



# YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN TMS 40 ÇERÇEVESİNDE İNCELENMESİ, FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARINA UYGUN HESAP PLANINA GÖRE DÖNEM İÇİ VE DÖNEM SONU MUHASEBE UYGULAMA ÖRNEKLERİ

Abitter ÖZULUCAN <sup>1</sup>

Dursun KELEŞ <sup>2</sup>

Ergin TEMEL <sup>3</sup>

## Öz

Tekdüzen Hesap Planı (THP) ve Vergi Usul Kanunu (VUK)'na göre gayrimenkuller, edinim amacına bakılmaksızın kimi zaman "25 Maddi Duran Varlıklar" kimi zaman da "29 Diğer Duran Varlıklar" hesap grubunda muhasebeleştirilebilmektedir. Bu şekilde yapılan bir uygulama hem Muhasebenin Temel Kavramlarına (Tam Açıklama Kavramı, Tutarlılık Kavramı, Özün Önceliği Kavramı, Sosyal Sorumluluk Kavramı gibi) hem genel kabul görmüş ilkelere hem de evrensel ölçekte geçerliliği olan nesnel bilgi ortaya koyabilme adına yetersiz kalmaktadır. Türkiye'de söz konusu bu olumsuzlukları bertaraf edebilmek ve uluslararası ölçekte muhasebe uygulamalarına entegre olabilmek için, 01/01/2005 tarihinden sonra başlayan faaliyet dönemlerinde uygulanmak üzere TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı yürürlüğe girmiş, bu Standart ile birlikte "Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (YAG)" kavramı da literatürdeki yerini almıştır. Bu Standarda göre gayrimenkuller, "YAG'ler" ve "maliki (sahibi) tarafından kullanılan gayrimenkuller" şeklinde sınıflandırmaya tabi tutulmuştur. Fakat Maliki tarafından kullanılan gayrimenkullerin muhasebe işlemleri TMS 16'nın ilkeleri esas alınarak yapılmaktadır. Kira geliri elde etmek, değer artış kazancı sağlamak ya da her ikisini elde etmek amacıyla edinilen veya gelecekte ne şekilde kullanılacağına henüz karar verilmemiş olan YAG'ler ise, TMS 40 kapsamında muhasebeleştirilmektedir. Bu şekilde yapılan bir sınıflandırma, hem finansal bilgi kullanıcılarına ihtiyaca uygun, karşılaştırılabilir, anlaşılabilir, gerçeğe uygun, güvenilir ve şeffaf bilgi sunumu hem de ortaya konulan bilgi kalitesinin ulusal ve evrensel ölçekte geçerli olması (ortak bir dil kullanılması) anlamına gelmektedir. İşte söz konusu bu öneminden dolayı bu çalışmanın konusu TMS 40 olarak tayin edilmiştir. Bu çalışmada öncelikle; YAG'ler konusunda uygulamada (özellikle) sınıflandırma, değerlendirme, ilk ve sonraki dönemlerde muhasebeleştirme adına karşılaşılan belirsizliklere ve sorunlara çözüm üretebilme amacıyla açıklamalarda bulunulmuştur. Çalışmanın son bölümünde ise, bu konu özelinde finansal tabloların tekdüze (standart) hale gelmesine katkı sağlayabilmek, ayrıca THP'nin bu konuda yetersiz olması nedeniyle kısa bir süre önce yürürlüğe konulan "Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Hesap Planı Taslağı (FRSUHPT)"na örnek teşkil edebilmek için uygulamada sıkça karşılaşılan dönem içi ve dönem sonu muhasebe uygulamalarına (gayrimenkullerin; satın alınması, inşaa edilmesi, nitelik değiştirmesi, satılması, değer artırıcı harcamanın yapılması, kiraya verilmesi, değerlemesi, amortisman gibi) yer verilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Türkiye Muhasebe Standartları, Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi, Maliyet Yöntemi.

**JEL Sınıflandırması:** M40, M41

<sup>1</sup>Prof. Dr., Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümü, abitter42@hotmail.com, ORCID: 0000-0002-4157-8218

<sup>2</sup>Doç. Dr., Iğdır Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gümrük İşletme Bölümü, dursun.keles@igdir.edu.tr, ORCID: 0000-0001-9075-476X

<sup>3</sup>Doç. Dr., Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Erbaa Sağlık Bilimleri Fakültesi, Sağlık Yönetimi Bölümü, ergin.temel@gop.edu.tr, ORCID: 0000-0003-3572-4722

## Atıf/Citation (APA 6):

Özulucan, A., Keleş, D., & Temel, E. (2024). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin TMS 40 çerçevesinde incelenmesi, finansal raporlama standartlarına uygun hesap planı taslağına göre dönem içi ve dönem sonu muhasebe uygulama örnekleri. *Ömer Halisdemir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 17(4), 834-853. <http://doi.org/10.25287/ohuiibf.1437957>.

# INVESTIGATION OF INVESTMENT PROPERTIES WITHIN THE FRAMEWORK OF TAS 40, DURING THE PERIOD AND END OF THE PERIOD ACCOUNTING APPLICATION EXAMPLES ACCORDING TO THE CHART OF ACCOUNTS IN ACCORDANCE WITH FINANCIAL REPORTING STANDARDS

## Abstract

According to the Uniform Chart of Accounts (UCA) and the Tax Procedure Law (TPL), real estate can sometimes be accounted in the "25 Tangible Assets" and sometimes in the "29 Other Fixed Assets" account group, regardless of the purpose of acquisition. An application made in this way is insufficient to comply with the Basic Concepts of Accounting (such as the Concept of Full Disclosure, the Concept of Consistency, the Concept of Substance Priority, the Concept of Social Responsibility), generally accepted principles, and to provide objective information that is valid on a universal scale. In order to eliminate these negativities in Turkey and to be integrated into accounting practices on an international scale, TAS 40 Investment Properties Standard has come into force to be applied in the accounting periods starting after 01/01/2005, and with this Standard, the concept of investment properties has taken its place in the literature.

According to this Standard, real estate is classified as "investment property" and "owner-occupied real estate". However, accounting transactions of real estate used by the owner are carried out based on the principles of TAS 16. Investment property acquired for rental income, for capital appreciation or for both or for which the future use has not yet been determined, is accounted for in accordance with TAS 40. A classification made in this way means both the presentation of appropriate, comparable, understandable, realistic, reliable and transparent information to financial information users, and the quality of the information presented is valid on a national and universal scale (using a common language). Because of this importance, the subject of this study has been determined as TAS 40. In this study, first of all; Explanations have been made in order to find solutions to the uncertainties and problems encountered in practice regarding investment properties (especially) in terms of classification, valuation, and accounting in the first and subsequent periods. In the last part of the study, in order to contribute to the uniformity (standard) of financial statements on this subject and to set an example for the "Draft Chart of Accounts in Compliance with Financial Reporting Standards (DCACFRS)", which is not yet in force in our country due to the inadequacy of THP in this regard, the period frequently encountered in practice is discussed. In-period and end-of-period accounting practices (real estate; such as purchasing, building, changing quality, selling, making value-increasing expenditures, renting, valuation, depreciation, etc.) are included.

**Keywords** : TAS 40, Investment Properties, Turkish Accounting Standards, Fair Value Method, Cost Method

**JEL Classification** : M40, M41

## GİRİŞ

Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS)na göre gayrimenkullerin finansal tablolarda sunulması, edinim amacına göre farklılaşmaktadır. Örneğin yatırım amaçlı edinilen gayrimenkuller TMS 40, maliki tarafından işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere edinilen gayrimenkuller TMS 16, satılmak üzere edinilen ve satılmak üzere üretilmekte olan gayrimenkuller TMS 2, satış amacıyla elde tutulmasına karar verilen gayrimenkuller TFRS 5, taahhüt sözleşmesine bağlı kalınarak üçüncü kişiler namına inşa edilen ya da geliştirilen gayrimenkuller TMS 11 hükümleri esas alınarak muhasebeleştirilir. Oysa hem THP hem de VUK'a göre söz konusu varlıklar; kullanmak, satmak, kira geliri elde etmek, değer artış kazancı sağlamak gibi bir ayırım gözetilmeksizin 25 ve 29 no.lu hesap gruplarında izlenmektedir. Tabii ki vergi kaygısı ön plana çıkartılarak bu şekilde yapılan uygulamalar, bir yandan finansal tabloların karşılaştırılabilirliğini, güvenilirliğini, doğruluğunu, şeffaflığını, diğer taraftan bilginin uluslararası ölçekte geçerliliğini ve güvenilirliğini olumsuz

etkilemektedir. Bu nedenle uluslararası uyumun sağlanabilmesi ve finansal tabloların daha nitelikli, şeffaf ve gerçeğe uygun sunumunun yapılabilmesi amacıyla Türkiye’de 01/01/2005 tarihinden sonra başlayan faaliyet dönemlerinde uygulanmak üzere Kamu Gözetimi Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan bir takım standartlar yayımlanmıştır. Bu standartlara tabi olan işletmeler tarafından uygulanmak üzere yayımlanan standartlardan biri de TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı’dır..

