

TFRS'YE GÖRE YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ VE ÖLÇÜLMESİ

RECOGNITION AND MEASUREMENT OF INVESTMENT PROPERTIES ACCORDING TO TFRS

Doç. Dr. Mert ERER*

Öğr. Gör. Dr. Çağrı Aksoy HAZIR**

ÖZ

Gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve ölçülmesinde kullanılacak ilke ve kurallar gayrimenkulün hangi amaçla kullanıldığına göre belirlenmektedir. Bu bağlamda, Türkiye Finansal Raporlama Standartları da gayrimenkulleri kullanım amacına göre farklı alanlarda sınıflandırmıştır. Bu çalışmada yatırım amaçlı gayrimenkullerin TMS/TFRS'ye göre muhasebeleştirilmesi ve ölçülmesi incelenmiştir. Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak ifade edilebilmesi için elde tutan işletmenin uzun vadeli sermaye kazancı elde etme ya da kiralama hedefinin olması gereklidir. Çalışma kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullerin tanımı yapılmış, muhasebeleştirilmesinde dikkate alınması gereken hususlara yer verilmiş ve diğer standart setleri ile arasındaki farklılıklara değinilmiştir.

Anahtar Sözcükler: *Yatırım Amaçlı Gayrimenkul, Değer Artış Kazancı, Kira Geliri, Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi*

ABSTRACT

The evaluation of properties in terms of accounting is related to classification of properties according to intended use by companies and according to Turkish Financial Reporting Standards the properties are classified in many areas. To state the property as an investment property, it should be held to earn rentals or for capital appreciation or both. In this study the accounting of investment property according to Turkish Accounting/Financial Reporting Standards is analyzed. The term “investment property” is defined, the outstanding issues about first measurement and measurement after recognition and differences among the other accounting standards are explained.

Keywords: *Investment Property, Capital Appreciation, Earn Rentals, Fair Value Model*

* Marmara Üniversitesi, İşletme Fakültesi, Almanca İşletme Bölümü

** Marmara Üniversitesi, İşletme Fakültesi, Almanca İşletme Bölümü

1. GİRİŞ

Gayrimenkul kelimesi bir yerden bir yere taşınabilen anlamına gelen “menkul” kelimesi ile başka, diğer anlamına gelen “gayrı” kelimelerinin birleşmesinden oluşmuştur (Kızılot ve ötekileri, 2005, 4). Türk Medeni Kanunu’nun 704’üncü maddesine göre gayrimenkul mülkiyetinin konusunu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır. Gayrimenkullerin değerinin genellikle yüksek olması nedeniyle bunların finansal tablolarda ne şekilde sunulacağı ve hangi değerle gösterileceği önem arz eden bir konudur.

Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nda, gayrimenkullerin finansal raporlarda sunulmasıyla ilgili birden fazla standart bulunmaktadır. Raporlamada esas alınacak standart gayrimenkulün kullanım amacına göre değişmektedir. Bu çalışmanın konusunu da işletmelerin kira geliri veya değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek amacıyla ellerinde tuttukları gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve ölçülmesi oluşturmaktadır. Bu tür gayrimenkuller “TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” kapsamında, diğer standartlardan ayrı bir standart çerçevesinde değerlendirilir.

Çalışmanın ikinci bölümünde TMS/TFRS’ye göre gayrimenkullerin raporlanmasıyla ilgili standartlara değinilmiştir. Üçüncü bölümde “TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” çerçevesinde standardın kapsamı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve ölçülmesi açıklanmış, dördüncü bölümde ise TMS 40’da bulunan düzenlemeler diğer standart setlerindeki benzer düzenlemelerle karşılaştırılmıştır. Çalışma, TMS/TFRS’ye göre finansal raporlama yapan uygulayıcılara ve ilgili standartta yer alan düzenlemelerle ilgili oluşabilecek problemleri ifade etmesi bakımından standart yapıcılara faydalı olacaktır.

2. GAYRİMENKULLERİN TÜRKİYE FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SINIFLANDIRILMASI

Gayrimenkullerin hangi Finansal Raporlama Standardı kapsamında değerlendirileceği gayrimenkulün kullanım amacına göre değişmektedir. TFRS’ye göre gayrimenkuller;

- İşletmenin olağan faaliyetleri kapsamında satılan gayrimenkuller
- Sahibi (işletme) tarafından kullanılan gayrimenkuller
- İnşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller

şeklinde sınıflandırılabilir.

