

**YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN TMS-40 KAPSAMINDA
DEĞERLENDİRİLMESİ**

VALUATION OF INVESTMENT PROPERTIES UNDER IAS-40

Cihat SAVSAR ^{a*}

a Sorumlu Yazar, Dr. Öğretim Üyesi, Hitit Üniversitesi İİBF Finans ve Bankacılık Bölümü, cihatsavsar@hitit.edu.tr, ORCID: 0000-0002-8152-1590*

MAKALE BİLGİLERİ

*Makale Tarihiçesi:
Gönderilme Tarihi 29.08.2023
Düzenleme 04.09.2023
Kabul Tarihi 20.09.2023*

*Anahtar Kelimeler:
Gayrimenkul, TMS-40,
Yatırım Amaçlı
Gayrimenkuller, Muhasebe
Standartları.
Jel Kodları: M40, M41*

ARAŞTIRMA MAKALESİ

BENZERLİK/ PLAGIARISM

Ithenticate: %13

ÖZET

Bilindiği gibi 2005 yılından itibaren hisse senetleri borsada işlem gören işletmeler finansal tablolarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile uyumlu olarak hazırlamak durumundadırlar. Birçok yeni kavram gibi yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı da Türkiye Muhasebe Standartlarının ülkemizde uygulanmaya başlaması ile ortaya çıkmıştır. Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) çerçevesinde yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarda sunum ilkeleri önemli bir konudur. Bu standart, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan yöntemleri, değer düşüklüğü testlerini ve finansal tablolardaki sunumunu kapsamaktadır. TMS 40'a göre yatırım amaçlı gayrimenkuller, değerlendirme ve finansal tablolarda sunum ilkelerine uygun bir şekilde ele alınmalıdır. TMS 40 Standardı, işletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerini doğru ve şeffaf bir şekilde raporlamasını sağlar ve finansal tablolarda doğru ve gerçeğe uygun değerleriyle yer almasını amaçlamaktadır. Bu çalışmada, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk defa muhasebeleştirilmesi, sonraki dönemlerde değerlemesi, sınıf değişikliği ve elden çıkarılmaları durumunda finansal tablolarda nasıl raporlanacağı üzerinde durulmuş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin TMS 40'a göre muhasebeleştirme sürecini açıklamak amaçlanmıştır.

ABSTRACT**ARTICLE INFO**

Article history:

Received 29.08.2023

Revised 04.09.2023

Accepted 20.09.2023

Keywords: Real Estate, IAS-40, Investment Properties, Accounting Standards
Jel Codes: M40, M41.

As it is known, companies whose stocks are traded in the stock exchange since 2005 have to prepare their financial statements in accordance with Turkish Financial Reporting Standards. Like many new concepts, investment property emerged with the implementation of Turkish Accounting Standards in our country. Within the framework of Turkish Accounting Standards (TAS), the presentation of the principles of investment properties in financial statements is an important issue. In the uniform accounting system currently in use, real estate is reported in the tangible assets group, whether for investment or use. According to TAS 40, investment properties should be handled in accordance with the principles of valuation and presentation in financial statements. TAS 40 Standard enables businesses to report their investment properties accurately and transparently and aims to include them in the financial statements with their correct and fair values. The subject discussed in this study is the first-time accounting of investment properties, their valuation in the following periods, and how they will be reported in the financial statements in case of class change and disposal. The aim of the study is to explain the accounting process of investment properties according to the TAS 40.

1. GİRİŞ

Küreselleşme ve iletişim teknolojisinde yaşanan gelişmelerin de etkisiyle ülkelerin sadece coğrafi sınırlarının kaldığı, ekonomik ve sosyal hayata dair sınırların ise azaldığı söylenebilir. Bunun sonucu olarak ülkelerin finansal piyasalarının birbirine bağımlılık derecesi artmaktadır. Uluslararası fon hareketlerinin ve çok uluslu şirket evliliklerine olan talebin artması da bu gelişmelerin bir sonucu olarak değerlendirilebilir. Bir işletme dili olarak kabul edilen muhasebe de bu gelişmelere karşı ortak bir anlayış geliştirmek zorunda kalmıştır. Sonuçta finansal raporlamada uluslararası düzeyde kabul gören bir dile ihtiyaç duyulmuştur. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) dünya genelinde en yaygın olarak kullanılan finansal raporlama çerçevesi olarak kabul görmektedir (Ercan ve Kılınc, 2014: 66). Nitekim Avrupa Birliği, 2000 yılında tüm halka açık şirketlerin 2005 yılından itibaren finansal tablolarını Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na (UFRS) göre hazırlamalarını öngören bir düzenleme getirmiştir. Söz konusu düzenleme muhasebe ve finansal raporlama dünyasında yeni bir dönemin başlangıcı kabul edilmektedir (Kocamaz, 2012: 111). Diğer taraftan, 18 Eylül 2002 tarihinde Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (FASB) ve Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB), Amerikan standartlarının uluslararası muhasebe standartlarıyla uyumlu hale getirilmesi için bir anlaşma imzalamışlardır. Söz konusu anlaşma iki kurulun mevcut ve gelecekte ortaya çıkabilecek finansal raporlama konularına yönelik olarak kaliteli ve aynı zamanda uyumlu çözümler üretmelerini de taahhüt etmektedir. Anlaşmanın, küresel muhasebe uygulamaları açısından önemli bir dönüm noktası olduğu ifade edilebilir (Kaya, 2003: 1).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi işletmelerin finansal durum tablosunda yer alan ve önemli bir yatırım alanını oluşturan bir unsurdur. Standartların uygulanmaya başlamasından önce dünya geneline bakıldığında yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğinde bir sınıflandırmadan söz edilmemekteydi. Bu varlıklar, maddi duran varlıklar içerisinde yer alan arazi ve binalar niteliğindeki varlıklar olarak raporlanmaktaydı. Ülkemizde 2006 yılında yayımlanan TMS - 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı ile birlikte bu kapsamda edinilen varlıkların finansal durum tablosunda ayrı bir başlıkta raporlanması esası getirilmiştir. İşletmeler tarafından kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini elde etmek amacıyla sahip olunan varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak ifade edilmektedir. Ülkemiz muhasebe literatürüne 17/03/2006 tarih ve 26111 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak giren TMS-40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı" ile işletmeler 2005 hesap döneminden itibaren standart kapsamına giren varlık yatırımlarına ilişkin finansal raporlamalarını söz konusu standart hükümlerine göre yapmaktadırlar. TMS-40 standardı; yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk edinimi, ileriki dönemlerdeki değerlemesi ve benzeri konularda kullanım niteliği açısından rehberlik sağlayan bir standarttır (TMS-40, M.7).

