



## Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS 40 Kapsamında Muhasebeleştirilmesi

(Accounting For Investment Properties Within Turkish Accounting Standard 40 Context)

Seçkin GÖNEN<sup>a</sup>

Aykut GÜRYEL<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Doç.Dr., Dokuz Eylül Üniversitesi, İİBF, seckin.gonen@deu.edu.tr

<sup>b</sup> Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, aykutguryel@hotmail.com

### **Anahtar Kelimeler**

Yatırım Amaçlı  
Gayrimenkullar, TMS 40,  
Değer Artış Kazancı.

### **İel Sınıflandırması**

M41, M49.

### **Özet**

Günümüz işletmecilik anlayışında artan rekabetin baskısıyla işletmeler, ellerinde bulundurdukları gayrimenkulü değerlendirirken iyi karar vermeleri gerekmektedir. Bu bağlamda işletmeler açısından gayrimenkulü kullanımına yönelik olarak değerlendirme ya da kiraya vererek değer artış kazancı sağlama gibi seçenekler söz konusu olur. Bu seçeneklerden ikincisi tercih edilirse yatırım amaçlı gayrimenkul standardı esas alınır. Söz konusu bu farklı değerlendirme ile finansal tablo kullanıcılarına yanıltıcı bilgi verilmesi riskinin önüne geçilebilir.

Bu çalışmanın amacı, yatırım amaçlı gayrimenkulleri tanıtip, muhasebeleştirme kriterlerini uygulama örnekleriyle ortaya koymaktır. Bu bağlamda çalışmada ilk olarak gayrimenkullerin sınıflandırılması yapılmış, ardından TMS 40 standardı kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili açıklamalara ve muhasebeleştirilmesine yönelik örneklerle yer verilmiştir. Bu standart ile birlikte yatırım amaçlı gayrimenkullerin Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartlarına göre yapılan finansal raporlamada işletmenin diğer varlıklarından ayrı olarak sınıflandırılması ve sunulması ihtiyacı doğmuştur. Böylelikle finansal tablolarda yer alan bilgilerin doğru bir sınıflandırma ile gerçeğe uygun sunumu sağlanmış olacaktır.

### **Keywords**

Investment Property,  
TAS 40, Capital  
Appreciation.

### **İel Classification**

M41, M49.

### **Abstract**

According to today's business notion, companies ought to decide on how to assess their investment properties because of an increasing competition. On this basis, there are options available for companies such as own usage of investment property or leasing it for gaining earnings on value augmentation. If second option of these alternatives is chosen, investment properties standard is taken as constitution. With this different evaluation, the risk of wrong information transmission is dealt over.

The aim of this study is to introduce investment properties, and putting forward accounting criteria with application examples. In this context, firstly classification of investment properties is performed then examples regarding explanations and accounting procedures are delivered abiding by Accounting Standard numbered 40. With this standard, the necessity for separate categorization of investment properties apart from other assets of an entity is arisen that is previously made according to Turkish Accounting and Financial Reporting Standards. Thus, fair presentation of information available in financial statements could be enabled through accurate categorization.

## 1. Giriş

Maddi duran varlık yatırımlarının büyük öneme sahip olduğu günümüz işletmecilik anlayışında, işletmelerin türlerine göre duran varlıkların türleri ve özellikleri farklılık gösterebilmektedir. İşletmeler söz konusu bu varlıkları, yurtiçinden veya yurtdışından satın almakla birlikte, kendileri üreterek, inşa ettirerek ya da başka işletmelere yaptırarak sahip olabilirler. Tekdüzen muhasebe sisteminde gayrimenkuller; satmak, kullanmak, kira geliri elde etmek veya değer artış kazancı sağlamak gibi kullanım amaçlarına bakılmaksızın maddi duran varlıklar hesap grubunda izlenmektedir. Ancak Türkiye Muhasebe Standartları esas alınarak hazırlanan finansal raporlamada gayrimenkullerin sınıflandırılması kullanım ve elde etme amacına göre farklı standartlarda ele alınmıştır. Söz konusu bu standartlardan biri olan TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller çalışmanın konusunu oluşturmaktadır. Standardın amacı yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve izleyen dönemlerde ölçülmesinde uygulanacak ilke ve esasları açıklamaktır. Bu çalışma kapsamında ilk olarak gayrimenkuller vergi mevzuatına ve Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde sınıflandırılmış, daha sonra kira geliri veya değer artış kazancı elde etme açısından diğer gayrimenkullerden ayrılan yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 kapsamında incelenmiştir. Çalışmanın devamında yatırım amaçlı gayrimenkullerin TMS/TFRS' ye göre muhasebeleştirilmesine yönelik uygulama önerileri örneklerle birlikte açıklanmıştır.