İşletmenin *olağan faaliyetleri kapsamında satılan gayrimenkuller*, olağan faaliyet akışı çerçevesinde satılmak amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir ve TMS 2 kapsamında stok olarak değerlendirilir (TMS 40, Prg.9/a). Örneğin perakendeci tarafından tekrar satılmak üzere alınan, satışa hazır arsa ve binalar ticari mallar olarak “TMS 2 Stoklar” hükümlerine göre değerlendirilir.

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller, mal veya hizmet üretimi veya tedariki ya da idari amaçla kullanılmak üzere elde tutulan gayrimenkullerdir (TMS 40, Prg.5). Çalışanların ikamet ettiği gayrimenkuller ile sahibi tarafından kullanılmakta olup elden çıkarılmayı bekleyen gayrimenkuller de bu gruba dahil olup, “TMS 16 Maddi Duran Varlıklar” kapsamında maddi duran varlık olarak değerlendirilirler (TMS 40, Prg.9/c).

İnşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkullerin raporlanmasında esas alınacak standart ilgili gayrimenkullerin gelecekteki kullanım amacına göre değişmektedir. Gayrimenkul;

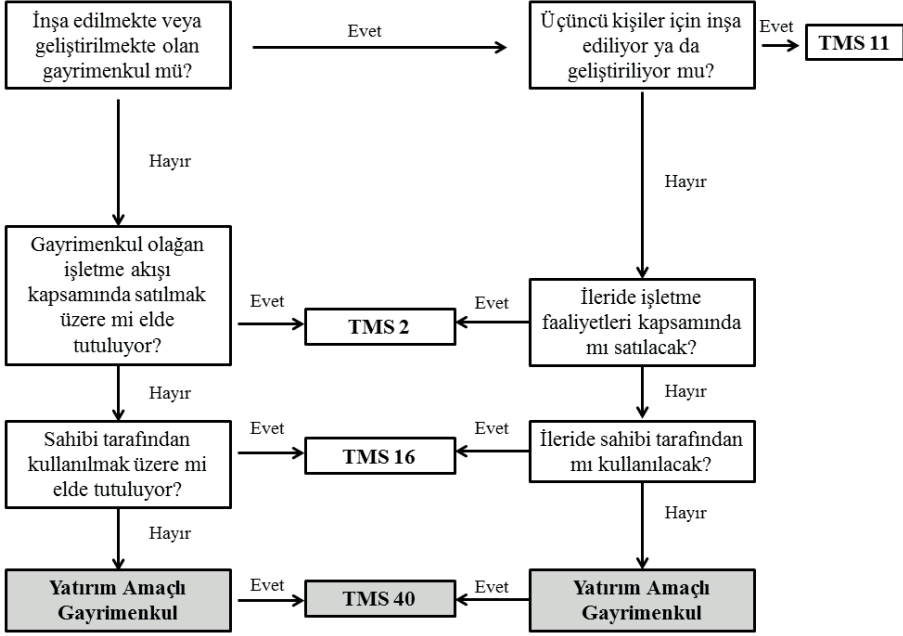
- işletmenin olağan faaliyetleri çerçevesinde satılmak üzere inşa ediliyor ya da geliştiriliyorsa TMS 2 Stoklar kapsamında,
- işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere inşa ediliyor ya da geliştiriliyorsa TMS 16 Maddi Duran Varlıklar kapsamında,
- üçüncü kişiler için inşa ediliyor ya da geliştiriliyorsa TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri kapsamında

değerlendirilmektedir. Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve ölçülmesi ise “TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” hükümlerine göre yapılır.

Örnek: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Mall of Istanbul Projesi’nde yer alan AVM ile ilişkili yatırım maliyetlerini yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde, satışı yapılacak olan konutlar ve ofisler ile ilgili maliyetleri ise stoklar içerisinde takip etmektedir (Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Bağımsız Denetim Raporu, 2013).