Bu çalışmada öncelikle, uluslararası muhasebe ve finansal raporlama standartlarının uygulamaya geçmesiyle birlikte ortaya çıkan yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı üzerinde durulacaktır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gayrimenkul varlıklarının yatırım amacıyla kullanılmasını ifade etmektedir. Ayrıca işletmelerin söz konusu standart kapsamına giren varlık yatırımlarını Yerel Finansal Raporlama Çerçevesi Taslağına göre nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği tartışılmaktadır. Diğer taraftan mevcut Tek Düzen Hesap Planı ve Hesap Çerçevesinde yatırım amaçlı gayrimenkuller için bir hesap grubunun bulunmaması nedeniyle, yeni bir hesap grubu önerisi sunulmaktadır. İşletmelerin edindiği veya edineceği yatırım amaçlı gayrimenkullerin bu hesap grubu içinde nasıl izlenmesi gerektiği açıklanmaktadır. Muhasebe uygulama örneklerinde KGK tarafından yayımlanan “Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Örnek Hesap Planı” da yer alan hesap kodları önerilmiştir.

2. GAYRİMENKUL VE YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL KAVRAMI

Gayrimenkul terimi, Arapça kökenli "gayr" (olmayan, yabancı, başka anlamında) ve "menkul" (nakletmek anlamında) kelimelerinin birleştirilmesiyle oluşmuştur (Kızılot vd., 2007: 34). Gayrimenkul, genel anlamda arazi veya üzerine inşa edilmiş yapılardan oluşan fiziksel varlıkları ifade etmektedir. Maliye literatüründe ise taşınmaz teriminin genellikle arazi ve onun tamamlayıcı parçası olan binalar için kullanıldığı görülmektedir (Kayabaşı, 2007, alıntı Yomralıoğlu ve Nişancı, 2006: 3). Gayrimenkul kavramını, doğal olarak var olan unsurları ve insanlar tarafından yapılan tüm eklemeleri içeren geniş bir yelpazede ele almak gerekir (Üreten, 2007: 21). TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı'na göre; işletmelerin varlıkları içerisinde yer alan gayrimenkuller elde tutulma niyetine bağlı olarak iki grupta değerlendirilmektedir. Bu sınıflandırmaya göre işletmeler, gayrimenkulleri kira geliri elde etmek veya değer artışından yararlanmak amacıyla edinmiş olabilirler. Bunun dışında işletme faaliyetlerinde kullanmak amacıyla da gayrimenkul yatırımları yapabilirler. Dolayısı ile gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkuller ve işletme faaliyetlerinde kullanılmak amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olarak iki gruba ayrılmaktadır (Yılmaz, 2013: 274-275).

Diğer bir sınıflandırma gayrimenkulleri tarımsal, endüstriyel, konut amaçlı, ticari ve özel amaçlı şeklinde ele almaktadır (Karakuş, 2011: 44-45). Bu sınıflandırma şekli, gayrimenkullerin farklı kullanım alanlarını ve özelliklerini dikkate almaktadır. Diğer finansal raporlama standartları incelendiğinde, gayrimenkullerin oluşum amacına yönelik farklı gruplamaların yapılabileceği de görülmektedir (Yılmaz, 2013: 274-275);

- İşletmenin temel konusu gayrimenkul alım satımı veya yapım satımı ise, arsa satışı veya bina inşası amacıyla satın alınan gayrimenkuller stok olarak kabul edilir ve TMS 2 Stoklar Standardı'na göre muhasebeleştirilir.

- İnşaat taahhüt sözleşmesiyle başkası adına inşa edilen yapılar, gayrimenkul olarak kabul edilir, ancak işletmenin aktifinde yer almaz. Bu durumda, maliyetler ve gelirler TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri Standardı'na göre muhasebeleştirilir.

- İşletmelerin olağan faaliyetlerinde kullanılan gayrimenkullerin, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı kapsamında raporlanması esastır.

- Kayıtlı bir gayrimenkulün satılmasına karar verilmesi durumunda, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar Standardı'na göre finansal raporlama yapılması gerekir.

- İşletmenin kira geliri veya değer artışı elde etmek amacıyla elinde bulundurduğu gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak kabul edilir ve TMS-40 Standart hükümlerine göre raporlanır.

Bir işletmenin, değer artış kazancı veya kira geliri elde etmek amacıyla edindiği bir gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak tanımlayabilmesi inşa ve geliştirme faaliyetlerine başlaması ile mümkün olabilmektedir. Aksi durumda söz konusu gayrimenkulün yatırım amaçlı olarak kabul edilmesi ve finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak tanımlanması mümkün değildir. Benzer şekilde gayrimenkulü kullanım amacıyla elinde bulunduran işletme, söz konusu varlığı başka nedenlerle kiraya vermesi durumunda; gayrimenkulü yatırım amaçlı olarak sınıflandırmamalıdır. Diğer taraftan işletmenin gelecekte gayrimenkulü kullanma, kısa dönemde satma veya değer artış kazancı elde etme konusunda kararsız olduğu zamanlar olabilir. Böyle durumlarda bu yatırımlar yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğinde değerlendirilir. Bazı durumlarda, gayrimenkullerin bir bölümü değer artışlarından yararlanmak ya da kira getirisi sağlamak amacıyla

bulundurulurken, diğer bölümleri mal veya hizmet üretimi, tedariki veya idari amaçlar gibi nedenlerle bulundurulabilir. Eğer bu bölümler birbirinden bağımsız olarak satılabilir veya finansal kiralama yoluyla ayrı olarak kiralanabilirse, işletme bu bölümleri ayrı olarak muhasebeleştirerek finansal tablolarda göstermelidir. Ancak, söz konusu bölümlerin ayrı olarak satılmasının mümkün olmadığı ve sadece önemsiz bir bölümünün mal ya da hizmet üretimi, tedariki veya yönetsel amaçlar için kullanılması durumunda yatırım bir bütün olarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kabul edilir (Kulanşı, 2008).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, işletmenin diğer varlıklarından önemli ölçüde bağımsız nakit akışları yaratan varlık unsurlarıdır. Başka bir ifade ile yatırım amaçlı gayrimenkuller, işletme içinde bütünden bağımsız olarak nakit yaratma kapasitesine sahiptir. Bu yönüyle yatırım amaçlı gayrimenkuller işletme faaliyetlerinde kullanılan gayrimenkullerden ayrılmaktadır. Diğer taraftan işletme faaliyetlerinde kullanılan gayrimenkullerin, mal veya hizmet sağlanması, tedariki veya yönetsel amaçlara yönelik kullanımı durumunda, nakit akışlarının sadece gayrimenkullerle değil, aynı zamanda üretim veya tedarik sürecinde kullanılan diğer varlıklarla da ilişkilendirilmesi mümkün olmaktadır. Bu sebeple, işletme faaliyetlerinde kullanılan gayrimenkuller, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardının kapsamına girmekte ve muhasebeleştirilmektedir (TMS 40, Paragraf 7).

