

MUHASEBE VE DENETİM DÜNYASI

GAYRİMENKULLERİN TMS 40 KAPSAMINDA MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Nusret AYYILDIZ – Uzman Yrd.



ÖZET

Uluslararası Muhasebe Standartları ile uyumlu olarak yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları uyarınca, işletmelerin aktiflerinde önemli bir yere sahip olan gayrimenkullerin stok, maddi duran varlık veya yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması söz konusu olabilmektedir. İşletme açısından bağımsız nakit üreten varlık sınıfına giren yatırım amaçlı gayrimenkuller, bu türden bir varlık sınıfı ayrımı yapılmasında önemli hale gelmiştir. Bu çalışmada, gayrimenkul kavramı hakkında temel bilgiler verildikten sonra, gayrimenkullerin TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması hususuna değinilmiştir. Bu kapsamda, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili muhasebeleştirme ve ölçüm esaslarına yer verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, TMS 40

ABSTRACT

According to Turkish Accounting Standards in accordance with International Accounting Standards, properties which have an important place in the entities' assets can be classified as inventory, PP&E and investment property. For entities, investment properties are autonomous cash generating assets therefore, they have become important in making such classification. In this study, it is analyzed to classify properties as investment properties in the scope of TAS 40

Investment Properties, besides recognition and measurement principles related to investment properties are described.

Keywords: Investment Properties, IAS 40

1.GİRİŞ

Ekonomik globalleşme, ülkeler arasındaki mal, sermaye ve emek akışkanlığının artması sonucu, ekonomik ilişkilerin yoğunlaşması ve ülkelerin birbirlerine yakınlaşması demektir.

Bu globalleşme sürecinde, uluslararası şirketler tarafından farklı ülkeler arasında gerçekleştirilen ekonomik faaliyetlerin ölçülebilir olması, muhasebe bilgilerinin karşılaştırılmasına imkân sağlaması ve ortak bir muhasebe sisteminin oluşturulması gerekçesiyle uluslararası muhasebe standartlarının kullanılması amaçlanmıştır. Böylelikle finansal bilgi sunumunun ülkeler arasında karşılaştırılabilir hale getirilmesi hedeflenmiştir.

Bu kapsamda Uluslararası Muhasebe Standartları yayımlanmaya başlamış ve ülkelerin yerel muhasebe sistemlerinin söz konusu standartlarla uyumlu hale getirilmesi yönünde çalışmalar yapılmıştır. Bu kapsamda, geleneksel muhasebe uygulamalarına yeni bir yaklaşım getiren alanlardan biride "TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardıdır.

Bu çalışmanın amacı ise, gayrimenkullerin TMS 40 kapsamında sınıflandırılmasına, muhasebeleştirilmesine ve ölçülmesine

ilişkin esasları ele alınacaktır. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkullerde transfer işlemlerine değinilecektir.

2.TMS'LER KAPSAMINDA GAYRİMENKULLERİN SINIFLANDIRILMASI

Bir gayrimenkulü, TMS40 ve diğer TMS'ler göz önünde bulundurularak, edinim amaçlarına göre şu şekillerde sınıflandırabiliriz;

Bir işletme, satmak amacıyla arsa alıyorsa veya bina inşa ediyorsa bu işletmenin esas konusu gayrimenkul alım satım veya yapım satım olduğu için bu gayrimenkullerin stok olarak ifade edilmesi gerekmektedir. Bu gayrimenkullerin TMS 2 Stoklar Standardı kapsamında değerlendirilip maliyetlerinin Stoklar Standardı kapsamında tespit edilerek finansal tablolarda bu tutar üzerinden sunulması gerekir.

Örneğin, gayrimenkul alım-satım ve inşa işleriyle uğraşan bir firmanın, alım-satım amacıyla elinde bulundurduğu gayrimenkuller ve alım-satım amacıyla inşa ettiği gayrimenkuller, o firmanın stoklarını oluşturur ve TMS 2 standardı kapsamında işleme tabi tutulur. Çünkü firmanın elinde bulundurduğu gayrimenkuller, firmanın esas faaliyetlerini temsil eder.

İnşaat taahhüt sözleşmesine dayanarak başkasının adına (müteahhitlik-yüklenici kapsamında) inşa edilen yapılar, gayrimenkul olarak ifade edilse de bu tür gayrimenkuller TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardına göre gayrimenkul olarak işletmenin aktifinde yer almaz. Bu tür gayrimenkuller için katlanılan maliyetler ile elde edilen gelirler TMS 11 kapsamında muhasebeleştirilerek finansal tablolara yansıtılır.

Örneğin, Bir şirketin fabrika binası inşa ettirmek üzere yüklenici ile taahhüt sözleşmesi imzalaması. Bu kapsamda söz konusu inşa edilen bina yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz.

İşletmenin esas faaliyetleri kapsamında kullanılan, bir başka ifadeyle normal iş akışı içerisinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller TMS 16 Maddi Duran

Varlıklar Standardı kapsamında finansal tablolarda gösterilir. İşletmenin esas faaliyeti çerçevesinde satış mağazası veya idari bina gibi herhangi bir amaç doğrultusunda inşa ettiği bir binanın maliyeti TMS 16 kapsamında hesaplanarak finansal tablolara yansıtılmalıdır.

Örneğin, İşletme, otel olarak işlettiği bir binaya sahiptir (yani bağımsız üçüncü taraflara kira ödemeleri karşılığında faaliyet kiralaması çerçevesinde otel odaları kiralamaktadır). İşletme otel misafirlerine genellikle butik oteller tarafından sağlanan bir dizi hizmet sunmaktadır. Sunulan hizmetlerden bazıları günlük oda ücreti içinde yer almaktadır (kahvaltı ve televizyon hizmeti gibi); diğer hizmetler ise ayrı olarak ücretlendirilmektedir (diğer yemekler, mini bar, spor tesisleri ve çevre bölgelere düzenlenen rehberli turlar gibi).

Söz konusu bina yatırım amaçlı bir gayrimenkul değildir. İşletme binada otel işletilmesi işiyle aktif şekilde uğraşmaktadır. Bina maddi duran varlık olarak sınıflandırılmadır, binadan sağlanan nakit girişleri (kira geliri ve sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen gelir) otelin işletim şekline bağlıdır. (Beyersdorff ve diğerleri,2015)

İşletmenin kira geliri veya değer artış kazancı sağlamak amacıyla elinde bulundurduğu gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak değerlendirilmekte ve TMS 40 kapsamında finansal tablolarda sunulması gerekmektedir.