Bu çalışmada öncelikle TMS/IFRS çerçevesinde gayrimenkullerin nasıl sınıflandırıldığı ve hangi amaçla edinilen gayrimenkulün hangi Standarda göre inceleneceğine yönelik açıklamalarda bulunulmuştur. Çalışmanın amacı, TMS 40 ilkeleri çerçevesinde; YAG’ler finansal tablolara ilk kez alınma kriterlerini, YAG’lerin finansal tablolara alınması sırasında ve sonrasında değerlendirme kriterlerini, YAG’lerde nitelik (*sınıf*) değiştirme kriterlerini, YAG’lerin elden çıkarılma kriterlerini anlaşılır, sade ve net bir dille ortaya koyarak, özellik arz eden ve uygulamada sıkça karşılaşılan dönem içi ve dönem sonu muhasebe uygulamalarını FRSUHPT’ye uygun olarak örneklendirmektir. Böylece bir taraftan THP ile FRSUHPT arasındaki benzer ve/veya farklı uygulamalar karşılaştırılabilecek diğer taraftan da evrensel ölçekte geçerli (*nesnel*) bilgi aracılığıyla finansal tabloların güvenilirliğine katkı sağlanabilecektir.

## I. TMS/IFRS’YE GÖRE GAYRİMENKULLERİN SINIFLANDIRILMASI, KAPSAMI VE AMACI

Bölgesel birleşmeler ve küreselleşme ile birlikte işlem hacmi gelişmiş, ülkelerin ve finansal piyasaların her geçen gün birbirine bağımlılığı daha da artmıştır. Bu nedenle muhasebe aracılığı ile elde edilen finansal bilgilerin de uluslararası ölçekte anlaşılabilirliği, karşılaştırılabilir olması ve dolayısıyla evrensel ölçekte ortak bir muhasebe dilinin ortaya konulması zorunlu hale gelmiştir (Ercan ve Kılınc, 2014: 67). Bu gelişmelerin sonucunda ise, Uluslararası Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartlarının birebir tercümesi şeklinde Türkiye literatürüne kazandırılan TMS/IFRS’nin uygulanmaya başlanması ile birlikte, finansal raporlamanın kapsamı genişlemiş ve THP ve VUK esas alınarak düzenlenen raporlardan farklı bir boyuta ulaşmıştır (Gönen ve Güryel, 2016: 135). Bu nedenle bu bölümde TMS/IFRS hükümleri çerçevesinde gayrimenkullerin edinim amaçlarına göre nasıl sınıflandırılması gerektiğine, Standardın kapsamına ve Standardın amacına yönelik açıklamalarda bulunulmuştur.

### I.I. TMS 40 Dışında Kalan Standartlara Göre Gayrimenkullerin Sınıflandırılması

TMS/IFRS öncesi diğer ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de de hangi amaçla edinilirse edinilsin tüm gayrimenkuller maddi duran varlıklar arasında bina, arsa, arazi olarak muhasebeleştirilmekte idi. Halen uygulamada olan THP’de de bu konuda ayırım yoktur<sup>4</sup>. Ancak TMS/IFRS’lerin yayımlanması ile birlikte gayrimenkuller de finansal tablolarda edinilme amaçlarına göre farklı sınıflandırılmaya tabi tutulmuş, gayrimenkullerin edinim amaçları esas alınarak raporlanması ve sunulması ile birlikte, bilgi muhasebesinin de gereği yapılmaya başlanmıştır.

TMS 40 dışında kalan Standartlara göre, gayrimenkullerin sınıflandırılması aşağıdaki gibi özetlenebilir.

Olağan iş akışı içinde satılmak üzere edinilen ve satılmak üzere üretilmekte olan gayrimenkuller, TMS 2 hükümleri esas alınarak muhasebeleştirilir. Örneğin, yap-sat inşaat işletmelerinin satmak üzere inşa ettikleri gayrimenkuller, söz konusu işletmeler için stok niteliği taşımaktadır. Bu tür gayrimenkullerin en büyük özellikleri, ilgili işletmenin satış amacıyla bu tür gayrimenkulleri elde tutmasıdır.

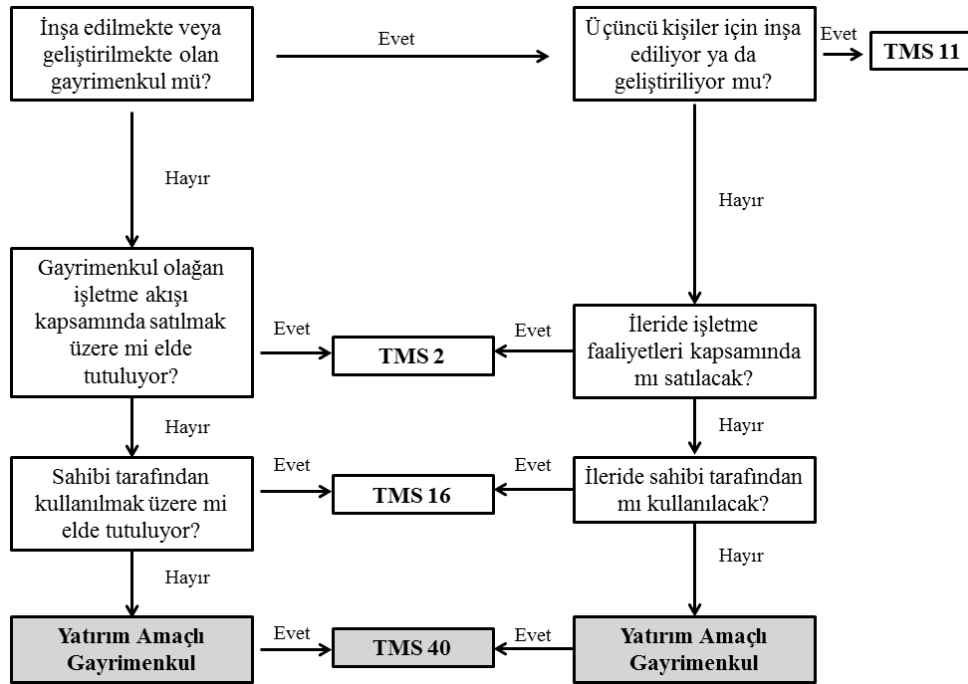
<sup>4</sup> FRSUHPT’de; 2 Maddi Duran Varlıklar Hesap Sınıfında 24 no.lu grupta “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” Hesap Grubu önerilmiştir.

Mal ya da hizmet üretimi veya tedarik edilmesi ya da idari amaçlarla kullanılmak üzere maliki tarafından veya kullanım hakkı varlığı olarak kiracı tarafından elde bulundurulmuş gayrimenkuller, TMS 40 madde 5'e göre "maliki tarafından kullanılan gayrimenkuller" olarak nitelendirilmiştir. Söz konusu bu varlıklar TMS 16 hükümleri esas alınarak muhasebeleştirilir.

Satış amacıyla elde tutulmasına karar verilen gayrimenkuller, TFRS 5 hükümlerine göre, duran varlıklar hesap grubundan dönen varlıklar hesap grubuna aktarılarak, bilançoda (*finansal durum tablosunda*) ayrı raporlanır.

Bir taahhüt sözleşmesine bağlı kalınarak üçüncü kişiler namına inşa edilen ya da geliştirilen gayrimenkuller, TMS 11 hükümlerine göre muhasebeleştirilir.

Hangi gayrimenkulün hangi Standart (*TMS*) çerçevesinde dikkate alınacağını Şekil 1'deki gibi özetlemek mümkündür.



Şekil 1. Gayrimenkullerin Sınıflandırılacağı Muhasebe Standartları

Kaynak: (Pallens vd., 2011: 370)

## I.II. TMS 40'a Göre Gayrimenkullerin Sınıflandırılması

TMS 40'a göre gayrimenkuller iki ana başlık esas alınarak sınıflandırılmıştır. Bunlardan birincisi "YAG'ler", ikincisi ise "maliki tarafından kullanılan gayrimenkuller"dir.

YAG'ler, kira geliri ve/veya değer artış kazancı ya da her ikisini bir arada elde etmek amacıyla edinilen varlıklardır. Bu varlıkları maliki tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayıran en önemli özellik, YAG'lerin işletmeye diğer varlıklardan bağımsız ve direkt (*doğrudan*) nakit akışına neden olmasıdır. Örneğin, bir işletme, değer artışından faydalanmak ve kiraya vermek üzere satın aldığı arsa/binayı kiraya verirse, söz konusu varlık, ilgili işletme için TMS 40'a göre farklı bir hesap grubunda YAG olarak raporlanacaktır. TMS 40 Md. 8'e göre; gelecekte nasıl kullanılacağına henüz karar verilmemiş olan arsalar, uzun vadede sermaye artışı (*değer artışı*) sağlamak için edinilen arsalar, işletmenin malik olduğu (*ya da işletme tarafından kullanım hakkı varlığı olarak elde bulundurulmuş*) ve faaliyet kiralmasına konu edilen binalar, faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan

boş bir bina/binalar, gelecekte YAG olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller YAG'lere ilişkin örnek teşkil etmektedir.

Eğer işletme satın aldığı arsa/binayı kendisi mal ya da hizmet üretimi veya tedarik edilmesi ya da idari amaç/amaçlarla kullanırsa, bu durumda söz konusu arazi TMS 16 dikkate alınarak maddi duran varlıklar içinde “maliki tarafından kullanılan gayrimenkul” olarak raporlanacaktır. Maliki tarafından kullanılan gayrimenkullerin en büyük özelliklerinden birisi, söz konusu bu varlıkların işletmeye endirekt (*dolaylı*) nakit girişi sağlamalarıdır.