TMS 40 standardı, yatırım amaçlı gayrimenkulleri "kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller" olarak tanımlamaktadır. Bu tanım doğrultusunda, yatırım amaçlı gayrimenkuller, uzun vadede kira getirisi sağlamak ya da oluşan değer artışlarından kazanç sağlamak amacıyla elde tutulan gayrimenkulleri ifade etmektedir. Bunun yanı sıra, belirsiz bir tarihte satılması planlanan gayrimenkuller dışında, faaliyet kiralaması amacıyla kullanılan veya kiralanması düşünülen binalar, geleceğe yönelik yatırım amaçlı kullanım üzerine inşası devam eden gayrimenkuller de TMS 40 standardı kapsamında ele alınmaktadır. Önemli olan özellik yatırım amaçlı gayrimenkullerin işletmenin temel faaliyetinin bir parçası olmamasıdır (TMS 40, Paragraf 8).

Standarda göre, işletme bazı durumlarda gayrimenkullerin kullanıcılarına yardımcı hizmetler sunabilir. Ancak, bu hizmetlerin sözleşmede belirtilen toplam hizmetlerin önemsiz bir kısmını oluşturması beklenmektedir. Örneğin, bir ofis binası sahibi, binayı kullananlara güvenlik ve bakım hizmetleri sunabilir. Bu durumda, işletmenin söz konusu gayrimenkulleri, "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırması ve standart hükümlerine göre muhasebe işlemlerini yürütmesi gerekir (TMS 40, Paragraf 11). Ancak, işletmenin sahip olduğu otelde eş zamanlı olarak işletme faaliyetlerini yürütmesi örneğinde, sunulan hizmetlerin müşterilere yönelik kullanımın önemli bir kısmını oluşturduğu söylenebilir. Bu durumda işletmenin otel binasını esas faaliyetlerine yönelik olarak kullandığı kabul edilir. Dolayısı ile örnekteki otel binası işletme faaliyetlerinde kullanılan varlık olarak TMS 16 kapsamında değerlendirilir ve raporlanır (TMS 40, Paragraf 12).

3. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN TMS 40'A GÖRE FİNANSAL TABLOLARDA SUNUM ESASLARI

Çalışmanın bu bölümünde, TMS 40 Standardına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve finansal tablolara yansıtılma esasları üzerinde durulacaktır. Standart, yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasını, sonraki dönemlerdeki ölçümünü ve finansal tablolarda doğru bir şekilde raporlanmasını amaçlamaktadır. Bu kapsamda standart; yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasından başlayarak, uygun değerlendirme yöntemlerinin belirlenmesine, değer düşüklüğü testlerinin nasıl uygulanacağına kadar ayrıntıları içeren bir rehber niteliğindedir. Bu esasların titizlikle uygulanması ile birlikte, finansal tabloların doğruluk ve güvenilirliği artacak bu da karar alıcıların daha doğru karar almalarına imkân sağlayacaktır.

3.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İlk Ölçümü ve Raporlanması

UMS/UFRS standartlarının kabul edilmesiyle birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarda nasıl raporlanması gerektiği konusunda farklı uygulamalar görülmektedir. Bazı ülkeler, yatırım amaçlı gayrimenkulleri finansal durum tablosunda ayrı bir kalem olarak sınıflandırırken, bazı ülkeler de bu varlıkları maddi duran varlıklar grubunda raporlamaktadır (Yıldız, 2010:36). Türkiye'de halen geçerliliği olan Tekdüzen Hesap Planında yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine yönelik bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak, ancak KGK tarafından kamuoyu ile paylaşılan "Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Örnek Hesap Planı"nda Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerle ilgili işlemlerin raporlanacağı hesap grupları

önerilmektedir. Bilindiği gibi TMS/TFRS'ler ilke bazlı bir yaklaşıma dayanırken, halen kullanılan Tekdüzen Muhasebe Sistemi ise kural bazlı yaklaşımı benimsemiştir. Dolayısı ile TMS/TFRS standartlarını doğrudan Tekdüzen Muhasebe Sistemi içine sıkıştırmak doğru bir yaklaşım olmayabilir (Örten vd, 2012:62). Diğer taraftan bu farklılıkların göz önünde bulundurulması, yatırım amaçlı gayrimenkullerin doğru bir şekilde raporlanmasını ve finansal tablolarda doğru bir şekilde sunulmasını sağlamak için önemlidir.

Değer, sözlük anlamında bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut bir ölçü ya da para karşılığı olarak ifade edilen kıymet anlamına gelir. Muhasebe literatüründe ise değer, bir varlık veya yükümlülüğün para cinsinden ifade edilmesidir (Ataman, 1994:17). Değer kavramından hareketle değerlendirme ise işletme faaliyetlerine yönelik olarak varlık-yükümlülük unsurlarının anlamlı parasal karşılıklarının belirlenmesi sürecidir (Akdoğan ve Aydın, 1987: 388). Değerleme, işletme olaylarına ve varlıklara-yükümlülükler parasal bir değer atama işlemidir. Öte yandan değerlendirme, finansal tablo kalemlerinin gerçeğe uygun değerlerini belirlemeyi böylece gerçeğe uygun kar tutarının tespitine yardımcı olmayı da amaçlar. Bu nedenle, işletmelerin değerlendirme sürecinde net gerçekleştirilebilir değer, gerçeğe uygun değer ve maliyet değeri gibi değerlendirme ölçütlerinden hangisini kullanacaklarını belirlemeleri büyük önem taşımaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme, belirli bir zamanda sahip olunan gayrimenkulün veya gayrimenkule dayalı bir hakkın değerinin tespit edilmesi sürecini ifade etmektedir. Bu süreçte, gayrimenkulün özellikleri, piyasa koşulları ve çevresel faktörler gibi etkenler analiz edilerek objektif bir değer belirlenir. Değerleme, gayrimenkulün, bir projenin veya bir hakkın muhtemel değerini, değeri etkileyen faktörleri de dikkate alarak fiyatlandırma amacına yöneliktir. Değerleme sürecinde maliyet değeri veya gerçeğe uygun değer kullanılabilir. Maliyet değeri, bir varlığın edinimi veya inşası sırasında ödenen toplam maliyeti ifade etmektedir (Deran, Savaş, & Süner, 2014). Gerçeğe uygun değer ise gayrimenkulün piyasa fiyatını temsil eden tahmini bir değerdir. Gayrimenkul değerlemesinin doğru yöntemler ve teknikler kullanılarak yapılmasının yanında bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından standartlara uygun olarak yapılmış olması ile güvenilir sonuçlar elde etmek mümkündür. Satın alınan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti, satın alma fiyatıyla ilişkili doğrudan harcamalardan oluşur. Bunlar avukatlık hizmetleri için ödenen ücretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetlerini içerebilir. İşletme, gelecekte değer artışından faydalanmak amacıyla bir gayrimenkul satın aldığı anda, gayrimenkulün maliyetine dâhil edilmesi gereken harcamalar arasında yiktırma maliyetleri, emlakçı komisyonu, tapu harcı ve alım satım vergisi gibi masraflar bulunabilir.