## 2. Vergi Mevzuatı Açısından Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Vergi mevzuatına göre gayrimenkuller kullanım amacına bakılmaksızın maddi duran varlıklar içerisinde sınıflandırılarak maliyet bedeli ile değerlendirilir. Nitekim Vergi Usul Kanunu madde 269' da “ *İktisadi işletmelere dâhil bilumum gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirilir*” ibaresi yer almaktadır. Aynı kanunun 270' inci maddesine göre maliyet bedeline satın alma bedelinden başka; makine ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri ve mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsanın tesviyesinden mütevellit giderler de dâhil edilir.

Mali mevzuatımızda, gayrimenkullerin ya da varlıkların yatırım amaçlı olan ve olmayan olarak kesin bir şekilde sınıflandırılmasına ilişkin yasal düzenlemeler yer almamaktadır. Mali mevzuat sadece mali kârın doğru olarak tespitine odaklandığı için gayrimenkullerin sınıflandırılmasına mali kâra etkisi açısından yaklaşmaktadır. Söz konusu gayrimenkullerin sadece sınıflandırılmış olması mali kârı farklılaştırmamakta, daha çok

bunların dönem sonu değerlemesi dönem karının tespitini etkilemektedir. Bu nedenle vergi mevzuatı, hem ilk edinim sırasında hem de dönem sonunda yapılacak değerlendirme işlemine önem vermekte ve bu konularda kesin hükümler içermektedir (Küçük, 2012: 83).

### 3. TMS/ TFRS Açısından Gayrimenkullerin Sınıflandırılması

Uluslararası Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartlarının birebir tercümesi olan Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartlarının uygulanmaya başlamasıyla birlikte finansal raporlamanın kapsamı genişlemiş ve Tek Düzen Muhasebe Sistemine göre yapılan raporlamadan farklı bir boyuta ulaşmıştır. Bu kapsamda finansal tablo kullanıcılarına ihtiyaçlarına uygun bilgilerin verilmesi ve gerçeğe uygun sunum yapılması amaçlanmıştır. 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. Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde gayrimenkulleri şu şekilde sınıflandırabiliriz:

- **Olağan iş akışı çerçevesinde satılmak amacıyla elde bulundurulan gayrimenkuller ile satış amacıyla inşa edilen veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller:**

İşletmenin faaliyet konusu gayrimenkul inşa etmek veya gayrimenkul alım-satımını yapmak ise bu gayrimenkuller TMS 2 Stoklar kapsamında değerlendirilir.

- **İşletme tarafından kullanılan gayrimenkuller ile işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere inşa edilen veya geliştirilen gayrimenkuller:**

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller; Mal veya hizmet üretimi veya tedariki ya da idari amaçla kullanılmak üzere elde tutulan gayrimenkullerdir (TMS 40, par. 5). Ayrıca çalışanların piyasa rayicine uygun kira ödeyip ödenmediğine bakılmaksızın çalışanların ikamet ettiği gayrimenkuller ile sahibi tarafından kullanılmakta olup elden çıkarılmayı bekleyen gayrimenkuller de sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller grubuna dâhil edilip, "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" Standardı kapsamında değerlendirilirler (TMS 40, par. 9/c).

- **Üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller:**

İnşaat sözleşmeleri kapsamında üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller “TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri” Standardı kapsamında değerlendirilir.