Örneğin, Bir işletme elindeki atıl parayı farklı yatırımlarda bulunarak değerlendirmektedir. İşletme yönetimi; paranın bir kısmını tahvil ve yatırım fonu olarak bir kısmını ise normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla Ankara Gölbaşı'nda arsa olarak değerlendirmiştir. Alınan arsa, yatırım amaçlı bir gayrimenkuldür. (Öztürk, 2009)

Bir gayrimenkulün defter değerinin sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olması du-

rumunda işletme söz konusu gayrimenkulü TFRS 5 kapsamında satış amaçlı olarak sınıflandırıp duran varlık grubu içinden dönen varlıklar içinde sunabilir. Böyle bir durumun gerçekleşmesi için söz konusu gayrimenkulün alışılmış koşullar dâhilinde hemen satılabilir durumda olması satış olasılığının yüksek olması gerekmektedir. Bu kapsamda yönetim söz konusu gayrimenkulün satışına ilişkin bir eylem planı hazırlaması ve planın aktif bir şekilde uygulamaya başlatılması gerekmektedir. Söz konusu plan istisnalar dışında en fazla bir yıllık süreyi kapsamalıdır. Söz konusu koşullar sağlandığında işletme gayrimenkullerini satış amaçlı olarak sınıflandırabilir.

Örneğin, Bir işletme elindeki atıl parayı farklı yatırımlarda bulunarak değerlendirmektedir. İşletme yönetimi; paranın bir kısmını tahvil ve yatırım fonu olarak bir kısmını ise normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla Ankara Gölbaşı'nda arsa olarak değerlendirmiştir. Alınan arsa, yatırım amaçlı bir gayrimenkuldür.

3. TMS 40 KAPSAMINDA YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardına göre ise gayrimenkuller iki grupta değerlendirilmektedir. Gayrimenkuller gruplandırılırken, işletmenin söz konusu gayrimenkulü elde tutma amacı göz önünde bulundurulmaktadır. İşletmeler gayrimenkulü kira geliri elde etmek veya değer artışından (sermaye kazancı) yararlanmak amacıyla elde tutabileceği gibi, söz konusu gayrimenkulü kullanmak veya getiri elde etmek amacıyla da elde tutabilir. Bu noktada gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkuller ve sahibi tarafından elde tutulan gayrimenkuller olmak üzere ikiye ayrılır. (Kulanış,2014)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulur. Bu nedenle, yatırım amaçlı bir gayrimenkul işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratır. Bu

durum yatırım amaçlı gayrimenkulleri sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayırır. (bakınız TMS 40)

Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelenen varlık bir işletmenin esas faaliyetinin bir parçası olmamalıdır. TMS 40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin belirlemeler şu şekilde yapılmıştır;

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

Örneğin, Bir işletme, Antalya Varsak'ta bir arsa satın almıştır. İşletmenin amacı; sermaye kazancı elde etmektir. Bu durumda; alınan arsa, yatırım amaçlı bir gayrimenkuldür. Ancak, daha sonra işletme yönetimi arsayı kiraya vermeye karar vermiştir. Böylece; işletme standardın her iki amacı doğrultusunda hem sermaye kazancından hem de kira gelirinden istifade edecektir. Bu durumda; gayrimenkul, yatırım amaçlı olma özelliğini kaybetmez. (Öztürk, 2009)

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

Örneğin, Bir işletme yapılan ekspertiz sonucunda Antalya Kepez'de bir arazi satın almıştır. Ancak; arazinin gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilememiştir. Bu arsa, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule dönüştürülmediği ya da kısa vadede satılmaya karar verilmediği surece yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilecektir.

İşletmenin sahip olduğu (veya finansal kiralama işlemi çerçevesinde işletme tarafından elde tutulan) ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Burada temel husus faaliyet

kiralaması ve finansal kiralama arasındaki farktır. Faaliyet kiralamasında, finansal kiralamadan farklı olarak; bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararlar tamamen karşı tarafa devredilmez. Eğer, bir kiralama işlemi neticesinde kiralanın varlığın mülkiyetine ilişkin risk ve yararların tamamı karşı tarafa devrediliyorsa kiralama işlemi finansal kiralama olarak değerlendirilir ve TMS 17 "Kiralama İşlemleri" standardına göre değerlendirilir.

Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılabilirler.

Örneğin, işletme Eskişehir'de üniversite öğrencilerinin yoğun olduğu bir bölgede; 3+1 şeklinde tasarlanmış 16 adet daireden oluşan bir bina satın almıştır. İşletmenin amacı bu binayı elden geçirip 32 adet stüdyo daireden oluşan bir bina haline getirip üniversite öğrencilerine kiralamaktır. İşletme, güvenlik ve çevre bakım hizmetleri dışında ek bir hizmet vermemeyi ve daireleri boş bir şekilde kiralamayı düşünmektedir. İşletme bu kapsamda satın aldığı binayı ve geliştirme maliyetlerini yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırır.

TMS 40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmemesi gereken ve kapsam dışında bırakılan gayrimenkuller ise şunlardır; (bakınız: TMS 40)

- Olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan veya satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan (bakınız: TMS 2 Stoklar), örneğin, sadece, yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller.
- Üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller. (bakınız: TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri).
- Gelecekte sahibi tarafından kullanılmak ya da geliştirilmek ve ardından sahibi tarafından kullanılmak amacıyla elde tutulan,

çalışanların ikamet ettiği gayrimenkuller (çalışanların piyasa rayicine uygun kira ödeyip ödemediğine bakılmaksızın) ile sahibi tarafından kullanılmakta olup elden çıkarılmayı bekleyen gayrimenkuller dâhil, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller.

d) Başka bir işletmeye finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiralanın gayrimenkuller.

3.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul ve Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkul Ayrımı

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulurken; sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller işletmenin amaçları doğrultusunda kullanılmak üzere elde tutulur.

Bu ayrımı yaparken elde etme amacı esas teşkil etmektedir. Amaç gayrimenkulü kullanılmak ya da getiri elde etmektedir. Getiri elde etmek için elde tutulan gayrimenkullere TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı uygulanırken, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standardı uygulanır.