TMS 40, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi konusunda belirli prensipler sunmaktadır. Buna göre gayrimenkulün günlük hizmet giderleri, gayrimenkulün defter değerine eklenemez. Bu tür giderler, gerçekleştirildiği dönemin gideri olarak kaydedilir ve kar/zarar tablosunda gösterilir (TMS 40, Paragraf 16). İşletme, bir varlığı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak tanımlandığı tarihte, bu gayrimenkulü maliyet değeriyle finansal durum tablosunda raporlamalıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün ilk kez muhasebeleştirilmesi sürecinde varlığı elde etmek için katlanılan tüm parasal fedakârlıkların söz konusu varlığın maliyetine dâhil edilmesi esastır (TMS 40, Paragraf 17).

Diğer taraftan yatırım amaçlı gayrimenkullere ileriki dönemlerde yapılan ek harcamaların, değişikliklerin veya hizmet maliyetlerinin, belirli durumlarda maliyete eklenmesi de mümkündür. Nitekim bir işletme, bir varlığı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak tanımladığında, TMS 16 standardına uygun olarak diğer maddi duran varlıklarla aynı şekilde maliyet değeriyle finansal durum tablosunda raporlar. Başka bir deyişle, yatırım amaçlı gayrimenkulün ilk kaydedildiği anda, gayrimenkulü elde etmek için yapılan tüm maddi fedakârlıkların parasal değeri maliyete dâhil edilir. Ancak, faiz, vade farkı ve kur farkları gibi unsurların nasıl muhasebeleştirileceği konusunda TMS 23 Borçlanma Maliyetleri Standardına başvurulması gerekmektedir. Bu unsurların muhasebeleştirme yöntemleri ve kaydedilme şekilleri ilgili standart hükümlerine göre olacaktır. Yukarıda ifade edildiği gibi yatırım amaçlı gayrimenkullere sonradan yapılan eklemeler, değişiklikler veya hizmet maliyetleri, bazı durumlarda maliyete dâhil edilmesi gereken unsurlardır. Bu unsurların maliyete dâhil edilip edilmemesi, TMS 16 ve diğer ilgili standartlar dikkate alınarak belirlenmelidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, yenileme çalışmaları sonucunda elde edilen bölümler gibi bazı kısımlarıyla ilgili maliyetleri muhasebeleştirme ilkesine göre işletme defter değerine ekleyebilir. Ancak, bu yenilenen bölümlerin maliyetleri, finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde sunulmalıdır (TMS 40, Paragraf 19). Bir işletme tarafından satın alınan yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti, satın alma bedeli ve ilişkili harcamalardan oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme esnasında maliyet bedeliyle

finansal tablolara alınır. Maliyet bedeli genellikle gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine neredeyse eşit veya çok yakın bir değerdir.

Standartta göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve varlık olarak finansal tablolarda gösterilmesi için iki önemli koşul bulunmaktadır. İlk olarak, gayrimenkulün işletmeye gelecekte ekonomik faydalar sağlama olasılığının yüksek olması gerekmektedir. Yani, gayrimenkulün işletme için değer yaratma potansiyeli bulunmalıdır. İkinci koşul işletme tarafından yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin tarafsız ve güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi gerekliliğidir. Bu da gayrimenkulün maliyetinin doğru bir şekilde belirlenmesi ve güvenilir bir şekilde kaydedilmesini ifade eder. Bu iki koşulu sağlayan yatırım amaçlı gayrimenkuller, finansal durum tablosunda bir varlık olarak raporlanabilir (TMS 40, Paragraf 16).

Örnek: İşletme kiraya vermek amacıyla 18/01/2023 tarihinde 2.000.000 TL + %18 KDV ile bir bina satın almıştır. Binanın alımında 80.000 TL tapu masrafına katlanılmıştır. Tüm ödemeler nakden gerçekleştirilmiştir.

18/01/2023		BORÇ	ALACAK
245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE ÖLÇÜLEN YAT.AMAÇLI GAYR. HESABI		2.080.000	
191 İNDİRİLECEK KDV		360.000	
100 KASA HESABI			200.000
Yatırım Amaçlı Bina Satın Alınması			

Yukarıdaki örnekte satın alınan gayrimenkul maliyet yöntemine göre izlenilmesine karar verilen bir gayrimenkul olsaydı "245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE ÖLÇÜLEN YAT.AMAÇLI GAYR. HESABI" yerine "246 MALİYETLE ÖLÇÜLEN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER" hesabı kullanılacaktı. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerek maliyet yöntemine göre gerekse gerçeğe uygun değer yöntemine göre ölçülen olmasında ilk muhasebeleştirme açısından fark bulunmamaktadır.

3.2. Sonraki Dönemlerde Ölçüm

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin, ilk defa muhasebeleştirmeyi takiben sonraki dönemlerde ölçümü için istisnai durumlar hariç maliyet ve gerçeğe uygun değer modellerinden birisi seçilmelidir. Burada tercih işletmeye bırakılmıştır ve işletme benimsemiş olduğu muhasebe politikalarına uygun olarak bir seçim yapacaktır. Seçilen değerlendirme modelinin işletmenin sahip olduğu bütün yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanması esas olmaktadır (TMS 40, Paragraf 30). Seçilen muhasebe politikasına bağlı olarak maliyet veya gerçeğe uygun değer modeli bir kez belirlendiğinde, sonraki dönemlerde isteğe bağlı olarak değiştirilmesi mümkündür. Ancak, bu değişiklik TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar Standardı gerekliliklerine uygun olarak yapılmalıdır. Bu standartta göre, muhasebe politikalarında isteğe bağlı değişiklik yapılabilmesi için, değişikliğin finansal tabloların güvenilir ve daha uygun bilgi sunma etkisine sahip olan işlemler, olaylar veya koşullarla ilişkili olması gerekmektedir (Koçyiğit, 2013: 258).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde, iki temel yöntem kullanılır bunlar, "maliyet yöntemi" ve "gerçeğe uygun değer yöntemi"dir. Maliyet yöntemi gayrimenkulün maliyetine dayalı olarak değerlemesini esas alarak edinim maliyeti ve ilişkili harcamalar dikkate alır. Gerçeğe uygun değer yöntemi ise gayrimenkulün piyasa değerine dayalı olarak değerlemesini sağlar ve bu yöntemde gayrimenkulün değeri gelecekteki nakit akımları, risk faktörleri ve piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tahmin edilir. İşletme, bu iki yöntem arasından birini seçerek yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlemeye tabi tutar. Aşağıda bu yöntemlere ayrıntılı olarak yer verilmiştir.