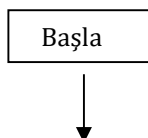
• **Yatırım amaçlı gayrimenkuller:**

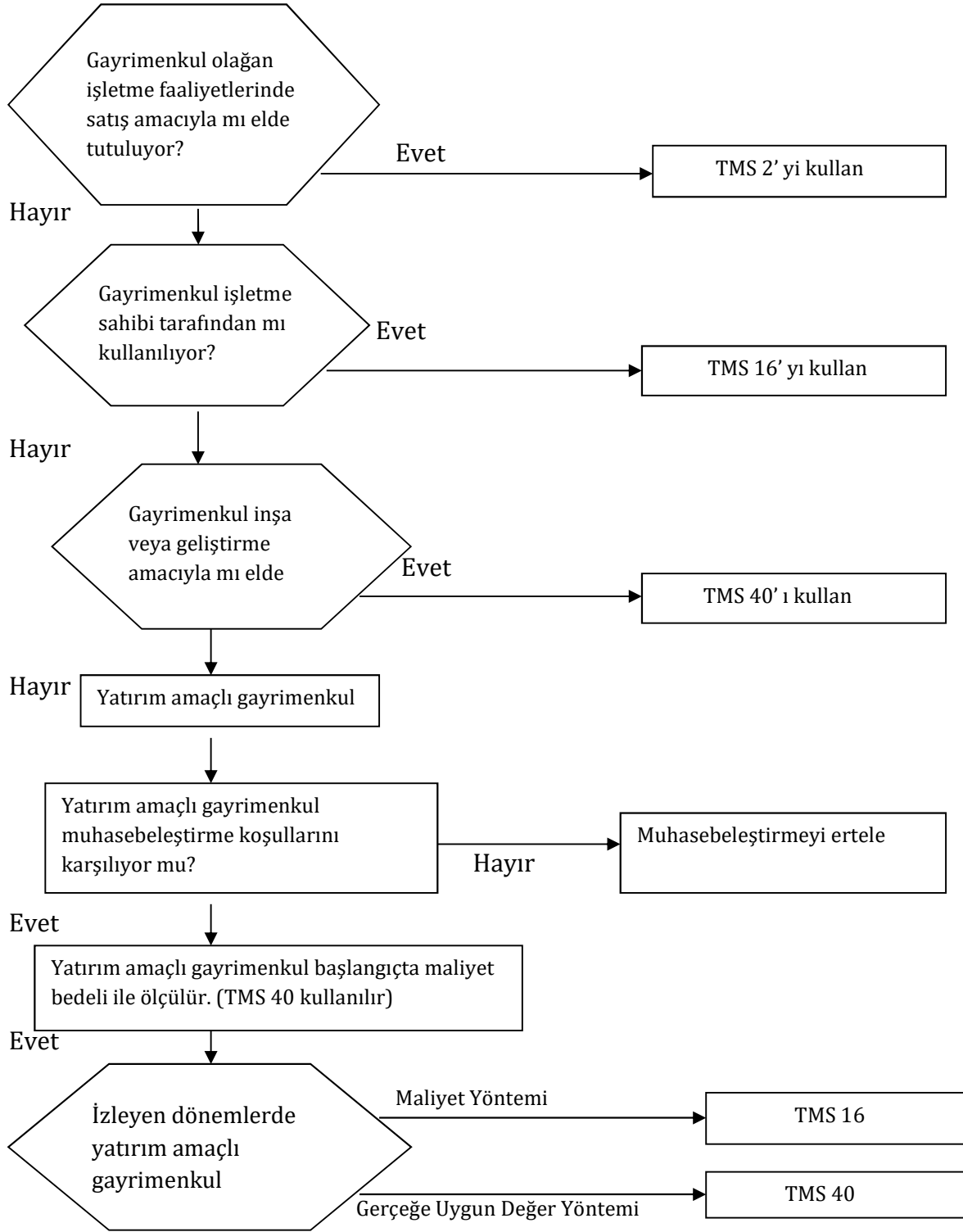
Mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılma veya normal iş akışı çerçevesinde satılmak amaçlarından ziyade kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkullerdir (TMS 40, par. 5).

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde gayrimenkullerin TMS/TFRS kapsamında sınıflandırılması ve hangi standart kapsamında değerlendirileceği aşağıdaki şekil yardımıyla özetlenebilir:

**Şekil1: Gayrimenkulün Muhasebeleştirilmesi İle İlgili Karar Ağacı**

(Özerhan ve Yanık, 2015, 354)





#### 4. TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı

##### 4. 1. Standardın Kapsamı Ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Özellikleri

Bu Standart, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi, ölçülmesi ve açıklamasında uygulanır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında; gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkuller ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller olarak iki şekilde sınıflandırılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller arasındaki en belirgin fark, yatırım amaçlı gayrimenkuller işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratmaktadır (TMS 40, par. 7).

İşletme sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller, üretim veya tedarik sürecinde kullanılan diğer varlıklarla da ilişkilendirilebilen nakit akışları yarattığı için işletmeye dolaylı yoldan nakit girişi sağlarken, yatırım amaçlı gayrimenkuller doğrudan nakit girişi sağlamaktadır. Örneğin; bir binanın kiraya verilmesi işletmeye doğrudan nakit girişi sağlarken, yönetim ofisi olarak kullanılması, işletmeye dolaylı yoldan nakit girişi sağlar (Özerhan ve Yanık, 2015: 329).