3.2 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul ve Satış Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkul Ayrımı

Standartta belirtildiği üzere, normal iş akışı çerçevesinde satılmak amacıyla elde tutulan gayrimenkuller ile yine bu amaçla geliştirilen gayrimenkuller, TMS 40 hükümlerine tabi değildirler. Söz konusu gayrimenkullerden satış amacıyla geliştirilenler stoklar kapsamında değerlendirilip TMS 2 Stoklar standardına tabi iken satılmak amacıyla elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkuller için satış işlemi planlı ise gayrimenkuller, TFRS 5 hükümlerine tabidirler. (Güngör, 2011)

Örneğin, işletme satış amacıyla gayrimenkul inşa ediyorsa, bir yıl içerisinde satılacak olanlar, işletme için kısa vadede nakde dönüşecek değer olması sebebiyle, stok kapsamında yer almalıdır. Fakat gayrimenkulün satış işleminin inşa süresi sebebiyle bir yıldan uzun sürmesi öngörülüyor ise gayrimenkul duran varlıklar grubunda yer alacaktır.

4. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL OLARAK SINIFLANDIRILMASINDA GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAK İLAVE HUSUSLAR

4.1. Kısmi Kullanım

Zaman zaman, bir gayrimenkulün kısmen kullanımı, kısmen ise kira veya sermaye kazancı elde etmek için elde tutulması söz konusu olabilir. Bu durumda gayrimenkulün, bu bölümleri ayrı ayrı satılabiliyor veya finansal kiralama ile kiralanabiliyorsa, her bir bölüm bağımsız olarak muhasebeleştirilebilir. Her bir bölümün niteliğine ayrı ayrı karar verilir. Eğer bölümlerin ayrı satılması veya finansal kiralama yoluyla kiralanması söz konusu değil ise ve gayrimenkul kısmen kullanılıyor ise, gayrimenkulün sınıfına karar vermede önemlilik düzeyi göz önüne alınır. Gayrimenkulün önemli bir kısmı işletme tarafından kullanılmıyorsa gayrimenkul yatırım amaçlı olarak kabul edilir. (Örten, 2009)

Örneğin, işletme kira ödemeleri karşılığında faaliyet kiralaması çerçevesinde bağımsız üçüncü taraflara kiraladığı bir binaya sahiptir. İşletmenin bina yöneticileri ve bakım personelleri, binanın yüz ölçümünün yüzde 25'ine denk gelen ofisleri işletme amaçları doğrultusunda kullanmaktadır.

Böyle bir örnekte işletme sahip olduğu binanın önemli bir kısmını (%25) kullanmaktadır. İşletme kiralayacağı bölümler ile kendi faaliyetlerinde kullanacağı bölümleri ayrı ayrı satabilmesi halinde, söz konusu bölümleri ayrı ayrı muhasebeleştirir. Faaliyet kiralaması amacıyla kiralamayı düşündüğü bölümü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırırken, diğer %25'lik kısmı maddi duran varlık olarak sınıflandırmalıdır.

Aynı örnekte, işletme faaliyetlerinde kullanacak alan binanın yüz ölçümünün %25'i yerine %1'i gibi bir alanı kapsamış olsaydı; bu durumda söz konusu bölüm önemsiz sayılacağından sınıflandırmaya etki etmez binanın tamamı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılırdı. (Johnson, 2008)

Örneğin, Bir tatil köyü, tesisin içinde bir alış-

veriş merkezi inşa etmiştir. Tatil köyü sahibi, alışveriş merkezi işletmesi tecrübesine sahip olmadığından alışveriş merkezini kiraya vermek istemektedir. Bunun sonucunda büyük bir alışveriş merkezi zincirine yirmi yıllığına alışveriş merkezini kiraya vermiştir. (Örten, 2009)

Alışveriş merkezi kendi başına nakit üretebilen bir birimdir. Ekonomik ve fiziksel olarak tatil köyü işletmesinden ayrılabilir. Bu bakımdan, alışveriş merkezi yatırım amaçlı gayrimenkul olarak finansal tablolara alınmalıdır. Kiralama işleminin finansal kiralama niteliğinde olmaması durumu değiştirmez.

Örneğin, Bir işletmenin on beş katlı bir iş merkezi bulunmaktadır. Bu binada bulunan katlar birbirinden ayrı olarak satılamamaktadır. Binanın üç katını işletme faaliyetlerinde kullanılmakta, kalan on kat ise kirada bulunmaktadır. Binada işletmenin çalışanları ve kirada bulunan çalışanların yemekhane gibi ortak kullanım alanları bulunmaktadır. (Güngör, 2011)

Binada bulunan katların ayrı ayrı olarak satılamaması ve binanın önemli bir bölümünün kiraya verilmesinden dolayı; bir bütün olarak bina yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilir.

4.2. Yardımcı Hizmetler Sunulması

“Bazı koşullarda bir işletme, sahibi bulunduğu gayrimenkullerin kullanıcılarına birtakım yardımcı hizmetler sunar. Sunulan yardımcı hizmetlerin toplam anlaşmanın görece önemsiz bir kısmını oluşturması durumunda, işletme söz konusu gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırır. Bir ofis binası sahibinin, söz konusu binanın kullanıcılarına sunduğu güvenlik ve bakım hizmetleri buna örnek olarak gösterilebilir.” (bakınız TMS 40)

Bir işletme, sahibi bulunduğu gayrimenkullerin kullanıcılarına yardımcı hizmetlerde bulunabilirler. Bu durumda önemli olan sunulan hizmetin düzeyidir. Eğer sunulan hizmet söz konusu varlığın görece önemsiz bir

kısmını oluşturuyor ise bu durumda gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır.

Örneğin, ek bina ve aynı bina altına şube açmak isteyen bir bankaya kira geliri elde etmek amacıyla ilk üç yılı peşin olarak ödemek üzere binasını on yıl süreyle kiraya veren mal sahibi işletme aynı zamanda bankaya özel güvenlik hizmeti de vermektedir.