3.2.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal durum tablosuna ilk defa kaydedildiği dönemden itibaren kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde, yatırım amaçlı gayrimenkul, birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü zararı düşüldükten sonraki değeri ile finansal durum tablosunda raporlanır. Her dönem sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortismanına tabi tutulması gerekir. Değer düşüklüğü riskinin olması

durumunda ise TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı kapsamında değer düşüklüğü testine tabi tutulmalı ve olası bir değer düşüklüğü zararı ilgili dönemin kar/zarar tablosunda yer almalıdır. Bu yöntemde olası değer artışları için herhangi bir işlem yapılmaz, ancak önceki dönemlerde bir değer düşüklüğü meydana gelmişse ve cari dönemde gayrimenkulün değerinde artış yaşanmışsa, bu artış kar/zarar tablosunda gelir olarak raporlanır. Bu durum, değer düşüklüğünün geri alınması anlamına gelir ve bu nedenle değer artışı, varlığın maliyet değerini aşmamalıdır (TMS 40, Paragraf 62).

Örnek: XXX İşletmesi 16/03/2023 tarihinde kayıtlı değeri 4.000.000 TL, Birikmiş Amortismanı 2.400.000 TL olan bir işyerini yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya ve sonraki dönemlerde maliyet yöntemine göre izlemeye karar vermiştir. İşyerinin kalan ömrü iki yıldır.

18/01/2023	BORÇ	ALACAK
246 MALİYETLE ÖLÇÜLEN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMEN. HS	1.600.000	
258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI*	2.400.000	
252 BİNALAR HESABI		4.000.000
Faaliyetlerde kullanılan işyerinin yatırım amaçlı gayrimenkullere devri.		

*Bilindiği gibi Tek Düzen Hesap planında maddi duran varlıkların amortismanı için kullanılan hesap "257 Birikmiş Amortismanlar" hesabıdır. Ancak KGK tarafından taslağı yayımlanan Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Hesap Planı'nda bu hesap için 258 kod numarası önerilmiştir. Dolayısı ile örnekteki işletmenin taslakta yer alan hesap kodunu kullandığı varsayılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkule amortisman ayrılması;

31/12/2023	BORÇ	ALACAK
657 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN KAYNAKLANAN GİDER VE ZARARLAR	800.000	
248 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR		800.000
Maliyet yöntemi ile izlenen yatırım amaçlı gayrimenkul için amortisman ayrılması		

3.2.2. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Gerçeğe uygun değer yöntemini tercih eden işletmeler ilk değerlendirme tarihini takip eden dönemlerde, bazı istisnai durumlar dışında tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değeriyle değerlemek zorundadır (TMS 40, Paragraf 33). Gerçeğe uygun değer, bir varlığın satışında elde edilecek tutar veya bir borcun devrinde ödenecek bedel olarak tanımlanmaktadır (TMS 40, Paragraf 5).

Bu tanımda, "piyasa katılımcıları" terimi, alıcıları ve satıcıları ifade etmektedir. Alıcı ve satıcılar, varlığın fiziksel özellikleri, kullanım kabiliyeti ve fiyatı hakkında yeterli bilgiye sahip olan, alıcının istekli olduğu, herhangi bir baskı veya zorlama altında olmadığı ve piyasa fiyatından daha yüksek bir fiyat vermeyeceği kabul edilen kişilerdir. Bu bağlamda, gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak yatırım amaçlı gayrimenkuller değerlendirildiğinde, işletmelerin piyasa koşullarını dikkate alması ve gayrimenkullerin piyasa değerini objektif bir şekilde belirlemesi önemlidir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcılarının bir varlığa verdikleri değeri yansıtır ve varlığın finansal tablolarda doğru bir şekilde sunulmasına imkân tanır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak değerlendirilmesi yapıldığında ortaya çıkan değer artışı veya değer azalışıyla ilişkili kazanç veya kayıplar dönemin kar/zarar tablosunda kâr veya zarar olarak raporlanır (TMS 40, Paragraf 35). Yani, varlığın değerinde meydana gelen değişiklikler finansal durum tablosunda yer almalıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde izlenmesi gereken yol öncelikle varlığın etkin piyasa koşullarında oluşan fiyatının olup olmadığıdır. Şayet varlığın etkin bir piyasada belirlenen fiyatı varsa bu değer gerçeğe uygun değer olarak dikkate alınır ve varlık bu değer üzerinden finansal durum tablosunda raporlanır. Aktif bir piyasa ise, alıcı ve satıcıların etkin bir şekilde alım satım yapabildiği, fiyatların şeffaf bir şekilde belirlendiği ve piyasa katılımcılarının bilgiye kolaylıkla erişebildiği bir piyasadır. Bu yöntemle yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi, finansal tablolarda doğru ve güvenilir bilginin

sunulmasını sağlar. Değer artışları veya değer azalışları, ilgili dönemin kar/zarar tablosunda kâr veya zarar olarak raporlanarak işletmenin finansal performansını yansıtır (TMS 40, Paragraf 35).

Gerçeğe uygun değer yöntemi seçildiğinde varlığa ilişkin olası değer düşüklüğü için karşılık ayrılmadığı gibi amortismanda ayrılmaz. Çünkü gerçeğe uygun değer yönteminde, fiziki koşullardan, kullanımdan, teknolojik ortamdan veya ekonomik konjonktür gibi herhangi bir nedenden kaynaklanan değer azalışları doğrudan gider olarak kar/zarar tablosunda raporlanmaktadır. Diğer taraftan bu işlemin iktisat kuramındaki amortisman tanımına uygun olduğu ifade edilebilir. Esasen gerçeğe uygun değer yaklaşımı ile güncel değer elde edilmesi amaçlandığından bir nevi amortisman sürece dahil edilmiş olmaktadır. Gerçeğe uygun değer yöntemi seçildiğinde varlıkların gerçeğe uygun değerlerine ulaşılır ve bu değerleriyle finansal tablolarda raporlanır. Gerçeğe uygun değer en iyi temsil edildiği fiyat genellikle piyasa fiyatıdır. Ancak varlığın türüne bağlı olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller için piyasada fiyat oluşmayabilir. Bu durumda, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde sahip olunan varlıkla benzer özelliklere sahip diğer gayrimenkullerin piyasa fiyatları taban alınabilir. Eğer uygun bir karşılaştırma noktası bulunamazsa, gelecekte beklenen nakit akışlarının bugünkü değeri kullanılarak gerçeğe uygun değer hesaplanabilir.