Yatırım Amaçlı gayrimenkullere ilişkin örnekler aşağıda sıralanmıştır (TMS 40, par. 8):

- *“Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar.”*
- *“Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar,” (İşletme, araziyi sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak kullanmaya veya normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satmaya karar vermemişse, söz konusu arazinin sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu varsayılır.)*
- *“İşletmenin sahip olduğu (veya finansal kiralama işlemi çerçevesinde işletme tarafından elde tutulan) 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.”*

Aşağıda yatırım amaçlı olmayan gayrimenkullere ilişkin örnekler de standartta belirtilmiş ve kapsam dışı bırakılmıştır (TMS 40, par. 9):

- *“Olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan veya satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan gayrimenkuller,”*
- *“Üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller,”*
- *“Başka bir işletmeye finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiralanan gayrimenkuller,”*
- *“Gelecekte işletmenin sahibi tarafından kullanılmak, ya da geliştirildikten sonra sahibi tarafından kullanılmak, amacıyla elde tutulan, çalışanların ikamet ettiği gayrimenkuller ile sahibi tarafından kullanılmakta olup elden çıkarılmayı bekleyen gayrimenkuller.”*

Bazı gayrimenkullerin bir bölümünü kira geliri veya sermaye kazancı sağlamak amacıyla elde tutulurken, diğer bölümleri mal veya hizmet üretim ve tedariki veya idari amaçlar için elde tutuyorsa ve birbirinden bağımsız satılabiliyorsa bu bölümlerin her biri ayrı olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu bölümlerin birbirinden bağımsız satılmaması veya kiraya verilememesi durumunda, ilgili gayrimenkulün sadece önemsiz bir bölümü işletme faaliyetleri için kullanılma şartı ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır (TMS 40, par. 10).

Standartta gayrimenkullerle ilgili belirtilen bir diğer özellikli husus ise işletmeler, özellikleri itibariyle sahibi olduğu gayrimenkullerin kullanıcılarına birtakım yardımcı hizmetler sunabilir. Eğer sunulan yardımcı hizmetler toplam anlaşmanın önemsiz bir kısmını oluşturması durumunda, işletme söz konusu gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırır. Bir ofis binası sahibinin, söz konusu binanın kullanıcılarına sunduğu güvenlik ve bakım hizmetleri buna örnek olarak gösterilebilir (TMS 40, par. 11). Ancak sunulan yardımcı hizmetler önemli boyutta ise söz konusu gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Aynı şekilde, işletmelerin ana veya bağlı ortaklıklarına kiralanan ve bunlar tarafından kullanılan gayrimenkulleri olabilir. Söz konusu gayrimenkuller, konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilmez, çünkü işletme grubu açısından değerlendirildiğinde, bu gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerdir. Ancak, standarda göre sahibi olan işletme açısından, kira geliri ya da değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutuluyorsa yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilir. Bu sebeple kiraya veren işletme, ilgili gayrimenkulü bireysel finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak gösterir (TMS 40, par. 15).

#### 4. 2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi, “ İlk Muhasebeleştirme” ve “Muhasebeleştirme Sonrası Ölçüm” olmak üzere iki ayrı başlık dâhilinde değerlendirilmektedir.

Ayrıca literatürde yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde kullanılacak farklı hesap önerileri getirilmiştir.

Akdoğan ve Sevilengül (2007) Tekdüzen Hesap Plan’ında boş bırakılmış olan 20 Nolu hesap grubunda aşağıdaki hesapların kullanılmasını önermişlerdir:

20 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

200 Yatırım Amaçlı Araziler

201 Yatırım Amaçlı Arsalar

202 Yatırım Amaçlı Binalar

207 Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)

Yükçü ve Karakelleoğlu (2013) Tekdüzen Hesap Plan’ ında yer alan maddi duran varlıklarla ilgili ana hesapları kullanıp, yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin bilgileri alt hesaplarda izlemişlerdir.

Güçlü Marşap (2013) gayrimenkule ilişkin bilgileri hesap kodu kullanmadan isim bazında belirterek muhasebeleştirilmesini önermiştir.

Özerhan ve Yanık (2015)” 20 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” hesap grubu altında alt hesaplarda izlemek suretiyle muhasebeleştirilmesini önermişlerdir.