Bu kapsamda mal sahibi işletmenin, bankaya tahsis edeceği güvenlik görevlisi ile sağlanacak güvenlik hizmeti binanın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirme statüsünü bozamaz. Burada asıl olan yatırım amaçlı kiralama işlemidir. Bir başka deyişle; mal sahibi ile banka arasındaki binaya ilişkin kiralama akidinin dayandığı esaslardır. Güvenlik hizmeti önemsiz olarak kabul edilir.

Eğer, bir işletmenin, sahibi bulunduğu gayrimenkullerin kullanıcılarına sunmuş olduğu hizmetler söz konusu varlığın önemli bir bölümünü oluşturuyor ise gayrimenkul sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılmak zorundadır.

Örneğin, işletme Eskişehir'de üniversite öğrencilerinin yoğun olduğu bir bölgede; 3+1 şeklinde tasarlanmış 16 adet daireden oluşan bir bina satın almıştır. İşletmenin amacı bu binayı elden geçirip 32 adet stüdyo daireden oluşan bir bina haline getirip üniversite öğrencilere kiralamaktır. İşletme, öğrencilere güvenlik ve çevre bakım hizmetlerin yanı sıra; yemek, temizlik, elektrik ve su gibi hizmetleri de karşılamayı planlamaktadır.

Yukarıdaki örnekte, kiralama işleminden ziyade, işletme tarafından sunulan hizmetler daha önemli yer tutmaktadır. Bu kapsamda bina, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul niteliğindedir ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz.

Yardımcı hizmetlerin bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kabul edilmesine sebep olacak kadar önemli olup olmadığının tespiti zordur. Bir gayrimenkulün

lün yatırım amaçlı gayrimenkul olup olmadığına tespiti için belirli bir muhakeme gerekmektedir.

Örneğin, bazı durumlarda otel sahibi çeşitli sorumlulukları bir yönetim sözleşmesi çerçevesinde üçüncü kişilere devredebilir. Bu gibi sözleşmelerin koşulları büyük ölçüde farklılık gösterir. Bu durumda bir bakıma mülk sahibinin, esasen pasif bir yatırımcı konumunda olduğu düşünülebilir. Mülk sahibinin pasif bir konumda olduğu durumda, söz konusu gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılabilir.

Diğer taraftan mülk sahibinin, günlük faaliyetlerin yürütülmesi işini dışardan temin etmiş, ancak otelin faaliyetinden kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin riskleri kendinde tutmuş olması da mümkündür. Böyle bir durumda ise mülk sahibinin aktif bir konumda olduğu varsayılır ve söz konusu gayrimenkul, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuldür olarak sınıflandırılır. (bakınız TMS 16)

4.3. Grup İçi Kiralama İşlemleri

“Bazı durumlarda, işletmelerin ana veya bağlı ortaklıklarına kiralandan ve bunlar tarafından kullanılan gayrimenkulleri olabilir. Söz konusu gayrimenkuller, konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilmez, çünkü işletme grubu açısından değerlendirildiğinde, bu gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerdir.” (bakınız: TMS 40)

Söz konusu gayrimenkuller bireysel finansal tablolarda ve konsolide finansal tablolarda farklı sınıflandırmaya tabi tutulmalıdır. Kiralandan gayrimenkul kiralayan işletmenin bireysel finansal tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak yer alırken, aynı işletmenin konsolide finansal tablolarında sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılmalıdır.

5. MUHASEBELEŞTİRME ESASLARI

5.1.Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün İlk Kez Kayıtlara Alınması ve Ölçüm Esasları

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün TMS 40'a

göre varlık olarak muhasebeleştirilebilmesi ve finansal tablolarda gösterilebilmesi için söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden gelecekte beklenen faydaların işletmeye gelmesinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi gerekmektedir. Bu iki şartı sağlayan yatırım amaçlı gayrimenkuller bir varlık olarak finansal durum tablosunda (bilançoda) raporlanabilir.

Bu muhasebeleştirme ilkesini uygulayan işletme, yatırım amaçlı gayrimenkul maliyetlerini, söz konusu maliyetler ortaya çıktığı anda değerlendirir. Bu maliyetler başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen satın alma maliyetlerinin yanı sıra işletmenin amaçları doğrultusunda faydalanabilir hale getirmek üzere katlandığı maliyetlerini de kapsar.

Bu kapsamda bir yatırım amaçlı gayrimenkul ilk defa muhasebeleştirilirken satın alma maliyeti ve satın alma işlemi ile doğrudan ilişkilendirilebilen (avukatlık hizmetleri ve gayrimenkul alım vergisi vs...) maliyetlerden oluşur. Yatırım amaçlı gayrimenkul edinilirken yapılan ilave harcamalar ve değişikliklerde yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave edilir. İhtiyaç olması halinde gayrimenkul üzerinde yenilenen bölümler ve kısımlar varsa; yenilenen bölümlerin defter değerleri bilanço dışı bırakılırken, yenileme maliyetleri ise gerçekleştiği tarihte yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave edilir.

Diğer taraftan, bir işletme gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmez. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir ve bu maliyetler gerçekleştiğinde kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde diğer varlıklar gibi vadeli olarak edinilebilir. Bu bağ-

lamda; vadeli olarak edinilen bir yatırım amaçlı gayrimenkulün vade farkını oluşturan faizler, yatırım amaçlı gayrimenkul maliyetinin bir parçası değildir. O nedenle; yatırım amaçlı gayrimenkul vadeli olarak alınmışsa, ilk muhasebeleştirmede maliyet değeri, vadeli değer peşin tutarıyla (bugünkü değeriyle); toplam vade farkı tutarı ise vade boyunca gider olarak muhasebeleştirilecektir.

Ayrıca, yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti aşağıda belirtilen sebepler nedeniyle de arttırılmaz:

İlk tesis maliyetleri, (anılan maliyetler, ilgili gayrimenkulün yönetimin amaçladığı şekilde faaliyet göstermesi için gerekli olmadığı sürece)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün planlanan doluluk/kullanım düzeyine ulaşmasına kadar oluşan işletme zararları,

Gayrimenkulün inşası veya geliştirilmesi sırasında ortaya çıkan aşırı tutarda artık malzeme, kayıp işçilik veya diğer kaynaklar.

