

**YEREL VE ULUSLARARASI  
MUHASEBEDE YATIRIM AMAÇLI  
GAYRİMENKUL KAVRAMI VE  
UMS 40'IN TÜRKİYE MUHASEBE  
SİSTEMİNE YANSIMALARI**

***CONCEPT OF INVESTMENT PROPERTY  
IN LOCAL AND INTERNATIONAL  
ACCOUNTING AND REFLECTIONS OF  
IAS 40 ON TURKISH ACCOUNTING  
SYSTEM***

● Can ÖZTÜRK\*

**Öz**

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları(UFRS) birçok ülkede uygulanmaktadır. Bu bağlamda; geleneksel muhasebe uygulamalarına yeni bir yaklaşım getiren alanlardan biride UMS 40 standardı ile düzenlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Bu çalışmanın amacı; yerel muhasebe sistemlerinde yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin uygulanan muhasebe politikaları ile UMS 40'ın temel muhasebe politikalarını açıklamak, standartta yatırım amacıyla kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerle ilgili muhasebe politikalarında 2008 yılında meydana gelen değişiklikleri vurgula-

---

\* Öğr. Gör. Can Öztürk Bilkent Üniversitesi Muhasebe Bilgi Sistemleri Bölümü

mak, ve son olarak Tekdüzen Hesap Planının standarda uyumunu tartışmak, örneklemek ve önerilerde bulunmaktır.

**Anahtar Sözcükler:** UMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Muhaseseleştirme, Tekdüzen Hesap Planı

### **Abstract**

International Financial Reporting Standards(IFRS) have been implemented by many countries. In this context, one of the area that brings a new dimension to the traditional accounting applications is the area of investment property which is regulated by IAS 40. The objective of this study is to explain both accounting policies implemented to investment properties in local accounting systems and fundamental accounting policies of IAS 40 as well as to emphasize the changes of accounting policies related to investment property under construction which occurred in 2008. Finally, this study discusses as well as exemplifies the conformity of Turkish Uniform Chart of Accounts to the standard, and makes suggestions.

**Key Words:** IAS 40, Investment Property, Recognition, Turkish Uniform Chart of Accounts

### **1. GİRİŞ**

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları(UFRS), halihazırda uygulayıcı konumunda olan ülkeler arasında ve yakın gelecekte başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere UFRS'yi benimseyecek tüm dünya ülkeleri arasında muhasebenin tahakkuk esası ve işletmenin sürekliliği varsayımları çerçevesinde finansal tablo kullanıcılarına anlaşılır, ihtiyaca uygun, güvenilir ve karşılaştırılabilir bilgi sunulmasını amaçlamaktadır. Bu doğrultuda, UFRS'ler bu amacı yerine getirirken kimi zaman o ülkenin yerel muhasebe uygulamaları ile paralellik göstermiş kimi zaman ise o ülkenin genel kabul görmüş

muhasebe ilkelerine ve politikalarına yeni bir boyut kazandırmıştır. Bu bağlamda, UFRS'lerin yerel muhasebe sistemlerine yeni bir boyut kazandırdığı alanlardan biri de gayrimenkullerin sınıflandırılmasıdır.

Gayrimenkul, kavram olarak sözlük anlamıyla “taşınmaz” olarak ifade edilmektedir(TDK, 2005, 730). Taşınmazlar; arsa, arazi ve binaları kapsamaktadırlar. Ancak, taşınmazlar muhasebe açısından baktığımızda birkaç boyutta ele alınmakta ve farklı sınıflandırmalara ve dolayısı ile farklı muhasebeleştirme yöntemlerine tabi olmaktadır. Bu itibarla, gayrimenkuller UFRS kapsamında stok, maddi duran varlık, satış amacıyla elde tutulan duran varlık, üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkul, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul, gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte ya da geliştirilmekte olan gayrimenkul ve de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmakta ve böylece hem dönen hem de duran varlık olabilmektedir.

Bu sınıflandırma çerçevesinde; bir işletmenin esas faaliyet konusu gayrimenkul inşaatı ve satışı ise bu gayrimenkuller, UMS 2 uyarınca işin normal akışı içinde satılmak için elde tutulan ya da satılmak üzere üretilmekte olan stokları oluşturmaktadırlar (IASB, 2009, 986) ve dönen varlık statüsündedirler. Bir işletmenin mal veya hizmet üretimi veya arzında kullanılmak, başkalarına kiraya verilmek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elinde tuttuğu ve bir dönemden fazla kullanmayı öngördüğü gayrimenkuller varsa bunların UMS 16 uyarınca maddi duran varlık olarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir(IASB, 2009, 1149). Bir inşaat sözleşmesine dayanarak üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller UMS 11 kapsamında raporlanmaktadır(IASB, 2009, 2307). Gayrimenkullerin, duruma göre stok, maddi duran varlık ya da inşaat sözleşmesi kapsamında gayrimenkul olarak sınıflandırılması Türkiye’de dahil birçok ülkenin yerel muhasebe politikalarında yer almaktadır.

Ancak, UFRS 5 uyarınca maddi duran varlık statüsündeki gayrimenkullerin satış amacıyla elde tutulmasına karar verilenlerinin bilançoda dönen

varlıklar grubunda satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılması(IASB, 2009, 678) ve de UMS 40 uyarınca kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerin yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak duran varlıklarda muhasebeleştirilmesi(IASB, 2009, 2306) Türkiye’de dahil olmak üzere birçok ülkenin yerel muhasebe politikaları açısından yenidir.

İş bu çalışma, yerel muhasebe sistemlerinde yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili olarak muhasebe politikalarını karşılaştırmakta, duran varlıklar grubu açısından geleneksel muhasebe uygulamalarına yeni bir bakış kazandıran UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardını temel yönleriyle incelemekte, yatırım amaçlı olarak kullanılmak üzere inşa edilen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikalarını 2008’de yapılan değişiklik ışığında değerlendirmektedir. Bu çalışma; ayrıca, yatırım amaçlı gayrimenkulleri ülkemizde uygulanan Tekdüzen Hesap Planına göre değerlendirmekte, örneklere yer vermekte ve bu konu ile ilgili olarak hesap planına, bilançooya, gelir tablosuna yönelik önerilerde bulunmaktadır.

Diğer taraftan; standardın faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması ve muhasebeleştirilmesi ile gayrimenkuller arasındaki transferler ve yatırım amaçlı gayrimenkülü elden çıkarmaya ilişkin bölümler özellikli konular olmaları sebebiyle bu çalışmaya dahil edilmemiştir.