Konuyu bir örnek yardımıyla açıklamak mümkündür. Bir işletme kiraya verdiği gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini hesaplamak istemektedir. Söz konusu gayrimenkul ile ilgili aktif bir piyasa bulunmadığından gerçeğe uygun değer piyasada oluşan fiyat olarak alınamamaktadır. Bu durumda, işletme gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini belirlemek için varlıkla ilişkili gelecekte elde edilecek nakit akımlarını bugünkü değerine indirgeme yöntemini tercih etmektedir. İşletme yıllık 110.000 TL kira geliri elde edeceği bir gayrimenkulü gerçeğe uygun değerle değerlemek istemektedir. Gayrimenkulle ilgili beklenen yıllık giderin 10.000 TL, yıllık iskonto oranının % 10 ve faydalı ömrün 40 yıl olduğunu varsayalım. Bu durumda, işletme gelecekte elde edilecek nakit akımlarını iskonto oranıyla bugüne indirger ve böylece gayrimenkulün bugünkü gerçeğe uygun değerini hesaplar (Güngör, 2002: 52).

Buna göre, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi hesaplanabilir:

$$GUD = \text{Net Nakit Değer} * [1 - (1/(1+i)^n)]/i$$

Burada:

GUD: Gerçeğe Uygun Değer

i: İskonto Oranı

n: Faydalı Ömür (Yıl)

Örnekteki hesaplama için:

$$GUD = 100.000 * [1 - (1/(1+0,10)^40)] / 0,10$$

$$GUD = 977.905 \text{ TL}$$

İşletmeler bazen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini her zaman güvenilir bir şekilde ölçemeyebilirler. Bu durumlarda, işletme TMS 16 standardına uygun olarak ve maliyet yöntemini kullanarak gayrimenkulün değerini belirler. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kalıntı değerinin sıfır olarak kabul edildiği bu yöntemde gayrimenkul elden çıkarılana kadar maliyet yönteminin uygulamasına devam edilir (TMS 40, Paragraf 53). Eğer bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü daha önce gerçeğe uygun değer üzerinden ölçmüş ise söz konusu varlığı elden çıkarana kadar gerçeğe uygun değer üzerinden ölçmeye devam etmelidir. Şayet piyasa fiyatlarına önceki dönemlere göre daha az erişilirse işletme önceki değerlemeyi temel alarak gayrimenkulü gerçeğe uygun değeri ile raporlamaya devam etmelidir (TMS 40, Paragraf 55).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin zaman içerisinde niteliklerinde değişiklik olabilir. Nitelik değiştirme ile kastedilen daha önce yatırım amacıyla elde tutulan varlığın kullanım amacıyla elde tutulması, ya da tam tersi durumu ifade etmektedir. Bu değişiklik, sadece varlığın kullanım amacında meydana gelen değişiklikle gerçekleşebilir (Örten vd., 2012: 627). Diğer taraftan gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması veya bu sınıftan başka bir sınıfa geçebilmesi için aşağıdaki süreçlerin gerçekleşmesi gerekir; (TMS 40, Paragraf 57);

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

Bu kanıtlar, bir gayrimenkulün nitelik değişikliğini gösteren belirtilerdir. İşletmeler, bu belirtilere dayanarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin nitelik değişikliklerini doğru bir şekilde değerlendirebilir ve ilgili finansal tablolarda uygun şekilde raporlayabilirler.

Örnek: YYY İşletmesi 01/08/ 2023 tarihinde kayıtlı değeri 6.000.000 TL, birikmiş amortismanı 3.600.000 TL olan ofis binasını bundan sonrası için yatırım amaçlı olarak sınıflandırmaya ve gerçeğe uygun değerle değerlemeye karar vermiştir. Transfer tarihindeki net değer aynı zamanda gerçeğe uygun değer olarak kabul edilmiştir. Söz konusu ofisten 2023 yılında 380.000 TL + % 18 kira geliri elde edilmiştir. 31Aralık 2023 tarihi itibarıyla de işyerinin gerçeğe uygun değeri 2.850.000 TL olarak belirlenmiştir.

Ofisin yatırım amaçlı olarak sınıflandırılması;

01/08/2023	BORÇ	ALACAK
245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE ÖLÇÜLEN YAT.AMAÇLI GAYR. HESABI	2.400.000	
258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI*	3.600.000	
252 BİNALAR HESABI		6.000.000
Faaliyetlerde kullanılan işyerinin yatırım amaçlı gayrimenkullere dvr.		

Yatırım amaçlı ofis binasından kira geliri elde edilmesi;

31/12/2023	BORÇ	ALACAK
100 KASA	448.400	
647 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN ELDE EDİLEN GELİR VE KAZANÇLAR		380.000
391 HESAPLANAN KDV		68.400
Yatırım amaçlı ofis binası kira geliri .		

Yatırım amaçlı ofis binasının gerçeğe uygun değerinde artış olması

31/12/2023	BORÇ	ALACAK
245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE ÖLÇÜLEN YAT.AMAÇLI GAYR. HESABI	450.0000	
647 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN ELDE EDİLEN GELİR VE KAZANÇLAR		450.000
Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer farkının gelir tablosuna alınması		

Örnek: XYZ işletmesi kayıtlı değeri 3.000.000 TL olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin dönem sonunda değerinin belirlenmesi amacıyla bir taşınmaz değerlendirme şirketi ile anlaşmıştır. Değerleme raporuna göre söz konusu ofis binasının gerçeğe uygun değeri 2.900.000 TL'dir. Değerleme şirketinden alınan hizmet karşılığında 1.500 TL + %18 KDV bedeli ödenmiştir.

31/12/2023	BORÇ	ALACAK
657 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN KAYNAKLANAN GİDER VE ZARARLAR HESABI	100.000	
770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HESABI	1.000	
191 İNDİRİLECEK KDV HESABI	270	
245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE ÖLÇÜLEN YATIRIM AMAÇLI GAYR. HESABI		100.000
102 BANKALAR HESABI		1.770
Yatırım amaçlı ofis binasının gerçeğe uygun değerinde artış olması		

3.3. Gayrimenkullerde Sınıf Değişikliği

TMS 40 standardına göre, bir işletme, satış amacıyla elde bulundurulmuş bir gayrimenkulü kiraya vermek amacıyla elde tutmaya başladığında, gayrimenkulün finansal durum tablosunda stoktan kiralamaya geçiş tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile önceden belirlenmiş olan defter değeri arasındaki farkı kâr veya zarar olarak muhasebeleştirir (TMS 40, Paragraf 63). Bu transfer işlemi, stokların satışında uygulanan muhasebeleştirme işlemi benzer şekilde kullanılır (TMS 40, Paragraf 64). TFRS'lerin uygulanması ile bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olup olmadığının belirlenmesi işletme tarafından söz konusu gayrimenkulün edinme ve elde tutulma amacına göre değişmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller sınıfında yer alan gayrimenkullerin ölçümü, kaydedilmesi ve raporlanmasının TMS40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı'na göre yapılması, diğer gayrimenkullere ise TMS16 Maddi Duran Varlıklar Standardının uygulanması gerekmektedir (Vargün, 344:2021).