5.1.1. Takas Yolu İle Edinilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İlk Ölçümü

Parasal olmayan bir veya birden fazla varlık ya da parasal ve parasal olmayan varlıkların bir bileşimi karşılığında bir veya birden fazla yatırım amaçlı gayrimenkul edinilmiş olabilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün parasal olmayan bir varlıkla takas edilmesi sonucu edinilmesi durumunda ilgili paragrafta belli şartların sağlanması durumunda edinilen varlığın ilk muhasebeleştirme anında gerçeğe uygun değeri ile ölçülmesine izin verilmektedir. (Togay ve diğerleri,2008)

Bu tür bir yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyet bedeli; takas işleminin ticari bir özünün bulunmaması, takas ile alınan ve verilen varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi söz konusu olmadıkça, gerçeğe uygun değerden ölçülür.

İşletmenin takas işlemi sırasında edinmiş veya karşı tarafa vermiş olduğu varlıkların

gerçeğe uygun değerlerini makul bir biçimde tespit edebilmesi durumunda, edinilen varlığın gerçeğe uygun değeri daha açık olmadıkça, karşı tarafa verilen varlığın gerçeğe uygun değeri maliyet bedelinin ölçümünde kullanılır.

5.2. TMS 40'a Göre Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İlk Muhasebeleştirmeden Sonraki Ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirmeden sonra, eğer söz konusu gayrimenkulün getirisi doğrudan doğruya yatırım amaçlı gayrimenkulleri de içeren varlıkların gerçeğe uygun değerlerine ya da söz konusu varlıkların getirilerine bağlanmış olan borçların dayandığı gayrimenkul olması durumunda veya söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi gibi durumlar hariç olmak üzere; gerçeğe uygun değer veya maliyet modelinden birine göre değerlemeye tabi tutar. Bir başka ifadeyle, işletme bu iki modelden birini seçebilir. Ancak seçilen muhasebe politikasının (maliyet veya gerçeğe uygun değer modeli) tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanması gerekmektedir.

Ancak, standart, maliyet modeli ve gerçeğe uygun değer modelinin uygulanmasına ilişkin herhangi bir zorunluluk getirmemesine rağmen; gerçeğe uygun değer yöntemini teşvik etmektedir. Bu kapsamda, bir işletme maliyet modelini seçse bile dipnotlarında yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini belirtmek durumundadır. Eğer işletme, hiçbir şekilde yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri tespit edemezse, bu durumu da dipnotlarda açıklamak zorundadır.

Ayrıca, işletme ister gerçeğe uygun değer yöntemini, isterse maliyet değeri yöntemini seçsin; seçilen yöntem bir muhasebe politikası niteliğindedir. Bu yüzden, seçilen yöntemin isteğe bağlı olarak değiştirilmesi, "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar Standardı" hükümleri göz önünde bulundurularak yapılması gerekmektedir.

5.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesine İlişkin Yöntemler

Değerleme yöntemleri ve buna ilişkin ölçüler, işletmelerin faaliyet sonuçlarını ve finansal tablolarını doğrudan etkilemektedirler. Bu nedenle aynı varlıkları farklı değerlendirme ölçütleriyle değerlendirme sonucunda farklı sonuçlara ulaşılması, farklı bilanço gelir tablosu sonuçları, nedeniyle kullanılan değerlendirme ölçütleri muhasebe açısından önemli olmaktadır. Bu açıdan bakıldığında kârın doğru tespit edilmesinde ve gerçeğe uygun finansal durum tablosunun hazırlanmasında değerlendirme yöntemlerinin önemi büyüktür. (Aktaş, 2009)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller açısından gerçeğe uygun değer yöntemi ve maliyet değeri yöntemi olmak üzere iki temel yöntem belirtilmiştir. İşletme yatırım amaçlı gayrimenkuller için seçtiği değerlendirme yöntemini istisnalar hariç olmak üzere bütün yatırım amaçlı gayrimenkuller sınıfına uygular.

5.3.1. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Gerçeğe uygun değer tanımı, "Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde, bir varlığın satışında elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır" şeklinde yapılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde gerçeğe uygun değer yöntemine göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç (değer artışı) veya kayıp (değer azalışı), olduğu dönemde gelir tablosunda kâr veya zarara dâhil edilmelidir.

Gerçeğe uygun değer yönteminde değer düşüklüğü zararı ve amortisman ayırma işlemi yapılmaz. Çünkü gerçeğe uygun değer yönteminde ister fiziki şartlarda, ister kullanımda, ister teknolojik eskimeden ve isterse ekonomik konjonktür gibi herhangi bir nedenden dolayı ortaya çıkan değer azalışları doğrudan gider olarak gelir tablosunda gösterilmektedir. Aslında bu işlem ekonomi kuramındaki amortisman tanımına uymaktadır. Gerçeğe uygun değer muhasebesi de

cari (ekonomik) değere dayandığı için buradaki değer azalışı aslında ekonomik anlamda bir amortisman olarak ifade edilebilir. Gerçeğe uygun değer yönteminde hesaplaması zor olsa bile varlıkların gerçeğe uygun değerleri hesaplanır ve bu değer ile finansal durum tablosunda gösterilirler. (Savaş ve diğerleri)

Gerçeğe uygun değer ile ilgili olarak standart, pazar olarak hangi pazarın seçilmesi gerektiği ya da fiyat olarak hangi fiyatın en uygun olduğuna dair kesin bir belirleme yapmamıştır. Ancak gerçeğe uygun değeri en iyi yansıtan fiyatın piyasa fiyatı olduğu kabul edilse de gerçeğe uygun değer in sağlıklı bir şekilde tespiti gerekmektedir.

Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkullerinden herhangi birinin gerçeğe uygun değerini güvenilir olarak sürekli şekilde ölçebiliyorsa ve söz konusu işletme gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş ise; işletme, ilk muhasebeleştirmeden sonra tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer üzerinden ölçmelidir. Ayrıca işletme tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini, her raporlama tarihinde gerçeğe uygun değerlerinde meydana gelen değişiklikleri kâr veya zarara yansıtarak, gerçeğe uygun değer üzerinden ölçmeye devam etmelidir.