Bu çalışmanın da konusunu oluşturan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisinin birden elde edilmesi amacıyla elde tutulan gayrimenkulleri ifade etmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde gayrimenkullerin TMS/TFRS hükümlerine göre sınıflandırılması aşağıdaki şekilde gösterildiği gibi özetlenebilir:



Şekil 1: Gayrimenkullerin TMS/TFRS Kapsamında Sınıflandırılması
(Pellens ve ötekiler, 2011, 370.)

3. TMS 40 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

3.1. Standardın Kapsamı

Standartta yatırım amaçlı gayrimenkul, yukarıda da belirtildiği üzere, mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya normal iş akışı çerçevesinde satılmak amaçları dışında kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir (TMS 40, Prg.5). Yatırım amaçlı gayrimenkulleri sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayıran en önemli özellik; yatırım amaçlı gayrimenkullerin işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratımlarıdır (TMS 40, Prg.7).

Örnek: ABC A.Ş. üretim faaliyetini gerçekleştirmek için kullandığı fabrika binasının amortismanını burada ürettiği mamullere yüklemektedir. Fabrika binası işletmenin kendisi tarafından olağan faaliyetlerinde kullanıldığı ve diğer varlıklardan (örneğin mamullerden, makine ve teçhizatlardan) bağımsız olarak nakit akışı yaratmadığı için TMS 16 Maddi Duran Varlıklar

kapsamında raporlanır. Eğer ABC A.Ş. bu binayı üretim için kullanmaktan vazgeçip, üçüncü kişilere faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralsaydı, ilgili kira bedelleri işletmenin ana faaliyetinden bağımsız olarak büyük ölçüde nakit akışı yaratacağından söz konusu bina TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kapsamında değerlendirilecektir.

Uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar, gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar, işletmenin sahip olduğu faaliyet kiralamasına konu binalar, faaliyet kiralaması çerçevesinde elde tutulan boş binalar, ileride yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkullere örnek olarak gösterilebilir (TMS 40, Prg.8).

İşletme sahip olduğu gayrimenkullerin bir bölümünü kira geliri veya sermaye kazancı sağlamak amacıyla elde tutarken, diğer bölümünü mal veya hizmet üretim ve tedariki veya idari amaçlar için elde tutuyorsa bu bölümlerin her biri ayrı olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu bölümlerin ayrı ayrı satılmaması veya kiraya verilememesi durumunda ilgili gayrimenkulün, sadece önemsiz bir bölümü işletme faaliyetleri için kullanılma şartı ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır (TMS 40, Prg.10). Standartta geçen “önemsiz bir bölümü” ifadesi net bir şekilde açıklanmamakla birlikte, işletmeler Kavramsal Çerçeve’de yer alan gerçeğe uygun sunumu sağlayan kriterleri kendileri belirleyecektir (Engel – Ciric, 2013, 870).

Örnek: ABC AŞ kendisine ait olan 4 katlı bir binayı genel müdürlük binası olarak kullanmaktadır. Ancak maliyetlerin kısılması ve kira geliri elde etmek amacıyla ABC AŞ ilgili binanın 1 katında genel müdürlük faaliyetlerini devam ettirmeye, diğer 3 katını ise başka bir işletmeye kiraya vermeye karar vermiştir. Bu durumda işletmenin sahibi olduğu ve kendi faaliyetleri için kullandığı gayrimenkulün 1 katı TMS 16 Maddi Duran Varlıklar kapsamında, diğer 3 kat ise TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kapsamında değerlendirilecektir.

Gayrimenkuller farklı amaçlar için aynı anda kullanılabilmesi gibi bazı durumlarda da işletmelerin ana veya bağlı ortaklıklarına kiralanabilir ve bunlar tarafından kullanılabilir. Bu gayrimenkuller, konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilmez, çünkü grup açısından değerlendirildiğinde, ilgili gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerdir. Ancak, sahibi olan işletme açısından, kira geliri ya da değer artış kazancı elde etmek üzere elde tutuluyorsa yatırım amaçlı gayrimen-

kul olarak değerlendirilir. Bundan dolayı kiraya veren veya değer artış kazancı olarak elde tutan işletme bireysel finansal tablolarında bu gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak gösterir (TMS 40, Prg.15).