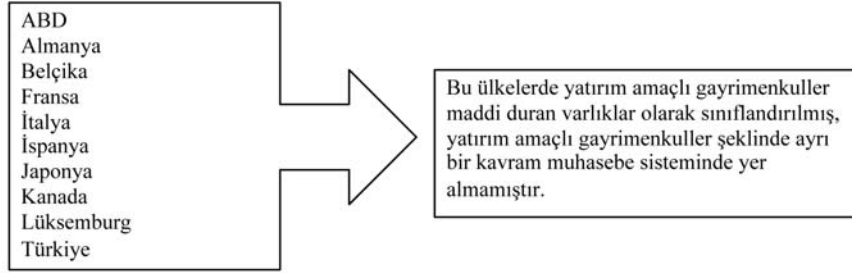
## **2. UFRS ÖNCESİNDE YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

### **a. Yerel Muhasebe Sistemlerinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Sınıflandırılması**

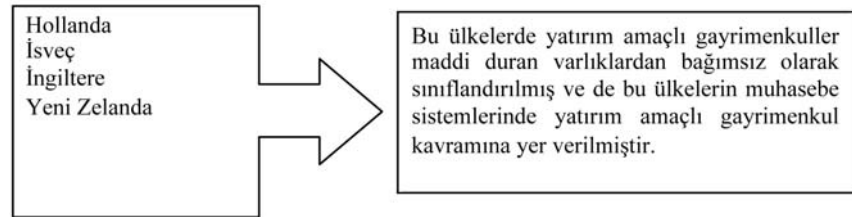
UFRS’leri uygulayan ya da benimsemiş olmakla birlikte henüz uygulamaya geçmemiş olan ülkelerin bir çoğunun yerel muhasebe sistemlerine ba-

kıldığında, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelenecek duran varlıkların bu ülkelerin UFRS öncesi yerel muhasebe sistemlerinde yer almadığı görülmektedir. Gerek Avrupa Birliği ülkeleri gerekse Amerika Birleşik Devletleri(ABD), Türkiye ve diğer dünya ülkeleri bağlamında konuya baktığımızda UFRS öncesinde yatırım amaçlı gayrimenkullerin bu şekilde adlandırılmadığı ve bu kapsamda olan arazi, arsa ve binaların ağırlıklı olarak maddi duran varlıklarda(MDV) sınıflandırıldığı görülmektedir. Bu hususla ilgili olarak örneklem niteliğindeki ülkeler aşağıda Şekil 1 ve Şekil 2’de görülmektedir.

**Şekil 1 : Yerel Muhasebe Sistemlerinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini Duran Varlıklarında Ayrı Olarak Raporlamayan Ülkelere Örnekler**



**Şekil 2 : Yerel Muhasebe Sistemlerinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini Duran Varlıklarında Ayrı Olarak Raporlayan Ülkelere Örnekler**



## **b. Yerel Muhasebe Sistemlerinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Uygulanan Muhasebe Politikaları**

Yerel muhasebe sistemlerinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ayrı bir biçimde adlandırmayıp bu tür varlıkları maddi duran varlıklarda gösteren ülkeler ile yatırım amaçlı gayrimenkulleri maddi duran varlıklardan bağımsız olarak sınıflandıran ülkelerde ilk muhasebeleştirme gayrimenkulün “maliyet değeri” ile yapılmaktadır.

Bu tür varlıkları maddi duran varlıklarda gösteren ülkelerde muhasebeleştirme sonrası ölçümün “maliyet modeli” veya “yeniden değerlendirme modeli” çerçevesinde şekillendiği tespit edilmiştir. Örnekleme oluşturan ülkelerden ABD, Almanya, Fransa, İtalya, İspanya, Japonya, Kanada ve Lüksemburg’da UFRS öncesinde “maliyet modeli” esastır. Diğer taraftan; Türkiye muhasebe sisteminde muhasebeleştirme sonrası ölçümde “yeniden değerlendirme” enflasyon muhasebesi öncesinde 1981’den beri söz konusudur. Maddi duran varlıklar için yeniden değerlendirme uygulaması ülkemizde seçimlik bir muhasebe politikasıdır. Yeniden değerlendirme, enflasyon muhasebesi ile zorunlu kılınmıştır. Ayrıca, Belçika’da da UFRS öncesinde “yeniden değerlendirme modeli” uygulanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri; örnekleme yer alan ülkelerden bazıları finansal tablolarında özel olarak ayrı sınıflandırmaktadır. Bu ülkelerden İngiltere ilk muhasebeleştirmeden sonra varlıkları “açık piyasa modeli” ile Hollanda ilk muhasebeleştirmeden sonra varlıkları “gerçeğe uygun değer modeli” ya da “yeniden değerlendirme modeli” ile, Yeni Zelanda “net cari değer modeli” ile ve İsveç ise “maliyet modeli” ile değerlemiştir.

Örnekleme oluşturan ülkelerin UFRS öncesinde yatırım amaçlı gayrimenkuller için uyguladıkları muhasebe politikaları Tablo 1’de ana hatlarıyla özetlenmektedir.

**Tablo 1: Örnekleme Oluşturan Ülkelerin Yerel Muhasebe Sistemlerinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Uyguladığı Muhasebe Politikaları**

| <b>Muhasebeleştirme Sonrası Ölçümde Maliyet Modelini Uygulayan Ülkeler</b>   |  |
|--|--|
| Amerika Birleşik Devletleri (Meek, 2003,80)<br>Almanya (KPMG, 2008, 84)<br>Fransa (KPMG, 2003, 9)<br>İtalya (Zambon, 2003, 213)<br>İspanya (Inchausti, 2003, 266)<br>İsveç(KPMG, 2005, 43)<br>Japonya(Sawa, 2003, 186)<br>Kanada(KPMG, 2007, 47)<br>Lüksemburg(Deloitte, 2007, 27) | İlk muhasebeleştirmeden sonra, varlığın faydalı ömrü süresince amortisman ayrılır. Bilançoda ise varlığın maliyet değerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilir. Varlığın değeri üzerinde yeniden değerlendirme yapılmasına izin verilmez.  |
| <b>Muhasebeleştirme Sonrası Ölçümde Yeniden Değerleme Modelini Uygulayan Ülkeler</b>   |  |
| Belçika<br>Türkiye(1981'den beri seçimlik olarak yeniden değerlendirme yapmıştır.)   | İlk muhasebeleştirmeden sonra, varlığın faydalı ömrü süresince amortisman ayrılır. Bilançoda ise varlığın maliyet değerinden birikmiş amortismanlar düşülerek gösterilir(PWC, 2006, 11). Varlığın değeri üzerinde yeniden değerlendirme yapılmasına izin verilir(Jorissen, 2003, 230).   |
| <b>Muhasebeleştirme Sonrası Ölçümde Gerçeğe Uygun Değer Modelini ya da Yeniden Değerleme Modelini Uygulayan Ülkeler</b>  |  |
| Hollanda   | İlk muhasebeleştirmeden sonra varlık gerçeğe uygun değerle değerlendirilirse değerlendirilmeden kaynaklanan karlar veya zararlar doğrudan gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Maliyet modelinin seçilmesi durumunda ise muhasebeleştirme maliyet modelini seçen diğer ülkeler gibidir. Yeniden değerlendirme yapılmadan önce ya da sonra gerçeğe uygun değer ile defter değeri arasındaki fark yeniden değerlendirme yedeklerine yansıtılır (PWC, 2004, 78).  |
| <b>Muhasebeleştirme Sonrası Ölçümde Gerçeğe Uygun Değer Modelini Uygulayan Ülkeler</b>   |  |
| İngiltere  | Bu gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi İngiltere muhasebe standartlarından SSAP 19 standardı ile düzenlenmiştir. Bu gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirmeden sonra, açık piyasa fiyatı (open market value – fair value – fair market value) ile değerlendirilir(PWC, 2005, 36). Değerlemeden kaynaklanan karlar veya zararlar, özkaynaklara yansıtılan karlar veya zararlar tablosunda (Statement of Total Recognized Gains and Losses) gösterilir(Walton, 2003, 165). Bu tablo, UMS 1'de iki tablolulu sunumda dönem karından sonra Özkaynaklara yansıtılan karlar veya zararları gösteren Kapsamlı Gelir Tablosudur [Statement of Recognized Income and Expense(SORIE) – Statement of Other Comprehensive Income (Alexander ve Nobes, 2007, 94)] – Statement of Comprehensive Income (TMSK, 2009, 257). |
| <b>Muhasebeleştirme Sonrası Ölçümde Net Cari Değer Modelini Uygulayan Ülkeler</b>  |  |
| Yeni Zelanda   | Bu gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi Yeni Zelanda muhasebe standartlarından SSAP 17 standardı ile düzenlenmiştir. İlk muhasebeleştirmeden sonra varlık, varlığın net cari değeri ile (elden çıkarma maliyetleri dahil) değerlendirilir. Net cari değer(net current value), varlığın satılacağı tarihte ilgili varlığın beklenen satış fiyatından bu varlığın elden çıkarılmasına dair beklenen maliyetlerin indirilmesi ile bulunur. Net cari değerdeki değişimlerden kaynaklanan karlar veya zararlar gelir tablosuna ya da yeniden değerlendirme yedeklerine yansıtılır (Deloitte, 2005,14).   |