5.3.1.1. Gerçeğe Uygun Değer in Tespit Edilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, raporlama dönemi sonundaki piyasa koşullarını yansıtır ve genellikle piyasa değeridir. Gerçeğe uygun değeri bulunurken, varlığın satışı veya başka bir şekilde elden çıkarılışı esnasında katlanılan işlem maliyetleri gerçeğe uygun değerden indirilemez. (Karapınar, 2009)

Aynı yer ve durumda bulunan ve benzer kiralama işlemlerine veya diğer sözleşmelere konu edilen gayrimenkuller için aktif bir piyasada oluşan cari fiyatlar gerçeğe uygun değer in tespitine ilişkin en iyi temeli oluşturmaktadır. Bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünün yapısında, durumunda veya konumunda ya da kiralama sözleşmesinde ve gayrimenkul ile ilgili diğer sözleşme ko-

şullarındaki farklılıkların tespitine yönelik gerekli özeni göstermelidir. (Demir, 2007)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin tespiti için kullanılan kaynaklardan farklı sonuçlar elde edildiğinde işletme makul ölçülere göre hesaplanmış gerçeğe uygun değer tahminleri arasından en güvenilir tahmini bulabilmek için ilgili farklılıkları oluşturan koşulları dikkate almalıdır. (Yıldız, 2010)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri belirlenirken, ayrı olarak mali tablolara alınan varlık ve yükümlülükler ikinci kez mali tablolarda gösterilmemelidir. Örnek olarak; (bakınız: TMS 40)

Bir binanın asansör veya havalandırma sistemi gibi iç üniteleri binanın tamamlayıcı parçaları olup bilançoda maddi duran varlık olarak tek başlarına muhasebeleştirilmek yerine yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dâhil edilmelidirler,

Bir büro mobilyalarıyla kiralanırsa büronun gerçeğe uygun değeri genellikle mobilyanın gerçeğe uygun değerini de içerir, çünkü kira geliri mobilyalı büro ile ilgilidir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine mobilyanın da dâhil olması durumunda, söz konusu mobilya ayrı bir varlık olarak muhasebeleştirilmemelidir,

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, peşin ödenmiş veya tahakkuk etmiş faaliyet kiralaması gelirlerini kapsamamalıdır. Çünkü bu gelirler ayrı bir varlık ya da borç olarak muhasebeleştirilirler,

Kiralama yolu ile edinilmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, tahmini nakit akışlarını da yansıtmalıdır. Ödenmesi gereken bir duruma geleceği beklenen koşullu kira da dâhil edilmelidir.

5.3.1.2 Gerçeğe Uygun Değer in Güvenilir Bir Şekilde Tespit Edilememesi

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin daima güvenilir bir şekilde ölçülebileceği konusunda aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli bir öngörü vardır.

Ancak, bazı istisnai durumlarda, işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulü (veya mevcut bir gayrimenkul, kullanımındaki bir değişiklikten sonra ilk defa yatırım amaçlı gayrimenkul haline geldiğinde) elde etmesi sırasında gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün olmadığına dair ortada kanıt bulunur. Bu durum, ancak ve ancak, karşılaştırılabilir gayrimenkullerin piyasası aktif olmadığına ve gerçeğe uygun değer başka tür güvenilir yollarla ölçümünün mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkar.(bakınız: TMS 40) İşletme böyle bir durumda yatırım amaçlı gayrimenkullerini TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standardı uyarınca maliyet modeli yöntemi ile ölçmelidir.

İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkulü elden çıkarana kadar TMS 16'yı uygulamaya devam eder. Bu doğrultuda gerçeğe uygun değerini tespit edemediği yatırım amaçlı gayrimenkulü maliyet bedeli ile finansal tablolarında izleyen bir işletme için, gerçeğe uygun değerini doğru bir şekilde tespit ettiği diğer yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri üzerinden izlemesine engel teşkil etmez.

5.3.2. Maliyet Yöntemi

TMS40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında gerçeğe uygun değer yöntemi fazlasıyla yer vermesine rağmen maliyet yöntemi tek bir paragrafta açıklanmıştır. Bunun nedeni bu standardın maliyet yönteminden ziyade gerçeğe uygun değer yöntemini teşvik etmesi ve ayrıca maliyet yöntemine TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standardında yeterince değinilmiş olmasıdır.

Öyle ki, bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlendirme yöntemi olarak maliyet modelini seçiyorsa, TFRS 5 "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulanlar hariç olmak üzere tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini TMS 16 hükümleri çerçevesinde maliyet yöntemine göre ölçer.

TMS 16'ya göre maliyet modeli, bir maddi

duran varlık kalemi varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilir.

Bu kapsamda, yatırım amaçlı gayrimenkuller için amortisman ayrılmaya devam eder. Ayrıca defter değeri ve geri kazanılabilir değer arasında önemli farklılıklar olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Eğer değer düşüklüğü söz konusu ise gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerinde bir artış söz konusu ise maliyet modeli kapsamında, söz konusu gayrimenkul için önceki dönemlerde tespit edilmiş bir değer düşüklüğü zararı olup olmadığına bakılır. Eğer önceki dönemlerden bir değer düşüklüğü söz konusu ise önceki dönemlerde azaltılan tutar, artış kadar iptal edilir ve gelir tablosunda gelir olarak yansıtılır. Gayrimenkulün değeri ilk maliyet bedelini aşamaz. Bunun dışında, maliyet yönteminde; değer artışları için herhangi bir işlem yapılmaz. (Beyersdorff ve diğerleri,2015)

6. Transferler (Nitelik Değiştirme)

Herhangi bir amaçla elde bulundurulmuş bir gayrimenkulün, yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfından başka bir sınıfa transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılmalıdır. Söz konusu değişikliğin gerçekleşmekte olduğuna ilişkin kanıtlar şu şekilde sıralanmaktadır; (bakınız: TMS 40)

Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmaya 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.

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

6.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Sahibi Tarafından Kullanılmaya Başlanması

Bir gayrimenkul yatırım amaçlı olarak kullanıldıktan sonra sahibi tarafından kullanılmaya karar verirse, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Bu durumda gayrimenkulün değerlendirme ve muhasebeleştirme işlemleri TMS 16 hükümlerine göre yapılır.