Örnek: X AŞ ve Y AŞ, ABC AŞ'nin bağlı ortaklıklarıdır. X AŞ, Y AŞ'ye uzun süredir faaliyetlerinde kullanmadığı binasını kiraya vermiştir. X AŞ'nin bireysel tablolarında ilgili bina yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılacak, ana şirket olan ABC AŞ'nin konsolide finansal tablolarında ise maddi duran varlık olarak sınıflandırılacaktır. Bina, grup dışında bir şirkete kiralandığı takdirde, hem bireysel tablolarda hem de konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmelidir.

Standardın kapsamıyla ilgili bir diğer özellikli durum ise işletmenin sahibi olduğu gayrimenkulün kullanıcılarına bir takım hizmetler sunmasıdır. Standarda göre, kullanıcılara sunulan hizmetler kira sözleşmesinin önemsiz bir kısmını oluşturuyorsa ilgili gayrimenkul TMS 40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak, aksi durumda ise sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak TMS 16 Maddi Duran Varlıklar kapsamında sınıflandırılır. Örneğin, bir ofis binası sahibinin, söz konusu binanın kullanıcılarına sunduğu güvenlik ve bakım hizmetleri kira sözleşmesinin önemsiz bir kısmını oluştururken, işletmenin bir otele sahip olması ve aynı zamanda söz konusu oteli işletmesi durumunda, müşterilere sunulan hizmetler toplam kullanımın görece olarak önemli bir kısmını oluşturur (TMS 40, Prg.11-12).

Örnek: Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş. Antalya'da bulunan ve kendisinin işlettiği Talya Oteli'ni maddi duran varlıklar hesap grubu içinde takip etmektedir. Şirket Orman Bakanlığı tarafından kendine tahsis edilmiş olan Marmaris'teki sahada yine kendisi tarafından yapılan ve işletilmekte olan Divan Mare/Marmaris otelini ise 15 Ocak 2008 tarihinden itibaren 15 Ocak 2016 tarihine kadar (ek protokolle) Yazıcı Turizm Marmaris İşletmeleri A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Bu nedenle, kira başlangıç tarihinden itibaren ilgili otel yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında takip edilmektedir (Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler AŞ Bağımsız Denetim Raporu, 2013).

3.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi ve Muhasebeleştirmede Ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gayrimenkul ile ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün

maliyetinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi koşullarının sağlanmasıyla varlık olarak muhasebeleştirilir (TMS 40, Prg.16). Standartta sayılan bu iki koşul Kavramsal Çerçeve’de de açıklanan ve bir kalemin tahakkuk ettirilmesi için gerekli olan şartlarla aynıdır. Tek Düzen Hesap Planı’nda yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi için ayrı bir hesap bulunmamasıyla birlikte TFRS’e göre raporlama yapıldığında yatırım amaçlı gayrimenkullerin diğer duran varlık hesaplarından farklı bir kalemde gösterilmesi gerekmektedir. Kamu Gözetim Kurumu’nun yayınlamış olduğu “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi”nde de yatırım amaçlı gayrimenkuller için duran varlıklar altında ayrı bir hesap öngörülmüştür (Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi, 2013).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme esnasında işlem maliyetleri eklenmiş edinme maliyeti ile ölçülürler. Başlangıçtaki maliyetin belirlenmesi yatırım amaçlı gayrimenkulün işletme tarafından edinilme biçimine göre farklılık gösterir.

Satın alınan yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti, satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkili harcamalardan (avukatlık hizmetlerine dair ödenen ücretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri gibi) oluşur (TMS 40, Prg.21).

Kiralanan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan *bir gayrimenkul hakkının* başlangıç maliyeti gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı üzerinden muhasebeleştirilir. Aynı anda eşdeğer bir miktar da, borç olarak muhasebeleştirilir (TMS 40, Prg.25).