İşletmenin hali hazırda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırdığı varlığın elde bulundurulma niyetinde değişiklik olması durumunda yeniden sınıflandırma yapılması gerekir. Örneğin, daha önce kiraya vermek amacıyla bulundurulmuş bir varlığın işletme faaliyetlerinde kullanımı veya satılması düşünülüyorsa artık yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmez. Bu durumda söz konusu varlık ya TMS 16'ya göre ya da TFRS 5' göre sınıflandırılmalı ve raporlanmalıdır. Bu değişiklik, ilgili standartlar çerçevesinde değerlendirilmeli ve etkisi kapsamlı gelir tablosuna veya finansal durum tablosuna yansıtılmalıdır. Böylece, işletme finansal tablolarında varlığın yeni kullanım amacına uygun olarak doğru şekilde raporlama yapabilecektir.

TMS 40 standardına göre, bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü sonraki ölçümlerde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanarak değerlendirirken ve gayrimenkulün kullanım şekli değişirse, gayrimenkul "sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul" veya "stok" gruplarına transfer edilecektir. Bu durumda, muhasebeleştirme işlemi gayrimenkulün tahmini maliyeti, kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değerine eşit olacaktır. Bu transfer işlemi TMS 16 Maddi Duran Varlıklar veya TMS 2 Stoklar standartlarına göre muhasebeleştirilecektir ve gayrimenkulün tahmini maliyeti kullanılacaktır. Aynı zamanda, maliyet yöntemini kullanan bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım şeklinde değişiklik olması durumunda gayrimenkulü "sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul" veya "stok" gruplarına transfer ederken, gayrimenkulün defter değerinde herhangi bir değişiklik yapmayacaktır. Bu durumda, transfer işlemi sadece sınıflandırmayı etkileyecek ve defter değeri aynı kalacaktır (Netek, 2012).

TMS 40 standardına göre, bir işletme kendi inşa ettiği veya geliştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkulün inşa veya geliştirme sürecini tamamladığında, gayrimenkulün tamamlanma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki farkı kâr veya zarar olarak muhasebeleştirir (TMS 40, Paragraf 65). Bu durumda, işletme gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini kaydederek kazanç veya kayıplar belirler. Öte yandan, işletme tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer yöntemine göre değerlemeye tabi tutulan bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi halinde, işletmenin değişiklik tarihine

kadar TMS 16 standardını uygulaması gerekmektedir. Bu tarihte, gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark TMS 16'ya göre yeniden değerlendirilme işlemine tabi tutulur (TMS 40, Paragraf 61). Bu konuya ilişkin örnek bir uygulama aşağıda yer almaktadır.

Örnek: YYY İşletmesi 01/06/2023 tarihinde kayıtlı değeri 8.000.000 TL, birikmiş amortismanı 3.200.000 olan bir işyeri binasını faaliyetlerinde kullanılmaya ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya karar vermiştir. Gerçeğe uygun değer ile izlenecek gayrimenkulün sınıf değişikliği tarihindeki değeri 6.000.000 TL'dir.

Varlığın net defter değeri	8.000.000 TL - 3.200.000 TL=4.800.000 TL
Varlığın gerçeğe uygun değeri	6.000.000 TL
Gerçeğe uygun değer ile net değer farkı	6.000.000 TL - 4.800.000 TL=1.200.000 TL

01/06/2023	BORÇ	ALACAK
245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE ÖLÇÜLEN YAT.AMAÇLI GAYR. HESABI	6.000.000	
258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI	3.200.000	
252 BİNALAR HESABI		8.000.000
801 MADDİ DURAN VARLIKLARA İLİŞKİN DÖNEMDE ORTAYA ÇIKAN YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI HESABI		1.200.000
Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden, yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer		

İşletmelerde üretilip satılmakta olan veya alınıp satılan gayrimenkul niteliğindeki varlıkların işletme yönetimi tarafından kira geliri sağlama veya değer artış kazancı sağlama amacıyla değerlendirilmesi mümkündür. Bu durumda stok niteliğindeki gayrimenkullerin yatırım amaçlı gayrimenkullere aktarılmasında söz konusu varlıkların öncelikle gerçeğe uygun değerinin ölçülmesi ve bu çerçevede sınıf fark kaydının yapılması gerekmektedir.

Örnek: Duru A.Ş. 02/05/2023 tarihinde defter değeri 6.500.000 TL olan stok niteliğindeki binasının değer artış kazancı ve kira getiri elde etmek amacıyla 3 yıllığına kiraya vermiştir. Yapılan gerçeğe uygun değer hesaplamasına göre söz konusu varlığın değerinin 6.100.000 TL olduğu belirlenmiştir.

02/05/2023	BORÇ	ALACAK
245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE ÖLÇÜLEN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI	6.100.000	
621 SATIŞLARIN MALİYETİ HESABI	400.000	
153 STOKLAR HESABI		6.500.000
Stok niteliğindeki gayrimenkullerin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırma kaydı		

4. SONUÇ

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilme süreçleri maliyet veya gerçeğe uygun değer modelinin tercih edilmesine göre değişiklik göstermektedir. İşletmelerin seçtiği muhasebe politikasına bağlı olarak belirlenen bu sınıflandırma, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanır. Maliyet modeli, gayrimenkulün maliyet bedeliyle değerlemesini içerirken, gerçeğe uygun değer modeli, gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi esasına dayanır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk defa muhasebeleştirildiğinde, maliyet bedeliyle finansal tablolarda gösterilir. İşletmeler, gayrimenkulleri edinmek için yapılan tüm maddi fedakarlıkların parasal değerini maliyete dahil ederler. Sonraki dönemlerde ise yatırım amaçlı gayrimenkuller, maliyet veya gerçeğe uygun değer modeline göre yeniden değerlemeye tabi tutulurlar. Finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller ayrı bir hesap kalemi olarak gösterilir ve ilgili dipnotlarda önemli bilgiler sunulur. Bu bilgiler arasında, gayrimenkullerin kullanım amacı, brüt kiralama ilişkisi, yatırım mülklerinden elde edilen kira gelirleri ve değer değişiklikleri yer alabilir. Gayrimenkuller, işletmelerin finansal