Bu çalışmada ise; henüz TMS/TFRS sistemine uygun yeni bir hesap planına geçilmemiş olması ve Tekdüzen Hesap Planı ile kullanılan hesaplarla karışıklığa yol açmaması için yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde hesap kodu kullanılmadan hesap isimleri belirtilerek kayıtlar oluşturulmuştur.

##### 4.2.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İlk Muhasebeleştirilmesi



Yatırım amaçlı gayrimenkuller gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak muhasebeleştirilir (TMS 40, par. 16).

Standartta belirtilen bu iki şart Kavramsal Çerçeve’de de açıklanan ve bir kalemin tahakkuk ettirilmesi için gerekli olan şartlarla aynıdır (Erer ve Hazır, 2014: 21).

İşletmeler yatırım amaçlı gayrimenkullere ait maliyetleri, söz konusu maliyetler ortaya çıktığı anda değerlendirir. 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 içerir (TMS 40, par. 17).

Ancak gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderleri yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirilemez. Bu maliyetler gerçekleştiğinde kâr veya zararda muhasebeleştirilir ( TMS 40, par. 18).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elde edinilmesi standart kapsamında değişik şekillerde olabilir. Gayrimenkuller satın alınabilir, inşa ettirilebilir, kiralanabilir veya takas yoluyla elde edilebilir (Güçlü Marşap, 2013: 18).

Çalışmanın bundan sonraki kısmında yukarıdaki sınıflandırmadan hareketle gayrimenkullerin edinilmesine ilişkin açıklamalar ve muhasebe uygulamalarına yer verilmiştir.

#### a ) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Satın Alınması

Yatırım amaçlı gayrimenkul başlangıçta maliyeti bedeli ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dâhil edilir. Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Doğrudan yapılan harcamalara örnek olarak; avukatlık hizmetlerine ilişkin ödenen ücretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri gösterilebilir. (TMS 40, par. 20-21)

**Örnek 1:** İşletme kiraya vermek amacıyla % 18 KDV hariç 250.000 TL değerinde bir bina satın almıştır. Alım sırasında 5.000 TL noter ve komisyon gideri ortaya çıkmıştır. Ödemeler bankadan yapılmıştır.

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

YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	255.000	
İNDİRİLECEK KDV	45.900	
BANKALAR		300.900

Yatırım amaçlı gayrimenkul vadeli olarak da satın alınabilir. TMS 40 madde 24 e göre *“yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin ödemenin ertelenmiş olması durumunda, gayrimenkulün maliyeti eşdeğer peşin ödeme tutarıdır. Bu tutar ile toplam ödemeler arasındaki fark, gayrimenkulün maliyetine dâhil edilmez, kredi süresi boyunca faiz gideri olarak muhasebeleştirilir.”*

**Örnek 2:** İşletme değer artış kazancı sağlamak amacıyla peşin değeri 700.000 TL olan araziyi 2 yıl vadeli banka kredisiyle 900.000 TL ye satın almıştır. % 18 KDV banka hesabından ödenmiştir.

YATIRIM AMAÇLI ARAZİ VE ARSALAR	700.000	
ERTELENMİŞ FAİZ GİDERLERİ	200.000	
İNDİRİLECEK KDV	162.000	
BANKA KREDİLERİ		900.000
BANKALAR		162.000

#### b) Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kiralama Yoluyla Edinilmesi

Kiralanan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan bir gayrimenkulün başlangıç maliyeti; gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı üzerinden muhasebeleştirilir (TMS 40, par. 25).

Finansal kiralama yoluyla edinilen bir gayrimenkul başka bir işletmeye faaliyet kiralaması şeklinde kiraya verilmesi durumunda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması

gerekir. Bu yolla edinilen varlık maliyet değeri ile kayıtlara alınır. Kayıtlara alınacak varlığın tutarını belirleyebilmek için gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile finansal kiralama ile ödenecek olan kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanır. Küçük olan değer maliyet değeri olarak kayıtlara alınır ( Güçlü Marşap, 2013: 23).