İşletmelerde bir veya daha fazla yatırım amaçlı gayrimenkul, bir veya daha fazla parasal olmayan varlık veya parasal ve parasal olmayan varlıkların kombinasyonu ile takas edilerek elde edilmiş olabilir. *Takas yoluyla edinilen* yatırım amaçlı gayrimenkulün başlangıç maliyeti, ilgili parasal veya parasal olmayan varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile ölçülür. Takas işleminin ticari bir özünün bulunmadığı veya edinilen yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ölçülemediği durumlarda yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyet bedeli takasa konu olan varlıkların defter değeri ile ölçülür (TMS 40, Prg.27). Takas işleminin ticari bir niteliğinin olup olmadığı ise ilgili işlem sonucunda gelecek nakit akışlarında meydana gelen değişikliklere bağlıdır (Buschhüter ve Andreas, 2011, 1171).

3.3. Muhasebeleştirme Sonrası Ölçme

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin daha sonraki dönemlerdeki değerlemesinde, işletmelere TMS 40 kapsamında *gerçeğe uygun değer yöntemi* ve *maliyet yöntemi* arasında seçim hakkı sunulmuştur. İşletme bu yöntemlerden herhangi birini seçtiği takdirde ilgili yöntemi Kavramsal Çerçeve’de ifade edilen tutarlılık ilkesi gereği tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulamakla yükümlüdür. Bununla birlikte işletmenin faaliyet kiralaması çerçevesinde herhangi bir gayrimenkul hakkını elinde bulundurması durumunda, işletme sonraki dönemlerde sadece *gerçeğe uygun değer* yöntemini uygulayabilir (TMS 40, Prg.34).

Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Gerçeğe uygun değer; piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Gerçeğe uygun değer ölçülmesinde bir varlık veya borcun el değiştirdiği varsayılarak, varlığın satış ya da devrine ilişkin işlemin varlığa veya borca ilişkin asıl piyasada ya da asıl piyasa var olmadığı takdirde en avantajlı piyasada gerçekleştiği varsayılır (TFRS 13, Prg.9-15).

Standartta ayrıca, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin, konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirme işlemi esas almak suretiyle tespit edilmesi tavsiye edilmiştir (TMS 40, Prg.32). Standartta göre; ilk muhasebeleştirmeden sonra işletmenin değerlendirme yöntemi gerçeğe uygun değer yöntemi ise işletmenin elde tuttuğu tüm yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmelidir (TMS 40, Prg.33).

Gerçeğe uygun değer yöntemini seçen işletmeler, her dönem yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerini ölçer ve gerçeğe uygun değerde meydana gelen değişikliklere dayanarak ortaya çıkan kazanç ya da kayıpları dönemin kar veya zararına dahil ederler. Bazı istisnai durumlarda, işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulü elde etmesi sırasında gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığına dair bir kanıt bulunuyorsa, işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü, söz konusu gayrimenkulün kalıntı değerinin sıfır olduğunu kabul ederek, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar’da belirtilen maliyet yöntemi ile ölçer (TMS 40, Prg.53).

Burada dikkat edilmesi gereken konu, TMS 40’da ifade edilen gerçeğe

uygun değer yöntemi ile TMS 16'da açıklanan yeniden değerlendirme yöntemi arasında önemli farklılıklar bulunduğudır. Bu farklılıklar aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- TMS 40'da yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülürken gerçeğe uygun değer üzerinde herhangi bir düzeltme yapılmaz. TMS 16'ya göre ise yeniden değerlendirilmiş tutar gerçeğe uygun değerden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi yoluyla bulunur.
- TMS 40'a göre gerçeğe uygun değer her dönem yeniden hesaplanırken, TMS 16'da yeniden değerlendirilen varlığın gerçeğe uygun değerinin defter değerinden önemli ölçüde farklılaşması durumunda varlığın tekrar yeniden değerlendirilmesi gerektiği ifade edilerek sadece üç veya beş yılda bir yeniden değerlendirme yapılması yeterli görülmüştür.
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller, yukarıda da belirtildiği üzere, her dönem gerçeğe uygun değerle ölçüldüğünden bunlar için amortisman ayırmaya gerek bulunmamaktadır. TMS 16'ya göre ise yeniden değerlemeye konu olan varlık için amortisman ayrılır ve birikmiş amortismanlar düzeltmeye tabi tutulur.
- TMS 40'a göre dönemler itibariyle gerçeğe uygun değerde ortaya çıkan kazanç veya kayıplar direkt olarak ilgili dönemin karı veya zararı ile ilişkilendirilir. TMS 16'ya göre ise yeniden değerlendirme tutarında artış varsa bu artış kapsamlı gelirden ve özkaynaklar altında, azalış varsa öncelikle yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutardan düşülmek koşuluyla bu tutarın üzerindeki kısım gider olarak muhasebeleştirilir.