durumunu ve kapsamlı gelir tablosunu önemli ölçüde etkileyen varlıklardır. Bu nedenle, gayrimenkullerin doğru bir şekilde değerlendirilmesi ve muhasebeleştirilmesi büyük önem taşır. Gayrimenkuller, kullanım amaçlarına bağlı olarak farklı muhasebeleştirme ve değerlendirme standartlarına tabidir. İşletmelerin, yatırım amaçlı gayrimenkulleri muhasebeleştirmeleri ve finansal tablolarda doğru bir şekilde raporlamayabilmeleri için gelecekte beklenen ekonomik faydaları tahmin etmeleri ve gayrimenkulün maliyetini güvenilir bir şekilde ölçmeleri gerekir. Finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyet veya gerçeğe uygun değer üzerinden gösterilebilir. Gerçeğe uygun değer modeli kullanılıyorsa, değer artış azalışları kar/zarar kar veya zarar olarak yer alır. Ayrıca, finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin brüt kira bilgileri ve kira gelirleri gibi önemli bilgiler de sunulmalıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarda doğru ve etkili bir şekilde sunulması için işletmeler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirme ve değerlendirme sürecinde uygun muhasebe politikalarını belirlemelidir. Bu politikalar, işletmenin özelliklerine ve ihtiyaçlarına uygun olarak seçilmelidir. İşletmeler, seçtikleri yöntemi tutarlı bir şekilde uygulamalı ve değerlendirme sürecinde doğru ve güvenilir verileri kullanmalıdır. Finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dikkat edilmesi gereken bilgilerin sunulması önemlidir. Bu bilgiler, gayrimenkullerin kullanım amacını, brüt kiralamaya ilişkin bilgileri, kira gelirlerini ve değer değişikliklerini içerebilir. Dipnotlar aracılığıyla detaylı bilgiler sağlanmalıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarda doğru bir şekilde sunulması için işletmelerin sürekli güncelleme ve kontrol mekanizmaları oluşturması önemlidir. Değerleme süreci düzenli olarak gözden geçirilmeli ve varlıkların değerleri doğru bir şekilde güncellenmelidir. İşletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin finansal tablolarda doğru bir şekilde sunulması için uygun denetim süreçlerinin uygulanması da önemlidir. Bağımsız denetim kuruluşları, işletmelerin finansal tablolarını denetlerken yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili doğruluk ve uyumluluk konularına odaklanmalıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarda doğru bir şekilde sunulması, işletmelerin finansal performansını ve durumunu anlamak için önemlidir. Bu nedenle, işletmelerin Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak yatırım amaçlı gayrimenkulleri muhasebeleştirme ve sunma süreçlerine dikkat etmeleri gerekmektedir.

Etik Kurul Beyanı

Çalışma içerik itibarıyla etik kurul beyanına ihtiyaç duymamaktadır.

Yazar Katkı Oranı Beyanı

Veri, analiz, literatür taraması, sonuç ve tartışma bölümünün tamamı yazar tarafından yazılmıştır

Çatışma Beyanı

Çalışmada yazarlar arasında çıkar çatışması yoktur.

Destek Beyanı

Bu çalışma için herhangi bir kurumdan destek alınmamıştır.

KAYNAKÇA

- Akdoğan, N. ve Aydın, H. (1987). Muhasebe Teorileri, Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Ankara.
- Ataman, Ü. (1994). Muhasebede Dönem Sonu İşlemleri, Marmara Üniversitesi Nihad Sayar Eğitim Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Deran, A., Savaş, İ., ve Süreç, A. (2014). Türkiye Muhasebe Standartları Kapsamında Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolarda Sunulum Esasları ve Muhasebe Mensuplarının Bilgi Düzeyini Tespit Etmeye Yönelik Bir Araştırma, Selçuk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi, 4(28), 2148-3043
- Ercan, C. ve Kılınç, E. (2014). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS 40 ve Kobi TFRS Bölüm 16 Açısından Değerlendirilmesi, ASSAM Uluslararası Hakemli Dergi, 1, 66-78.
- Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Örnek Hesap Planı Taslağı, KGK, https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/TFRS/EK2_Finansal%20Raporlama%20Standartlar%C4%B1na%20Uygun%20Hesap%20Plan%C4%B1%20Tasla%C4%9F%C4%B1.pdf.
- Güngör, A. N. (2011). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- IFRS Vakfı: IFRS for SMEs Eğitim Materyali, "Modül 16 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller", 0 Tarihi, 18.06.2023).

- Karakuş, H. H. (2011). Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir Örneği. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Balıkesir.
- Kaya, İdil (2003). FASB-IASB Anlaşması ve Global Finansal Muhasebe Standartlarına Doğru, VI. Türkiye Muhasebe Denetimi Sempozyumu, 16-20 Nisan 2003. Belek/Antalya.
- Kayabaşı, S. (2007). Genel Olarak Taşınmaz Değerleme İşlemleri ve Hazine Taşınmazları Kıymet Takdirlerinde Uygulanan Değerleme İşlemleri ile Karşılaştırılması. Milli Emlak Uzmanlığı Tezi, Milli Emlak Genel Müdürlüğü. Denizli.
- Kızılot, Ş., Sarısu, E., Özcan, S. ve Kızılot, Z. (2007). Gayrimenkul Rehberi, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara.
- Kocamaz, H. (2012). Uluslararası Muhasebe Standartlarının Dünyada ve Türkiye’de Oluşum ve Gelişim Süreci, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İİBF Dergisi, 2 (2), 105-120.
- Koçyiğit, S. Ç. (2013). İMKB’de İşlem Gören Şirketlerde Finansal Tablo Dipnotlarında Açıklanan Muhasebe Politikalarının TMS 40 (Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı) Açısından Değerlendirilmesi, İşletme Araştırmaları Dergisi, 5 (4), 254-272.
- Netek, O. (2012). TMS 40-Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı, <https://www.ozdogrular.com/v1/content/view/19984/>
- Örten, R., Kaval, H. ve Karapınar, A. (2012). Türkiye Muhasebe – Finansal Raporlama Standartları: Uygulama ve Yorumları, Gazi Kitabevi, Ankara.
- TMS-40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK).
- Üreten, A. (2007). Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Vargün, H. (2021). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisine Göre Sınıflandırılması ve BDS620 Kapsamında İncelenmesi, Cilt 1, Gece Kitaplığı, Ankara.
- Yıldız, S. (2010). Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TMS-40) ve Bir Uygulama. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Yılmaz, E. (2013). Gayrimenkullerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sınıflandırılması ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS-40 Standardı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi, İşletme Araştırmaları Dergisi, 5(4), 273-289.
- Yomralıoğlu, Tahsin ve Recep Nişancı (2006). Türkiye’den Harita Mühendisliğinin Taşınmaz Mal Değerlemesindeki Yeri ve Rolü, Rapor, Karadeniz Teknik Üniversitesi - Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü Kamu Ölçmeleri (Arazi Yönetimi) Anabilim Dalı.