Yukarıdaki Tablo 1'den de anlaşılacağı üzere UFRS öncesinde ülkelerin kendi muhasebe sistemlerinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri ayrı bir şekilde sınıflandırması ve bu tür varlıklara ilişkin özel muhasebe politikaları ortaya koyması birkaç ülke dışında oldukça sınırlı olmuştur. Bu bağlamda, UFRS'lerin dünya ülkelerince kabul edilmesi ve uygulanması ile ülkelerin kendi muhasebe sistemlerinde özel olarak pek yeri olmayan yatırım amaçlı gayrimenkullerin UMS 40'ın uygulanmasıyla örneklemdaki ülkelerin tamamına yakınına finansal raporlama açısından tam anlamıyla bir yenilik getireceği görülmektedir. Diğer taraftan, örneklemdaki ülkelerden Hollanda'nın yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin yaklaşımı standartla oldukça paralellik göstermekle birlikte İngiltere'nin bu varlıklara yönelik muhasebe politikaları standartla kısmen aynıdır. Yeni Zelanda ise örneklemdaki diğer bütün ülkelerin muhasebe politikalarından farklı bir yol izlemiştir. Bu bağlamda; yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin muhasebe politikalarında çeşitlilik göze çarpmaktadır.

UMS 40, bu standardın Karar Gerekçelerinde(IASB, 2009, 2330) ortaya konduğu şekliyle sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul kavramı ile yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı arasında bu kavramları birbirinden ayırıştırarak özelliklerin fazlasıyla olduğu düşüncesiyle Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu(IASB) tarafından Mart 2004'te yayınlanmıştır. Bu doğrultuda; standardın yayınlanması bu alanda yer alan muhasebe politikalarındaki çeşitliliğe son vermiş ve finansal raporlamada bu konu ile ilgili birlik sağlanmıştır.

### **3. UFRS'YE GÖRE YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

#### **a. Standardın Kapsamı**

UMS 40 standardı, yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili muhasebe politikalarını ve bununla birlikte finansal kiralama işlemi çerçevesinde bir kira-

cının finansal tablolarında muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkul hakları ile kiraya verenin finansal tablolarında faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde kiracıya sağlanan yatırım amaçlı gayrimenkuller için uygulanacak muhasebe politikalarını düzenlemektedir. Bir başka deyişle; finansal kiralama açısından kiracının edindiği yatırım amaçlı gayrimenkullere ve faaliyet kiralaması açısından kiraya verenin yatırım amaçlı gayrimenkullerine uygulanacak muhasebe politikaları bu standartta yer almaktadır.

#### **b. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul ile Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkul Kavramlarının Değerlendirilmesi**

UMS 40 standardı; arazi, arsa ve bina gibi varlıkların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasını sağlamak amacıyla bu varlıkların hangi amaçlar doğrultusunda kullanılmak suretiyle yatırım amaçlı olarak kabul edileceğini ya da edilmeyeceğini sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul kavramı çerçevesinde açıklamıştır.

Öncelikle her ne kadar yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı bu çalışmanın giriş kısmında tanımlanmış olsa da kavramı konunun kolay takibi için yeniden ifade etmekte yarar görmekteyiz.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller; kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla(sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkullerdir(TMSK, 2009, 886). Bir başka deyişle; yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilen varlık bir işletmenin esas faaliyetlerinin bir parçası olmamalıdır.

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller; mal veya hizmet üretimi veya tedariki ya da idari amaçla kullanılmak üzere elde tutulan(sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) gayrimenkullerdir(IASB, 2009, 2309). Bu bağlamda; sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller bir işletmenin esas faaliyetlerinin bir parçasıdır. Dolayısı ile UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı çerçevesinde muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller arasındaki ayrımı daha iyi anlamak amacıyla standardın ilgili maddeleri çerçevesinde bazı örnekler vermek tarafımızca doğru olacaktır.

**Örnek 1:** 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.

**Örnek 2:** 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.

**Örnek 3:** Bir işletme yapılan expertiz 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 sürece yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilecektir.

**Örnek 4:** Kira geliri elde etmek amacıyla bir bina satın alınmış ve bir işletmeye kiraya verilmiştir. Bu durumda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı olarak nitelendirilecek ve UMS 40'a göre muhasebeleştirilecektir. Daha sonra, kiracı işletme iflas etmiş ve binanın kirasını ödeyemediğinden gayrimenkülü boşaltmak durumunda kalmıştır. Binanın mal sahibi yatırım amaçlı aldığı bu binayı kendi işletmesinin idare binası olarak kullanmaya karar vermiştir. Dolayısı ile bu bina bundan böyle sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul statüsünde değerlendirileceğinden UMS 16 muhasebe politikalarına tabi olacaktır.

**Örnek 5:** Bir işletmenin edindiği ve gelecekte kullanacağı yeni fabrika binası, bir işletmenin mevcut fabrika binasını geliştirmek amacıyla ek binalar inşa etmek için edindiği arsa, bir işletmenin mevcut idare binasından yeni bir idare binasına taşındıktan sonra normal iş akışı çerçevesinde elden çıkarılmayı bekleyen eski idare binası ile bir işletmenin çalışanlarını barındırmak için edindiği personel binaları sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller olarak değerlendirilmektedir.

**Örnek 6:** Bir gayrimenkul bölümlere ayrılmak suretiyle hem yatırım amaçlı gayrimenkul hem de sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak kullanılabilir ve bu durumda muhasebeleştirilmesi ayrı ayrı yapılır(TMSK, 2009, 887). Örneğin; bir benzin istasyonu sahibi tarafından işletilmektedir. Bu benzin istasyonunda bulunan ofis ise kira geliri elde etmek amacıyla başkasına kiraya verilmektedir. Bu bağlamda; benzin istasyonu sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak, ofis ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilecektir(PWC, 2004, 5).