Maliyet Yöntemi

İlk muhasebeleştirme işleminden sonra maliyet yöntemini seçen bir işletme, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini söz konusu yöntem için TMS 16'da belirtilen hükümler çerçevesinde maliyet yöntemiyle ölçer (TMS 40, Prg.56). Buna göre, 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 (TMS 16, Prg.30).

Maliyet yöntemini seçen işletmeler, ilgili gayrimenkul için kullanılan amortisman yöntemini, gayrimenkulün yararlı ömrünü, dönem başı ve sonu itibariyle brüt defter değeri ile birikmiş değer düşüklüğü karşılıklarını da içe-

ren birikmiş amortisman tutarlarını, yıllık amortisman tutarlarını da kamuoyuna açıklamak ile yükümlüdürler. Bunların yanı sıra açıklamak ile yükümlü oldukları bir diğer unsur ise yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeridir. İlgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri güvenilir biçimde ölçülemediği takdirde yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımı, gerçeğe uygun değerinin neden güvenilir biçimde ölçülemediği ve mümkünse gerçeğe uygun değerinin, arasında gerçekleşme olasılığının en yüksek olduğu tahmin edilen değer aralığı da açıklanmalıdır (TMS 40, Prg.79).

3.4. Değerleme Yöntemlerinin Değerlendirilmesi

Maliyet yöntemi ile gerçeğe uygun değer yöntemi arasındaki seçim finansal tabloların sunduğu bilgilerin farklı olmalarına neden olmaktadır. Gerçeğe uygun değer yöntemi, yatırımcının kararını etkileme açısından daha değer odaklı bir yöntem olup, tahmin edilebilir bilgilerin sunulmasını sağlamaktadır. Bunun nedeni ise gerçeğe uygun değerinin işletmenin iş akışı çerçevesinde gelecekte elde edebileceği nakit akışlarına dayanmasıdır (Francis ve ötekiler, 2004, 973). Öte yandan maliyet yöntemi ise daha muhafazakar bir bakış açısı ile tahakkuk esasına dayanarak, değer değişiminin yalnızca gerçekleştiğinde dikkate alınmasını göz önünde bulundurur (Quagli ve Avallone, 2010, 464).

Gerçeğe uygun değer yöntemi, bilgi asimetrisinin engellenmesini sağlayıp, işletme varlıklarının ilgili dönemdeki değerini de ifade ettiğinden, işletmelerin borç ödeme kapasitesi hakkında da daha fazla bilgi sunulmasını sağlar (Christiensen ve Nikolaev, 2008, 23-25). Gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirme işletmeler tarafından uygulanabilecek uzun vadeli bir strateji olup, etkilerinin tahmin edilemediği ancak sunduğu piyasa odaklı veriler ile kredi anlaşmaları esnasında kredi kurumlarının ikna edilebilirliğini artıran bir yöntemdir. Maliyet yöntemi ise uygulanabilirliği daha az maliyetli olan, işletme ortaklarının korunmasını sağlayan ve kar ile değer dağıtılma riskini azaltan muhafazakar bir yöntemdir (Qiang, 2007, 763).

Ülkemizde ise yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmeden sonraki dönemlerdeki ölçümünde gerçeğe uygun değer yönteminin daha çok tercih edildiği görülmektedir. Koçyiğit (2013) Borsa İstanbul'da işlem gören ve SPK'ya tabi 259 adet şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilgili yaptıkları açıklamaları incelediği çalışmasında, incelenen şirketlerin sadece 87'sinde (% 34) yatırım amaçlı gayrimenkul bulunduğu ve bunlar arasından

da 40 şirketin maliyet yöntemini 43 şirketin ise gerçeğe uygun değer yönetimini kullandığı sonucuna ulaşmıştır. 4 şirket ise kullandıkları yöntemle ilgili bilgi vermemiştir (Koçyiğit, 2013, 269).