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

Örnek: 15 Temmuz 20X4'te işletme yönetimi, yıllar önce edinilen ve gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak gösterilen bir yatırım amaçlı gayrimenkulün olası diğer kullanımlarını değerlendirmeye başlamıştır. 30 Eylül 20X4'te işletme yönetimi söz konusu binanın olası kullanımlarına ilişkin analizi ele almış ve binanın araştırma ve geliştirme merkezi olarak yeniden geliştirilmesine karar vermiştir. Yapılan toplantıda yönetim tüm kiracılara binayı 1 Ocak 2005 tarihi itibarıyla

boşaltmaları gerektiğini ve ulusal kanun hükümleri uyarınca müşterilerin erken boşaltılması nedeniyle doğacak zararlarının tazmin edileceğini bildirme kararı almıştır. Yönetim, işletme avukatlarına danıştıktan sonra; 15 Ekim 20X4'te tahliye bildirimleri gönderilmiştir. (Alexander, 2009)

1 Ocak 20X5'te kiracılar binayı boşaltmış ve bina işletmenin araştırma ve geliştirme merkezi olarak kullanılmasına için yeniden geliştirilmeye başlanmıştır. 31 Mart 20X5'te yeniden geliştirme işlemleri tamamlanmış ve işletmenin araştırma ve geliştirme ekibi binayı kullanmaya başlamıştır. Bina ne zaman yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfından çıkarılmalıdır?

Söz konusu bina, işletme tarafından kullanılmaya başlandığı ve kiracılar tarafından tahliye edildiği 1 Ocak 20X5'te yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfından çıkmıştır. Söz konusu bina, bu tarihte maddi duran varlık – üretimde kullanılmak için elde tutulan duran varlık haline gelmiştir.

6.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulden Stoklara Transfer İçin Satış Amacıyla, Geliştirilmeye Başlanması

“Bir işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferinin ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman mümkün olacağını belirtmektedir; anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü finansal durum tablosundan (bilançodan) çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz.” (bakınız: TMS 40)

Standart hükmünden de anlaşılacağı gibi yatırım amaçlı bir gayrimenkulün stoklara alınabilmesi için söz konusu gayrimenkulün satış için geliştirilmeye başlanması gerekmektedir. Eğer işletme yatırım amaçlı gayrimenkulü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse söz konusu

gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak izlenmeye devam eder ve sınıflandırmasında herhangi bir değişikliğe gidilmez. (Johnson, 2008)

Örnek: Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırdığı ve kiraya verdiği bir binanın satılmasına karar veriliyor. Bu amaçla binada yeni bir klima sistemi kurulması, yalıtım yapılması gibi geliştirme çalışmaları yapıyor. Böyle bir durumda yatırım amaçlı gayrimenkul işletme açısından stoka dönüşmüştür ve TMS 2 'ye göre muhasebeleştirme işlemi yapılır. Bina gerçeğe uygun değer ile değerlendiriliyorsa transfer tarihindeki gerçek değeri ile stoklara alınır eğer maliyet değeri ile değerlendiriliyorsa defter değeri üzerinden kayıtlara alınır. Şayet yapılan geliştirme satış amacıyla yapılmazsa gayrimenkul yatırım amaçlı olarak kabul edilir.

6.3. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkulden Yatırım Amaçlı Gayrimenkule Transfer

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkul; kira kazancı elde etmek, değer artış kazancı elde etmek veya her ikisini birden elde etmek amacıyla kullanımına karar verilirse; söz konusu gayrimenkul, yatırım amaçlı bir gayrimenkul haline dönüşür.

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

Transfer tarihi itibarıyla, gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma (yani varlığın gerçeğe uygun değerinin defter değerinden küçük olması durumu) kâr veya za-

rar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, söz konusu gayrimenkul için, önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlası varsa, öncelikle değer azalması yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir. Kalan kısım olursa, zarara yansıtılır. Transfer tarihi itibarıyla gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen artış (yani varlığın gerçeğe uygun değerinin defter değerinden büyük olması durumu), eğer daha önce ayrılmış değer düşüklüğü zararı varsa, zarar yazılmış tutara eşitlenene kadar kâr içerisinde, artı kalan kısmı ise diğer kapsamlı gelir (yeniden değerlendirme fazlası) içerisinde muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün ileride elden çıkarılması durumunda, yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Ancak, bu transfer kâr veya zarar aracılığıyla yapılamaz.

Örnek: Ankara'da gıda sektöründe faaliyette bulunan bir şirket, Ümitköy'de yeniden değerlendirme modeline göre değerlediği bir binaya sahiptir. Şirket, söz konusu binayı idari hizmet binası olarak kullanmaktadır. Zaman içerisinde binanın bulunduğu semt değerlendirilmiş ve şirket yönetimi idari hizmet binasını başka bir semte taşıma ve Ümitköy'de yer alan idari binayı kiraya verip kira getirisi elde etme kararı almıştır. Şirket söz konusu binayı en son 2 yıl önce 3.500.000 TL olarak değerlemiş ve o günkü gerçeğe uygun değeri ile finansal durum tablosunda maddi duran varlıkları içerisinde raporlamaya devam etmiştir.

Şirket, TMS 40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandıracağı binayı transfer tarihinde tekrar değerlemiş ve 1.500.000 TL değer artışı tespit etmiştir. Bu durumda şirket söz konusu idari binayı 3.500.000 TL'lik tutarı ile maddi duran varlıklarından çıkarmalı ve aradaki 1.500.000 TL'lik tutarı gelir tablosu ile ilişkilendirip, 5.000.000 TL gerçeğe uygun değere sahip olan binayı ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmalıdır.

6.4. Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transferler

“Stoklar, tekrar satılmak üzere satın alınan ticari malları kapsar. Örneğin perakendeci tarafından tekrar satılmak için satın alınan ve satışa hazır ticari mal, ya da tekrar satılmak üzere alınan satışa hazır arsa ve binalar ticari mal olarak stoklar kapsamında yer alır.” (TMS 2)

Gayrimenkulün stoklar içerisinde yer alması iki şartta mümkün olabilir. Birincisi, gayrimenkul tekrar satılmak amacıyla alınmışsa stoklar içerisinde gösterilir. İkincisi, eğer gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul ise ve satış amacıyla geliştirilmeye başlanmışsa bu durumda stoklar içerisine alınır.