### I.III. TMS 40'ın Amacı

TMS 40 madde 1'de “Bu Standardın amacı; YAG'lerin muhasebeleştirilmesine ve ilgili açıklama hükümlerine ilişkin ilkeleri belirlemektir.” şeklinde ifade edilmiştir. Bu Standardın 31.12.2005 tarihinden itibaren borsadaki bazı şirketler tarafından kullanılması ile birlikte muhasebe literatürüne yeni bir kavram yani “YAG'ler” kavramı girmiştir. Bu Standart, bazı işletmeler için önemli bir yatırım alanı olan YAG'lerin (*arazi, arsa, bina ve gelecekte YAG olarak yararlanmak üzere inşa edilen/geliştirilmekte olan gayrimenkuller gibi.*) muhasebeleştirilmesi ve sonraki dönemlerde değerlemesi (*ölçülmesi*<sup>5</sup>) ile ilgili ilke ve esasları belirlemek ve söz konusu bu varlıkların bilançolarda ayrı bir başlık altında gösterilmesini sağlamak için yayımlanmıştır. Böylece bu şekilde yapılan sınıflama ile birlikte gerek Türkiye'de gerekse diğer ülkelerin mevcut uygulamalarında yer almayan bir sınıflandırmaya yer verilmiştir. Bu sınıflandırmanın hayata geçirilmesi ile birlikte, tüm uygulamacılara bu konuda mali tablolarında evrensel ölçekte geçerli tekdüze (*standart*) bilgi ortaya koyma imkanı tanınmıştır.

### I.IV. TMS 40'ın Kapsamı

TMS 40 madde 2'ye göre “Bu Standart, YAG'lerin finansal tablolara alınması, ölçümü ve açıklanmasında uygulanır.” Dolayısıyla; kullanılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller (*TMS 16*), satış amacıyla elde tutulmasına karar verilen gayrimenkuller (*TFRS 5*) ve satış için inşa edilen veya elde tutulan gayrimenkuller (*TMS 2*) bu Standardın kapsamına girmemektedir. Yani bu Standart, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etme amacıyla edinilen, işletmeye diğer varlıklardan bağımsız olarak nakit akışı sağlayan YAG'lerin muhasebeleştirme esaslarını, değerlemesini ve söz konusu bu varlıklar ile ilgili açıklamaları kapsamına almıştır.

Bu Standardın 4. maddesinde; tarımsal faaliyetler ile ilgili canlı varlıkların (*Bkz. TMS 41 ve TMS 16*) ve doğal gaz, petrol vb. yenilenemeyen kaynaklar ile ilgili maden hak ve rezervlerinin bu kapsamda olmadığı da açıkça belirtilmiştir.

## II. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN FİNANSAL TABLOLARA ALINMASI VE DEĞERLEME

TMS 40 madde 16'ya göre, YAG'lerin bir varlık olarak finansal tablolara alınabilmesi için aşağıdaki koşulların gerçekleşmesi gerekir.

- Gelecekte gayrimenkul ile ilgili ekonomik yarar/yararların işletmeye girişinin olasılık dahilinde olması,
- YAG'in maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi.

<sup>5</sup> Bu Standartta ve Kavramsal Çerçeve'de “değerleme” kavramı yerine “ölçüm” kavramı kullanılmıştır. Bu çalışmada uygulamada ve teoride çok daha fazla kullanılan “değerleme” kavramının kullanılması tercih edilmiştir.

Bu Standardın 17. maddesine göre, işletme, maliyet unsurlarını, YAG'lerin maliyetiyle ya da dönem gideriyle ilişkilendirilmesi durumunu, ilgili maliyet ya da gider ortaya çıktıkça değerlendirir. Buna göre; söz konusu varlıkların maliyetine eklenebilecek unsurlar şunlardır;

- Başlangıçta katlanılan maliyetler,
- Finansal tablolara alma koşullarını sağlaması koşuluyla, sonradan yapılan ekleme ve kısmi yenileme maliyetleri,
- Büyük ölçekli bakım amacıyla katlanılan maliyetler.

Söz konusu bu maliyet unsurlarının toplamı, YAG'in maliyetini dolayısıyla kayıtlı bedelini ifade eder. Ancak günlük/rutin hizmetlere ilişkin maliyetler (esas itibarıyla sarf malzemeleri ve işçilik maliyetlerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içeren ve genellikle gayrimenkulün *bakım ve onarımı için yapılan giderler*) ilgili varlığın maliyeti ile ilişkilendirilemez. Söz konusu bu giderler, gerçekleştiğinde dönem gideri olarak (*kar veya zarar olarak*) finansal tablolara yansıtılır (*Bkz. Md. 18*).

Başka bir ifadeyle, VUK'da olduğu gibi TMS/TFRS'lere göre satın alma sonrasında yapılan bir harcama YAG'in verimini (*performansını*), fonksiyonunu ve ömrünü artırıyorsa, bu türden harcamalar maliyetin bir parçası olarak aktifleştirilir. Günlük yapılan ve önemli bir tutar teşkil etmeyen bakım-onarım giderleri gibi giderler doğrudan dönem gideri olarak kaydedilir (Özulucan, 2019: 488). Doğal olarak yapılan bu uygulamalar bilançoda varlığın büyüklüğünü, gelir tablosunda ise dönem giderlerini doğrudan etkileyecektir.

## II.I. YAG'lerin Finansal Tablolara Alınması Sırasında ve Sonrasında Değerleme

Bu Standart, YAG'lerin finansal tablolara ilk alınması ve sonrasında izlenebilecek muhasebe politikalarını ayrı ayrı belirlemiştir. Bu nedenle bu bölümde; YAG'lerin finansal tablolara ilk alınması sırasında ve ilk alma sonrasında değerlendirilmesi ile ilgili açıklamalarda bulunulmuştur.

### a. YAG'lerin finansal tablolara ilk alınması sırasında değerlendirme

Bu Standarda göre, YAG'ler finansal tablolara ilk alınırken, maliyet bedeli esas alınır. Söz konusu satın alma/İNŞA bedeline, işlem maliyetleri de eklenmek zorundadır. Dolayısıyla YAG'ler ilk defa muhasebeleştirilirken, “işlem maliyetini de kapsayan maliyet bedeli” ile ölçülmek zorundadır (*Bkz. Md. 20 ve 21*). Maliyeti belirleyen unsurlar arasında; satın alma bedeli, hukuki hizmetlere ilişkin ücretler (*avukatlık ücreti gibi*), noter giderleri, gayrimenkul alım vergisi ve komisyon giderleri gibi satın alma ile doğrudan ilişkilendirilebilen giderler yer alır<sup>6</sup>.

Ancak YAG'in vadeli (*kredili*) alınması durumunda, gayrimenkulün eşdeğer peşin ödeme tutarı, gayrimenkulün maliyeti olarak esas alınmak zorundadır. Eşdeğer peşin ödeme tutarı ile ödeme tutarı arasındaki vade farkı tutarı, dönem gideri kabul edilecek ve faiz gideri olarak finansal tablolara yansıtılacaktır (*Bkz. Md. 24*). Başka bir ifadeyle, satın alma aşamasında belirlenen ilgili varlığın vadeli fiyatı ile peşin fiyatı arasındaki vade fark tutarı, kredi süresi boyunca faiz gideri olarak muhasebeleştirilmek zorundadır. Yani, faiz giderlerinin aktifleştirilmesi ve dolayısıyla bilançooya yansıtılması mümkün değildir.

Sonuç olarak; eğer YAG, vade farkı katlanılarak edinilmiş ise, ilgili varlık “vade farkından (*faizden*) arındırılmış alış bedeli ile işlem maliyetinin toplamını ifade eden maliyet bedeli” esas alınarak kayıtlanmak zorundadır.

### b. YAG'leri finansal tablolara ilk alma sonrasında değerlendirme

İşletmelere muhasebe politikası olarak ya “gerçeğe uygun değer yöntemi”ni ya da “maliyet yöntemi”ni seçme hakkı verilmiştir. Seçilen yöntem, tüm YAG'lere uygulanacaktır (*Bkz. TMS 40, Md. 30; Olante ve Lassini, 2022:3*). Dolayısıyla muhasebe politikaları tercihi kapsamında seçilen yöntemin YAG'lerin tamamına uygulanması ile birlikte muhasebenin temel kavramlarından “Tutarlılık Kavramı”nın da

<sup>6</sup> Fakat başlangıçta maliyetin belirlenmesi, YAG'in işletme tarafından edinilme şekline göre farklılık gösterir (Daha fazla bilgi için bkz. Erer ve Hazır, 2014: 21).

gereği yerine getirilmiş olmaktadır (Keleş, 2022: 219). Ancak bu Standart, YAG'lerin satın alınmasından sonra, istisnai durumların (Getirisi, doğrudan YAG'leri de içeren belirli varlıkların gerçeğe uygun değerine ya da getirisine bağlanmış bulunan yükümlülüklerle dayanak oluşturan YAG'ler gibi.) gerçekleşmesi durumunda yöntemin değiştirilebileceği konusunda da hüküm getirmiştir (Bkz. TMS 40, Md. 30).

İlk kez finansal tablolara alma işleminden sonra gerçeğe uygun değer yöntemini seçen bir işletme (53. maddede belirtilen durumlar hariç olmak üzere), tüm YAG'lerini gerçeğe uygun değeri<sup>7</sup> üzerinden ölçer (Bkz. TMS 40, Md. 33). YAG'in gerçeğe uygun değer değişiminden kaynaklanan kazanç/kayıplar ise, olduğu dönemin karı/zararı olarak finansal tablolara yansıtılır (Bkz. TMS 40, Md. 35). Gerçeğe uygun değer en doğru olarak tespit edildiğinin göstergesi ise, aktif piyasada güncel/piyasa değerinin mevcut olmasıdır.

