



Kamu Gözetimi Kurumu

Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin

FİNANSAL RAPORLAMA STANDARDI

Bağımsız Denetime Tabi Olup
TFRS'leri Uygulamayan İşletmeler İçin

Modül 13

YATIRIM AMAÇLI
GAYRİMENKULLER

Bu doküman, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) Muhasebe Standartları Dairesi tarafından Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardının (BOBİ FRS'nin) tutarlı bir şekilde uygulanmasına yardımcı olmak amacıyla hazırlanmıştır.

Bu dokümanın üzerinde veya içinde yer alan KGK logosu kullanılamaz ve çoğaltılamaz.

Bu dokümanın tamamı ve bir kısmından alıntı yapılması durumunda, yapılan alıntının kaynağının "*KGK tarafından yayımlanan BOBİ FRS Modülü*" olduğunun belirtilmesi gerekmektedir. "*KGK tarafından yayımlanan BOBİ FRS Modülleri*" için yapılması planlanan herhangi bir başka kullanım KGK'nın yazılı onayını gerektirmektedir.

Bu dokümandan yapılacak herhangi bir alıntının doğru bir şekilde çoğaltıldığından ve yanıltıcı bir bağlamda kullanılmadığından emin olunması gerekmektedir.

BÖLÜM 13 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

1. GİRİŞ

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, mal veya hizmet üretiminde, tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak (maddi duran varlık) veya normal iş akışı çerçevesinde satılmak (stoklar) gibi amaçlardan ziyade, kira geliri veya sermaye değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla, sahibi veya finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, yatırım potansiyeline sahip olmaları sebebiyle elde tutulurlar. Bu potansiyel kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisinin de elde edilmesi amaçlanarak gayrimenkullerin elde tutulmasıyla gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller yalnızca gayrimenkul yatırım işletmelerinin finansal tablolarında bulunmaz. Esas faaliyet konusu gayrimenkul yatırımı olmayan birçok işletme de başkalarına kiralamak ya da değer artış kazancı elde etmek için ellerinde gayrimenkul bulundurur.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar gibi mal ve hizmet üretiminde veya tedarikinde kullanılmak üzere işletme tarafından elde tutulmaz. Bir yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin riskler ve getiriler, işletme tarafından kullanılan gayrimenkule ilişkin risk ve getirilerden farklıdır.

BOBİ FRS Bölüm 12 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller’de

- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk kayda alınmasındaki ölçümü ile sonraki ölçümü,
 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarda nasıl sınıflandırılacağı ve bunlara ilişkin sınıf değişikliğinin nasıl yapılacağı ve
 - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablo dışı bırakılması,
- ele alınmaktadır.

2. BÖLÜM ÖZETİ

TANIM	
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkul: 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.</p>	
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL OLMAYANLAR
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar, ➤ Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar, ➤ Faaliyet kiralaması kapsamında kiraya verilen binalar, ➤ Faaliyet kiralaması kapsamında kiraya verilmek üzere elde tutulan boş binalar, ➤ Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak üzere elde tutulan gayrimenkuller ("<i>Maddi Duran Varlıklar</i>" bölümü kapsamındadır), ➤ Olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan veya satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan gayrimenkuller ("<i>Stoklar</i>" bölümü kapsamındadır), ➤ Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller ("<i>Maddi Duran Varlıklar</i>" bölümü kapsamındadır), ➤ Başka bir işletmeye finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller ("<i>Kiralamalar</i>" bölümü kapsamındadır).
FİNANSAL TABLOLAR ALMA VE ÖLÇÜM	
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkuller (mevcut gayrimenkullerin sınıf değiştirdiği durumlar hariç) ilk kayda almada "maliyet bedeliyle ölçülür. Finansal kiralama yoluyla elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk kayda alma sırasındaki değeri, kiracı tarafından finansal kiralamaların ilk ölçümüne ilişkin "<i>Kiralamalar</i>" bölümündeki hükümler uygulanarak belirlenir.</p>	
SONRAKİ ÖLÇÜM	
MALİYET YÖNTEMİ	GERÇEĞE UYGUN DEĞER YÖNTEMİ
<p>Bir yatırım amaçlı gayrimenkul kalemi varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilir ("<i>Maddi Duran Varlıklar</i>" bölümünde düzenlenen maliyet yöntemi kullanılır).</p>	<p>Yatırım amaçlı gayrimenkuller, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde yatırım amaçlı gayrimenkulün satışında elde edilecek fiyat olan gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülür. Kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kâr veya zarara dâhil edilir.</p>
SINIF DEĞİŞİKLİĞİ	
<p>İşletme bir gayrimenkulü, yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına veya bu sınıftan diğer bir sınıfa sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman transfer eder.</p>	

3. BÖLÜM HÜKÜMLERİNİN AÇIKLANMASI VE ÖRNEKLENDİRİLMESİ

3.1. KAPSAM

Paragraf 13.2 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Nitelendirilen Varlıklar

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu nedenle bu varlıklar, işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışı yaratırlar. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir ve bu varlıklara bu bölüm hükümleri uygulanır.

Paragraf 13.3 – Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Nitelendirilen Varlıklar

Bu tür gayrimenkuller, işletmenin mülkiyetinde olan varlıklar olabileceği gibi, kiracı tarafından finansal kiralama yoluyla elde tutulan varlıklar da olabilir. Ayrıca yatırım amaçlı olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller de bu kapsamda değerlendirilir.

Açıklama:

Bir gayrimenkulün, yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini taşıyıp taşımadığının belirlenmesinde bazen muhakeme kullanılması gereklidir. Örneğin işletme, elinde tuttuğu gayrimenkulü kiralayanlara yardımcı hizmetler sağladığında, anlaşmanın bütünü açısından söz konusu hizmetlerin önemsiz olması hâlinde, gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul gibi işlem görür.

Yatırım amaçlı gayrimenkulleri işletme tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayıran temel özellik yatırım amaçlı gayrimenkullerin diğer işletme varlıklarından bağımsız nakit akışları yaratabilmeleridir. Diğer taraftan işletme tarafından kullanılan gayrimenkuller, üretim veya tedarik sürecindeki diğer varlıklarla birlikte nakit akışları yaratırlar. Örneğin bir fabrika binası fabrikanın içinde bulunan demirbaşlarla, makinelerle vb. kullanıldığında üretim gerçekleşir, ancak kiraya verilen bir ofis tek başına gelir sağlayabilir.

Aşağıdakiler yatırım amaçlı gayrimenkullere örnek olarak verilebilir:

- Olağan iş akışı içinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar.
- Gelecekte nasıl kullanılacağına henüz karar verilmemiş olan arsa ve binalar.
- İşletmenin sahip olduğu ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar.
- Bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan boş bir bina.
- Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller.

Örnek 13.1:

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren bir işletme aşağıdaki gibi özellikleri bulunan dört ayrı binaya sahiptir.

- İşletmenin kira ödemesi almak amacıyla geleneksel kiralama şartları kapsamında üçüncü bir tarafa kiraladığı bir bina,
- İşletmenin yönetim personelinin kullanmakta olduğu bir ofis binası,
- İşletmenin olağan faaliyetleri kapsamında satmak amacıyla inşa etmekte olduğu bir bina,
- İşletmenin değeri arttığında kâr elde etmek amacıyla satın aldığı bir bina,
- İşletmenin kira gelir elde etmek amacıyla satın aldığı bir tarım arazisi.

Söz konusu gayrimenkuller aşağıdaki gibi sınıflandırılır:

- İşletmenin kira ödemesi almak amacıyla geleneksel kiralama şartları kapsamında üçüncü bir tarafa kiraladığı bina bir yatırım amaçlı gayrimenkuldür, çünkü 13.2 paragrafında belirtildiği gibi işletme kira geliri elde etmeyi amaçlamaktadır.
- İşletmenin yönetim personelinin kullanmakta olduğu ofis binası bir maddi duran varlıktır, çünkü "*Maddi Duran Varlıklar*" bölümünde yer alan 12.2 paragrafında belirtildiği gibi işletme binayı idari amaçlar için kullanmaktadır.
- İşletmenin olağan faaliyetleri kapsamında satmak amacıyla inşa etmekte olduğu bina bir stoktur, çünkü "*Stoklar*" bölümünde yer alan stok tanımını karşılamaktadır.
- İşletmenin değeri arttığında kâr elde etmek amacıyla satın aldığı bina bir yatırım amaçlı gayrimenkuldür, çünkü 13.2 paragrafında belirtildiği gibi işletme değer artış kazancı elde etmeyi amaçlamaktadır.
- İşletmenin kira geliri elde etmek amacıyla satın aldığı tarım arazisi yatırım amaçlı gayrimenkuldür, çünkü 13.2 paragrafında belirtildiği gibi işletme kira geliri elde etmeyi amaçlamaktadır.

Soru 13.1:

İşletmenin kira ödemesi almak amacıyla geleneksel kiralama şartları kapsamında üçüncü bir tarafa kiraladığı bir binası bulunmaktadır. Söz konusu bina kiracı tarafından otel olarak kullanılmaktadır. Binanın temizlik hizmetleri kiralayan işletme tarafından sağlanmaktadır. İşletme bu binayı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırabilir mi?

Evet, söz konusu bina kira geliri elde edilmek amacıyla elde tutulduğu ve kiralayan işletme tarafından sağlanan hizmetler önemsiz nitelikte olduğu için yatırım amaçlı

gayrimenkul olarak sınıflandırılmalıdır. Kiralayan işletme tarafından kiracıya sağlanan hizmetlerin niteliği değerlendirilirken söz konusu işletme tarafından muhakemede bulunulması gerekmektedir.

Soru 13.2:

İşletme üçüncü taraflara kira ödemeleri karşılığında geleneksel kiralama çerçevesinde otel odaları kiralamaktadır. İşletme müşterilere otel ücretine dâhil olan temizlik hizmeti, kahvaltı gibi hizmetler yanında ayrı ödemeye tabi olan yemek, spor salonu gibi hizmetler de sunmaktadır. İşletme bu binayı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırabilir mi?

Hayır, söz konusu bina maddi duran varlık olarak sınıflandırılır, çünkü işletme binayı kendi faaliyetleri kapsamında kullanmaktadır. Ayrıca söz konusu bina diğer işletme varlıklarından bağımsız nakit akışları yaratmamaktadır.

Soru 13.3:

İşletme şehrin batı yönüne doğru genişlemekte olduğunu gözlemlemiş ve şehrin batı yakasında bulunan bir arsanın beş yıl içinde değerinin oldukça artacağını değerlendirerek buradan bir arsa satın almıştır. Söz konusu arsa yatırım amaçlı gayrimenkul müdür?

Evet, söz konusu arsa değer artış kazancı elde etmek amacıyla satın alındığı için yatırım amaçlı gayrimenkuldür.

Soru 13.4:

İşletmenin kira ödemesi almak amacıyla finansal kiralama şartları kapsamında üçüncü bir tarafa kiraladığı bir binası bulunmaktadır. Söz konusu bina kiracı tarafından yönetim ofisi olarak kullanılmaktadır. İşletme bu binayı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırabilir mi?

Hayır, çünkü finansal kiralama kapsamında kiraya verilen gayrimenkuller kiralayan işletme tarafından kiralama süresinin başlangıcında finansal tablo dışı bırakılır ve finansal tablolara kira ödemelerini temsil eden bir alacak kaydedilir.

Soru 13.5:

İşletmenin değer artış kazancı elde etmek amacıyla satın almış olduğu bir tarımsal arazi yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılabilir mi?

Evet, çünkü değer artış kazancı elde etmek amacıyla edinilen gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır.

Soru 13.6:

Bir bağlı ortaklığın ana ortaklığına faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya vermiş olduğu bina yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılabilir mi?

Söz konusu bina bağlı ortaklığın Finansal Durum Tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Ancak konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz. Çünkü topluluk açısından söz konusu gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul niteliğindedir.

Paragraf 13.4 - Gayrimenkulün Bölümlerinin Birbirinden Farklı Amaçlarla Kullanılması

Bir gayrimenkulün bir bölümü yatırım amacıyla elde tutulurken diğer bölümü de işletme faaliyetlerinde kullanılmak amacıyla elde tutulabilir. Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılacak bölümün gerçeğe uygun değeri aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan ölçülemiyorsa gayrimenkulün tamamı "*Maddi Duran Varlıklar*" bölümü uyarınca maddi duran varlık olarak değerlendirilir.

Açıklama:

Bir işletme sahip olduğu veya finansal kiralama kapsamında elinde tuttuğu bir gayrimenkulün bir kısmını yatırım amacıyla, diğer kısmını ise işletme faaliyetlerinde kullanabilir. Bu tür durumlarda gayrimenkulün yatırım amacıyla kullanılan kısmının bu bölüm uyarınca yatırım amaçlı gayrimenkul, işletme faaliyetlerinde kullanılan kısmının ise maddi duran varlık olarak sınıflandırılması gerekmektedir. Ancak 13.4 paragrafı, söz konusu gayrimenkulün yatırım amacıyla kullanılacak kısmının gerçeğe uygun değeri aşırı maliyet veya katlanılmadan ölçülemiyorsa gayrimenkulün tamamının maddi duran varan varlık olarak sınıflandırılmasına izin vermektedir. Bu ifadeyle kastedilen, birbirinden farklı amaçlarla kullanılan gayrimenkul bölümlerinin birbirinden ayrıştırılmasının aşırı maliyet ve çabaya katlanılmadan yapılamaması durumunda, gayrimenkulün hepsinin maddi duran varlık olarak muhasebeleştirilebileceğidir.

Soru 13.7:

İşletmenin on katlı bir binası bulunmaktadır. Binanın ilk dört katı işletme tarafından yönetim işleri için kullanılmakta, kalan katları ise geleneksel kiralama şartları kapsamında üçüncü taraflara kiralanmaktadır. İşletme her bir katı ayrı ayrı satabilmektedir. İşletme söz konusu binayı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kaydedebilir mi?

İşletme her bir katın ayrı ayrı fiyatlarını belirleyebildiği için ilk dört katı maddi duran varlık, kalan altı katı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kaydetmelidir.

Soru 13.8:

İşletmenin sahip olduğu binasının belli kısımları işletme tarafından yönetim işleri için kullanılmakta, kalan kısımları ise geleneksel kiralama şartları kapsamında üçüncü taraflara kiralanmaktadır. İşletme birbirinden farklı amaçlarla kullandığı söz konusu binanın ilgili kısımları arasında aşırı maliyet ve çabaya katlanmadan ayırım yapamamaktadır. Diğer bir ifadeyle, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullandığı bölümün toplam bina içerisindeki değerini (maliyet bedeli veya gerçeğe uygun değer) belirleyememektedir. İşletme bu binayı nasıl muhasebeleştirmelidir?

İşletme yatırım amaçlı kullandığı bölümü aşırı maliyet ve çabaya katlanmadan binadan ayırtıramayacağı için, binanın tamamını maddi duran varlık olarak muhasebeleştirmelidir.

3.2. İLK KAYIT VE ÖLÇÜM

Paragraf 13.5 - İlk Kayda Alma

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (mevcut gayrimenkullerin sınıf değiştirdiği durumlar hariç) ilk kayda almada “*Maddi Duran Varlıklar*” bölümünün ilk kayıt hükümleri uygulanarak maliyet bedeliyle ölçülür. Bununla birlikte finansal kiralama yoluyla elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk kayda alma sırasındaki değeri, kiracı tarafından finansal kiralama ilk ölçümüne ilişkin “*Kiralamalar*” bölümündeki hükümler uygulanarak belirlenir.

Açıklama:

Gayrimenkullerin sınıf değiştirmesi durumunda ilk kayda almaya ilişkin hükümler bu bölümün 13.16-13.21 paragraflarında düzenlenmiştir. Sınıf değişikliği dışındaki bir sebeple finansal tablolara alınacak yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda alınırken “*Maddi Duran Varlıklar*” bölümünün ilk kayıt hükümleri uygulanır.

“*Kiralamalar*” bölümüne göre, geleneksel kiralama kapsamında kiracı, kiralanan bir varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü Finansal Durum Tablosunda muhasebeleştirmez. Ayrıca kiracı geleneksel kiralama kapsamında elde tuttuğu gayrimenkul hakkıyla ilgili bir ön ödeme yaptıysa, söz konusu ödemeyi bir gayrimenkul kalemi olarak değil, peşin ödenen bir gider olarak muhasebeleştirir. Diğer taraftan kiracı finansal kiralama kapsamında kiraladığı ve yatırım amacıyla kullanacağı gayrimenkulleri finansal tablolarına yatırım amaçlı gayrimenkul olarak alır ve ilk ölçüme ilişkin söz konusu bölümde yer alan hükümleri uygular.

Örnek 13.2:

İşletme kira geliri elde etmek amacıyla 1 Ocak 2020’de 126.000 TL’ye bir bina satın almıştır (6.000 TL iade edilebilen vergi dâhil). Satın alma sözleşmesine göre ödemenin tamamı 31 Aralık 2021’de gerçekleştirilecektir (piyasada geçerli olan faiz oranı yıllık %10’dur). Bina satın alınırken 1 Ocak 2020 tarihinde ayrıca 3.000 TL iade edilemeyen vergi ve 4.000 TL de yasal maliyete katlanmıştır.

Binanın maliyet bedeli aşağıdaki gibi hesaplanır:

Satın alma fiyatı: 126.000 TL – 6.000 TL (iade edilebilen vergiler) = 120.000 TL

Satın alma fiyatının bugünkü değeri: 120.000 TL / (1+0,1)² = 99.174 TL

Maliyet bedeli: 99.174 TL + 3.000 TL + 4.000 TL = 106.173 TL

Örnek 13.3:

1 Nisan 2020 tarihinde işletme kiraya vermek üzere 3.000.000 TL’ye bir bina satın almıştır. İşletme daha sonra 500.000 TL maliyete katlanarak binayı tadil ettirmiş ve kira piyasasına uygun hâle getirmiştir. İşletme emlakçıya uygun bir kiracı bulması durumunda iki aylık kira bedeli ödeyecektir. 1 Aralık 2021 tarihinde işletme geleneksel kiralama kapsamında binayı kiralamıştır.

İşletme binayı ilk satın aldığı anda maliyet bedeliyle kaydedecektir. Sonraki tadilat harcamaları gerçekleştikçe maliyete eklenecektir çünkü söz konusu maliyetler kiralamaya uygun hâle getirilmesi için gerekli olan maliyetlerdir. Ancak emlakçıya verilen ücret başlangıçtaki maliyetlere dâhil değildir. Bu durumda bina ilk defa finansal tablolara alınırken aşağıdaki gibi kaydedilir:

Gerçeğe Uygun Değerle/ Maliyetle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*	3.000.000 TL	
Bankalar		3.000.000 TL

*İşletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulün sonraki ölçümünü maliyet yöntemine ya da gerçeğe uygun değer üzerinden yapmasına göre değişecektir.

Paragraf 13.6 - Kiralanan Bir Gayrimenkul Hakkının Kiraya Verilmesi

Geleneksel kiralama yoluyla elde tutulan bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılması durumunda, bu gayrimenkullere ilişkin haklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılabilir. Bu durumda bu gayrimenkullere ilişkin haklar ilk kez kayda alınırken, “*Kiralamalar*” bölümündeki geleneksel kiralamaya ilişkin hükümler yerine finansal kiralamaya ilişkin hükümler uygulanır. Bu hakların sonraki ölçümü ise bu bölüm uyarınca yapılır. Bu durumda, gerek ilk kayda almada gerekse sonraki ölçümlerde değerlemesi yapılacak unsur, sözleşmeye konu

gayrimenkulün kendisi değil bu gayrimenkul üzerinde tesis edilen haktır. Ayrıca işletmeler, kiralama sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüklerini “*Kiralamalar*” bölümünün finansal kiralamaya ilişkin hükümlerini uygulayarak kayda alır ve ölçer.

Açıklama:

Bir işletme, geleneksel kiralama yoluyla bir gayrimenkulü kiralamışsa ve söz konusu gayrimenkulü üçüncü bir tarafa kiralamayı amaçlıyorsa finansal kiralama yoluyla kiralanan gayrimenkuller gibi söz konusu gayrimenkule ilişkin hakların da yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasına izin verilmektedir. Ancak işletmenin bu uygulamayı seçmesi zorunlu değildir, işletme finansal tablolarına bir varlık ve yükümlülük kaydetmek yerine kira ödemelerini doğrusal olarak kiralama süresi boyunca gider olarak kâr veya zarara yansıtmayı da seçebilir.

Örnek 13.4:

İşletme bağımsız bir üçüncü taraftan geleneksel kiralama çerçevesinde beş yıllığına bir bina kiralamıştır. Aynı işletme bu binayı çeşitli üçüncü taraflara aylık olarak kiralarak ödediğinden daha fazla kira geliri elde etmektedir. İşletme binanın bulunduğu çevredeki benzer binaların kira tutarlarını emlak sitelerinden takip etmektedir.

İşletme tarafından söz konusu binanın kiracı olarak kiralanmış olmasından kaynaklanan haklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılabilir. Bu durumda, işletmenin kira yükümlülüğünü “*Kiralamalar*” bölümünün finansal kiralamaya ilişkin hükümlerini uygulayarak finansal tablolarına alması gerekmektedir.

3.3. SONRAKİ ÖLÇÜM

Paragraf 13.7- Muhasebe Politikası Seçimi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Soru 13.9:

İşletme aşırı maliyet veya çabaya katlanmadan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini belirleyebilmektedir. İşletme yine de yatırım amaçlı gayrimenkullerini sonraki ölçümde maliyet yöntemiyle ölçülebilir mi?

Evet, 13.7 paragrafında işletmenin gerçeğe uygun değer yöntemini veya maliyet yöntemini kullanmasına ilişkin herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Ancak, işletmenin maliyet yöntemini tercih etmesi hâlinde tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini finansal tablolarında maliyeti üzerinden göstermesi gerekmektedir.

Soru 13.10:

İşletme yatırım amaçlı olarak elde tuttuğu ve kayda aldığı binalarını maliyet yöntemiyle ölçerken, yatırım amaçlı olarak elinde bulundurduğu arsalarını gerçeğe uygun değer yöntemiyle ölçebilir mi?

Hayır, 13.7 paragrafında işletmenin seçmiş olduğu muhasebe politikasını yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tamamına uygulaması gerektiği belirtilmektedir. Bu doğrultuda, işletmenin hem arsalarını hem de binalarını ya maliyet yöntemiyle ya da gerçeğe uygun değer yöntemiyle ölçmesi gerekmektedir.

Paragraf 13.8 - Gerçeğe Uygun Değer Yönteminin Seçilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde gerçeğe uygun değer yönteminin uygulanması durumunda daha sonra muhasebe politikasında bir değişikliğe gidilerek yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyet yöntemiyle ölçülemez.

Paragraf 13.9 - Gerçeğe Uygun Değerin Belirlenmesi ve Gerçeğe Uygun Değer Değişimleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülmesi durumunda tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerin raporlama dönemi sonundaki gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bu değerleri üzerinden Finansal Durum Tablosunda gösterilmesi gerekir. Gerçeğe uygun değerlerin tespitinde, “*Finansal Araçlar ve Özkaynaklar*” bölümünde yer alan 9.27 - 9.29 paragrafları kıyasen uygulanır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönemler itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinde meydana gelen değişiklikler kâr veya zarara yansıtılır.

Örnek 13.5:

İşletme 1 Nisan 2020 tarihinde üç adet yatırım amaçlı gayrimenkul (YAG) satın almıştır. Söz konusu gayrimenkullere ilişkin aşağıdaki bilgiler bulunmaktadır:

		31/12/2023 Tarihindeki Gerçeğe Uygun Değer	31/12/2024 Tarihindeki Gerçeğe Uygun Değer
	Maliyet		
YAG 1	2.000.000 TL	2.500.000 TL	1.750.000 TL
YAG 2	3.500.000 TL	3.000.000 TL	2.750.000 TL
YAG 3	4.500.000 TL	4.750.000 TL	5.000.000 TL

Gayrimenkullerin her birinin faydalı ömrü 45 yıl ve kalıntı değerleri 200.000 TL olarak tahmin edilmektedir. İşletme yatırım amaçlı gayrimenkullerin sonraki ölçümünde muhasebe politikası olarak gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiştir.

13.9 paragrafında belirtildiği üzere gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen YAG'lerin, raporlama dönemi sonunda gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve belirlenen değerler üzerinden Finansal Durum Tablosunda gösterilmesi gerekmekte olup gerçeğe uygun değer değişimleri ise kâr ya da zarara yansıtılmaktadır.

Bu kapsamda; 31 Aralık 2023 ile 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren raporlama dönemlerinde YAG'ler yukarıda verilen gerçeğe uygun değerleri üzerinden Finansal Durum Tablosunda gösterilecek ve bunların gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler de Kâr veya Zarar Tablosuna yansıtılacaktır.

31 Aralık 2023 yılına ait raporlama dönemi sonunda YAG'lere ilişkin Finansal Durum Tablosu ile Kâr veya Zarar Tablosunda sunulması gereken tutarlara aşağıda yer verilmektedir:

	Maliyet	Finansal Durum Tablosu	Kâr veya Zarar Tablosu
YAG 1	2.000.000 TL	2.500.000 TL	Gerçeğe Uygun Değer 2.500.000 TL - Maliyet bedeli 2.000.000 TL = 500.000 TL Değer Artış Kazancı
YAG 2	3.500.000 TL	3.000.000 TL	Gerçeğe Uygun Değer 3.000.000 TL - Maliyet bedeli 3.500.000 TL = 500.000 TL Değer Azalış Zararı
YAG 3	4.500.000 TL	4.750.000 TL	Gerçeğe Uygun Değer 4.750.000 TL - Maliyet bedeli 4.500.000 TL = 250.000 TL Değer Artış Kazancı

31 Aralık 2024 yılına ait raporlama dönemi sonunda YAG'lere ilişkin Finansal Durum Tablosu ile Kâr veya Zarar Tablosunda sunulması gereken tutarlara aşağıda yer verilmektedir:

	Maliyet	Finansal Durum Tablosu	Kâr veya Zarar Tablosu
YAG 1	2.000.000 TL	1.750.000 TL	Gerçeğe Uygun Değer 1.750.000 TL – Maliyet bedeli 2.000.000 TL = 250.000 TL Değer Azalış Zararı
YAG 2	3.500.000 TL	2.750.000 TL	Gerçeğe Uygun Değer 2.750.000 TL – Maliyet bedeli 3.500.000 TL = 750.000 TL Değer Azalış Zararı

YAG 3	4.500.000 TL	5.000.000 TL	Gerçeğe Uygun Değer 5.000.000 TL – Maliyet bedeli 4.500.000 TL = 500.000 TL Değer Artış Kazancı
--------------	--------------	--------------	---

Paragraf 13.10 - Gerçeğe Uygun Değeri Aşırı Maliyet veya Çabaya Katlanmadan Ölçülemeyen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemi seçilmiş olsa da yatırım amaçlı gayrimenkullerden gerçeğe uygun değeri aşırı maliyet veya çabaya katlanmadan ölçülemeyenler maliyet bedeliyle ölçülür. Bu durumda ilgili gayrimenkulün ölçümünde “*Maddi Duran Varlıklar*” bölümünde yer alan maliyet - amortisman - değer düşüklüğü yöntemi kullanılır. Gerçeğe uygun değerlerinin aşırı maliyet veya çabaya katlanmadan ölçülebilir hâle gelmesi durumunda, bu gayrimenkuller, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmeye başlanır ve tespit edilen gerçeğe uygun değeriyle, önceki defter değeri arasındaki fark “*Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış ve Satış Kazançları*” veya “*Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Azalış ve Satış Zararları*” kaleminde kâr veya zarara yansıtılır.

Açıklama:

Gerçeğe uygun değerlerinin aşırı maliyet veya çabaya katlanmadan ölçülememesi durumu “*Finansal Araçlar ve Özkaynaklar*” bölümünde yer alan 9.27 - 9.29 paragrafları ile uyumlu olarak yalnızca, karşılaştırılabilir gayrimenkullerin aktif bir piyasası olmadığı ve alternatif güvenilir gerçeğe uygun değer ölçümü mümkün olmadığı ortaya çıkar.

Soru 13.11:

İşletmenin değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tuttuğu arsaları ve kira geliri elde etmek amacıyla elde tuttuğu binaları bulunmaktadır. İşletme sonraki ölçümde gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiştir ancak binalarının bir kısmı oldukça eski olduğu için gerçeğe uygun değerleri aşırı maliyet veya çabaya katlanmadan belirlenememektedir. Bu durumda işletme tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerine aynı muhasebe politikasını uygulayabilmek adına maliyet yöntemini mi seçmelidir?

13.10 paragrafı uyarınca; işletmenin gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş olması durumunda bile bazı yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerini aşırı maliyet veya çabaya katlanmadan ölçmemesi hâlinde yalnızca bu gayrimenkulleri maliyeti üzerinden ölçebileceği belirtilmektedir. Bununla birlikte söz konusu gayrimenkuller gerçeğe uygun değerlerinin belirlenebilir olduğu andan itibaren gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmelidir.

Paragraf 13.11 - Gerçeğe Uygun Değerin Kim Tarafından Belirleneceği

Gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere kamu kurumlarınca yetkilendirilmiş kişiler tarafından belirlenebileceği gibi gerekli mesleki bilgiye sahip ve gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan kişiler tarafından da belirlenebilir. Değerlemelerin kim tarafından yapıldığı dipnotlarda açıklanır.

Soru 13.12:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri belirlenirken kamu kurumları tarafından yetkilendirilmiş bir uzmanın kullanılması zorunlu mudur?

Hayır, 13.11 paragrafı uyarınca bir yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri gerekli mesleki bilgiye sahip ve yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan kişiler tarafından da belirlenebilir.

Paragraf 13.12 - Maliyet Yönteminin Seçilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet yöntemi kullanılarak ölçülmesi durumunda tüm yatırım amaçlı gayrimenkuller "*Maddi Duran Varlıklar*" bölümünde yer alan maliyet - amortisman - değer düşüklüğü yöntemi kullanılarak ölçülür.

Örnek 13.6:

İşletme 1 Ocak 2020 tarihinde kira geliri elde etmek amacıyla 250.000 TL'ye bir bina satın almıştır. İşletme tarafından binanın sonraki ölçümünde muhasebe politikası olarak maliyet yöntemi seçilmiştir. Binanın faydalı ömrü 10 yıl olarak tahmin edilmektedir. Binanın kalıntı değeri 100.000 TL'dir. İşletme yönetimi doğrusal amortisman yönteminin, binanın gelecek ekonomik faydasını tüketmeyi beklediği kullanım şeklini yansıttığını düşünmektedir.

Bu doğrultuda 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla binanın defter değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Amortisman tabi tutar: 250.000 TL – 100.000 TL = 150.000 TL

Faydalı ömür: 10 yıl

Yıllık amortisman gideri: 150.000 TL / 10 yıl = 15.000 TL

31 Aralık 2021 tarihinde birikmiş amortisman tutarı: 2 yıl x 15.000 TL = 30.000 TL

31 Aralık 2021 tarihindeki defter değeri: 250.000 TL – 30.000 TL = 220.000 TL

3.4. SUNUM

Paragraf 13.13 - Finansal Durum Tablosunda Sunum

Yatırım amaçlı gayrimenkuller Finansal Durum Tablosunda “*Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*” kaleminde ayrı olarak sunulur.

Paragraf 13.14 - Kâr veya Zarar Tablosunda Sunum

Gerçeğe uygun değeriyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değer artış kazançları ya da değer azalış zararları Kâr veya Zarar Tablosunda “*Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış ve Satış Kazançları*” ya da “*Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Azalış ve Satış Zararları*” kaleminde ayrı olarak sunulur.

Paragraf 13.15 - Kâr veya Zarar Tablosunda Sunum

Maliyet bedeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin amortisman giderleri ve değer düşüklüğü zararları Kâr veya Zarar Tablosunda Diğer Faaliyetlerden Giderler altında “*Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Azalış ve Satış Zararları*” kaleminde gösterilir.

3.5. SINIF DEĞİŞİKLİĞİ

Paragraf 13.16 - Gayrimenkullerin Elde Tutulma Amacının Değişmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elde tutulma amacının farklılaşması durumunda yeni elde tutulma amacına uygun olarak, bu varlıklar maddi duran varlıklara ya da stoklara aktarılır.

Paragraf 13.17- Gayrimenkullerin Elde Tutulma Amacının Değişmesi

Bu durumda, gayrimenkulün sınıf değişikliği tarihindeki değeri bu bölüme göre tespit edilir ve bu değeriyle ilgili varlık gruplarına aktarılır. Örneğin yatırım amaçlı elde tutulan ve gerçeğe uygun değeriyle ölçülen bir binanın idari amaçla kullanılmaya başlanması durumunda, binanın sınıf değişikliği tarihindeki gerçeğe uygun değeri tespit edilir, gerçeğe uygun değerde meydana gelen değişim, kâr veya zarara yansıtılır ve yeni tespit edilen gerçeğe uygun değeriyle maddi duran varlıklara aktarılır.

Açıklama:

İşletme tarafından bir muhasebe politikası değişikliği yapıldığında ve bir hata düzeltildiğinde karşılaştırmalı tutarlar “*Muhasebe Politikaları, Tahminler ve Yanlışlıklar*” bölümü uyarınca yeniden düzenlenir.

Ancak gayrimenkullerin elde tutma amaçlarının değişmesi durumunda karşılaştırmalı dönemlerdeki sınıflandırmalar değiştirilmez, söz konusu sınıflandırmalar karşılaştırmalı dönemde ilgili varlığın ne şekilde kullanıldığını gösterir.

Örnek 13.7:

İşletme, 1 Ocak 2020 tarihinde 400.000 TL'ye kira geliri elde etmek amacıyla bir gayrimenkul satın almıştır. İşletme yatırım amaçlı gayrimenkullerin sonraki ölçümünde muhasebe politikası olarak gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiştir. 31 Aralık 2021 tarihinde gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 500.000 TL olarak ölçülmüştür. İşletme 1 Nisan 2022 tarihinde binayı yönetim ofisi olarak kullanmaya karar vermiştir. Bu tarihte binanın gerçeğe uygun değeri 550.000 TL'dir.

Bu durumda işletmenin söz konusu gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkuller sınıfından maddi duran varlıklar sınıfına taşınması gerekmektedir. Bu kapsamda, 1 Nisan 2022 tarihinde yapılacak kayıt aşağıdaki gibidir:

1 Nisan 2022:

Binalar	550.000 TL	
Gerçeğe Uygun Değerle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		500.000 TL
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gelir ve Kazançlar		50.000 TL

İşletme daha sonraki raporlama dönemlerinde "*Maddi Duran Varlıklar*" bölümünü uygulayacaktır.

Örnek 13.8:

İşletme 1 Ocak 2020 tarihinde kira geliri elde etmek amacıyla 750.000 TL'ye bir bina satın almıştır. İşletme söz konusu binayı maliyet yöntemini kullanarak ölçmeye karar vermiştir. Binanın tahmini faydalı ömrü 50 yıl, kalıntı değeri 500.000 TL'dir. 31 Aralık 2023 tarihinde işletme binayı normal iş akışı içinde satmak için yeniden geliştirmeye başlamıştır.

İşletmenin binayı normal iş akışı içinde satmak için yeniden geliştirmeye başlaması söz konusu binanın yatırım amaçlı gayrimenkuller sınıfından stoklar sınıfına taşınması gerektirmektedir. Bu kapsamda, yapılacak sınıf değişikliğine ilişkin olarak binanın 31 Aralık 2023 tarihindeki değeri aşağıdaki gibi hesaplanacaktır:

Amortisman tabi tutar: $750.000 \text{ TL} - 500.000 \text{ TL} = 250.000 \text{ TL}$

Faydalı ömür: 50 yıl

Yıllık amortisman tutarı: $250.000 \text{ TL} / 50 \text{ yıl} = 5.000 \text{ TL}$

31 Aralık 2023 tarihindeki birikmiş amortisman = $5.000 \text{ TL} \times 4 \text{ yıl} = 20.000 \text{ TL}$

31 Aralık 2023 tarihindeki net defter değeri = $750.000 \text{ TL} - 20.000 \text{ TL} = 730.000 \text{ TL}$

Yukarıdaki hesaplamalar çerçevesinde, işletme binayı 730.000 TL üzerinden stok olarak Finansal Durum Tablosunda gösterecek olup işletmenin söz konusu sınıf değişikliğine ilişkin 31 Aralık 2023 tarihinde yapacağı kayıt aşağıdaki gibidir:

Ticari Mallar	730.000 TL	
Birikmiş Amortismanlar (-)	20.000 TL	
Maliyetiyle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		750.000 TL

İşletme daha sonraki raporlama dönemlerinde “*Stoklar*” bölümünü uygulayacaktır.

Paragraf 13.18 - Maddi Duran Varlık ya da Stokun Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Sınıflandırılması

Bir maddi duran varlığın ya da stokun yatırım amaçlı olarak elde tutulmaya başlanması durumunda, bu varlıklar 13.7 paragrafına göre sınıf değişikliği tarihindeki gerçeğe uygun değeri veya defter değeri üzerinden yatırım amaçlı gayrimenkullere aktarılır.

Paragraf 13.19 - Bir Maddi Duran Varlığın Gerçeğe Uygun Değeriyle Değerlenen Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Sınıflandırılması

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeriyle ölçülüyorsa, bir maddi duran varlığın yatırım amaçlı gayrimenkullere aktarılması durumunda varlığın sınıf değişikliği tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle defter değeri arasındaki fark “*Maddi Duran Varlıklar*” bölümüne göre yeniden değerlendirme artışı ya da yeniden değerlendirme azalışı olarak dikkate alınır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul finansal tablo dışı bırakıldığında bu varlığa ilişkin olarak yeniden değerlendirme yedeğinde yer alan birikmiş tutar “*Geçmiş Yıllar Kârları/ Zararları*” kalemine aktarılır.

Paragraf 13.20 - Bir Stokun Gerçeğe Uygun Değeriyle Değerlenen Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Sınıflandırılması

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeriyle ölçülüyorsa, bir stokun yatırım amaçlı gayrimenkullere aktarılması durumunda ise varlığın sınıf değişikliği tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle önceki defter değeri arasındaki fark “*Satışların Maliyeti*” kaleminde kâr veya zarara yansıtılır.

Açıklama:

Maddi duran varlık ya da stok olarak kayda alınan bir gayrimenkulün, yatırım amaçlı olarak elde tutulmasına ilişkin ölçüm ilkeleri aşağıdaki şekilde özetlenmektedir.

Şekil 1 – Maddi Duran Varlık ya da Stok Olarak Kayda Alınan Bir Kalemin Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Sınıflandırılması

Sınıf Değişikliği Öncesinde Varlık	Sınıf Değişikliği Sonrasında Varlık
Maddi Duran Varlık → →	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

	Gerçeğe Uygun Değeriyle Ölçülüyorsa ↓	Maliyet Yöntemi Kullanılarak Ölçülüyorsa ↓
	Varlık sınıf değişikliği tarihindeki <u>gerçeğe uygun değeriyle</u> finansal tablolara alınır (gerçeğe uygun değeriyle defter değeri arasındaki fark yeniden değerlendirme artışı/azalışı olarak finansal tablolara alınır)	Varlık sınıf değişikliği tarihindeki <u>defter değeriyle</u> finansal tablolara alınır
Stok → →	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
	Gerçeğe Uygun Değeriyle Ölçülüyorsa ↓	Maliyet Yöntemi Kullanılarak Ölçülüyorsa ↓
	Varlık sınıf değişikliği tarihindeki <u>gerçeğe uygun değeriyle</u> finansal tablolara alınır (gerçeğe uygun değeriyle defter değeri arasındaki fark Satışların Maliyeti olarak finansal tablolara alınır)	Varlık sınıf değişikliği tarihindeki <u>defter değeriyle</u> finansal tablolara alınır

Örnek 13.9:

İşletme 1 Ocak 2020 tarihinde 600.000 TL karşılığında idari amaçla kullanma niyetiyle bir bina satın almıştır. İşletme maddi duran varlıklarını maliyet yöntemiyle ölçmektedir ve amortisman yöntemi olarak doğrusal amortisman yöntemini kullanmaktadır. Binanın faydalı ömrü 50 yıl, kalıntı değeri 300.000 TL olarak tahmin edilmektedir.

İşletme 31 Aralık 2020 tarihinde binayı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya karar vermiştir. İşletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değeriyle izlemekte olup 2020 yılına ait raporlama dönemi sonunda binanın gerçeğe uygun değeri 700.000 TL'dir.

Maddi duran varlık olarak sınıflandırılan binanın yatırım amaçlı olarak elde tutulmaya karar verilmesi sonucunda işletme 13.20 paragrafı uyarınca, binayı gerçeğe uygun değeri üzerinden aktaracak ve binanın defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı da "Maddi Duran Varlıklar" bölümüne göre yeniden değerlendirme artışı ya da yeniden değerlendirme azalışı olarak dikkate alacaktır.

Bu doğrultuda işletme, binanın edinimi, sonraki ölçümü ile sınıf değişikliğine ilişkin olarak aşağıdaki kayıtları yapacaktır:

1 Ocak 2020:

Binanın satın alınması:

Binalar	600.000 TL	
Bankalar		600.000 TL

31 Aralık 2022:

Amortisman ayrılması:

Genel Yönetim Giderleri	6.000 TL	
Birikmiş Amortismanlar (-)		6.000 TL*

*Maddi duran varlığın maliyeti: 600.000 TL

Amortisman tabi tutarı: 600.000 TL – 300.000 TL = 300.000 TL

Faydalı ömür: 50 yıl

Yıllık Amortisman Tutarı: 300.000 TL / 50 yıl = 6.000 TL

Sınıf değişikliği:

Gerçeğe Uygun Değeriyle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	700.000 TL	
Birikmiş Amortismanlar (-)	6.000 TL	
Binalar		600.000 TL
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		106.000 TL

Örnek 13.10:

İşletme, olağan faaliyetleri kapsamında satmak amacıyla bir bina inşa etmiştir. Binanın inşaatı 1 Nisan 2020 tarihinde tamamlanmıştır. İşletme binayı inşa etmek amacıyla 500.000 TL maliyete katlanmıştır.

İşletme inşaatın tamamlandığı gün binayı 550.000 TL'ye satmak için ilan vermiştir, ancak alıcıların önerdiği ortalama fiyat 480.000 TL'dir.

İşletme 1 Mayıs 2020 tarihinde alıcıların önerdiği en yüksek fiyatın 485.000 TL olması ve bu fiyatın maliyeti dahi karşılamaması sebebiyle binayı satmaktan vazgeçmiş, kiralamaya karar vermiştir.

İşletme 1 Haziran 2020 tarihinde binayı geleneksel kiralama yoluyla kiralamıştır. İşletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerle izlemektedir.

Stok olarak sınıflandırılan binanın yatırım amaçlı olarak elde tutulmaya karar verilmesi sonucunda işletme 13.20 paragrafı uyarınca, binayı gerçeğe uygun değeri üzerinden aktaracak ve binanın defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı da "Satışların Maliyeti" kalemiyle kâr ya da zarara yansıtacaktır.

Bu doğrultuda işletme, binanın sınıf değişikliğine ilişkin olarak aşağıdaki kaydı yapacaktır:

Gerçeğe Uygun Değerlerle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	485.000 TL	
Stok Değer Düşüklüğü Karşılık Giderleri	15.000 TL	
Ticari Mallar		500.000 TL

Paragraf 13.21 - Bir Maddi Duran Varlığın veya Stokun Maliyet Yöntemi Kullanılarak Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Sınıflandırılması

Yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyet yöntemi kullanılarak ölçülüyorsa, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılacak maddi duran varlık veya stok, defter değeri üzerinden yatırım amaçlı gayrimenkullere aktarılır.

Örnek 13.11:

Örnek 13.10'daki varsayımlar bu örnekte de geçerlidir. Ancak bu örnekte işletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemini kullanarak ölçmektedir.

İşletmenin yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemine göre ölçmesi sebebiyle, stok olarak kayda alınan binanın yatırım amaçlı olarak elde tutulmaya karar verilmesi sonucunda işletme 13.21 paragrafı uyarınca söz konusu sınıf değişikliğini binanın defter değeri üzerinden yapacaktır.

Bu kapsamda işletmenin yapacağı kayıt aşağıdaki gibidir:

Maliyetiyle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	500.000 TL	
Ticari Mallar		500.000 TL

Örnek 13.12:

Örnek 13.9'daki varsayımlar bu örnekte de geçerlidir. Ancak bu örnekte işletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemini kullanarak ölçmektedir.

Maddi duran varlık olarak sınıflandırılan binanın yatırım amaçlı olarak elde tutulmaya karar verilmesi sonucunda işletme 13.21 paragrafı uyarınca binayı defter değeri üzerinden aktaracaktır.

Bu doğrultuda işletme, binanın edinimi, sonraki ölçümü ile sınıf değişikliğine ilişkin olarak aşağıdaki kayıtları yapacaktır:

Söz konusu işlemlere ilişkin muhasebe kayıtları aşağıdaki gibidir:

2020 yılı raporlama dönemi:

Binanın satın alınması:

Binalar	600.000 TL	
Bankalar		600.000 TL

Amortisman ayrılması:

Genel Yönetim Giderleri	6.000 TL	
Birikmiş Amortismanlar (-)		6.000 TL*

* Maddi duran varlığın maliyeti: 600.000 TL

Amortisman tabi tutarı: 600.000 TL – 300.000 TL = 300.000 TL

Faydalı Ömür: 50 yıl

Yıllık Amortisman: 300.000 TL / 50 yıl = 6.000 TL

31.12.2020 tarihinde defter değeri: 600.000 TL - 6.000 TL = 594.000 TL

2022 yılı raporlama dönemi:

Sınıf Değişikliği:

Maliyetiyle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	594.000 TL	
Birikmiş Amortismanlar (-)	6.000 TL	
Binalar		600.000 TL

3.6. FİNANSAL TABLO DIŞI BIRAKMA

Paragraf 13.22 - Finansal Tablo Dışı Birakma

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul kalemi, elden çıkarıldığında veya varlıktan gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumda finansal tablo dışı bırakılır. Gayrimenkulün finansal tablo dışı bırakılmasından doğan kazanç ya da kayıp, kâr veya zarara yansıtılır.

Örnek 13.13:

İşletme 1 Ocak 2020 tarihinde 600.000 TL ödeyerek bir bina almıştır. İşletme binayı kiralayarak gelir elde etmeyi planlamaktadır. İşletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemine göre ölçmektedir. Binanın faydalı ömrü 40 yıl, kalıntı değeri 200.000 TL olarak tahmin edilmektedir. İşletme binanın kullanımına uygun olarak doğrusal amortisman yöntemini uygulamaya karar vermiştir.

İşletme binayı 1 Ocak 2023 tarihinde 780.000 TL'ye satmıştır. Yapılan satış işlemine ilişkin olarak 1 Ocak 2023 tarihinde işletmenin yapacağı kayıt aşağıdaki gibidir:

Bankalar	780.000 TL	
Birikmiş Amortismanlar (-)	30.000 TL*	
Maliyetiyle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		600.000 TL
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gelir ve Kazançlar		210.000 TL

* Amortisman tabii tutar: 600.000 TL – 200.000 TL = 400.000 TL

Faydalı ömür: 40 yıl

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Birikmiş Amortisman: 400.000 TL / 40 yıl = 10.000 TL x 3 yıl = 30.000 TL

Örnek 13.14:

Örnek 13.13'teki varsayımlar bu örnekte de geçerlidir. Ancak bu örnekte işletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle izlemektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 800.000 TL olan binayı işletme 1 Ocak 2023 tarihinde 780.000 TL'ye satmıştır. Yapılan satış işlemine ilişkin olarak işletmenin yapacağı kayıtlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022:

Gerçeğe Uygun Değeriyle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	200.000 TL	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gelir ve Kazançlar		200.000 TL*

*Binanın defter değeri: 600.000 TL

Gerçeğe uygun değeri: 800.000 TL

Gerçeğe uygun değer artışı: 200.000 TL

1 Ocak 2023:

Bankalar	780.000 TL	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Kaynaklanan Gider ve Zararlar	20.000 TL	
Gerçeğe Uygun Değeriyle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		800.000 TL

4. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN DİPNOT AÇIKLAMALARI

“Dipnotlar” bölümünün 26.7(s) ve 26.7(u) paragrafları uyarınca yatırım amaçlı gayrimenkuller için finansal tabloların dipnotlarında aşağıdaki açıklamalar yapılır:

- Maliyet bedeli üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin satın alma fiyatı veya üretim maliyeti. Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem başındaki ve sonundaki değerleri.
- Dönemde yapılan ilâveler, elden çıkarmalar ve sınıf değişiklikleri.
- Cari dönemde gerçeğe uygun değerde meydana gelen değişiklikler.
- Dönem başındaki ve sonundaki birikmiş amortismanlar ve değer düşüklüğü zararları.
- Cari dönemde kaydedilen amortismanlar ve değer düşüklüğü zararları.
- İlâveler, elden çıkarmalar ve sınıf değişiklikleri nedeniyle birikmiş amortismanlar ve değer düşüklüğü zararlarında dönemde meydana gelen hareketler.

Örnek 13.15:

NOT X: Gerçeğe Uygun Değerinden Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

1 Ocak 2020 tarihindeki defter değeri	1.675.000 TL
İlaveler	-
Stoklar ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere/gayrimenkullerden transferler	700.000 TL
Cari dönem gerçeğe uygun değer değişiklikleri	375.000 TL
Elden Çıkarmalar	(450.000 TL)
31 Aralık 2020 tarihindeki defter değeri	2.300.000 TL

Örnek 13.16:

NOT X: Maliyetiyle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Maliyet	800.000 TL
Birikmiş Amortisman	(120.000 TL)
1 Ocak 2020 tarihindeki defter değeri	680.000 TL
İlaveler	300.000 TL
Elden Çıkarmalar	-
Amortisman	(45.000 TL)
Değer Düşüklüğü	-
31 Aralık 2020 tarihindeki defter değeri	935.000 TL
Maliyet	1.100.000 TL

Birikmiş Amortisman	(165.000 TL)
---------------------	--------------

- Dönemde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri.

Örnek 13.17:

NOT X: YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

(...)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Maliyetine Eklenen Borçlanma Maliyetleri

Kiraya verilmek üzere inşa edilen ve 15 ay içerisinde tamamlanacağı tahmin edilen binanın inşası için çekilen 1.700.000 TL tutarlı kredinin cari döneme isabet eden 200.000 TL tutarındaki faizi “Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımları ve Verilen Avanslar” kalemi altında izlenen gayrimenkulün maliyetine eklenmiştir.

- Gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller için:
- Gerçeğe uygun değerın değerlendirme tekniği uygulanarak tahmin edildiği durumlarda değerlendirme tekniğinin altında yatan önemli varsayımlar.

Örnek 13.18:

NOT X: YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

(...)

Kira geliri elde etmek amacıyla edinilen binaların gerçeğe uygun değeri, her yıl uygun niteliklere sahip ve bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından belirlenmektedir. Değerleme uzmanları binaların gerçeğe uygun değerlerini belirlerken, Şirketin sahip olduğu binalarla karşılaştırılabilir olan gayrimenkullerin cari piyasa fiyatlarını kullanmış ve söz konusu fiyatlara binaların niteliği, konumu ve koşulları bakımından ortaya çıkan farklılıklar da yansıtılmıştır.

- Aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan belirlenemediği için gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülemeyen yatırım amaçlı gayrimenkuller için bu durumun gerekçeleri.

Örnek 13.19:

NOT X: YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

(...)

Şirketin sahip olduğu binayla karşılaştırılabilir gayrimenkullere ilişkin son dönemde gerçekleşen işlem olmadığından bu gayrimenkullerin cari piyasa fiyatlarına ulaşamamıştır. Söz konusu binalarla ilgili yapılan işlemlere ulaşamaması Şirket yönetiminin alternatif tahminler geliştirmesi de mümkün olmamıştır. Bu sebeple 2019 yılına ait raporlama dönemi sonu itibarıyla defter değeri 300.000 TL olan binanın

2020 yılına ait raporlama dönemi sonundaki defter değeri binanın maliyet bedelinden birikmiş amortismanların indirilmesi suretiyle belirlenmiştir.

5. KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Bu bölümde, Muhasebe Sistemi Uygulamaları Genel Tebliği (MSUGT), BOBİ FRS ve TFRS'lerin konuyla ilgili hükümleri karşılaştırılarak söz konusu düzenlemeler arasındaki benzerlik ve farklılıklara dikkat çekilecektir.

	BOBİ FRS	MSUGT/ VUK	TFRS
İlk Kayıt ve Ölçüm	Maliyet bedeli	Maddi Duran Varlık olarak kayda alınır	✓ BOBİ FRS ile uyumlu
Vadeli Alımlarda Vade Farkının Ayırıştırılması	1 yıldan uzun vadeli olarak satın alınan maddi duran varlıklar, vade farkı ayırıştırılarak peşin fiyat üzerinden ölçülür.	Vade farkı maliyete dâhil edilir.	Vade farkı ayırıştırılması yapılmaz
Borçlanma Maliyetleri	İnşası normal şartlar altında bir yıldan uzun süren varlıkların elde edilmesiyle doğrudan ilişkili olan borçlanma maliyetleri maliyete eklenir.	Kredi faizi ile döviz kredisine ilişkin kur farkları, varlığın iktisap edildiği dönem sonuna kadar maliyete eklenir, bu dönemden sonra maliyete eklenebilir ya da gider olarak kaydedilir.	Özellikli varlık niteliğindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetine dâhil edilir.
Sonraki Ölçüm	Maliyet Yöntemi ya da Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi	Maliyet Bedeli (Maddi Duran Varlıklar İçinde Sınıflandırılır)	✓ BOBİ FRS ile uyumlu
Amortisman Uygulaması	Maliyet yönteminin uygulanması durumunda zorunludur.	İhtiyaridir.	✓ BOBİ FRS ile uyumlu

	BOBİ FRS	MSUGT/ VUK	TFRS
Faydalı Ömür	Maliyet yönteminin uygulanması durumunda faydalı ömür işletme tarafından gerçekçi tahminlere dayanılarak belirlenir.	Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenir.	✓ BOBİ FRS ile uyumlu
Amortismanına Tâbi Tutar	(Maliyet yönteminin uygulanması durumunda) Varlığın defter değerinden kalıntı değerini indirilmesiyle bulunur.	Varlığın defter değeridir.	✓ BOBİ FRS ile uyumlu

FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu. TMS 40 *Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*
(Erişim:https://kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/TMS/TMS_2020/TMS%2040.pdf)
- IFRS Foundation – Supporting Material for the IFRS for SMEs Standard. Module 21 – Provisions and Contingencies
(Erişim:<https://cdn.ifrs.org/-/media/feature/supporting-implementation/smes/module-16.pdf>)
- Barnes, J., & Ernst & Young. (2018). *International GAAP 2018: Generally Accepted Accounting Practice Under International Financial Reporting Standards*, John Wiley & Sons Ltd.
- PricewaterhouseCoopers LLP, Global Accounting Consulting Services Staff (2018). *Manual of Accounting: IFRS 2019*, LexisNexis U.K.
- Croner-i (2019). *Deloitte IGAAP 2019: A Guide to IFRS Reporting*, Croner-i Limited.