**Örnek 7:** Bir gayrimenkul birbirinden bağımsız bölümlere ayrılarak satılmıyorsa veya kiraya verilemiyorsa bu gayrimenkulün sadece önemsiz bir bölümü mal veya hizmet üretim veya tedariki ya da idari amaçlar için kullanıldığı takdirde yatırım amaçlı gayrimenkuldür(TMSK, 2009, 887). Örneğin; bir grup işletmesi ekonomik sıkıntıdan dolayı sahibi olduğu beş işletmeden ikisini lav etmiştir. Bu bağlamda; bütün işletmeleri içinde barındıran on katlı idare binasının altı katını başka bir işletmeye kiraya vermiştir. Bu kiralanılan katlarda bulunan çay ocağı gibi mekanlar mal sahibi ve kiracı işletmenin çalışanları tarafından ortaklaşa kullanılmaktadır. Binanın önemli bir bölümü kiraya verildiğinden, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

**Örnek 8:** Bir işletmenin, sahibi bulunduğu gayrimenkullerin kullanıcılarına birtakım yardımcı hizmetler sunması o gayrimenkulün yatırım amaçlı olarak sınıflandırılmasında dikkate alınmaktadır. Şöyle ki sunulan yardımcı hizmetler kiracı ile yapılan toplam anlaşmanın göreceli olarak önemsiz bir

kısmını oluşturuyorsa, işletme söz konusu gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılabilir(TMSK, 2009, 888). Örneğin; ek bina ve aynı bina altına şube açmak isteyen bir bankaya kira geliri elde etmek amacıyla ilk üç yılı peşin olarak ödenmek üzere binasını on yıl süreyle kiraya veren mal sahibi işletmenin aynı zamanda özel güvenlik hizmeti de verdiği varsayıldığında mal sahibi işletmenin bankaya tahsis edeceği güvenlik görevlisi ile sağlanacak güvenlik hizmeti binanın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirme statüsünü bozmaz. Burada asıl olan yatırım amaçlı kiralama işlemidir. Bir başka deyişle; mal sahibi ile banka arasındaki binaya ilişkin kiralama akitinin dayandığı esaslar önceliklidir. Diğer taraftan; bir işletme bir otel binasına sahipse ve bu oteli kendi işletiyorsa o zaman bu işletme bütün hizmetlerde de taraf olacağından otel, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılır(TMSK, 2009, 888).

### **c. Yatırım Amaç Gayrimenkullerin İlk Muhasebeleştirilmesi**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, varlık olarak muhasebeleştirilir(IASB, 2009, 2308). Bunun için iki koşulun sağlanması gereklidir. Bu koşullar; gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ile yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olmasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmesi "maliyet" kavramı etrafında şekillenmektedir(IASB, 2009, 2309). Bu tür gayrimenkullerde maliyet sadece satın alma maliyeti ile sınırlı değildir. Gayrimenkulle doğrudan ilişkilendirilebilen, bir başka deyişle; gayrimenkulü sermaye kazancı ya da kira geliri elde etmek amaçları doğrultusunda faydalanılabilir hale getirmek üzere katlanılan tüm maliyetler maliyetin bir parçasıdır. Dolayısıyla ile satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen avukatlık hizmetlerine ilişkin ödenen ücretler ve gayrimenkul alım vergisi gibi harcamalardan ve gayrimenkulle ilgili diğer işlem maliyetlerinden oluşmaktadır.

Diğer taraftan, yatırım amaçlı gayrimenkullerde diğer varlıklar gibi vadeli olarak edinilebilir(IASB, 2009, 2309). Bu bağlamda; vadeli olarak edinilen bir yatırım amaçlı gayrimenkulün vade farkını oluşturan faizleri 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.

#### **d. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirme Sonrasında Ölçümü**

Yatırım amaçlı gayrimenkullere; ilk muhasebeleştirmeden sonra muhasebe politikası olarak gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanır(IASB, 2009, 2310). Yatırım amaçlı gayrimenkullerine gerçeğe uygun değer yöntemini uygulayan bir işletme bu yöntemi bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerine uygulamak durumundadır. Bu değer; belirli bir tarihe özgü bir değer olduğundan bu değer artması ya da azalması doğaldır. Bu bağlamda; yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp olduğu dönemde kar veya zarara dahil edilir. Diğer taraftan; gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerle değerlerken bu değer her zaman güvenilir bir biçimde tespit edilememesi söz konusu olduğu taktirde bu gayrimenkuller UMS 16'daki maliyet yöntemi ile ölçülür. İşletmeler; yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi ile takip ettikleri taktirde finansal tablo dipnotlarında bu gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini belirtmek durumundadırlar.

#### **e. Gelecekte Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Kullanılmak Üzere İnşa Edilmekte veya Geliştirilmekte Olan Gayrimenkullerin Değerlendirilmesi**

Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere in-

şa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ile ilgili olarak 1 Ocak 2009 ve sonrasındaki dönemlerde uygulanmak üzere IASB tarafından değişiklik yapılmıştır.

Bu konu ile ilgili olarak değişiklik öncesinde işletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkulleri inşaat veya geliştirme işlemi sona erinceye kadar maddi duran varlıklarda UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı uyarınca raporlanmıştır(IASB, 2008, 2241). Örneğin; dükkanlarından kira geliri elde etmek amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak inşa ettirilmekte olan bir işhanı tamamlanıncaya kadar maddi duran varlıklarda, tamamlandıktan sonra yatırım amaçlı gayrimenkullerde izlenmiştir. Diğer taraftan, başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilen bir gayrimenkul daha sonra geliştirilmekteyse bu husus onun yatırım amaçlı gayrimenkul olma statüsünü bozmamaktadır. Bir başka deyişle; mevcut yatırım amaçlı gayrimenkullerin geliştirilmeleri söz konusu olduğunda UMS 16 kapsamına alınmaları yani sahibi tarafından kullanılan statüsüne sokulmaları söz konusu değildir(IASB, 2008, 2249). Örneğin; yatırım amaçlı gayrimenkul olarak satın alınan bir binadaki daireler kiraya verilmektedir. Ancak, zaman içinde yıpranmış olması nedeniyle binanın kapıları değiştirilmiş, duvarları badana, salonları parke yapılmış ve ıslak zeminler seramik döşenmiştir. Bu doğrultuda; binadaki daireler daha yüksek bir değerle kiraya verilecektir. Bu geliştirme sürecinde gayrimenkulün UMS 40 çerçevesinde muhasebeleştirilmesine devam edilecektir.