İlk kez muhasebeleştirme sonrasında maliyet yöntemini tercih eden bir işletme, YAG'lerin tamamını; bu maddenin "a ve b" bentleri dışındaki tüm durumlarda, TMS 16'da yer alan maliyet yöntemi hükümlerini esas alarak ölçer (Bkz. TMS 40, Md. 56). Bu yöntemle göre söz konusu maddi duran varlıklar, maliyet (kayıtlı) değerinden birikmiş amortismanlar ve birikmiş değer düşüklüğü zararı indirilmek suretiyle bilançoda gösterilir (Çına Bal, 2015: 410). Dolayısıyla bu yöntemin tercih edilmesi durumunda, söz konusu YAG'in edinim maliyeti ile birlikte edinimle ilişkili olan diğer harcamalar da dikkate alınarak değerlendirilir. Bu harcamalara; edinilen YAG'in satın alım vergisi, tapu tescil harcı ve edinimle ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri örnek gösterilebilir.

YAG'e ilişkin gerçeğe uygun değer güvenilir şekilde ölçülememesi durumunda, işletme; YAG'in tanımını, gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde ölçülemediği takdirde ve mümkün olması halinde gerçeğe uygun değer gerçekleşme ihtimalinin en yüksek olduğu tahmini değer aralıklarını kamuoyuna açıklamak zorundadır (Bkz. TMS 40, Md. 79/e). Bununla birlikte maliyet yöntemini seçen bir işletme, YAG'lerin gerçeğe uygun değerini de bilanço dipnotlarında açıklamak zorundadır (Ünlü, 2018: 133, 134). Bilgi muhasebesi dolayısıyla muhasebenin paydaşlarının (ortaklar, potansiyel ortaklar, kredi kuruluşları, sigorta şirketleri, satıcılar, alıcılar gibi) alacakları kararlar ve şeffaflık açısından söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerinin paylaşılması büyük önem arz etmektedir.

Her iki yöntem karşılaştırıldığında, Türkiye'de YAG'lerin ilk muhasebeleştirilmesinden sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değer yönteminin daha çok tercih edildiği görülmektedir. Nitekim Borsa İstanbul'da işlem gören ve SPK'ya tabi olan 259 işletmenin 87'sinde YAG bulunduğu, bu işletmelerin 40'ının (% 45,97) maliyet yöntemini, 43'ünün (% 49,42) gerçeğe uygun değer yöntemini kullandıkları tespit edilmiştir. Kalan 4 işletme (% 4,59) ise kullandıkları yöntemi belirtmemişlerdir (Çil Koçyiğit, 2013: 263). İlke ve bilgi odaklı veri üretmeyi esas alan ve TMS'ye göre muhasebe işlemlerini gerçekleştiren SPK'ya tabi işletmelerin (tabii ki diğer işletmelerin) çok daha fazla oranda gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmaları ve bu konuda gerekli hassasiyeti göstermeleri gerekmektedir.

### III. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDE NİTELİK (SINIF) DEĞİŞTİRME

Nitelik değiştirme (sınıf değiştirme, transfer), YAG'in, mevcut niteliğini kaybetmesi veya bir gayrimenkulün bu niteliği kazanmasını ifade eder. Bir gayrimenkulün YAG olarak nitelendirilebilmesi veya bu niteliğini kaybetmesi, sadece kullanımında değişiklik olması durumunda mümkündür. Örneğin; YAG'in maliki tarafından kullanılan gayrimenkule, YAG'den stoklara, maliki tarafından kullanılan gayrimenkulden YAG'e dönüştürülen varlıklarda olduğu gibi (Örten, Kaval ve Karapınar, 2019: 274). Dolayısıyla bir gayrimenkulün elde etme amacı dışında Standartta belirtilen ilkeler esas alınarak kullanılmaya başlanması, ilgili gayrimenkulün nitelik değiştirdiği anlamına gelir. Bu nedenle de niteliği değiştirilen varlığın elde tutulma amacına paralel olarak ilgili hesaba aktarılması (transferi) zorunludur (Yılmaz, 2013: 283). Kullanım değişikliği nedeniyle nitelik değiştiren varlıklara ilişkin kanıt

<sup>7</sup> "Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşen olağan bir işlemde, bir varlığın satışında elde edilecek veya bir yükümlülüğün devrinde ödenecek olan tutardır." (Bkz. TMS 40, Md. 5; Ahn, 2022: 1247). Başka bir ifadeyle gerçeğe uygun değer, normal/aktif piyasa koşullarında bir varlığın alıcı ve satıcı arasında uzlaştığı piyasa değeridir.

olması gerekir. Söz konusu bu kanıtlara; maliki tarafından YAG'in kullanılmaya başlanması, YAG'den stoklara transfer için satış amacıyla geliştirilmeye başlanması, maliki tarafından kullanılan gayrimenkulden YAG'e transferi amacıyla maliki tarafından kullanılmaya son verilmesi ve stoklardan, YAG'lere transfer için bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması, örnek gösterilebilir (Bkz. TMS 40, Md. 57). Örneğin, kiraya vermek üzere edinilen maliyet yöntemi ile değerlendirilen bir binanın sonradan işletme faaliyetlerinde kullanılması kararlaştırılmış ve bu konuda da geçerli kanıt varsa, söz konusu varlığın TMS 16 dikkate alınarak muhasebe işlemlerinin yapılması gerekir. Eğer ilgili varlık satılmak üzere işletmede tutuluyorsa, bu durumda da TFRS 5'e göre muhasebe işlemleri yapılmalıdır.

Niteliği değiştirilen gayrimenkullerin değerlemesinde, ilgili varlığın yeni niteliği esas alınarak değerlendirilir. Örneğin, maliki tarafından kullanılan ve maliyet yöntemi ile değerlendirilen bir gayrimenkul, YAG'e transfer edilmiş ise, işletme söz konusu varlığı gerçeğe uygun değer yöntemine göre değerlendirilebilir. Fakat burada dikkat edilmesi gereken en önemli husus, ilgili varlık nitelik değiştirmeden önceki günkü özelliği dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Nitelik değiştirdiği tarihten sonra ise, yeni nitelikten kaynaklı özelliklerinin gerektirdiği yöntem ve ilgili Standart esas alınarak değerlendirilecektir (Örten, Kaval ve Karapınar, 2019: 275). Fakat işletme, YAG'lerini değerlemede maliyet yöntemini tercih etmiş ise "YAG" sınıfı ile "maliki tarafından kullanılan gayrimenkul" ve "stok" sınıfları arasındaki transferlerde, transfer edilen gayrimenkulün defter değeri değiştirilemez (Bkz. TMS 40, Md. 59). Bu durumda, ilgili varlığın sadece izlendiği hesap değiştirilmiş olmakta, dolayısıyla bilançoda varlıklar toplamı aynı kalmaktadır (Özulucan, 2019: 469).

#### IV. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN ELDEN ÇIKARILMASI

YAG'lerin bilançodan çıkartılabilmesi için (TMS 40, Md. 66);

- YAG'in elden çıkartılması,
- YAG'in kullanımına kesin olarak son verilmesi,
- YAG'in gelecekte herhangi bir ekonomik fayda yaratmasının beklenmemesi, gerekmektedir.

YAG'lerin elden çıkartılması iki şekilde olabilir (Bkz. TMS 40, Md. 66 -70); Bunlar;

- YAG, satış yoluyla elden çıkartılabilir,  
Satılan bir YAG'in elden çıkartılma tarihi, TFRS 15'te belirtilen edim yükümlülüğünün yerine getirilmesine yönelik düzenlemeler esas alınarak belirlenir. Buna göre, gayrimenkulü alan tarafın varlığın kontrolünü elde ettiği tarih, elden çıkartılma tarihi olarak kabul edilir.
- YAG, finansal kiralama aracılığıyla elden çıkartılabilir.  
Finansal kiralama aracılığıyla gerçekleşen elden çıkarma işlemleri ile satış ve geri kiralama işlemlerinde TFRS 16 hükümleri esas alınır.

#### V. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDE DÖNEM İÇİ VE DÖNEM SONU MUHASEBE UYGULAMALARI<sup>8</sup>

Bu bölümde; FRSUHPT'de önerilen hesaplar esas alınarak, YAG'ler ile ilgili uygulamada sıkça karşılaşılan güncel dönem içi ve dönem sonu muhasebe uygulamalarına örnekler yer verilmiştir.

##### V.I. YAG'lerde Örnek Dönem İçi Muhasebe Uygulamaları

YAG'in bir varlık olarak muhasebeleştirilebilmesi için, TMS 40 madde 16'da da belirtildiği üzere iki koşul vardır. Bunlar; gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye aktarılmasının

<sup>8</sup> Bu çalışmada muhasebeleştirme işlemlerinin tamamında KDV göz ardı edilmiştir.



muhtemel olması ve YAG'in maliyetinin güvenilir bir şekilde tespit edilebilmesi şeklinde ifade edilmiştir. Söz konusu bu koşulların birlikte sağlanması durumunda YAG'ler "işlem maliyetini de kapsayan maliyet bedeli" esas alınarak bilançoya bir varlık olarak kaydedilir.

YAG'lerin ilk muhasebeleştirilmesi ile ilgili özellik arz eden bazı örnekler aşağıdaki gibidir.