3.5. Transfer ve Elden Çıkarma

İşletmeler açısından gayrimenkulün kullanımında değişiklikler söz konusu olabilir. Bu kullanım değişikliği nedeniyle ilgili gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına ya da yatırım amaçlı gayrimenkullerden başka bir sınıfa transfer edilebilir. Standartta belirtilmiş olan transfer biçimleri aşağıda sıralanmıştır (TMS 40, Prg.57).

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transfer amacıyla sahibi tarafından kullanılmaya başlanması.
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer amacıyla geliştirilmeye başlanması.
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla sahibi tarafından kullanımına son verilmesi.
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için bir başkasına faaliyet kiralaması şartıyla kiralamanın başlaması.

Yatırım amaçlı gayrimenkul, elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumlarda *bilanço* dışı bırakılır (TMS 40, Prg.66). Yatırım amaçlı gayrimenkulün satış yoluyla elden çıkarılması durumunda elden çıkarılma tarihi “TMS 18 Hasılat” Standardında ifade edilen malların satışında hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili hükümler çerçevesinde belirlenir. Finansal kiralama, satış ve geri kiralama yöntemleriyle gerçekleştirilen elden çıkarma işlemlerinde ise “TMS 17 Kiralama İşlemleri” uygulanır (TMS 40, Prg.67). Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir (TMS 40, Prg. 9).

İşletmeler TMS/TFRS’ye uyumlu raporlama yaparken Kamu Gözetim Kurumu tarafından yayınlanan “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi”nde yer alan açıklamalar ışığında yatırım amaçlı gayrimenkulleri elden çıkarmaları durumunda “Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler” ve “Yatırım Faaliyetlerinden Giderler” kalemlerini kullanacaklardır.

4. DİĞER STANDART SETLERİNDE “YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER”

US-GAAP kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul tanımı yapılmamakta ve TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standart'ını karşılayan ayrı bir standart da bulunmamaktadır. US-GAAP'te yatırım amaçlı gayrimenkuller sabit kıymetlerin muhasebeleştirilmesi ve ölçülmesi ile ilgili ASC 360 kapsamında değerlendirilirler.

Alman Ticaret Kanunu'nda da yatırım amaçlı gayrimenkul tanımı bulunmamaktadır. Kanun'a göre her türlü gayrimenkul sabit kıymetler altında gösterilmekte ve ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeliyle, sonraki dönemlerde amortismanı düşülmüş maliyet bedeliyle ölçülmektedir (Alman Ticaret Kanunu, Prg. 253 ve 266/2). Gerçeğe uygun değerle ölçüme izin verilmemektedir. İlk muhasebedeki başlangıç maliyetinin belirlenmesinde de Türkiye Muhasebe Standartları'ndaki hükümlere göre farklılıklar bulunmaktadır.

KOBİ TFRS'nin 16'ncı bölümünde yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve ölçülmesi ile ilgili hükümler bulunmaktadır. KOBİ TFRS'de yatırım amaçlı gayrimenkul tanımı TMS 40'taki tanım ile benzerlik göstermekte, ancak, KOBİ TFRS'de hangi amaçla kullanılacağına karar verilmeden elde tutulan arsaların sınıflandırılması ile ilgili bir hüküm bulunmazken, TMS 40 bu tür arsaların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılacağını ifade etmektedir.

İki standart setinde de (TMS/TFRS ve KOBİ TFRS) ilk muhasebeleştirmede yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyet bedeliyle ölçülür. Bununla beraber maliyet bedelinin ölçümünde bazı farklılıklar olduğu göz önünde bulundurulmalıdır. İşletmelere seçimlik hak tanıyan TMS 40'tan farklı olarak KOBİ TFRS Bölüm 16, sadece gerçeğe uygun değeri aşırı maliyete veya çabaya katlanmadan ölçülebilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerle ölçüleceğini ifade ederek gerçeğe uygun değer ölçülemediği durumlarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin KOBİ TFRS Bölüm 17 Maddi Duran Varlıklar uyarınca maliyet-amortisman-değer düşüklüğü yöntemi kullanılarak muhasebeleştirileceğini ve yine bu kapsamda değerlendirileceğini belirtmiştir (KOBİ TFRS, Bölüm 16 ve 17)