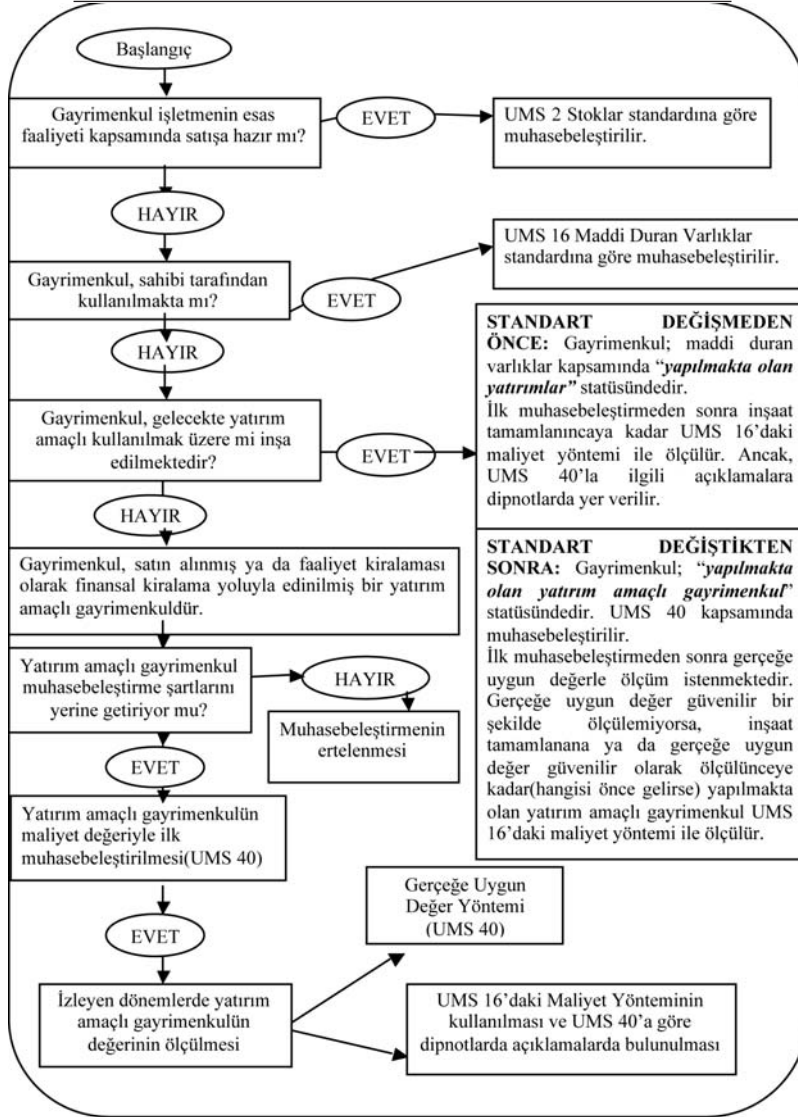
IASB, inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin standartta yapılan değişikliklerle inşaat sona erinceye kadar maddi duran varlıklarda raporlanması yerine bu tür gayrimenkullerin inşaat sürecinden itibaren yatırım amaçlı gayrimenkullerde izlenmesine karar vermiştir(IASB, 2009, 2306). Bu bağlamda, bu tür gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmeden sonraki ölçümünde gerçeğe uygun değer yönteminin kullanılması istenmektedir. Ancak; bu değerlerin güvenilir olarak ölçülmesi mümkün olmadığında, inşaat tamam-

lanana veya gerçeğe uygun değerin güvenilir olarak ölçülmesi mümkün olana kadar (bu durumlardan hangisi daha önce gerçekleşirse), söz konusu gayrimenkullerin değerinin ölçülmesinde maliyet değerinin kullanılması yönünde değişiklik yapılmıştır (IASB, 2009, 2314). Bir başka deyişle; inşaat tamamlandığında ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülebileceği öngörülmektedir. Aksi takdirde, UMS 16'daki maliyet yöntemi kullanılacaktır. Bu doğrultuda, amortisman ayrılırken varlığın kalıntı değeri UMS 40 uyarınca sıfır olacak olup varlık elden çıkarılıncaya kadar UMS 16'ya tabi olacaktır.

#### **4. Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olma Statüsünün Belirlenmesinde Bir Karar Ağacı Sistematiği**

Gayrimenkullerin standartların koyduğu muhasebe politikalarına uygun olarak muhasebeleştirilebilmesi için onların konu edildiği standartlardaki statüsünü özenle dikkate almak gerekir. Bu bağlamda; aşağıda Şekil 3'de gayrimenkullerin yatırım amaçlı olma statüsünün belirlenmesi ve yatırım amaçlı gayrimenkul olma statüsünü kazanan gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde UFRS uygulayıcılarına yardımcı olmak amacıyla sistematik bir yaklaşım sunulmaya çalışılmıştır.

Şekil 3: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Karar Ağacı<sup>1</sup>



Kaynak: (Greuning, H. V., 2009, 109)

<sup>1</sup> Bu Karar Ağacı, standartta meydana gelen değişiklikler ışığında güncellenmiştir.

## 5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER ve TÜRKİYE MUHASEBE SİSTEMİ

### a. Tekdüzen Hesap Planının Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Açısından Değerlendirilmesi

Tekdüzen Hesap Planı, Türkiye muhasebe sisteminin kuşkusuz en önemli parçasıdır. Ancak, UFRS'yi henüz borsa şirketleri seviyesinde uygulamakta olan ülkemizde Tekdüzen Hesap Planının UFRS'ye tam uyum gösteremediği görülmektedir. Bu uyumsuzluk ve UFRS gereklerine göre hesap planında değişiklikler yapılması tarafımızca olağan bir durumdur.

Tekdüzen Hesap Planı; yatırım amaçlı gayrimenkuller açısından değerlendirildiğinde bu kaleme özgün bir hesap bulunmadığından bu varlıkların bilançoda duran varlıklar grubunda nerede muhasebeleştirileceği konusuna uygun bir cevap verememiştir. Bu nedenle; yatırım amaçlı gayrimenkullerin hesap planında 20 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller gibi kendine özgü bir grupta (Akdoğan ve Sevilengül, 2007, 264) ve (Oruç, 2009, 1065); 29 Diğer Duran Varlıklar grubunda(Örten, Kaval ve Karapınar, 2009, 611) ya da 25 Maddi Duran Varlıklar grubundaki 250 Arsa ve Araziler ile 252 Binalar hesaplarında yatırım amaçlı gayrimenkuller için tali hesap açılarak (Gökçen, Akgül ve Çakıcı, 2006, 367) raporlanması tartışılabilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin, hesap planında kendine ait bir grupta izlenmesinin kendine özgü bir amacı olan bu duran varlıkların gözardı edilmesini ve geri planda kalmasını engelleyeceği düşüncesindeyiz. Dolayısıyla ile yatırım amaçlı gayrimenkuller tutar ne olursa olsun kendine özgü grupta ve onun hesaplarında muhasebeleştirilmelidir. Ancak, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinden ziyade bilançoda ayrı bir kalem olarak gösterilebilmesi için ayrı gruba daha fazla ihtiyaç olduğu kanısındayız. Bazı Avrupa Birliği ülkelerindeki genel eğilime bakıldığında finansal tablolarındaki kalemler tek bir satırda belirtilmekte ve bu kalemlerle ilgili ayrıntılar

dipnotlarda sunulmaktadır. Bu durum, yatırım amaçlı gayrimenkuller için de geçerlidir. Dolayısı ile UFRS'yi uygularken optimali yakayabilmemiz için sadece Türkiye'yi düşünerek değil diğer UFRS uygulayıcı ülkelerdeki eğilimleri de dikkate alarak global bir bakışla hesap planımızı ve bununla birlikte finansal tablo formatlarımızı belirlememiz gerektiğini düşünmekteyiz.

Bu doğrultuda; görüşümüz yatırım amaçlı gayrimenkullerin 29 Diğer Duran Varlıklar grubunda 296 gibi alt hesap olarak olarak sunulması yerine kendine özgü grup hesaplarında muhasebeleştirilmesi ile bilançoda diğer duran varlıklardan bağımsız olarak tek bir satırda kendi grup adı ile gösterilmesidir. Diğer taraftan, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kendine özgü bir amacı bulunduğundan bu tür gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olmadığı sürece 25 Maddi Duran Varlıklar grubunda raporlanamaz. Bu noktada ayrıca belirtmek gerekir ki yatırım amaçlı gayrimenkullerin bilançoda ayrı olarak sınıflandırılması konusu UFRS öncesinde başta İngiltere olmak üzere birkaç ülkede görülmüştür. Bunu örneklem de doğrulamaktadır. Konunun bu bağlamdaki geçmişi 1970'lere dayanmaktadır (Alexander ve Nobes, 2007, 190). Dolayısı ile konu Türkiye için yeni olsa da bazı yerel muhasebe uygulamaları açısından oldukça eski bir geçmişe sahiptir ve UFRS'lerin uygulanması ile yeniden önem kazanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili olarak gelirler ve giderler ile ilk muhasebeleştirmeden sonraki izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerle değerleyen işletmeler için gerçeğe uygun değer artış ve azalışları doğacaktır. Bunlar, gelir tablosunda gösterilecektir. Bu hususla ilgili olarak Tekdüzen Hesap Planı üzerinde mevcut yapıyı çok etkilemeyecek şekilde 649 Diğer Olağan Gelir ve Karlar ile 659 Diğer Olağan Gider ve Zararlar hesaplarında kira gelirlerinin, gerçeğe uygun değer artış ve azalışlarının tali hesap olarak sunulmaya devam edilmesi tarafımızdan önerilmektedir. Diğer taraftan, işletme maliyet modeline göre raporlama yapıyorsa o zaman yıl sonunda 207 Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü hesabı kullanılarak amortisman ayrılacaktır.

Standardın gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullere ilişkin değişikliğine daha önce değinmiştik. Bu bağlamda; değişiklik öncesinde bu konu ile ilgili inşa edilmekte olan binaların UMS 16 standardı kapsamında muhasebeleştirilmesinin istendiğini hatırlayalım. Bu hususla ilgili muhasebeleştirilmenin Tekdüzen Hesap Planında 25 Maddi Duran Varlıklar grubunda yer alan 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar(Akdoğan ve Sevilengül, 2007, 341) hesabında gösterilmesi ve bina inşaatının tamamlandıktan sonra burada biriken harcama tutarının UMS 40 gereği 202 Yatırım Amaçlı Binalar hesabına aktarılması gerekmektedir(Akdoğan ve Sevilengül, 2007, 345). Ancak, standartta yapılan değişiklik ile inşa edilme sürecinde yatırım amaçlı gayrimenkuller bünyesine alınmasıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap grubu içinde 208 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabının açılması tarafımızca önerilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin inşaat süreci bu hesapta takip edildikten sonra inşaatın bitiminde ortaya çıkacak ve binayı yatırım amaçlı olarak kullanılabilir hale getirmek amacıyla katlanılan olası borçlanma maliyetleri de dahil tüm maliyetlerden oluşan tutar aynı hesap grubundaki yatırım amaçlı binalar hesabına aktarılacaktır. Burada inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul, UMS 23 uyarınca özellikli varlık olduğundan(IASB, 2009, 1326); bir başka deyişle, amaçlanan kullanıma getirilmesi zorunlu olarak uzun süreyi gerektiren bir varlık olduğundan inşaat sürecinde katlanılan borçlanma maliyetleri varsa bu tutar yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin bir parçası olacaktır.

#### **b. Tekdüzen Hesap Planına Göre Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesine Örnek Uygulamalar**

Bu bölümde yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine dair çeşitli örnekler sunulacaktır. Burada muhasebeleştirme, görüşümüz çerçevesinde Tekdüzen Hesap Planında yer alan 20 Yatırım Amaçlı Gayrimen-

kuller grubu dikkate alınarak yapılacaktır. Bu doğrultuda, Tekdüzen Hesap Planında yer verilen hesaplar aşağıdaki gibidir(Akdoğan ve Sevilengül, 2007, 264):

- 20 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER
  - 200 YATIRIM AMAÇLI ARAZİLER
  - 201 YATIRIM AMAÇLI ARSALAR
  - 202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR
  - 207 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI(-)
  - 208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER<sup>2</sup>

**Örnek 1: Peşin olarak satın alınan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün ilk muhaseleştirilmesi**

Bir işletme, 01 Temmuz 2009 tarihinde kiraya verilmek amacıyla 1.000.000 TL'ye bir bina satın almıştır. Binanın alımla ilgili tapu gideri 200.000 TL'dir. KDV oranı %18'dir. Ödeme, bankadaki vadesiz mevduat hesabından EFT yapılarak gerçekleştirilmiştir.

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| 01/07/2009                 |           |
| 202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR | 1.200.000 |
| 191 İNDİRİLECEK KDV        | 180.000   |
| 102 BANKALAR               | 1.380.000 |
| /                          |           |

<sup>2</sup> Tarafımızdan önerilmektedir.

**Örnek 2: Vadeli olarak satın alınan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün ilk muhaseleştirilmesi, vade tahakkukları, bedelinin ödenmesi ve değerlemesi**

Bir işletme, 01 Temmuz 2009 tarihinde kiraya verilmek amacıyla vadeli fiyatı 1.500.000 TL olan bir binayı 300.000 TL peşin kalanı için ise banka kredisi kullanarak satın almıştır. Banka kredisi, %15 faizli ve üç ay vadeli. Kredi, üç eşit taksitte ödenecektir. KDV oranı %18'dir, ve peşin olarak ödenmiştir.

$$300.000 + \frac{400.000}{(1.15)^{1/12}} + \frac{400.000}{(1.15)^{2/12}} + \frac{400.000}{(1.15)^{3/12}} = 300.000 + 395.374 + 390.777 + 386.249 = 1.472.400\text{TL}$$

Yukarıda hesaplanan 1.472.400 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün 01 Temmuz 2009 tarihindeki peşin değeridir. UMS 40 uyarınca gayrimenkul ilk muhasebeleştirmede bu değerle raporlanacaktır. Diğer taraftan; banka kredisinden kaynaklanan aylık borçlanma maliyetleri ile ilk muhasebeleştirmede kayda alınacak toplam borçlanma maliyetleri aşağıdaki gibidir.

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Birinci ay için.....              | 400.000 – 395.374 = 4.626 TL  |
| İkinci ay için.....               | 400.000 – 390.777 = 9.223 TL  |
| Üçüncü ay için.....               | 400.000 – 386.249 = 13.751 TL |
| Toplam Borçlanma Maliyetleri..... | 27.600 TL                     |

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| _____01/07/2009_____       |           |
| 202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR | 1.472.400 |
| 191 İNDİRİLECEK KDV        | 265.032   |
| 322 BORÇ REESKONTLARI      | 27.600    |
| 100 KASA                   | 565.032   |
| 300 BANKA KREDİLERİ        | 1.200.000 |
| _____ / _____              |           |

İlk Muhasebeleştirme Kaydı

Aylık borçlanma maliyetleri tahakkuk ettiğinde aşağıdaki şekilde gider yazılacaktır. Üç eşit taksitteki banka kredisi ödemeleride aynı kayıt içinde yer alabilir.

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| <u>01/08/2009</u>                                   |         |         |
| 780 FİNANSMAN GİDERLERİ                             | 4.626   |         |
| 300 BANKA KREDİLERİ                                 | 400.000 |         |
| 322 BORÇ REESKONTLARI                               |         | 4.626   |
| 102 BANKALAR  |         | 400.000 |
| Birinci Ay Faiz Tahakkuku ve Birinci Taksit Ödemesi |         |         |
| <u>/</u>  |         |         |
| <u>01/09/2009</u>                                   |         |         |
| 780 FİNANSMAN GİDERLERİ                             | 9.223   |         |
| 300 BANKA KREDİLERİ                                 | 400.000 |         |
| 322 BORÇ REESKONTLARI                               |         | 9.223   |
| 102 BANKALAR  |         | 400.000 |
| İkinci Ay Faiz Tahakkuku ve İkinci Taksit Ödemesi   |         |         |
| <u>/</u>  |         |         |
| <u>01/10/2009</u>                                   |         |         |
| 780 FİNANSMAN GİDERLERİ                             | 13.751  |         |
| 300 BANKA KREDİLERİ                                 |         | 400.000 |
| 322 BORÇ REESKONTLARI                               |         | 13.751  |
| 102 BANKALAR  |         | 400.000 |
| Üçüncü Ay Faiz Tahakkuku ve Üçüncü Taksit Ödemesi   |         |         |
| <u>/</u>  |         |         |

01 Temmuz 2009 tarihinde bilançoya giren bu yatırım amaçlı binanın değerinin piyasa koşulları çerçevesinde değişmiş olabileceği düşünülmüş ve yapılan expertiz çerçevesinde binanın gerçeğe uygun değerinin 1.300.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda; gerçeğe uygun değer ile ilk mu-

hasebeleştirmedeki maliyet değeri arasındaki fark aşağıdaki gibi muhasebeleştirilir.

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| _____31/12/2009_____                  |         |
| 659 DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR    | 172.400 |
| 659.01 Gerçeğe Uygun Değer Azalışları |         |
| 202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR            | 172.400 |
| _____ / _____                         |         |

**Örnek 3 : Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi**

A işletmesi Ankara'da yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere 2 katlı bir bina inşa edecektir. Bina inşaatına 05 Haziran 2009'da başlanacak ve bina 31 Ocak 2010'da tamamlanmış olacaktır. Binanın inşa edilebilmesi için örnek bağlamında aşağıdaki işlemler yapılmaktadır.

a) Binanın yapılacağı arsanın kazılması ve hafriyatın atılması

06 Haziran 2009 tarihinde inşaat arsasına kazıcılar getirilmiş, hafriyatın kamyonlar tarafından Ankara dışında boş bir arsaya atılmasına başlanmıştır. Yapılan bu çalışma bir ay sürmüştür. Çalışmanın bedeli ise 10.000 TL'dir.

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| _____06/06/2009_____          |        |
| 208 YAPILMAKTA OLAN           |        |
| YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 10.000 |
| 191 İNDİRİLECEK KDV           | 1.800  |
| 102 BANKALAR                  | 11.800 |
| _____ / _____                 |        |

b) Binanın inşa edilebilmesi için demir alınması

07 Temmuz 2009 tarihinde binanın temelinde kullanılmak üzere 15.000 TL değerinde inşaat demiri alınmıştır.

\_\_\_\_\_07/07/2009\_\_\_\_\_

|                               |        |        |
|-------------------------------|--------|--------|
| 208 YAPILMAKTA OLAN           |        |        |
| YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 15.000 |        |
| 191 İNDİRİLECEK KDV           | 2.700  |        |
| 102 BANKALAR                  |        | 17.700 |
| _____ / _____                 |        |        |

c) Binanın inşa edilebilmesi için çimento edinilmesi

08 Ağustos 2009 tarihinde binanın temelinde kullanılmak üzere 5.000 TL değerinde çimento alınmıştır.

\_\_\_\_\_08/08/2009\_\_\_\_\_

|                               |       |       |
|-------------------------------|-------|-------|
| 208 YAPILMAKTA OLAN           |       |       |
| YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 5.000 |       |
| 191 İNDİRİLECEK KDV           | 900   |       |
| 100 KASA                      |       | 5.900 |
| _____ / _____                 |       |       |

d) İnşaatın sürdürülebilmesi için banka kredisi alınması

9 Kasım 2009 tarihinde işletme inşaatın sürdürülebilmesi için bankadan 25.000 TL kredi almıştır. Bu kredinin yıllık faiz oranı %10'dur. Kredi, faiziy-  
le birlikte 31 Aralık 2009'da geri ödenecektir.

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| <hr/>  |        |        |
| 09/11/2009   |        |        |
| 102 BANKALAR   | 25.000 |        |
| 300 BANKA KREDİLERİ  |        | 25.000 |
| Banka Kredisinin Alınması                                    |        |        |
| <hr/>  |        |        |
| <hr/>  |        |        |
| 30/11/2009   |        |        |
| 780 FİNANSMAN GİDERLERİ                                      | 146    |        |
| 381 GİDER TAHAKKUKLARI                                       |        | 146    |
| Banka Kredisi Birinci Ay Faiz Tahakkuku                      |        |        |
| <hr/>  |        |        |
| <hr/>  |        |        |
| 30/11/2009   |        |        |
| 208 YAPILMAKTA OLAN  |        |        |
| YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER                                | 146    |        |
| 781 FİNANSMAN GİDERLERİ YANSITMA                             |        |        |
| HESABI   |        | 146    |
| Birinci Ay Faizinin Özellikli Varlık Maliyetine Yansıtılması |        |        |
| <hr/>  |        |        |
| <hr/>  |        |        |
| 31/12/2009   |        |        |
| 780 FİNANSMAN GİDERLERİ                                      | 214    |        |
| 381 GİDER TAHAKKUKLARI                                       | 146    |        |
| 300 BANKA KREDİLERİ  | 25.000 |        |
| 102 BANKALAR   |        | 25.360 |
| İki Aylık Faiziyle beraber Banka Kredisinin Ödenmesi         |        |        |
| <hr/>  |        |        |

|                                  |  |     |
|----------------------------------|--|-----|
| _____31/12/2009_____             |  |     |
| 208 YAPILMAKTA OLAN              |  |     |
| YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER    |  | 214 |
| 781 FİNANSMAN GİDERLERİ YANSITMA |  |     |
| HESABI                           |  | 214 |

İkinci Ay Faizinin Özellikli Varlık Maliyetine Yansıtılması

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Aylara göre banka kredisine ödenecek faiz tutarının farklı çıkması UFRS uyarınca etkin faiz yönteminin kullanılmasından kaynaklanmıştır. Ayrıca, yıl sonunda 781 ve 780 no'lu hesaplar aşağıdaki gibi karşılıklı olarak kapatılır.

|                                  |  |     |
|----------------------------------|--|-----|
| _____31/12/2009_____             |  |     |
| 781 FİNANSMAN GİDERLERİ YANSITMA |  |     |
| HESABI                           |  | 360 |
| 780 FİNANSMAN GİDERLERİ          |  | 360 |

Bina tamamlanıncaya kadar binanın maliyetini ilgilendiren bütün kalemler yukarıdaki muhasebe kayıtlarına benzer şekilde muhasebeleştirilebilir. İnşaat tamamlanınca toplam maliyet tutarı; 208 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabından 202 Yatırım Amaçlı Binalar hesabına aktarılır ki burada varsayımımız işletmenin inşaat süresince yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde ölçemediği ve bu nedenle muhasebeleştirmeye inşaat bitene kadar maliyet yöntemi ile devam edeceği yönündedir. Bir başka deyişle; inşaat bitene kadar maliyet değeri gerçeğe uygun değerle değerlendirilmemiştir. Bu hususla ilgili olarak; Türkiye'deki muhasebeleştirmenin; 258 hesapta varolan maliyet esaslı muhasebeleştirmeye paralel olarak 208 hesapta da aynı şekilde sürdü-

rülmesi yönünde görüş belirtmekteyiz. Bu doğrultuda; Türkiye’de sadece yatırım amaçlı gayrimenkulün inşaatı bittikten sonra gerçeğe uygun değerle değerlendirilmesi önerilmektedir. Bunun nedeni ise; ülkemizde inşaat sürecinde gerçeğe uygun değerlerin tespitinin inşaat bittikten sonrakine oranla daha zor olabileceği ve tutarın güvenilir olarak belirlenemeyeceğidir.

Burada binanın tamamlandığı varsayıldığında toplam maliyet 30.360 TL olacaktır. Bu doğrultuda aktarmaya dair muhasebeleştirme aşağıdaki gibi olabilir:

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| _____31/01/2010_____          |        |
| 202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR    | 30.360 |
| 208 YAPILMAKTA OLAN           |        |
| YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 30.360 |
| _____ / _____                 |        |

Diğer taraftan, inşaat tamamlandıktan sonra inşaatın gerçeğe uygun değeri ölçülebilmektedir. Bu bağlamda; yatırım amaçlı binanın gerçeğe uygun değeri 40.000 TL ise muhasebeleştirme aşağıdaki gibi olabilir:

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| _____31/12/2010_____                 |       |
| 202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR           | 9.640 |
| 649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR     | 9.640 |
| 649.01 Gerçeğe Uygun Değer Artışları |       |
| _____ / _____                        |       |

## 6. SONUÇ

Yatırım amaçlı gayrimenkuller; kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Bu çalışmada; bu alana üç boyutta katkı yapılmaya çalışılmıştır. İlk olarak örnek olarak seçilen ülkelerin yerel muhasebe sistemlerinin yatırım amaçlı gayrimenkullere bakışı incelenmiş, bu gayrimenkullerin ilk muhasebeleştir-

me, muhasebeleştirme sonrası ölçüm ile bilançoda gösterim konularında ülkeler arasındaki temel farklılıklar ortaya konarak, ülkelerin bu alandaki muhasebe politikalarındaki çeşitlilik değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda; bu alanda muhasebeleştirmede ve muhasebe politikalarında görülen çeşitliliğin önüne UMS 40 ile geçildiği ortaya konmuştur.

İkinci olarak; yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul kavramı çerçevesinde açıklanmaya ve örneklenmeye çalışılmış; UMS 40'ın ilk muhasebeleştirme, muhasebeleştirme sonrası ölçüm ve gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerle ilgili temel muhasebe politikaları açıklanmaya çalışılmıştır.

Son olarak ise yatırım amaçlı gayrimenkuller standardının Türkiye muhasebe sistemine getirilmesi değerlendirilmiş, bu tür gayrimenkullerin Tekdüzen Hesap Planında kendine özgü hesap grubunda kendi hesapları ile muhasebeleştirilmesi ve bilançoda kendine özgü olarak ayrı bir şekilde gösterilmesi yönünde görüş belirtilmiştir. Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerin inşaat sürecinde de yatırım amaçlı gayrimenkul grubu kapsamında değerlendirilmesine yönelik olarak UMS 40'ta yapılan değişikliğin Tekdüzen Hesap Planı üzerindeki etkisi değerlendirilmiş, yatırım amaçlı gayrimenkullere özel hesap grubu açılması durumunda inşası yapılmakta olan gayrimenkullere özel olarak 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar hesabıyla benzer karakterde bir hesap açılması ile inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin standartta belirtildiği gibi gerçeğe uygun değerle değerlendirilmesi yerine bu değerlendirilmenin zorluğu ve güvenilirliği çerçevesinde Türkiye işletmeleri için standartta inşaat tamamlanıncaya ya da gerçeğe uygun değer güvenilir olarak ölçülünceye kadar kullanılabilmesi belirtilen maliyet yöntemi ile yapılmasının benimsenmesi tarafımızdan önerilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolara yansımaları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ile Maliye Bakanlığının hesap planı üzerinde

yapacağı çalışmaya bağlı olduğundan bu noktada dünya uygulamaları da dikkate alınarak UFRS'lerce zorunlu olmayan gösterimde birliğin de sağlanarak uluslararası finansal raporlamaya sadece muhasebe politikalarında değil aynı zamanda sunumda da olabildiğince uyum sağlanmalıdır.

### KAYNAKÇA

Akdoğan N. ve Sevilengül O. (2007). **Türkiye Muhasebe Standartları ile Uyumlu Tekdüzen Muhasebe Sistemi Uygulaması**. 12.bs. Ankara: Gazi Kitabevi.

Alexander, D. ve Nobes, C. (2007). **Financial Accounting: An International Introduction** .3.bs. UK: Prentice Hall.

Deloitte (2005). **NZ IFRS and NZ GAAP: A Comparison**. New Zealand: Deloitte

Deloitte (2007). **Lux GAAP, IFRS and US GAAP : A Comprehensive Comparison**. Luxembourg: Deloitte SA.

Greuning Hennie Van (2009). **International Financial Reporting Standards, A Practical Guide**.5.bs. USA:WorldBank.

Gökçen G., Akgül, B. Çakıcı, C. (2006) **Türkiye Muhasebe Standartları Uygulamaları(Uluslararası Muhasebe Standartları ile Uyumlu)**. İstanbul: Beta Kitap

IASB. (2008). **International Financial Reporting Standards (IFRSs) 2008 including International Accounting Standards (IASs) and Interpretations as approved at 1 January 2008**. London: Buckmans.

IASB (2009). **International Financial Reporting Standards (IFRS) Official Pronouncements as issued at 1 January 2009**. London: Buckmans.

Jorissen, A. (2003). "Accounting in Belgium". **International Accounting: (2003) : 219-237**.

KPMG (2003). **IFRS compared with US GAAP and French GAAP**. KPMG International.

KPMG (2008). **IFRS compared to German GAAP.** KPMG Deutsche.

KPMG (2005). **IFRS compared to Swedish GAAP: An Overview.** Sweden: KPMG Bohlins AG.

KPMG (2007). **IFRS compared to Canadian GAAP: An Overview.** Canada: KPMG Canada.

Oruç, Ş. (2009) **UFRS – UMS Uyumlu Türkiye Muhasebe Standartları Uygulaması.** 3.bs. Ankara: Maliye ve Hukuk Yayınları.

Örten, R., Kaval, H. ve Karapınar, A. (2009). **Türkiye Muhasebe – Finansal Raporlama Standartları: Uygulama ve Yorumları.** 3.bs. Ankara: Gazi Kitabevi.

PriceWaterhouseCoopers (2004). **IFRS Workbooks: IAS 40 Investment Properties.** Russia: PWC Russia

PriceWaterhouseCoopers (2004). **Similarities and Differences – A Comparison of IFRS, US GAAP and Dutch GAAP.** Netherlands: PWC Accountants N.V.

PriceWaterhouseCoopers (2005). **PWC Inform – IFRS/UK Main Differences Indicator.** USA: PWC USA

PriceWaterhouseCoopers (2006). **Similarities and Differences – A Comparison of IFRS, US GAAP and Belgian GAAP.** Belgium: PWC Belgium

Sawa, E. (2003). “Accounting in Japan” **International Accounting:** (2003) : 174-194.

**Türkçe Sözlük** (2005). 10. Bs. Ankara : Türk Dil Kurumu

**Uluslararası Finansal Raporlama Standartları(IFRS/IAS) ile Uyumlu Türkiye Muhasebe Standartları.** (2009). Ankara: TMSK.

Walton, P. (2003). “Accounting in United Kingdom”. **International Accounting:** (2003) : 153-173.

Zambon, S. (2003). “Accounting in Italy” **International Accounting:** (2003) : 195-219.

# HAKEMSİZ YAZILAR

*OPINION PAPERS*