**a. YAG'nin vadeli satın alınması durumunda muhasebeleştirilmesi;**

**Örnek:** "A" İşletmesi kira geliri elde etmek amacıyla peşin fiyatı 2.000.000 TL olan ofisi vadeli olarak 2.500.000 TL'ye satın almıştır. Toplam bedelin 1.250.000 TL'si için bono keşide edilmiş, kalan 1.250.000 TL'si için ileri tarihli çek keşide edilmiştir. Ayrıca peşin olarak ödenen noter, tapu harcı ve komisyon ücreti 25.000 TL'dir.

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| 246 MALİYETLE ÖLÇÜLEN YATIRIM<br>AMAÇLI GAYRİMENKULLER<br>246 01 Binalar<br>246 01 01 Ofis | 2.025.000 |           |
| 338 ERTELENMİŞ VADE FARKI GİDERLERİ<br>100 KASA  | 500.000   | 25.000    |
| 322 VERİLEN İLERİ TARİHLİ ÇEKLER   |           | 1.250.000 |
| 336 DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR<br>336 01 Senetli Borçlar<br>336 01 01 Bono ile Borçlar          |           | 1.250.000 |

**b. Tamamlandığında YAG olarak sınıflandırılan gayrimenkulün muhasebeleştirilmesi;**

**Örnek:** "A" İşletmesi kiraya vermek üzere bir ofis inşaatına başlamıştır. Söz konusu inşaat için katlanılan ilk madde malzeme giderleri, direkt işçilik giderleri ve genel üretim giderlerinin toplam tutarı 3.000.000 TL'dir. Bu tutarın % 50'si ilk madde ve malzeme giderleri, % 30'u direkt işçilik giderleri ve % 20'si ise genel üretim gideri olarak gerçekleşmiştir.

Söz konusu inşaatın tamamlanması durumunda işletmenin yapması gereken aktarma kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| 246 MALİYETLE ÖLÇÜLEN YATIRIM<br>AMAÇLI GAYRİMENKULLER<br>246 01 Binalar<br>246 01 01 Ofis  | 3.000.000 |           |
| 249 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI<br>GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE<br>VERİLEN AVANSLAR <sup>7</sup><br>249 01 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı<br>Gayrimenkul Yatırımları |           | 3.000.000 |

İşletme, inşa ettiği YAG'i tamamlaması durumunda, gayrimenkulün tamamlandığı tarihteki gerçeğe uygun değeri ile daha önceki defter değeri arasındaki fark tutarını kar veya zarar olarak gelir tablosuna yansıtır.

**Örneğin;** yukarıdaki örnekte bina tamamlanmış ve işletme söz konusu varlığı tamamlanma tarihi ile birlikte gerçeğe uygun değeri üzerinden izleme kararı almıştır. Gerçeğe uygun değer 3.900.000 TL olarak tespit edilmiş ise, bu durumda yapılacak yevmiye kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| 245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE OLÇULEN<br>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER                   | 3.900.000 |           |
| 246 01 Binalar   |           |           |
| 246 01 01 Ofis   |           |           |
| 249 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI<br>GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE<br>VERİLEN AVANSLAR |           | 3.000.000 |
| 249 01 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı<br>Gayrimenkul Yatırımları                     |           |           |
| 647 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER<br>ELDE EDİLEN GELİR VE KAZANÇLAR                  |           | 900.000   |
| 647 02 Y.A.G. Değer Artış Kazançları   |           |           |

**c. Maliki tarafından kullanılan gayrimenkulün (binanın) YAG'e transferi ve kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi;**

**Örnek 1:** İşletmenin duran varlıkları arasında (25 no.lu grup) yer alan binalar 2022 yılında 3.000.000 TL'ye satın alınmıştır. Aynı dönem sonunda ayrılan birikmiş amortisman tutarı 150.000 TL'dir.

**1. a.** İşletme, 01.01.2023 tarihinden itibaren söz konusu binaları kiraya verme kararı almıştır. Bu nedenle söz konusu varlığı net bilanço değeri üzerinden YAG olarak bilanço'ya taşımıştır.

**1. b.** 2023 yılı için banka aracılığıyla tahsil edilen kira geliri 50.000 TL'dir.

Bu durumda yapılacak yevmiye kayıtları aşağıdaki gibidir.

|           |  |           |           |
|-----------|--|-----------|-----------|
| <b>a.</b> | 245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE OLÇULEN<br>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER   | 2.850.000 |           |
|           | 246 01 Binalar   |           |           |
|           | 258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR   | 150.000   | 3.000.000 |
|           | 252 BİNALAR  |           |           |
| <b>b.</b> | 102 BANKALAR   | 50.000    |           |
|           | 647 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.<br>ELDE EDİLEN GELİR VE KAZANÇLAR |           | 50.000    |
|           | 647 01 Kira Gelirleri  |           |           |

**Örnek 2:** "A" İşletmesi pazarlama faaliyetlerinde kullandığı bir binayı, gerçeğe uygun değerini esas alarak YAG olarak sınıflandırma kararı almıştır. Binanın; kayıtlı bedeli 10.000.000 TL, birikmiş amortisman tutarı 2.000.000 TL, değer düşüklüğü karşılık tutarı 1.500.000 TL, değerlendirme şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri ise 5.500.000 TL'dir.

|  |           |            |
|--|-----------|------------|
| 245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE OLÇULEN<br>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER                                     | 5.500.000 |            |
| 257 MADDİ DURAN VARLIKLAR DEĞER<br>DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI  | 1.500.000 |            |
| 258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR   | 2.000.000 |            |
| 801 MADDİ DURAN VARLIKLARA İLİŞKİN<br>DÖNEMDE ORTAYA ÇIKAN YENİDEN<br>DEĞERLEME ARTIŞLARI (AZALIŞLARI) | 1.000.000 |            |
| 801 02 Değerleme Azalış Zararları  |           |            |
| 252 BİNALAR  |           | 10.000.000 |

#### d. Maliki tarafından kullanılan gayrimenkulün (binanın), dönem içinde gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenen YAG'e dönüştürülmesi;

Bu durumda işletme (TMS 40 madde 61'e göre), kullanım şeklinde meydana gelen değişikliklerin gerçekleştiği tarihe kadar sahip bulunulan gayrimenkuller için TMS 16'yı (kullanım hakkı varlığı olarak kiracı tarafından elde bulundurulanan gayrimenkuller için TFRS 16'yı) uygular. İşletme, gayrimenkulün TMS 16'ya (ya da TFRS 16'ya) göre tespit edilmiş olan defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark tutarını, yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi dikkate alır.

**Örnek 1:** İşletme, duran varlıkları (25 no.lu grup) arasında yer alan ve üretim faaliyetlerinde kullandığı bir binayı kira geliri elde etmek amacıyla 19.07.2022 tarihi itibarıyla YAG olarak sınıflama kararı almıştır. 19.07.2022 tarihi itibarıyla binaların kayıtlı değeri 5.000.000 TL, birikmiş amortisman tutarı 1.000.000 TL'dir. Söz konusu bu varlıkların içinde bulunulan tarihteki gerçeğe uygun değeri değerlendirme şirketi tarafından 7.500.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bu durumda işletmenin TMS 40 madde 61'i dikkate alarak, TMS 16'ya göre yapacağı yevmiye kaydı aşağıdaki gibidir.

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| 245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE OLÇULEN<br>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER                                     | 7.500.000 |           |
| 258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR   | 1.000.000 |           |
| 252 BİNALAR  |           | 5.000.000 |
| 801 MADDİ DURAN VARLIKLARA İLİŞKİN<br>DÖNEMDE ORTAYA ÇIKAN YENİDEN<br>DEĞERLEME ARTIŞLARI (AZALIŞLARI) |           | 3.500.000 |
| 801 01 Değerleme Artış Kazançları  |           |           |

**Örnek 2:** İşletme, duran varlıkları (25 no.lu grup) arasında yer alan ve üretim faaliyetlerinde kullandığı bir binayı kira geliri elde etmek amacıyla 19.07.2022 tarihi itibarıyla YAG olarak sınıflama kararı almıştır. 19.07.2022 tarihi itibarıyla binaların kayıtlı değeri 8.000.000 TL, birikmiş amortisman tutarı 2.000.000 TL'dir. Söz konusu bu varlıkların içinde bulunulan tarihteki gerçeğe uygun değeri değerlendirme şirketi tarafından 5.500.000 TL olarak belirlenmiştir.

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| 245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE OLÇULEN<br>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER                                     | 5.500.000 |           |
| 258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR   | 2.000.000 |           |
| 801 MADDİ DURAN VARLIKLARA İLİŞKİN<br>DÖNEMDE ORTAYA ÇIKAN YENİDEN<br>DEĞERLEME ARTIŞLARI (AZALIŞLARI) | 500.000   |           |
| 801 02 Değerleme Azalış Zararları  |           |           |
| 252 BİNALAR  |           | 8.000.000 |

#### e. YAG'in takas yoluyla edinilmesi;

Takas yoluyla elde edilen yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyet bedeli; takas ile alınan ve verilen varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi ve takas işleminin ticari bir özünün bulunmaması durumları ortaya çıkmadıkça, gerçeğe uygun değeri ile ölçülür (TMS 40, Md. 27).

**Örnek:** İşletme, kira geliri elde etmek için gerçeğe uygun değeri 4.000.000 TL olan bir araziyi takas yoluyla edinmiştir. Karşılığında ise, değer artışı ve kira geliri elde etmek amacıyla satın aldığı binayı vermiştir. Bina'nın kayıtlı bedeli 3.500.000 TL, birikmiş amortisman tutarı ise 350.000 TL'dir.

| .../.../...  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| 245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE OLÇULEN<br>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER<br>245 02 Araziler                              | 4.000.000 |           |
| 248 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR<br>245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE OLÇULEN<br>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER<br>245 01 Binalar | 350.000   | 3.500.000 |
| 647 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.<br>ELDE EDİLEN GELİR VE KAZANÇLAR<br>647 02 Y.A.G. Değer Artış Kazançları       |           | 850.000   |
| /  |           |           |

#### f. YAG'ler ile ilgili değer/verim artırıcı giderlerin muhasebeleştirilmesi;

**Örnek:** İşletmenin varlıkları arasında yer alan ve maliyet yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı bir binanın asansöründen beklenen verim alınamadığı için, değiştirilmesi kararlaştırılmıştır. Bedeli, ileri tarihli bir çek keşide edilerek ödenen yeni asansörün (*asansör "Y"*) maliyeti 400.000 TL'dir. Eski asansörün (*asansör "E"*) hem kayıtlı bedeli hem de amortisman giderleri 50.000 TL'dir.

| .../.../...  |         |         |
|--|---------|---------|
| 246 MALİYETLE OLÇULEN YATIRIM AMAÇLI<br>GAYRİMENKULLER<br>246 11 Asansör "Y"                               | 400.000 |         |
| 248 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR<br>246 MALİYETLE OLÇULEN YATIRIM<br>AMAÇLI GAYRİMENKULLER<br>246 10 Asansör "E" | 50.000  | 50.000  |
| 322 VERİLEN İLERİ TARİHLİ ÇEKLER   |         | 400.000 |
| /  |         |         |

#### g. Stoklardan, gerçeğe uygun değer üzerinden izlenecek olan YAG'lere yapılan transfer;

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasına göre izlenecek olan YAG'lere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır (TMS 40, Md. 64).

**Örnek:** "A" Emlak İşletmesi, kiraya vermek üzere elinde tutmuş olduğu bir ofisi, tekstil ürünleri ticareti yapan "B" İşletmesi'ne kiraya verme yönünde karar almıştır. Ofisin sınıf değiştirildiği tarihteki kayıtlı bedeli 2.000.000 TL, gerçeğe uygun değeri ise 2.500.000 TL olarak belirlenmiştir.

| .../.../...  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| 245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE OLÇULEN<br>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER<br>245 01 Binalar<br>245 01 01 Ofis<br>600 YURTIÇİ SATIŞLAR | 2.500.000 | 2.500.000 |
| /  |           |           |
| .../.../...  |           |           |
| 621 SATILAN TİCARİ MALLAR MALİYETİ<br>153 TİCARİ MALLAR  | 2.000.000 | 2.000.000 |
| /  |           |           |

#### h. Maliyet yöntemi ile izlenen YAG'lerden, maliki tarafından kullanılan gayrimenkule yapılan transfer;

**Örnek:** İşletme, yatırım amaçlı edindiği iş hanını kiraya vermiştir. Ancak, kira süresi bitiminden sonra işletme, iş değişikliği nedeniyle iş hanını kendisi kullanacaktır. İş hanının sınıf değiştirildiği tarihte söz konusu varlığın kayıtlı bedeli 2.500.000 TL, birikmiş amortisman tutarı ise 500.000 TL'dir.

Maliyet yöntemi ile değerlemeye tabi tutulan söz konusu bu maddi duran varlığa ilişkin yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| 252 BINALAR   | 2.500.000 |           |
| 248 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR                          | 500.000   |           |
| 246 MALİYETLE ÖLÇÜLEN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER |           | 2.500.000 |
| 246 01 Binalar                                      |           |           |
| 258 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR                          |           | 500.000   |

İşletme, maliyet yöntemini tercih etmesi durumunda, YAG sınıfı ile maliki tarafından kullanılan gayrimenkul ve stoklar arasındaki transferler, transfer edilen gayrimenkulün defter değeri ile ölçüm ve açıklama amaçları bakımından ilgili gayrimenkulün maliyet değerini değiştirmez (TMS 40, Md. 59), ilkesi gereğince, yukarıdaki örnekte ilgili varlığın net defter değeri (2.500.000 TL - 500.000 TL = 2.000.000 TL) ve dolayısıyla duran varlıkların bilançodaki toplam değeri değişmemiştir.

#### ı. Yatırım amaçlı edinilen gayrimenkulün (arsa) satılması,

**Örnek:** İşletme, her biri 900.000 TL değerinde olan iki parsel arsayı fiyat artışlarından yararlanmak amacıyla (*yatırım amacıyla*) satın almıştır. Arsalardan bir tanesi aynı yıl içinde 1.700.000 TL'ye 6 ay vade içeren çek karşılığında satılmıştır. Arsanın gerçeğe uygun değeri 1.400.000 TL'dir (*İşletme muhasebe politikası olarak gerçeğe uygun değer yöntemini tercih etmiştir.*).

|   |           |         |
|---|-----------|---------|
| 122 ALINAN İLERİ TARİHLİ ÇEKLER                                   | 1.700.000 |         |
| 245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE ÖLÇÜLEN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER   |           | 900.000 |
| 138 ERTELENMİŞ VADE FARKI GELİRLERİ                               |           | 300.000 |
| 647 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER. ELDE EDİLEN GELİR VE KAZANÇLAR |           | 500.000 |
| 647 01 Y.A.G. Satış Karları                                       |           |         |

#### i. Maliyet yöntemi ile değerlendirilen bir gayrimenkulün (binanın) stok olarak sınıflandırılması;

**Örnek:** Maliyet yöntemi ile değerlendirilen binanın kayıtlı bedeli 3.000.000 TL'dir. Bugüne kadar ayrılan amortisman tutarı ise 600.000 TL'dir. Söz konusu bu binanın satışı düşünüldüğü için, stok olarak sınıflandırılması kararlaştırılmıştır.

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| 153 TİCARİ MALLAR                                   | 2.400.000 |           |
| 248 BİRİKMIŞ AMORTİSMANLAR                          | 600.000   |           |
| 246 MALİYETLE OLÇULEN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER |           | 3.000.000 |

## V.II. YAG'lerde Örnek Dönem Sonu Muhasebe Uygulamaları

### a. Maliyet yöntemiyle değerlendirme yapılan YAG'lerde amortisman işleminin muhasebeleştirilmesi ve değer düşüklüğünün tespit edilmesi;

Eğer bir işletme YAG'lerini maliyet yöntemi ile değerlemeye tabi tutuyor ise, ilgili gayrimenkullerin aynı zamanda gerçeğe uygun değeri, bilanço dipnotlarında gösterilmelidir (Yükçü ve Karakelleoğlu, 2013: 7 ve Bkz. TMS 40, Md. 32). Bu türden verilen bilgiler, hem bilançonun şeffaflığı hem de bilgi muhasebesi ve işletmenin iç/dış paydaşlarının alacağı kararlar açısından göz ardı edilemeyecek kadar önem arz eder.

**Örnek<sup>9</sup>:** İşletme dönem içinde (2022) kayıtlı bedeli 1.620.000 TL olan yatırım amaçlı bina satın almıştır. Bina, maliyet yöntemi ile kayıtlarda izlenmektedir. Binanın yararlı ömrü 20 yıl, yararlı ömrü sonunda kalıntı değeri ise sıfır olarak tahmin edilmiştir. 31.12.2022 tarihi itibarıyla söz konusu bu varlıklar için ayrılan amortisman tutarı 30.000 TL'dir. Dönem sonunda yatırım amaçlı bina değer düşüklüğü testine tabi tutulmuş, değeri 1.200.000 TL olarak tespit edilmiştir.

|   |                      |         |
|---|----------------------|---------|
| 657 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN KAYNAKLANAN GİDER VE ZARARLAR<br>657 01 Amortisman Giderleri<br>248 BİRİKMIŞ AMORTİSMANLAR                                   | 30.000               | 30.000  |
| 657 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN KAYNAKLANAN GİDER VE ZARARLAR<br>657 03 Karşılık Giderleri<br>247 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI | 390.000 <sup>9</sup> | 390.000 |

### b. Gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlendirme yapılan YAG'lerde değer artış ve azalışlarının muhasebeleştirilmesi;

**Örnek 1:** Gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenen ve yatırım amacıyla elde tutulan binaların kayıtlı bedeli 3.000.000 TL'dir. "X" Değerleme Şirketi tarafından ilgili varlıkların dönem sonundaki (31.12.2023) gerçeğe uygun değeri 4.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Bu durumda olumlu fark tutarı ile ilgili yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıdaki gibidir.

<sup>9</sup> Bu örnek Gökgöz, 2015: 471'den yararlanılarak geliştirilmiştir.

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| 245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE OLÇULEN<br>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER<br>647 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.<br>ELDE EDİLEN GELİR VE KAZANÇLAR<br>647 02 Y.A.G. Değer Artış Kazançları | 1.000.000 | 1.000.000 |
|--|-----------|-----------|

**Örnek 2:** Gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenen ve yatırım amacıyla elde tutulan binaların kayıtlı bedeli 3.000.000 TL'dir. "X" Değerleme Şirketi tarafından ilgili varlıkların dönem sonundaki (31.12.2023) gerçeğe uygun değeri 2.300.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Bu durumda olumsuz fark tutarı ile ilgili yapılması gereken yevmiye kaydı aşağıdaki gibidir.

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| 657 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN<br>KAYNAKLANAN GİDER VE ZARARLAR<br>657 02 Y.A.G. Değer Azalış Zararları<br>245 GERÇEĞE UYGUN DEĞERLE OLÇULEN<br>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 700.000 | 700.000 |
|---|---------|---------|

## SONUÇ

Bu çalışmada esas itibarıyla; birçok işletmenin yatırım kalemleri içinde önemli bir paya sahip olan ve THP ile VUK'da (vergi kaygısının ön plana çıkartılması nedeniyle) ayrı olarak değerlendirilmeyen<sup>10</sup> YAG'lerin ilk olarak elde edilmesi ve sonradan muhasebeleştirilmesi ile ilgili esas ve ilkeler TMS 40 çerçevesinde incelenmiş ve Standartın; literatüre ilke, kavram ve muhasebeleştirme işlemleri adına getirdiği yenilikler detaylı bir şekilde yalın (anlaşılır) bir dille ele alınmıştır. Muhasebe Standartlarını uygulayan işletmeler açısından hem örnek teşkil etmesi ve geçiş sürecinin hızlandırılabilmesi hem de mevcut Hesap Planının (THP) yetersiz olması nedeniyle FRSUHP'te önerilen hesaplar tercih edilmiştir.

TMS'de (ve TFRS'de) temel ilke, gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde ilgili varlığın edinilme amacına göre sınıflandırılmasıdır. Bunun nedeni, Standartlara göre hazırlanan finansal tabloların gerçeğe uygun, doğru, evrensel ölçekte geçerli, tarafsız ve tam hazırlanabilmesine katkı sağlamaktır. TMS 40'da gayrimenkuller "YAG'ler" (faaliyet kiralaması için edinilen boş arsalar, faaliyet kiralaması için edinilen boş binalar, nasıl yararlanılacağı henüz kararlaştırılmamış arsalar ve binalar, gelecekte YAG olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller gibi) ve "maliki tarafından kullanılan gayrimenkuller" (mal veya hizmet üretimi ya da tedarik edilmesi veya idari amaçla kullanılmak üzere edinilen gayrimenkuller) olarak sınıflandırılmasına rağmen, bu Standartta sadece kira geliri elde etmek veya değer artış kazancı sağlamak ya da her ikisini elde etmek amacıyla edinilen "YAG'ler" in finansal tablolara alınma, değerlendirme ve açıklamalara ilişkin ilkelere yer verilmiştir. TMS 40'da, dolaylı olarak işletmeye nakit girişine neden olan maliki tarafından kullanılan gayrimenkullerin TMS 16 ilkelerine göre muhasebeleştirileceği açıkça belirtilmiştir.

TMS 40'a göre YAG'lerin muhasebeleştirilmesine ilişkin temel ilkeler ve bu Standartın mevcut muhasebe uygulamalarına getirdiği farklılıklar, ana başlıklar şeklinde aşağıdaki gibi özetlenebilir.

<sup>10</sup> Böyle bir uygulama; Tam Açıklama Kavramı, Sosyal Sorumluluk Kavramı, Özün Önceliği Kavramı (Kılıncı, 2016: 1945), Tutarlılık Kavramı ve Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlkeleri gibi muhasebenin anayasası niteliği taşıyan düzenlemelere göre uygun değildir.

**i) YAG'lerin özelliklerine ilişkin genel bilgiler ve muhasebeleştirmede göz önüne alınması gereken tespitler;**

- YAG'lerin bir varlık olarak muhasebeleştirilebilmesi için hem gelecekte gayrimenkul ile ilgili ekonomik yararın işletmeye girişinin muhtemel olması hem de maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması gerekir.
- YAG'ler, işletmenin kendi mülkiyetinde olan varlıkları olabileceği gibi, finansal kiralama yoluyla kiralanabilir veya gelecekte yatırım amaçlı kullanmak şartıyla inşa edilebilirler.
- YAG'leri, maliki tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayıran en önemli özellik, YAG'lerin, işletmeye diğer varlıklarından bağımsız olarak doğrudan nakit akışına neden olmasıdır. Oysa maliki tarafından kullanılan gayrimenkuller işletmeye dolaylı nakit akışı yaratabilen maddi duran varlıklar olarak kabul edilir.
- YAG'ler ilk defa muhasebeleştirilirken, işlem maliyetlerini de kapsayan maliyet bedeli esas alınır. YAG'in elde edilmesi ile ilgili katlanılan maliyetler ile YAG'e daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerinin tamamı eğer ilgili varlığın verimini, fonksiyonunu (*vb.*) artırıyorsa, söz konusu ek harcama varlığın maliyetine eklenir. Eğer yapılan harcama önemli sayılmayacak türden (*küçük ölçekli onarım gibi*) ise, doğrudan dönem gideri olarak kaydedilir.
- YAG'lerin satın alınması ile ilgili, vadeli bir ödeme yapılacaksa, ilgili varlığın maliyeti, peşin fiyatı (*değeri*) olarak kabul edilir ve kayıtlanır. Vade farkından kaynaklanan faiz tutarı, (*328 Ertelemiş Vade Farkı Giderleri*) dönem gideri olarak kaydedilir.
- YAG'ler TMS 40'a göre bilançoda diğer duran varlıklardan ayrı olarak raporlanacaktır. Nitekim FRSUHPT'de söz konusu bu varlıklar için 24 (245-249) YAG'ler (*245 Gerçeğe Uygun Değerle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller/246 Maliyetle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*) ve 64 (645-649) Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Kazançlar hesap grubu tahsis edilmiştir.
- Eğer bir gayrimenkulün bir bölümü kira geliri veya sermaye kazancı sağlamak amacıyla elde tutulurken, diğer bölümü mal veya hizmet üretimi, tedarik edilmesi veya yönetim amacıyla elde tutuluyorsa, söz konusu bu bölümlerin birbirinden bağımsız olarak satılmalarının mümkün olması durumunda, bu bölümlerin her biri ayrı muhasebeleştirilir.
- Bir gayrimenkul kısmen kullanılıyorsa, söz konusu varlığın TMS 40'a göre sınıflandırılmasında, Varlığın kullanımının görece (*nispi*) önemine bakılır. Eğer, varlığın çok önemli bir kısmı kullanılmıyorsa, bu varlık "YAG" olarak muhasebeleştirilir.

**ii) YAG'lerin sınıf değiştirilmesine (transferine) ilişkin tespitler;**

- Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasına göre izlenecek olan YAG'lere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.
- İşletme, YAG'lerini değerlemede maliyet yöntemini tercih etmiş ise "YAG" sınıfı ile "maliki tarafından kullanılan gayrimenkul" ve "stok" sınıfları arasındaki transferlerde, transfer edilen gayrimenkulün defter değeri (*yani maliyet/kayıtlı bedeli*) değiştirilemez.

**iii) YAG'lerin elden çıkartılmasına ilişkin tespitler;**

- YAG elden çıkarıldığı, kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği zaman bilanço dışı bırakılır.
- YAG'in elden çıkartılma aşamasında hesaplanan kazanç ve kayıplar, satıştan elde edilen net tahsilat ile varlığın (*net*) defter değeri arasındaki farktır. Söz konusu bu farklar (*kazanç ve kayıplar*), gelir tablosunda (*647 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gelir ve Kazançlar/ 657 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Kaynaklanan Gider ve Zararlar*) kar veya zarar olarak raporlanır.
- YAG'lerin elden çıkarılması durumunda, elde edilen hasılat, gerçeğe uygun değeri ile mali tablolara yansıtılır. Hasılatın vadeli olarak tahsil edilecek olması durumunda, vadeli fiyat ile peşin fiyat



arasındaki fark tutarı (138 Ertelenmiş Vade Farkı Gelirleri) faiz geliri olarak mali tablolara yansıtılır.

**iv) YAG'lerin değerlemesine (ölçümlemesine) ilişkin tespitler;**

- YAG'lerin bu Standartta göre ilk muhasebeleştirilmesinde maliyet bedeli esas alınır. Sonraki dönemlerde ise gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini esas alan gerçeğe uygun değer yöntemi veya gayrimenkulün maliyet bedeli ile değerlemesini esas alan maliyet yöntemi ile değerlendirme (ölçümleme) yapılabilir. Fakat seçilen yöntem Standartta belirtilen geçerli nedenler söz konusu olmadığı sürece tüm YAG'lere uygulanacaktır. Yeterli kanıtı olmaması durumunda ise, YAG'ler TMS 16'ya göre maliyet yöntemi ile değerlemeye tabi tutulacaktır.
- YAG'ler için gerçeğe uygun değer, sürekli olarak güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, bu konuda da güçlü kanıtlar varsa, ilgili varlıkların değerlemesinde, maliyet yöntemi uygulanır.
- İşletme, ilgili varlığın değerlemesinde zorunlu olarak maliyet yöntemini seçmiş ise, varlığın hurda değeri yok sayılır.
- YAG'lerin gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, içinde bulunulan dönemde (647 / 657 no.lu hesaplarda) kar veya zarar olarak kayıtlıdır. Gerçeğe uygun değer en doğru tespit edildiğinin göstergesi, aktif piyasada güncel olarak oluşan fiyatı yansıtır.
- Standartta, gerçeğe uygun değer güvenilir olarak ölçülmesini engelleyici bir durum (Örneğin, YAG'nin aktif bir piyasasının olmaması ve alternatif bir gerçeğe uygun değer ölçüm yönteminin bulunmaması gibi) olmadığı sürece, gerçeğe uygun değer yönteminin tercih edilmesi önerilmektedir. Ayrıca Standartta, maliyet yöntemini tercih etmenin daha doğru raporlama sağlayacağı ihtimalinin zayıf olduğu da belirtilmiştir. (Gökgöz, 2015: 476).

**v) YAG'lerde amortisman işlemlerine ilişkin tespit;**

- Her dönem gerçeğe uygun değeri hesaplanan YAG'ler için amortisman ayrılması mümkün değildir. Oysa, maliyet değeri ile değerlendirme yapan işletmeler, varlıkları için (TMS 16 ilkelerini esas alarak) amortisman ayırırlar.
- YAG'lerini değer düşüklüğü testine tabi tutan bir işletme, TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı'nda belirtilen ilgili düzenlemeleri ve açıklamaları esas almak zorundadır.
- "İşletme, gayrimenkulün gelecekteki ekonomik yararlarının beklenen tüketim biçimini en çok yansıtan amortisman yöntemini seçmeli ve mevcut durumda bir değişiklik olmadığı sürece tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmelidir." (Yıldız, 2010: 60).

**vi) YAG'lerin dipnotlarına ilişkin tespit;**

- YAG'lerini maliyet yöntemi ile değerlendirme yapan işletmeler, söz konusu varlığın maliyet değeri ile birlikte gerçeğe uygun değerini de bilanço dipnotunda göstermeleri gerekir.
- YAG'e ilişkin güvenilir bir şekilde gerçeğe uygun değer ölçülme imkanının olmadığı istisnai hallerde, işletme; YAG'in tanımını, gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde ölçülemediği nedenini ve mümkün olması durumunda, gerçeğe uygun değer gerçekleşme ihtimalinin en yüksek olduğu tahmini değer aralıklarını kamuoyuna açıklamak zorundadır.

**vii) Diğer farklılıklar ve öneriler;**

- THP'den farklı olarak, Standartlara göre gayrimenkuller hem dönen varlık hem de duran varlık olarak sınıflamaya tabi tutulmuştur.
- TMS'de gerçeğe uygun değer yöntemi ön planda tutulup teşvik edilirken, mevcut uygulamamızda maliyet esaslı öne çıkmaktadır.
- YAG'lerde değer düşüklüğü için ayrılan karşılık tutarı, Standartlar açısından gider kabul edilmesine rağmen, vergi mevzuatına göre kanunen kabul edilmeyen gider olarak işlem görecektir. Bu uygulama doğal olarak hesaplanan vergi tutarı ve amortisman giderlerinin farklı hesaplanmasına neden olacaktır.

- Gayrimenkuller Standartlara göre edinilme amacı dikkate alınıp sınıflama yapılırken, THP’de maddi duran varlık olarak 25 ve 29 no.lu hesap gruplarında muhasebeleştirme yapılmaktadır. Oysa TMS 40’a göre “YAG’ler” ve “maliki tarafından kullanılan gayrimenkuller” şeklinde sınıflandırmaya tabi tutulmuştur. TMS 40 ve diğer ilgili Standartlar esas alınarak gayrimenkullerin sınıflamaya tabi tutulması hem bilgi muhasebesi açısından hem de uluslararası ölçekte geçerli nesnel bilgi ortaya koyma adına zorunludur.
- TMS 40’da ve FRSUHPT’de olduğu gibi, VUK ve THP ile TMS uygulamalarında (*her ne kadar TMS ve VUK’un amaçları farklı da olsa*) en azından benzerlikler sağlanması açısından gayrimenkullerin ayrı ayrı sınıflandırılması ve değerlendirme yöntemlerinde mümkün olan benzer uygulamaların ve kavramların hayata geçirilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde vergi odaklı ve ulusal ölçekte her zaman nesnel olmayan bilgi ortaya konulmuş olacaktır.
- TMS 40, Md. 32’de “..... İşletme, zorunlu olmamakla birlikte, konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip olan ve gayrimenkulün sınıfı ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlemeyi esas alarak, YAG’in gerçeğe uygun değerini ölçmesi konusunda teşvik edilir.” denilmektedir. Dolayısıyla değerlendirme konusunda subjektif değer yargılarından uzak durulması, finansal tabloların geçerliliği ve işletme hakkında alınacak kararlar açısından özellikle değerlendirme farkları nedeniyle hesaplanan kar/zararın tespiti açısından asla göz ardı edilmeyecek derecede önemlidir.
- Muhasebeleştirme işlemlerinde mevcut Hesap Planının (*THP*) yetersiz olması nedeniyle FRSUHPT’nin daha da sadeleştirilmesi ve net örnekler verilerek güncelleştirilmesi koşuluyla bir an önce uygulamaya geçirilmesi gerekmektedir.

## KAYNAKÇA

- Ahn, H. (2022). Fair value complexity and financial statement comparability. *Asia-Pacific Journal of Accounting & Economics*, 29(5), 1247-1266.
- Çına Bal, E., (2015). “TMS-40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardına göre halka açık gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlendirme politikalarının incelenmesi. *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 7(1), 404-418.
- Çil Koçyiğit, S., (2013). İMKB’de işlem gören şirketlerde finansal tablo dipnotlarında açıklanan muhasebe politikalarının TMS 40 (yatırım amaçlı gayrimenkuller standardı) açısından değerlendirilmesi, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 5(4), 254-272.
- Ercan, C. ve Kılınç, E., (2014). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin TMS 40 ve KOBİ TFRS bölüm 16 açısından değerlendirilmesi. *ASSAM Uluslararası Hakemli Dergi (ASSAM UHAD)*, (1), 66-78.
- Erer, M., ve Hazır, Ç.A., (2014). TFRS’ye göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve ölçülmesi. *Mali Çözüm Dergisi*, 24(126), 15-28.
- Gökgöz, A., (2015). Yatırım Amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi, *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 29(3), 459-477.
- Gönen, S. ve Güryel, A., (2016). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin TMS 40 Kapsamında muhasebeleştirilmesi. *Journal of Accounting, Finance and Auditing Studies*, (2)3, 133-157.
- Keleş, D., (2022). TMS ve BOBİ FRS kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilme esasları, İ. Çemberlitaş (Ed.), *Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları Üzerine Güncel Uygulamalar* içinde (s. 211-230). Ankara: Son Çağ Akademi Yayınları.
- Kılınç, Y., (2016). Yatırım Amaçlı gayrimenkullerin Türkiye muhasebe ve finansal raporlama standartları (TMS/TFRS) ile yerel finansal raporlama çerçevesi taslağı açısından karşılaştırmalı incelenmesi ve muhasebeleştirilmesi. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, (43)9, 1935-1946.
- Olanete, M. E. ve Lassini, O. (2022). Investment Property: fair value or cost model? recent evidence from the application of IAS 40 in Europe. *Advances in Accounting*, (56), 1-16.
- Örten, R., Kaval, H. ve Karapınar, A., (2019). *Türkiye muhasebe-finance raporlama standartları uygulama ve yorumları – 2019 TMS-TFRS*. (Gözden Geçirilmiş 12. Baskı), Ankara: Gazi Kitabevi
- Özulucan, A., (2019). *Teori ve uygulamalarla Türkiye muhasebe standartları test kitabı (soru-açıklamalı cevap)*, 1. Baskı, Konya.

Özulucan, A., Keleş, D., & Temel, E. (2024). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin TMS 40 çerçevesinde incelenmesi, finansal raporlama standartlarına uygun hesap planı taslağına göre dönem içi ve dönem sonu muhasebe uygulama örnekleri. *Ömer Halisdemir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 17(4), 834-853.

Pallens, B, Filbier, R. U., Gassen, J. and Sellhorn, T. (2011). *Internationale Rechnungslegung*. Stuttgart: Schäffer-Poeschel Verlag.

Savsar, C., (2023). Yatırım Amaçlı gayrimenkullerin TMS-40 Kapsamında değerlendirilmesi. *Muhasebe ve Finans İncelemeleri Dergisi (MÜFİDER)*, 6(2), 219-231.

Ünlü, C., (2018). Yatırım Amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi. *Vergi Raporu Dergisi*, 0(224), 130-135.

Yıldız, S., (2010). *Yatırım amaçlı gayrimenkuller (TMS-40) ve bir uygulama*. (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.

Yükçü, S. ve Karakelleoğlu, İ., (2013). Yatırım Amaçlı gayrimenkuller: IAS 40/TMS 40 Açısından değerlendirilmesi ve uygulamalar. *Vergi Dünyası Dergisi*, (377), 4-13.

Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Hesap Planı Taslağı

Kavramsal Çerçeve

TMS 2 Stoklar

TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar

TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 16 Kiralamalar

---

**Etik Beyanı** : Bu çalışmanın tüm hazırlanma süreçlerinde etik kurallara uyulduğunu yazarlar beyan eder. Aksi bir durumun tespiti halinde ÖHÜİBF Dergisinin hiçbir sorumluluğu olmayıp, tüm sorumluluk çalışmanın yazar(lar)ına aittir.

**Yazar Katkıları** : Yazarlar eşit oranda katkı sunmuşlardır.

**Çıkar Beyanı** : Yazarlar arasında çıkar çatışması yoktur.

**Teşekkür** : Yayın sürecinde katkısı olan hakemlere ve editör kuruluna teşekkür ederiz.

**Ethics Statement** : The authors declare that ethical rules are followed in all preparation processes of this study. In case of detection of a contrary situation, ÖHÜİBF Journal does not have any responsibility and all responsibility belongs to the author (s) of the study.

**Author Contributions** : The authors contributed equally.

**Conflict of Interest** : There is no conflict of interest between the authors.

**Acknowledgement** : We thank the referees and editorial board who contributed to the publishing process.

---