Bunların yanı sıra KOBİ TFRS'ye göre karma kullanımlı gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul ile maddi duran varlık arasında bölünürken, TMS 40'ta farklı bölümlerin birbirinden bağımsız olarak satılmalarının mümkün olmadığı durumlarda işletmelerin bölümlerin her birini ayrı olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

5. SONUÇ

Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin Temmuz 2013 yılında yaptığı toplantının tutanaklarında yatırım amaçlı gayrimenkulün en önemli özelliğinin diğer varlıklardan bağımsız olarak nakit yaratma gücü olduğu ifade edilmiştir. Bunun yanı sıra fiziki her bir yapının, bu yapıdan gelecekte kazanılacak nakit akımları büyük oranda yapının doğrudan veya dolaylı olarak bağlantılı olduğu arazinin konumuna bağlıysa, ilgili yapıların yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girdiği ifade edilmiştir. Yorumlama Komitesi, bu açıklamanın da yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına dahil edilmesi konusunda çalışmalarını sürdürmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal durum tablosunda diğer duran varlıklardan ayrı olarak sunulmalıdır. İlk muhasebeleştirmede maliyet bedeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller, muhasebeleştirmeden sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değer yöntemine veya maliyet yöntemine göre ölçülebilirler. Maliyet yönteminin uygulaması için TMS 16 Maddi Duran Varlıklar'daki yönteme atıf yapılmışken, gerçeğe uygun değer yönteminin kullanılması standart içinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri her dönem belirlenir ve değerdeki kayıp ve kazançlar ortaya çıktıkları dönemin geliri veya gideri olarak muhasebeleştirilir.

KAYNAKÇA

Buschhüter, Michael ve Andreas, Striegel (2011) **Kommentar – Internationale Rechnungslegung IFRS**. Wiesbaden: Gabler Verlag.

Christiensen, Hans ve Nikolaev, Valeri (2008) **Who uses fair value accounting for non financial assets following IFRS adoption?**. SSRN Working Paper : The University of Chicago Booth School of Business.

Engel – Ciric, Dejan (2013) **“Als Finazinvestitionen gehaltene Immobilien”** IFRS Kommentar – Das Standardwerk. Freiburg: Haufe Verlag, s. 867 – 923.

Francis, J ve ötekiler. (2004) “Costs of Equity and Earnings Attributes”, **The Accounting Review**, 79;4 (2004) : 967-1010.

<http://dejure.org/gesetze/HGB> (Alman Ticaret Kanunu Handelsgesetzbuch;)

<http://www.fasb.org> (US GAAP, ASC 360)

<http://www.kgk.gov.tr> (KOBİ TFRS, TFRS 13 – Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü, TMS 16 – Maddi Duran Varlıklar, TMS 40 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller)

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu, Türkiye Muhasebe Standartlarının Kullanımına Yönelik İlke Kararları :“Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi”. [y.y.] : [yayl.y.] 2013.

Kızılot, Şükrü ve ötekiler (2005). **Gayrimenkul Rehberi.** Ankara: Yaklaşım Yayınları.

Koçyiğit, Çil, Seyhan (2013) “İMKB’de İşlem Gören Şirketlerde Finansal Dipnotlarında Açıklanan Muhasebe Politikalarının TMS 40 (Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı) Açısından Değerlendirilmesi” İşletme Araştırmaları Dergisi 5;4 (2013): 254 – 272.

Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler Anonim Şirketi, (2013). **Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu.** [y.y.] : Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler Anonim Şirketi

Pellens, Bernhard ve ötekiler (2011). **Internationale Rechnungslegung – Mit Beispielen, Aufgaben und Fallstudien.** Stuttgart: Schaeffer Poeschel Verlag.

Qiang, Xinrong (2007) “The Effects of Contracting, Litigation, Regulation and Tax Costs on Conditional and Unconditional Conservatism: a cross sectional evidence at the firm level” **The Accounting Review**, 82;4 (2007) : 759-796.

Quagli, Alberto ve Avallone, Francesco.(2010) “Fair Value or Cost Model? Drivers of Choice for IAS in Real Estate Industry” **European Accounting Review**. 19; 3 (2010) : 461 – 493.

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, (2013). **Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu.** [y.y.] : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi