



Vakıflardan Kiralanan Gayrimenkullerin Üçüncü Bir Kişiyeye Yeniden Kiraya Verilmesinin Muhasebe Standartlarına Göre Muhasebeleştirilmesi

Accounting of Re-Renting out Real Estates To Third Parties That Were Previously Rented From The Foundations Based on Accounting Standards

Erdal YILMAZ

Ondokuz Mayıs Üniversitesi
Turizm Fakültesi
Bafra, Samsun, Türkiye

orcid.org/0000-0002-2491-446X
eyilmaz@omu.edu.tr

Tunay ASLAN

SMMM
Bafra, Samsun
Türkiye

orcid.org/0000-0002-0363-6691
tunay_aslan@hotmail.com

Özet

Vakıflar Genel Müdürlüğüne bağlı çok sayıda gayrimenkul Devlet İhale Kanunu'na uygun şekilde uzun süreli olarak kiraya verilmektedir. Bu varlıkların kiralama hakkını alanlar, kiralayabilmektedirler. Böyle bir durum muhasebe standartları açısından özellik arz etmektedir. Çünkü yapılan bu işlem her ne kadar bir faaliyet kiralaması olarak görünse' de muhasebe standartları ve özün önceliği ilkesine göre söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilmekte ve yeniden kiraya verilme işleminin de finansal kiralama olarak kayıtlanması gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler: Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Faaliyet Kiralaması, Finansal Kiralama

Abstract

Several real estates affiliated with the General Directorate for Foundations are rented out for long-term in line with the state procurement law. Parties that own the renting rights of these assets are also able to rent out the mentioned assets to third parties based on the rights provided to them by the contract. This situation is important and unique from the perspective of accounting standards. The reason is that, although this transaction seems to be an operating lease, it is in fact quite different based on accounting standards and the substance over form concept. From the viewpoint of accounting standards and the substance over form concept, the mentioned asset should be evaluated as investment property and the re-renting transaction must be recorded as a financial lease.

Keywords: Investment Property, Operating Lease, Financial Lease

1. Giriş

Kişi ve kurumların sahip oldukları imkânları kendi istekleri ile paylaşmayı öngören hukuki sistemler olan vakıflar, tarih boyunca ekonomik ve sosyal hayata önemli bir unsur olmuştur. Arapça bir sözcük olan ‘vakf’; sözlük anlamı ile durdurma, harekettten alıkoyma, hareketsiz bırakma manalarına gelir. Ayrıca “tamamen verme, büsbütün verme” anlamını da içerir. Türk Medeni Kanununa göre vakıf; gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleri ile oluşan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarıdır. Vakıf, tarih boyunca süregelen yardımlaşma ve dayanışma duygusunun kurumsallaşmış halidir (www.vgm.gov.tr). Günümüzde Vakıflar Genel Müdürlüğüne bağlı olan vakıflara ait çok sayıda gayrimenkul bulunmaktadır. Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait restorasyon veya onarım karşılığı kiralamaya konu vakıf kültür varlıkları haricindeki taşınmazların kiraya verilme işlemleri, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkullerin kiralama hakkını ihaleye girerek alan kişiler, sözleşmenin kendisine verdiği hakka dayanarak ve idareden gerekli izni alarak bir başkasına devretmesi mümkündür.

Bu çalışmada Vakıflar Genel Müdürlüğünden uzun süreli kiralama hakkını alan bir işletmenin bu hakkını bir başkasına devretmesi halinde yapılacak kayıtların Türkiye Muhasebe Standartları- Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS-TFRS) kapsamında muhasebeleştirilmesine ilişkin esaslara ve örnek uygulamaya yer verilmiştir.

2. Kiralama İşlemleri ve TMS-TFRS Kapsamında Muhasebeleştirilme Esasları

Kiralama işlemlerinin dünyada ilk uygulamaları Sümerler tarafından M.Ö 2000’li yıllarda tarımsal araçların kiralanmasında görülmüştür. Ayrıca Fenikelilerde toprak ve gemi kiralama faaliyetlerinde bulunmuşlardır. Daha sonra Romalılar döneminde kiralama işlemleri belirginleşirken Ortaçağ döneminde arazi ve binalar kiralama işlemlerine konu olmuştur. Modern anlamda kiralama işlemleri 1930 yılında Amerika’da yaşanan ekonomik krizden sonra finansman güçlüklerini aşmak amacıyla ortaya çıkmış, bugünkü anlamı ile ilk Leasing(Kiralama) şirketi 1952 yılında Amerika’da kurulmuş, 1960’lı yıllarda Avrupa’da ve Japonya’da yayılmaya başlamıştır (Çondur vd,2008:4).

Kiralama işlemlerinin Türkiye’de uygulanmaya başlanması 1980’li yıllara dayanmaktadır. Özellikle kiralama işlemleri otomobil üzerinde yoğunluk kazanmış ancak sektör son yıllarda çok ciddi anlamda büyüme gösterememiştir. Son dönemlerde Maliye Bakanlığının almış olduğu tedbirlerde bunun büyük etkisi bulunmaktadır.

Genel olarak kiralama kavramı, bir malın, duran varlığın veya herhangi bir iktisadi varlığın kiraya verene ait olan mülkiyet hakkının saklı kalması koşulu ile kullanım hakkının bir bedel karşılığında belirli bir süre ile kiracıya devredilmesidir. Tanımdan anlaşılacağı üzere kiralama işleminde bir tarafta kiraya veren diğer tarafta ise kiracının olduğu çift taraflı bir süreçtir. Kiralama işlemi kiraya verenin ve kiracının beklentilerini karşılamak için “ satış ve geri kiralama, alt kiralama, özel kiralama, takas şeklinde kiralama, faaliyet kiralaması, finansal kiralama gibi birçok türde gerçekleşmekte olup yaygın olarak finansal ve faaliyet kiralaması uygulanmaktadır (Göksal ve Beller,2013:152).

Kiralama işlemleri, finansmanın modern biçimi olarak özel muhasebe seçenekleri içerisinde tanımlanmıştır. Kiralama işlemlerinin muhasebesi Uluslararası Muhasebe standartlarının tercümesi olarak resmi gazetede yayınlanmış ve TMS -17 Kiralama İşlemleri Standardı olarak ülkemizde muhasebe standardı olarak uygulama alanı bulmuştur. Bu standardın amacı; gerçekleştirilen kiralama işlemlerine ilişkin olarak kiracı ve kiraya veren tarafından uygulanması gereken muhasebe politikalarını ve açıklamaları içermektedir (Gönen ve Akça,2014:75).

TMS 17 standardı aşağıda yer alanlar hariç olmak üzere her çeşit kiralama işleminin muhasebeleştirilmesinde kullanılır (TMS 17).

- Maden, petrol, doğalgaz ve benzeri yeniden teşekkülü mümkün olmayan kaynakların araştırılması ve kullanılmasına ilişkin kiralama işlemleri,
- Sinema filmleri, videokasetler, oyunlar, el yazıları, patentler ve telif hakları gibi hak ve ürünlerin lisans anlaşmaları,

Ancak bu standart aşağıda yer alan varlıkların ölçülmesinde kullanılmaz.

- Kiracılar tarafından yatırım amaçlı olarak elde tutulan gayrimenkuller (TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında ele alınmaktadır.)
- Kiraya verenlerin faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verdikleri gayrimenkuller (TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında ele alınmaktadır.)
- Kiracılar tarafından finansal kiralama çerçevesinde elde tutulan canlı varlıklar (TMS 41 Tarımsal Faaliyetler standardında ele alınmaktadır.)
- Kiraya verenleri tarafından faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilen canlı varlıklar (TMS 41 Tarımsal Faaliyetler standardında ele alınmaktadır.)

Kiralama işlemleri; Kiralanan varlığın mülkiyetine ilişkin risk ve yararların kiraya verende ya da kiracıda bulunma derecesine göre finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması olarak ikiye ayrılmaktadır (Akbulut, 2015:1029)

2.1 Finansal Kiralama

Kiralama şeklinin belirlenmesinde esas ölçüt risk ve getirilerin devrine bağlıdır. Bu riskler, atıl kapasite, teknolojik eskimeler veya değişen ekonomik koşullar nedeni ile yaşanabilecek zararları veya gelir kayıplarını kapsar. Getiriler ise, varlığın faydalı ömrü içinde kârlı bir şekilde işletilmesi, zaman içinde değer artışından gelir elde edilmesi veya kalıntı değerinin nakde çevrilmesi şeklinde olabilir (TMS17.7)

Bir kiralama işleminde aşağıdaki şartların birinin tek başına veya bir kaçının birlikte varlığı, bu işlemin finansal kiralama olarak tanımlanması için yeterlidir (TMS 17.10)

(a) Kiralama sözleşmesinde, kiralanan varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda veya daha önce kiracıya geçeceğinin öngörülmesi,

(b) Kiracıya, kiralanan varlığı buna ilişkin opsiyonun kullanım tarihinde oluşması beklenen gerçeğe uygun değerinden çok daha düşük bir bedelle satın alma opsiyonu verilmesi nedeniyle, kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibari ile kiracı tarafından bu opsiyonun kullanılacağı beklenmesi,

(c) Mülkiyet kiracıya geçmeyecek dahi olsa, kira süresinin kiralanan varlığın ekonomik ömrünün büyük bölümünü kapsaması

(d) Kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibari ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin, en az kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine eşit olması ve

(e) Kiralanan varlığın, üzerinde büyük değişiklikler yapılmadığı sürece, sadece kiracı tarafından kullanılabilir özel bir yapıda olması gerekir.

Aşağıdaki koşulların herhangi birinin varlığı durumunda da kirala işlemi finansal kiralama sayılır (TMS 17.11)

(a) Kiracının kiralama sözleşmesini feshedebilmesi durumunda, kiraya verenin fesih işleminden kaynaklanan zararlarının kiracı tarafından karşılanması,

(b) Kalıntı değer gerçeğe uygun değerindeki değişimlerden kaynaklanan kazanç veya kayıpların kiracıya ait olması

(c) Kiracının, piyasa fiyatının çok altında bir bedelle bir dönem daha kiralamayı sürdürme hakkının bulunması,

Finansal kiralama niteliği taşımayan tüm kiralama işlemleri faaliyet kiralaması olarak kabul edilir. Kiralama işleminin, finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olduğuna işlemin başında gerekli değerlendirmeler yapılarak karar verilir (Şavlı,2014:34)

2.1.1 Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi

Finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi kiracı ve kiralayan açısından farklılık arz etmektedir. Bu farklılıktan dolayı kiracı ve kiralayan açısından muhasebeleştirilme işlemi ayrı ayrı açıklanmıştır.

2.1.1.1 Finansal Kiralamada Kiracının Yapacağı Muhasebe İşlemleri

Finansal kiralama işlemlerinde kiracının yapacağı muhasebe işlemleri ilk muhasebeleştirilme ve sonraki ölçümler olarak iki kısımda incelenmektedir.

İlk muhasebeleştirme: Kiracılar finansal kiralama işlemine ilişkin kullanım haklarını ve yükümlülüklerini, kiralama sözleşmesinin başlangıç itibariyle tespit edilmiş, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değeri üzerinden veya daha düşük olması durumunda ise asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak muhasebeleştirirler. Kiracının her türlü doğrudan ek maliyetleri varlık olarak hesaplanan tutara eklenir (Yıldız vd,2014:466)

Sonraki Ölçümler: İlk muhasebeleştirme işlemi asgari kira ödemeleri ve faiz giderleri ayrıştırılmış durumdadır. İzleyen dönemlerde döneme ilişkin faiz giderleri borçlanma maliyetleri olarak muhasebeleştirilmeli ve gelir tablosuna yansıtılmalıdır. İzleyen dönemlerde ayrıca varlığa ilişkin amortisman tutarları hesaplanmalı ve kayıt altına alınmalıdır.

2.1.1.2 Finansal Kiralamada Kiraya Veren Yapacağı Muhasebe İşlemleri

Finansal kiralama işlemlerinde kiraya veren yapacağı muhasebe işlemleri ilk muhasebeleştirilme ve sonraki ölçümler olarak iki kısımda incelenmektedir

İlk muhasebeleştirme: Kiraya veren taraflar, finansal kiralamaya konu olan varlıklarını finansal durum tablosuna yansıtarak net kiralama yatırım tutarı kadar alacak kısmında gösterirler. Kiraya veren tarafın alacağı kira ödemeleri, kâr elde etmek amacı ile yatırmış olduğu anaparanın geri dönüş faiz geliridir. İlk başlangıçta, kira işlemlerinin

alacak tutarları anapara ve faiz geliri olarak ayrıştırılması gerekmektedir. İktisadi varlığa ait tüm risk ve yararlar kiracıya devir edildiğinden, varlığı kendi gurubundan çıkararak finansal kiralama alacak şeklinde kayıt altına alınmalıdır (Öcal,2017:47).

Sonraki Ölçümler: Finansman geliri, kiraya veren tarafın finansal kiralama konusu varlığa ilişkin net yatırımdaki sabit bir dönemsel getiri oranını yansıtan esasa göre muhasebeleştirilir. Kiraya veren tarafın kiralama işlemindeki brüt yatırımını hesaplamada kullanılan tahmini garanti edilmemiş kalıntı değerler sürekli olarak gözden geçirilir. Tahmini garanti edilmemiş olan kalıntı değerinde bir eksilme olması durumunda, gelirlerin kiralama süresine dağılımı yeniden gözden geçirilir ve tahakkuk ettirilmiş tutarlarda meydana gelen eksilmeler muhasebeleştirilir (Akça,2013:60).

2.2. Faaliyet Kiralaması

Uygulamada en çok karşılaşılan kiralama türü faaliyet kiralamasıdır. Herhangi bir fiziksel varlık, ekonomik ömrünün kısa bir süresi için kiralanmışsa faaliyet kiralaması söz konusudur. (Vural, 2006:21). Faaliyet kiralamasındaki temel nokta, gereksinim duyulan ihtiyacın kısa süreli olması, teknolojik bakımdan hızlı eskijen mallar veya satın alma tutarları çok yüksek olan ekipmanlar için tercih ediliyor olmasıdır (Drake ve Bertin 2014). Sözleşmede tarafların iptal etme hakkının bulunması faaliyet kiralamasının diğer bir özelliğidir (Gapenski ve Reiter 2009, 2). Faaliyet kiralamasına konu olan mallar, otomobil, bilgisayar, fotokopi makineleri ve ulaşım araçları gibi hızla değişen teknolojik mallardan oluşmaktadır (Erol, Yıldırım ve Toroslu, 2008,39). Finansal kiralamadan farklı olarak faaliyet kiralamasında kiralayıcı taraf kiralandığı malı kiracıdan geri almaktadır. Ayrıca kira bedeli toplamının kiralanılan malın gerçek değerine yakın olmaması gerekir. TMS 17 madde 8'e göre; "Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralamalar, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

2.2.1 Faaliyet Kiralamasında Kiracının Yapacağı Muhasebe İşlemleri

Faaliyet kiralamasında kiracı, yapmış olduğu kira ödemelerini (sigorta ve bakım gibi hizmet maliyetleri hariç) doğrusal (eşit) olarak kiralama süresi boyunca gider olarak muhasebeleştirir.

2.2.2 Faaliyet Kiralamasında Kiraya Veren Yapacağı Muhasebe İşlemleri

Kiraya verenler, faaliyet kiralamasına konu olan iktisadi varlıklarını niteliğine göre finansal durum tablolarında gösterir. Kiraya verenler faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira gelirlerini kiralama süresi boyunca doğrusal yöntem uygulamak suretiyle gelir olarak muhasebeleştirirler.

Kira gelirinin elde edilmesinde katlanılan maliyetler, amortismanlarda dâhil olmak üzere gider olarak muhasebeleştirir. Amortisman tabii varlıklara ilişkin amortisman politikası, kiraya verenin benzer varlıklar için uygulamakta olduğu normal amortisman politikası ile uyumlu olarak uygulanır (TMS 17.11).

3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Türkiye'de finansal raporlama standartları ile birlikte gündeme gelmiş ve muhasebe standartlarına uygun raporlama yapan

işletmelerin mali tablolarında yer almaya başlamıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı ve muhasebeleştirilmesine ilişkin esaslar aşağıda belirtilmiştir.

3.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı

Gayrimenkul, fiziksel bir yapı olarak arazi ve bu arazinin üstüne yapılan yapılardır. Bu anlamda bina, arsa, araziler bu anlamda taşınmaz, yani gayrimenkul olarak sayılabilir. Elektrik, su, ısıtma tesisatı ve asansör gibi tüm sabit bina eklentileri de gayrimenkulün bir parçasıdır. Gayrimenkul ayrıca hem toprak üstü hem de toprak altı tüm eklentileri içerir (Şengel:2013, 163).

İşletmelerin büyüklüğüne ve faaliyet konusuna göre değişiklik göstermekle birlikte varlıkları arasında ekonomik olarak önemli bir yere sahip olan gayrimenkullerin sınıflandırılması da bu değişimle birlikte farklı bir boyut kazanmış ve kullanım amacına göre farklı standartlara tabi tutulmuştur (Gönen, 2016:135). Yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS-40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Standardında tarif edilmiştir. Standarda göre, bir gayrimenkul kira geliri ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacı ile elde tutuluyorsa bu gayrimenkul yatırım amaçlı olarak sınıflandırılmalıdır. Söz konusu gayrimenkul işletme faaliyetlerinin sürdürülmesi amacı ile kullanılıyorsa veya satılmak üzere elde tutuluyorsa yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfından çıkarılması gerekir.

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı uygulanmaktadır (Gökçen, Akgül ve Çakıcı, 2006:357). TMS 40 madde 8'e göre; işletmenin sahip olduğu (veya finansal kiralama işlemi çerçevesinde işletme tarafından elde tutulan) ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar ile bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan boş bir bina yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamındadır.

Üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkullere ise TMS-11 İnşaat Sözleşmeleri standardı uygulanmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elde tutulma nedeni, bu varlığın işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratmasıdır (Küçük, 2012:211). İşletme amaçları için kullanılan gayrimenkuller de işletmeye nakit girişi sağlamaktadır ancak bu nakit girişi dolaylıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller doğrudan nakit girişi sağlamaktadır. Örneğin; bir binanın kiraya verilmesi işletmeye doğrudan nakit girişi sağlamaktayken, yönetim ofisi olarak kullanılan bina, işletmeye dolaylı yoldan nakit girişi sağlar (Özerhan ve Yanık, 2012: 307).

3.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait maliyetler, söz konusu maliyetler ortaya çıktığı anda değerlendirilir. Bu maliyetler, başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içermektedir (Gökçen, Akgül ve Çakıcı, 2006:358). Yatırım amaçlı gayrimenkuller için izleyen dönemlerde yapılan harcamaların varlığın defter değerine eklenip eklenmeyeceği hususu da varlıklar ile ilgili genel hükümlerde olduğu gibidir. Harcamanın niteliğine göre ya doğrudan gider yazılır veya belli şartları taşıması durumunda varlığın defter değerine eklenebilir (Koçyiğit, 2013:258).

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin günlük hizmet giderleri gerçekleştirilince kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir. Günlük hizmet giderleri işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetlere de ait olabilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin bakım ve onarım harcamaları olarak nitelendirilmektedir (Demir, 2007:63).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve finansal tablolara alınırken kullanılacak tutarı belirlemek üzere yapılan işlem standartlarda “ölçüm” olarak ifade edilmiştir (Güngör, 2011:37). Değerleme işleminin önemi, değerlemeden beklenen fonksiyonların yerine getirilmesi ile doğrudan ilişkilidir. Çünkü değerlendirme fonksiyonları, işletmenin sürekliliğini sağlayan en önemli unsurlardan biridir. Değerleme fonksiyonlarından beklenen faydanın sağlanabilmesi, seçilen değerlendirme ölçülerinin doğruluğu kadar, dönemler arası tutarlılığına da bağlıdır (Tokay ve Deran, 2008: 22).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmesindeki değerlendirilmesi, maliyet bedeli ile yapılır. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dâhil edilir (TMS 40 md. 20). Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin ödemenin ertelenmiş olması durumunda, gayrimenkulün maliyeti eşdeğer peşin ödeme tutarıdır. Bu tutar ile toplam ödemeler arasındaki fark, kredi süresi boyunca faiz gideri olarak muhasebeleştirilir (TMS 40, md. 24). İlk muhasebeleştirmeden sonraki değerlemelerde maliyet yöntemi veya gerçeğe uygun değer yöntemlerinden biri kullanılabilir. Diğer bir ifadeyle, bir kısım yatırım amaçlı gayrimenkulü gerçeğe uygun değer ile ölçüme tabi tutarken; diğer bir kısım yatırım amaçlı gayrimenkulü maliyet bedeliyle ölçüme tabi tutmak olanaklı değildir (Netek, 2012: 2). İşletmeler ilk muhasebeleştirmenin ardından gerçeğe uygun değer ile değerlendirme yöntemini benimsediklerinde, daha sonra tüm yatırım amaçlı gayrimenkulleri için gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmak zorundadır. Ayrıca, bir kiracının faaliyet kiralaması çerçevesinde herhangi bir gayrimenkul hakkını elinde bulundurması durumunda, yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğindeki varlığını gerçeğe uygun değer ile ölçmesi gerekmekte, maliyet yöntemini artık kullanmamaktadır (TMS 40, md.33-34). Borsa İstanbul’da faaliyet gösteren 259 şirket üzerinde yapılan bir araştırmada, şirketlerin %66’sında yatırım amaçlı gayrimenkullerin bulunduğu, bu şirketlerin yatırım amaçlı gayrimenkulleri ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli ile kayıt yaptıkları, sonraki dönemlerde %49 oranında gerçeğe uygun değer yöntemine göre ve %47 oranında maliyet yöntemi ile değerlendirme yaptıkları tespit edilmiştir. Gerçeğe uygun değer yöntemini uygulayan işletmelerin tamamı, gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiğini ifade etmişlerdir (Koçyiğit, 2013:269).

3.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebe standartlarına uygun olarak muhasebeleştirilmesi için hesap planında duran varlıklarda ayrı bir grup olarak gösterilmesi gerekir. Bu amaçla Tekdüzen hesap planında boş bulunan 20. grup Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller için kullanılabilir ve aşağıdaki şekilde düzenlenebilir (Akdoğan ve Sevilengül, 2007, s.264):

20 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

200 Yatırım Amaçlı Araziler

201 Yatırım Amaçlı Arsalar 202 Yatırım Amaçlı Binalar

207 Birikmiş Amortismanlar Ve Değer Düşüklüğü Karşılığı(-)

Ayrıca gelecekte yatırım amaçlı bir gayrimenkul olarak değerlendirilmek üzere inşa edilecek binalar için *208 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller* adı altında ayrı bir hesap daha açılması önerilmektedir (Öztürk, 2009:116). İnşaat bittiğinde bu hesapta biriken tutar *Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller* hesabına aktarılarak inşaat aktife alınır (Yılmaz, 2013:281).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan gelir ve giderler gelir tablosu dipnotlarında açıklanması gerekir. Bunun için 649 Diğer Olağan Gelir Ve Karlar Hesabı ve 659 Diğer Olağan Gider ve Zararlar Hesabı'nın alt hesapları kullanılabilir. Ancak işletmede yatırım amaçlı gayrimenkuller önemli düzeye ulaşmışsa ayrı hesaplar açılması gerekli olabilir. Bu durumda tekdüzen hesap Planı değiştirilerek aşağıdaki hesaplar açılabilir (Örten ve diğ., 2010:621).

640 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Gelirler Ve Değer Artış Kazançları

650 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Giderler Ve Değer Azalış Zararları

Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin ödemenin ertelenmiş olması durumunda, gayrimenkulün maliyeti eşdeğer peşin ödeme tutarıdır. Bu tutar ile toplam ödemeler arasındaki fark, kredi süresi boyunca faiz gideri olarak muhasebeleştirilir (TMS-40, md.24). Vadeli alınan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün vade farkları varlığın maliyetine dahil edilmez. Vade farkları TMS-23 Borçlanma Maliyetleri standardına göre faiz gideri olarak muhasebeleştirilir(Yılmaz, 2013:280).

İşletmeler gelecekte yatırım amaçlı olarak kullanılmak üzere bir gayrimenkulü kendisi de inşa edebilir. Bu durumda inşa süreci boyunca katlanılan tüm maliyetler, *Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hesabı* adı altında açılacak bir hesaba kaydedilebilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller nitelik değiştirebilir. Yani daha önce yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan bir varlık sahibi tarafından işletme amaçları için kullanılmaya başlanabilir. Veya daha önce işletme amaçları doğrultusunda kullanılmakta iken yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılabilir. Nitelik değiştiren bir gayrimenkulün değerlemesinde yeni niteliği önem kazanır. İşletme, gayrimenkulün yeni niteliğine göre değerlendirme yöntemine karar verir. Örneğin, sahibi tarafından kullanılan ve maliyet bedeli yöntemine göre değerlendirilen bir gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul haline geldiğinde, işletme söz konusu gayrimenkulü gerçeğe uygun değer esasına göre değerleyebilir (Örten ve diğ., 2010:628). Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün yatırım amaçlı olarak kullanılmaya başlanması durumunda, geçiş tarihindeki değeri ile kayıtlı değeri arasındaki farkın olumsuz olması halinde, bir başka ifade ile varlığın değerinde azalma olması halinde azalış tutarı doğrudan dönem gideri olarak kaydedilir. Ancak varlığa ilişkin önceden bir değer artış fonu varsa öncelikle değer azalışı buradan indirilmelidir. Değer artışı söz konusu ise yeniden değerlendirme artışı olarak özkaynak grubunda gösterilir. Ancak varlığa ilişkin önceden bir değer azalış kaydı söz konusu ise değer azalış tutarı kadar öncelikle dönem karına eklenir ve aşan kısmı özkaynaklarda gösterilir. Özkaynaklar grubunda gösterilecek değer artışlarının *524 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Yeniden Değerleme Artış Fonu* adı altında açılacak yeni bir hesaba kaydedilmesi önerilmektedir (Yılmaz, 2013:283).

Stoklar sınıfından gerçeğe uygun değer yöntemiyle izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe

uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir (Gönen ve Guryel, 2016:153).

4. Kiralanan Bir Gayrimenkulün Üçüncü Bir Kişiye Kiralanması

Bir işletmenin Vakıflara ait bir gayrimenkulün kiralanmasına ilişkin hakkı alması durumunda bu durumu faaliyet kiralaması olarak muhasebeleştirilmesi gerekir. Ancak kiralama konusu gayrimenkule ödenecek kira bedelinden daha yüksek bir kira bedeli karşılığında üçüncü bir kişiye alt kiralama şeklinde kiraya verilmesi durumunda söz konusu gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmesi gerekir. Çünkü TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Standardına göre, kira veya sermaye kazancı elde edilmesi amacıyla elde tutulan gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Faaliyet kiralaması çerçevesinde elde tutulan gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilmesi için söz konusu gayrimenkulün de kira veya sermaye kazancı elde etmeye yönelik olarak elde tutulması gerekir.

TMS 17 Kiralama Sözleşmeleri Standardının 19. Maddesi; *“Kiracının TMS 40’a uygun olarak, faaliyet kiralamasına konu olan mülke ilişkin hakkını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırması mümkündür. Böyle bir durumda, ilgili mülke ilişkin hak, finansal kiralama olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu varlık için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Daha sonra gerçekleşecek bir olayın, kiracının mülke ilişkin hakkının niteliğinde bir değişiklik yaratması ve bu nedenle varlığın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanması imkanı kalmamış olsa dahi kiracı, ilgili kiralamayı finansal kiralama olarak dikkate almayı sürdürür”* ifadesine yer vermiştir. Bu maddeye göre, Vakıflardan kiralanmış gayrimenkullerin yeniden kiraya verilmesi durumunda, öncelikle kiralamaya ilişkin hak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirildikten sonra alt kiralama işlemi finansal kiralama olarak değerlendirilip muhasebeleştirilecektir.

Kiralama, kiraya konu olan bir varlığın sahiplik hakkından kaynaklanan “yararların ve risklerin” kiraya verende veya kiracıda olması durumuna göre sınıflandırılır. Bu sınıflandırmada şekil (hukuki durum) değil, özün önceliği esas alınır. Özün önceliğine göre, bir varlığa ait “yarar ve riskler” kiraya verende kalıyorsa adi kiralama (faaliyet kiralaması), kiracıya devrediliyorsa finansal kiralama söz konusu olur (Örten ve diğ., 2010:238).

Böyle bir durumda ilgili gayrimenkule ilişkin hak finansal kiralama olarak muhasebeleştirilir. TMS-17 Kiralama Sözleşmeleri standardının 19. Maddesine göre, kiracının kiraladığı bir gayrimenkulü üçüncü bir kişiye alt kiralama olarak kiraya vermesi durumunda, kiralama işleminin üçüncü kişi açısından faaliyet kiralaması olarak, kiraladığı gayrimenkulü üçüncü kişiye kiralayan taraf açısından ise finansal kiralama olarak değerlendirilmesi gerekir.

Örnek: X Anonim Şirketi, Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından açılan bir işyerinin 10 yıllığına kiralanmasına ilişkin ihaleyi yıllık 60.000 TL’lik kira bedeli karşılığında kazanmıştır. X Anonim şirketi kiraladığı bu işlerini daha yüksek bir fiyat ile yıllık 100.000 TL’lik kira karşılığında üçüncü bir kişiye alt kiralama şeklinde kiralamaya karar vermiştir. Yıllık iskonto oranı %12’dir.

Kiralanan gayrimenkulün kira ödemelerinin bugünkü değeri net bugünkü değer yöntemi ile hesaplanabilir.

$$\text{Net Bugünkü Değer} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{değerler}}{(1+\text{Oran})^i}$$

$$\text{Net Bugünkü Değer} = \frac{60.000}{1,12^1} + \frac{60.000}{1,12^2} + \dots + \frac{60.000}{1,12^{10}} = 339.013,38$$

Yıllık 60.000 TL olan 10 yıllık kira ödemelerinin %12 faiz oranı üzerinden bugünkü değeri 339.013,38 TL'dir.¹

Tablo 1.Kira ödemelerinin Bugünkü Değeri

Yıllar	Bugünkü Değer	Faiz Oranı	Ödemeler	Faiz Tutarı	İtfa Edilecek	Dönem Sonu Değeri
1.Yıl	339.013 TL	12%	60.000 TL	40.682 TL	19.318 TL	319.695 TL
2. Yıl	319.695 TL	12%	60.000 TL	38.363 TL	21.637 TL	298.058 TL
3.Yıl	298.058 TL	12%	60.000 TL	35.767 TL	24.233 TL	273.825 TL
4. Yıl	273.825 TL	12%	60.000 TL	32.859 TL	27.141 TL	246.684 TL
5. Yıl	246.684 TL	12%	60.000 TL	29.602 TL	30.397 TL	216.287 TL
6. Yıl	216.287 TL	12%	60.000 TL	25.954 TL	34.046 TL	182.241 TL
7. Yıl	182.241 TL	12%	60.000 TL	21.869 TL	38.131 TL	144.110 TL
8. Yıl	144.109 TL	12%	60.000 TL	17.293 TL	42.706 TL	101.403 TL
9. Yıl	101.403 TL	12%	60.000 TL	12.168 TL	47.832 TL	53.571 TL
10. Yıl	53.571 TL	12%	60.000 TL	6.429 TL	53.571 TL	-0,00 TL

4.1 Kiralama Hakkının Alınmasında Muhasebeleştirme

Kiralanan gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırıldığında kiralama hakkının maliyet bedeli; o gayrimenkulün kira ödemelerinin bugünkü değeri ile gerçeğe uygun değerinden küçük olanıdır. Gerçeğe uygun değerinin tespiti mümkün değilse veya güç oluyorsa, beklenen nakit akımlarının belirli bir iskonto oranı üzerinden iskonto edilerek net bugünkü değerinin hesaplanması yoluyla gerçeğe uygun değer hesaplanabilir. Bu durumda, kiralanan gayrimenkul yıllık 100.000 TL'den 10 yıllığına kiraya verildiğinde %12 iskonto oranı üzerinden 1.000.000 liranın bugünkü değeri 565.022,30 TL'dir.

¹ Her yıl ödenecek kira bedelinin %12 iskonto oranı üzerinden bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bunun için Excel'de =NBD(oran;değer1;değer2;...)formülü kullanılarak hesaplama yapılmıştır.

$$\text{Kira Ödemelerinin Net Bugünkü Değeri} = \frac{60.000}{1,12^1} + \frac{60.000}{1,12^2} + \dots + \frac{60.000}{1,12^{10}} = 339.013,38$$

$$\text{Kira Tahsilatlarının Net Bug. Değeri} = \frac{100.000}{12^1} + \frac{100.000}{1,12^2} + \dots + \frac{100.000}{1,12^{10}} = 565.022,30$$

Kira ödemelerinin bugünkü değeri (339.013) < kira getirilerinin bugünkü değeri (565.022) olduğundan yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilecek tutar 339.013 TL'dir.

01.01.2015

260 HAKLAR HESABI	339.013	
260.01 Kiralama Hakları		
329 DİĞER TİCARİ BORÇLAR		19.318
429 DİĞER TİCARİ BORÇLAR		319.695
Vakıflar Genel Müdürlüğünden gayrimenkulün kiralanması		

4.1.1. Kiralama Hakkının Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Sınıflandırılması

Kiralama hakkı kaydedildikten sonra kiralamaya konu gayrimenkul kiraya verileceğinden yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılacak ve aşağıdaki gibi kayıt yapılacaktır.

01.01.2015

2XX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENUKLLER	339.013	
260 HAKLAR HESABI		339.013
260.01 Kiralama Hakları		
Kiralanan gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması		

4.1.2 Kira Ödemelerinde Muhasebeleştirme

Vakıflardan kiralanan gayrimenkullerin kira ödemeleri her yılın sonunda yapılacağından yıl sonunda yapılan ödemeler özünde bir kira ödemesi olduğundan 770 Genel Yönetim Giderleri hesabına borç yazılacaktır. Tablo 1'de görüleceği üzere, yıllık 60.000 liralık ödemenin 19.318 TL'si kiralama hakkının bugünkü değerinin birinci yıla isabet eden kısmıdır. Yani 1. yılın sonunda 19.318 TL'lik kısmı itfa edilmektedir. Dolayısıyla bu tutarın Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hesabına alacak yazılarak indirilmesi gerekir.

Kira ödemelerinin bugünkü değeri: 339.013 TL

1.Yıl kira ödemesi	:60.000	
Faiz Tutarı	:(40.682)	(339.013 x 0,12)
İtfa edilecek kira hakkı tutarı	: 19.318	

31.12.2015

329 DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI	19.318	
770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	60.000	
770.01 Kira hakkı bugünkü değ. itfası	19.318	
770.02 Kira hakkı faiz gid.	40.682	
102 BANKALAR HESABI		60.000
2XX YATIRIM AMAÇLI GAYRI MEN.		19.318
Kiralanan gayrimenkulün 1.yıl kira bedelinin ödenmesi ve kira hakkının itfası		

Birinci yılın sonunda kiralama hakkına ilişkin borcun bir sonraki yıla isabet eden kısmı kısa vadeli duruma düşeceğinden ilgili dönem ayırıcı hesaba aktarılması gerekir.

31.12.2015

429 DİĞER TİCARİ BORÇLAR	21.637	
329 DİĞER TİCARİ BORÇLAR		21.637
Kiralama hakkına ilişkin bir sonraki döneme ilişkin borcun ilgili hesaba alınması		

İkinci yılın sonunda aynı kayıtlar yapılır.

İkinci yılda kira ödemelerinin bugünkü değeri 319.695

İkinci yıl kira ödemesi : 60.000 TL

İkinci Yıl faiz tutarı: - (38.363 TL)

İkinci yıl itfa tutarı 21.637 TL

31.12.2016

329 DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI	21.637	
770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	60.000	
770.01 Kira hakkı bugünkü değ. itfası	21.637	
770.02 Kira hakkı faiz gid.	38.363	
102 BANKALAR HESABI		60.000
2XX YATIRIM AMAÇLI GAYRI MEN.		21.637
Kiralanan gayrimenkulün 2.yıl kira bedelinin ödenmesi ve kira hakkının itfası		

Bu kayıtlar 10 yıllık kira süresinin son yılına kadar tekrarlanır.

4.2 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Sınıflandırılan Varlığın Kiraya Verilmesinde Muhasebe Kayıtları

Kiraya verilmek üzere yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan varlığın kiraya verilmesi halinde kira getirilerinin bugünkü değeri hesaplanarak finansal kiralama olarak kaydedilmesi gerekir. Daha önce kira getirilerinin bugünkü değeri 565.022 TL olarak hesaplanmış idi. Excel tablosunda dönemler itibari ile kira getirileri anapara ve faiz olarak aşağıdaki gibi ayrıştırılmıştır.

Tablo 2.Kira getirilerinin anapara ve faiz ayrımı

Yıllar	Bugünkü Değer	Faiz Oranı	Kira tahsilatı	Faiz Tutarı	İtfa Edilecek	Dönem Sonu Değeri
1. Yıl	565.022 TL	12%	100.000	67.803 TL	32.197 TL	532.825 TL
2. Yıl	532.825 TL	12%	100.000	63.939 TL	36.061 TL	496.764 TL
3. Yıl	496.764 TL	12%	100.000	59.612 TL	40.388 TL	456.376 TL
4. Yıl	456.376 TL	12%	100.000	54.765 TL	45.235 TL	411.141 TL
5. Yıl	411.141 TL	12%	100.000	49.337 TL	50.663 TL	360.478 TL
6. Yıl	360.478 TL	12%	100.000	43.257 TL	56.743 TL	303.735 TL
7. Yıl	303.735 TL	12%	100.000	36.448 TL	63.552 TL	240.183 TL
8. Yıl	240.183 TL	12%	100.000	28.822 TL	71.178 TL	169.005 TL
9. Yıl	169.005 TL	12%	100.000	20.281 TL	79.719 TL	89.286 TL
10. Yıl	89.285,7 TL	12%	100.000	10.714 TL	89.286 TL	-0,00 TL

4.2.1. Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan kiralanan gayrimenkulün kiraya verilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan kiralanan gayrimenkulün kiraya verilmesi durumunda, yıllık 100.000 TL olarak tahsil edilecek 10 yıllık kira bedelinin bugünkü değeri 565.022 TL'dir. Bu tutarın bir yıl içinde tahsil edilecek tutarı 124 KAZANILMAMIŞ FİNANSAL KİRALAMA FAİZ GELİRLERİ hesabına, vadesi bir yıldan uzun olan kısım ise 224 KAZANILMAMIŞ FİNANSAL KİRALAMA FAİZ GELİRLERİ Hesabına kaydedilerek dönem ayırıcı sınıflandırmaya uygun kayıtlama yapılır.

01.01.2015

120 ALICILAR HESABI	32.197	
220 ALICILAR HESABI	532.825	
124 KAZANILMAMIŞ FİN.KİR.FAİZ GEL.		32.197
224 KAZANILMAMIŞ FİN.KİR.FAİZ GEL.		532.825
Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan kiralanan gayrimenkulün kiraya verilmesi		

4.2.2. Kira Bedelinin Tahsilinde ve Dönem Sonlarında Muhasebe Kayıtları

Birinci yılın sonunda 100.000 TL'lik kira bedeli tahsil edildiğinde aşağıdaki gibi kayıt yapılır.

31.12.2015

102 BANKALAR HESABI	100.000	
124 KAZANILMAMIŞ FİN.KİR.FAİZ GEL.	32.197	
649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		100.000
120 ALICILAR HESABI		32.197
Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılarak kiraya verilen gayrimenkulün 1.yıl kira bedelinin tahsili		

Birinci yılın sonunda ikinci yılda tahsil edilecek tutara ilişkin vade bir yılın altına düştüğünden dönem ayırıcı kayıtlamaların aşağıdaki gibi yapılması gerekir.

31.12.2015

224 KAZANILMAMIŞ FİN.KİR.FAİZ GEL.	36.061	
120 ALICILAR HESABI	36.061	
124 KAZANILMAMIŞ FİN.KİR.FAİZ GEL.		36.061
220 ALICILAR HESABI		36.061
Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılarak kiraya verilen gayrimenkulün 1.yıl kira bedelinin tahsili		

İkinci yılın sonunda aşağıdaki gibi kayıt yapılır.

31.12.2016

102 BANKALAR HESABI	100.000	
124 KAZANILMAMIŞ FİN.KİR.FAİZ GEL.	36.061	
649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		100.000
120 ALICILAR HESABI		36.061
Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılarak kiraya verilen gayrimenkulün 1.yıl kira bedelinin tahsili		

31.12.2015

224 KAZANILMAMIŞ FİN.KİR.FAİZ GEL.	40.388	
120 ALICILAR HESABI	40.388	
124 KAZANILMAMIŞ FİN.KİR.FAİZ GEL.		40.388
220 ALICILAR HESABI		40.388
Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılarak kiraya verilen gayrimenkulün 1.yıl kira bedelinin tahsili		

Her yılın sonunda kira bedelinin tahsili ve bir sonraki yılın dönem ayırıcı kayıtları tekrar edilir.

SONUÇ

Vakıflara ait gayrimenkullerin uzun süreli kiralama hakkını alanlar, idareden gerekli izinleri almak kaydıyla bu varlıkları üçüncü bir kişiye yeniden kiralama hakkına sahiptirler. Söz konusu varlıkların üçüncü kişiye kiralanması durumunda, TMS-TFRS ve özün önceliği ilkesine göre işlemin niteliği değişmekte, vakıflardan kiralanmış varlık yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini kazanmakta ve üçüncü bir kişiye yeniden kiraya verildiğinde faaliyet kiralaması olarak değil, finansal kiralama olarak kayıtlanması gerekecektir. Çünkü vakıflardan uzun süreli kira hakkını alanlar, bu hakkını üçüncü bir kişiye devrettiğinde bir sermaye kazancı elde etmeyi planlamaktadır. Sermaye kazancı elde etmek için elde tutulan varlıkların muhasebe standartlarına göre yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması gerekmektedir. TMS 17 Kiralama Sözleşmeleri Standardı da, faaliyet kiralamasına konu olan mülke ilişkin hakkını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırması durumunda, ilgili mülke ilişkin hakkın finansal kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilmesini ve muhasebeleştirilen söz konusu varlık için gerçeğe uygun değer yönteminin kullanılması gerektiğini ifade etmektedir.

KAYNAKÇA

- Akbulut, A.,(2015), Karşılaştırılmalı TMS/TFRS-Vergi Uygulamaları ve Sonuçları, Maliye Hesap Uzmanları Derneği, Ankara
- Akdoğan, N. Ve Sevilengül O. (2007), Türkiye Muhasebe Standartları ile Uyumlu Tek Düzen Muhasebe Sistemi Uygulaması, 12. Baskı, Ankara, 2007
- Akça, N., (2013), Finansal Kiralama İşlemlerinin Vergi Usul Kanunu ve Türkiye Muhasebe Standardı 17 Açısından Muhasebeleştirilmesine Yönelik Bir Uygulama, Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Çondur,F.,Evlimoğlu,U.,Bozdağlıoğlu,E.,(2008), Finansal Yenilikler Kapsamında Leasingin Kobi’lerde Kullanımına İlişkin Bir Araştırma, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi,4(2), s.1-26
- Demir, Ş. (2007), UFRS (TMS) Değerleme Hükümleri, Türmob Yayınları, Sirküler Rapor Serisi
- Drake, M. ve Bob B. Leasing Information Technology. Is it right for your practice? Washington: MGMA Connexion, 2004
- Erol, A, Yıldırım, E.M. ve Toroslu, V. (2008), “Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama (Leasing) İçtihatlı&Gerekçeli”, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara
- Gapenski, Louis C., ve Kristin L. Reiter. «Lease Financing And Business Valuation, https://www.ache.org/pubs/hap_companion/book.cfm?pc=2299, Erişim Tarihi: 11.08.2017
- Gökçen, G., Başak A.A. ve Çakıcı C. 2006, Türkiye Muhasebe Standartları Uygulamaları (Uluslararası Muhasebe Standartları ile Uyumlu). İstanbul: Beta Basım Yayım.
- Gönen S. ve Guryel A., (2016), Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS 40 Kapsamında Muhasebeleştirilmesi, Journal of Accounting, Finance and Auditing Studies 2/3, 133-157

- Gönen, S., ve Akça, N. (2014). Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardı ve Vergi Usul Kanunu Açısından Muhasebeleştirilmesi. *Journal of Accounting & Finance*, (64).
- Güngör A.N. (2011). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Muhasebe Finansman Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi. İstanbul
- Koçyiğit, S. Ç. (2013), İMKB'de İşlem Gören Şirketlerde Finansal Tablo Dipnotlarında Açıklanan Muhasebe Politikalarının TMS 40 (Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı) Açısından Değerlendirilmesi, . *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 5(4), 254-272
- Köksal, A. ,Beller, B.(2013),Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS 17, Vergi Mevzuatı, BDDK Tebliği Açısından İncelenmesi ve Muhasebe Uygulamaları, Niğde Üniversitesi İBBF Dergisi, 6(2), s.150-171
- Küçük, M. (2012). Türkiye Muhasebe Standartları Uygulaması Genel Bakış. Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.
- Netek O. (2012). TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı, *Yaklaşım Dergisi*, Sayı:236. Ağustos 2012.
- Öcal ,N., (2017), UFRS 16 Kiralama İşlemleri Standardının Eski UMS 17 Finansal 16 Kiralama İşlemleri Standardı İle Karşılaştırılması, Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi
- Örten, R., Kaval, H. ve Karapınar, A. (2010) “Türkiye Muhasebe-Finansal Raporlama Standartları”,Ankara: Gazi Kitabevi.
- Özerhan, Y. ve S. Yanık (2012), Açıklamalı ve Örnek Uygulamalı Türkiye Muhasebe Standartları – Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TÜRMOB Yayınları, 2. Baskı, Ankara
- Öztürk, C. (2009), “Yerel ve Uluslararası Muhasebede Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı ve UMS 4’ın Türkiye Muhasebe Sistemine Yansımaları”, *Mali Çözüm Dergisi*, Sayı: 96, 97-128
- Şavlı ,T.,(2014), Uluslararası/Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Ankara
- Şengel, S. (2013), İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi, Anadolu Üniversitesi, Açıköğretim Fakültesi Yayınları, Eskişehir, 2013
- Tokay S.H., Deran A. (2008). Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları’nda Değerleme Ölçüleri, *Mali Çözüm Dergisi*, Sayı:90.
- Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Muhasebe Standardı (TMS) 17 Kiralama İşlemleri, <http://www.kgk.gov.tr/DynamicContentDetail/6538/TMS/TFRS-2017-Seti>, Erişim Tarihi: 15.05.2017
- Vural, A. (2006), Türkiye’de Leasing İşlemlerinin Karşılaştırmalı Bir Analizi. Ankara: Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, 2006
- www.vgm.gov.tr, Erişim Tarihi: 10.05.2017
- Yıldız, F., Kara, E., Yanık, A., (2014) Kobi-Tfrs’ye Göre Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi, *AİBU Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 14(1), s.461-478
- Yılmaz, E. (2013). Gayrimenkullerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sınıflandırılması ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS-40 Standardı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi. *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 5(4), 273-289.

Accounting of Re-Renting out Real Estates To Third Parties That Were Previously Rented From The Foundations Based on Accounting Standards

Erdal YILMAZ

Ondokuz Mayıs University

Faculty of Tourism

Bafra, Samsun, Turkey

orcid.org/0000-0002-2491-446X

eyilmaz@omu.edu.tr

Tunay ASLAN

SMMM

Bafra, Samsun

Turkey

orcid.org/0000-0002-0363-6691

tunay_aslan@hotmail.com

Extensive Summary

In case a business attains the right to rent a real estate belonging to a foundation, this should be recognized as an operating rent (lease) activity. However, if this real estate is rented by a third party from the business, then that activity must be recognized as an investment property. This is because, according to Turkish Accounting Standards (TAS) 40, real estates kept for rent and capital income should be classified as investment properties.

For a real estate kept in the context of operating rent (lease) to be categorized as an investment property, the mentioned real estate should be reserved for renting (lease) and capital income purposes. When real estates rented from foundations are re-rented to third parties, the reserving aim of these real estates will be gathering renting (lease) incomes. Thus, they should be evaluated as investment properties. In this case, first of all the right related to renting (lease) should be recognized as an investment property, and then the sub-renting transaction must be evaluated as a financial rent (lease). Based on TAS 17 paragraph 8, "Rents subject to transfer of all risks and benefits related to owning an asset should be classified as a financial rent". On the opposite side, rents (leases) where all risks and benefits related to owning an asset are not transferred, should be classified as operating rent (lease). According to TAS 17 renting (lease) contracts standard paragraph 19, in case a hirer lets a third party sub-rent his real estate, this activity should be recognized as an operating rent (lease) for the third party and must be recognized as financial rent (lease) for the hirer. In case the right related to a property which is subject to operating rent (lease) is classified as an investment property, the right related to that property should be recognized similar to the financial rent (lease), and fair value method must be used for the stated asset.

Minimum lease payments shall be apportioned between the finance charge and the reduction of the outstanding liability. The finance charge shall be allocated to each period during the lease term so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability. Contingent rents shall be charged as expenses in the periods in which they are incurred.