Stok olarak sınıflanan bir gayrimenkulden, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transfer işleminde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark, kâr veya zarar içerisinde muhasebeleştirilir. Yapılan transfer işlemi, stokların satılmasında uygulanan işlem şeklinde yapılır. (Gökgöz, 2012)

6.5. Yatırım Amaçlı Bir Gayrimenkulün Satış Amaçlı Elde Tutulan Varlık Grubuna Transferi

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı uyarınca; “Bir duran varlığın defter değerinin sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olması durumunda işletme, söz konusu duran varlığı (veya elden çıkarılacak varlık grubunu) satış amaçlı olarak sınıflandırır.” (bakınız: TFRS 5) hükmüne yer verilmiştir. Bu kapsamda yatırım amaçlı olarak elde tutulan bir varlığın TFRS 5 kapsamında satış amaçlı elde tutulan varlık olarak da sınıflandırılması ve bu doğrultuda transferi söz konusu olabilmektedir. Ancak söz konusu transferin gerçekleşebilmesi için TFRS 5 hükümlerinin yerine getirmesi gerekmektedir. Bu kapsamda ilgili gayrimenkulün alışılmış koşullar dâhilinde derhal satılabilecek

durumda olması, satış ihtimalinin yüksek olması, yönetim tarafından satış işleminin bir plana bağlanmış olması, ilgili gayrimenkulün aktif bir piyasasının olması ve istisnalar hariç en fazla bir yıl içerisinde satılması gerekmektedir. Bu koşullar yerine getirildiğinde söz konusu gayrimenkul satış amaçlı elde tutulan duran varlık olarak sınıflandırılabilir.

Örnek: Halka Açık bir X şirketi, 18.02.20XX tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformuna yaptığı açıklamada toplam 24 mağazanın şirket bünyesine katılması ile ilgili kararını bildirmiştir. Bu mağazalardan bir kısmı sahipleri tarafından kiralanmak suretiyle kullanılmaktadır. X Şirketi, bu durumu kesin olarak açıklamıştır, satış işlemi bir yıl içinde olacak şekilde düzenlenmiştir ve kesindir. Bu durumda mağaza sahipleri bu karardan sonra yatırım amaçlı olarak kullandıkları gayrimenkullerini, satış amaçlı duran varlıklar olarak sınıflandırılmalıdır. (Johnson, 2008)

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılması

“Yatırım amaçlı gayrimenkul, elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumlarda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır.” (bakınız: TMS 40)

Yatırım amaçlı gayrimenkul, satış veya bir finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralanması ile elden çıkarılacağı gibi kullanımına da son verilerek elden çıkarılmış olabilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılma tarihinin saptanmasında işletme, TMS 18 Hasılat standardına göre, malların satışındaki hasılatın muhasebeleştirilmesi hükümlerini uygular. Finansal kiralama, satış ve geri kiralama işlemleri kapsamında gerçekleştirilen işlemlere ise TMS 17 Kiralama İşlemleri hükümleri uygulanır.

Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırdığı bir gayrimenkulün belli kısımlarını değiştirmek (yenilemek) istiyorsa ve değiştirilecek olan kısmın maliyetleri

güvenilir bir şekilde ölçülüyorsa ve gelecekte işletmeye bir ekonomik yarar girişi söz konusu ise böyle bir durumda değiştirilmek istenen kısım defter değeri ile finansal tablo dışı bırakılır. Eğer söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul maliyet yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiş ise değiştirilen kısım için amortisman ayrılmış olabilir.

Gerçeğe uygun değer yönteminde, değiştirilecek kısmın gerçeğe uygun değerinin tespit edilememesi durumunda, değiştirilen kısmın defter değeri söz konusu gayrimenkule ilave edilir ve yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri yeniden hesaplanır.

TMS 17'nin, satış ve geri kiralama işleminde aksini öngörmemesi durumunda; yatırım amaçlı bir gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda oluşan kazanç veya kayıplar, gayrimenkulün elden çıkarılmasından doğan net tahsilâtlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanımına son verilme veya elden çıkarılma döneminde kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. (bakınız: TMS 40)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması sonucu tahsil edilecek tutarlar başlangıçta gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilir. Özellikle yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılacak ödemelerin ertelenmiş olması durumunda ise, söz konusu tutarlar, başlangıçta peşin fiyat eşdeğerlerinden muhasebeleştirilir. Alacak tutarının nominal değeri ile peşin fiyat eşdeğeri arasındaki fark, etkin faiz yöntemi (bugünkü değer) kullanılmak suretiyle faiz geliri olarak muhasebeleştirilir. (Johnson, 2008)

İşletme, yatırım amaçlı bir gayrimenkulün elden çıkarılması sonrasında kalan borçlarına TMS 37 "Karşılıklar, Koşullar Borçlar ve Koşullu Varlıklar" kapsamında karşılık ayırmalıdır.

Değer düşüklüğüne uğrayan, kaybolan veya terk edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili olarak üçüncü şahıslardan alınacak tazminatlar, tahsil edilmeleri mümkün olması durumunda kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilirler. (Demir, 2007)

KAYNAKÇA

Alexander, D. ve Archer S. International **Accounting Financial Reporting Standarts Guide**, 2009

DEMİR, V. ve Oğuzhan B. "UFRS (IFRS)'deki Değerleme Ölçüleri Kapsamında Şirket Değerlemesinde Defter Değeri Yaklaşımı". **Muhasebe ve Denetim Bakış** . Eylül/2007

Deran A.; İncilay S. ve Süner, A. "**Türkiye Muhasebe Standartları Kapsamında Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolarda Sunulum Esasları Ve Muhasebe Meslek Mensuplarının Bilgi Düzeyini Tespit Etmeye Yönelik Bir Araştırma**"

E&Y international GAAP, Beyersdorff martin, Ernst & Young. **International Financial Reporting Group**, 2015

GÖKGÖZ, A. "**İktisadi idari bilimler dergisi**" Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi, 2012

Güngör, A. "**Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi**",2011

Johnson, Barry, Peter Holgate ve Robert Leach, **IFRS Manual of Accounting 2009 Global Guide To International Financial Reporting Standrds**, PriceWaterHouseCooper, London, 2008

Öztürk, C. "**Yerel ve Uluslararası Muhasebede Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı ve Ums40'ın Türkiye Muhasebe Sistemine Yansımaları**",2009

ÖRTEN, R.; Kaval H. ve Karapınar A. **Türkiye Muhasebe - Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları**, Gazi Kitabevi,Ankara,2009

Tokay, S. H. ve Deran A. "Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları'nda Değerleme Ölçüleri", **Mali Çözüm**,2008:19.