**Örnek 3:** İşletme finansal kiralama yoluyla edindiği bir arsayı, faaliyet kiralaması şeklinde değerlendirip gelir elde etmeyi amaçlamaktadır. Finansal kiralama yoluyla elde edilen arsanın asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri 800.000 TL, gerçeğe uygun değeri 850.000 TL, finansal kiralama işlerinden doğan borçları ise 870.000 TL dir.<sup>1</sup>

YATIRIM AMAÇLI ARAZİ VE ARSALAR	800.000	
ERTELENMİŞ FİNANSAL KİRALAMA BORÇLANMA MALİYETLERİ (-)	70.000	
FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR		870.000

c) Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Takas Yoluyla Edinilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, parasal olmayan bir veya birden fazla varlık ya da parasal ve parasal olmayan varlıkların bir bileşimi karşılığında takas edilerek edinilebilir. Bu tür bir yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet bedeli; takas işleminin ticari bir özünün bulunmaması ve takas edilen varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi söz konusu olmadıkça, gerçeğe uygun değerden ölçülür. Edinilen varlığın gerçeğe uygun değeri ölçülemiyorsa, maliyet bedeli ölçüsü karşı tarafa verilen varlığın defter değeridir.( TMS 40, par. 27 )

**Örnek 4:** İşletme kira geliri elde etmek amacıyla gerçeğe uygun değeri 230.000 TL olan bir bina edinmiştir. Edindiği bina karşılığında daha önce değer artış kazancı sağlamak için

<sup>1</sup> Özerhan ve Yanık, 2015: 339-340'dan uyarlanmıştır.

almış olduğu 200.000 TL maliyet bedeli ve 20.000 TL birikmiş amortismanı olan arsasını takas etmek suretiyle vermiştir.

YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	230.000	
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	20.000	
YATIRIM AMAÇLI ARAZİ VE ARSALAR		200.000
DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		50.000

d) Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İnşa Ettirilmesi Yoluyla Edinimi

TMS 40 Standardında 2008 yılında yapılan değişiklikle; gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilen veya geliştirilmekte olan gayrimenkullerin” bu standart kapsamında değerlendirileceği hükmü getirilmiştir. Söz konusu değişiklik yapılmadan önce inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı kapsamında değerlendirilmekteydi. Bu sebeple yatırım amaçlı inşa edilen veya geliştirilen gayrimenkuller “Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hesabı’nda izlenebilir( Gökgöz, 2015: 466 ).

Yatırım amaçlı inşa edilen gayrimenkullere ilişkin her türlü ilk madde ve malzeme maliyetleri, işçilik ve genel üretim maliyetleriyle ilgili harcamalar bu hesapta izlenir. Ayrıca inşaat tamamlanmadan önce bu varlığın hangi yöntemle değerleneceğine karar verilmesi gerekir. Maliyet yöntemi seçilecekse inşaat maliyeti ile ilgili harcamalar yapılmakta olan yatırımlarda izlenir ve inşaat tamamlandığında maliyet değeri ile yeni varlık kayıtlara alınır. İnşaat tamamlandığında gerçeğe uygun değer yönteminin kullanılması durumunda ise dönem sonunda yapılmakta olan yatırımın gerçeğe uygun değeri belirlenir ve değerlendirme sonucu ortaya çıkan fark kâr/zararda muhasebeleştirilir (Güçlü Marşap, 2013: 24).

**Örnek 5:** İşletme kira geliri elde etmek için bir bina inşa ettirmiştir. İnşaat işlemi bitinceye kadar hammadde ve işçilik için 280.000 TL maliyete katlanılmıştır. Tamamlanan binanın gerçeğe uygun değeri 310.000 TL dir.

	/		
YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER			280.000
İLGİLİ HESAPLAR			280.000
Yapılan harcamaların inşaat sürecinde kayıtlara alınması			
	/		
YATIRIM AMAÇLI BİNALAR			310.000
YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER			280.000
GERÇEĞE UYGUN DEĞER ARTIŞ KÂRLARI			30.000
	/		

#### 4. 2. 2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İlk Muhasebeleştirilmesi Sonrasında Ölçümü:

Finansal raporlamaya ilişkin kavramsal çerçevede değerlendirme kavramı ölçümleme olarak belirtildiği için yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve finansal tablolara alınırken kullanılacak tutarı belirlemek üzere yapılan işlemler standartta “ölçüm” olarak ifade edilmiştir.

TMS 40 madde 30 a göre işletmeler ilk muhasebeleştirme işleminden sonra ölçümde, gerçeğe uygun değer yöntemini veya maliyet yönteminden birini tercih ederek bu yöntemlerden birisini muhasebe politikası olarak tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerine uygulayabilirler.

Ancak yatırım amaçlı gayrimenkuller için kullanılan değerleme yöntemi ile işletme sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller için kullanılan değerleme yöntemi farklı olabilir. Örneğin, işletme sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller maliyet yöntemi ile yatırım amaçlı gayrimenkuller ise gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlendirilmektedir ( Örtün vd, 2015: 575).

İşletmeler seçmiş oldukları değerleme yöntemini sadece daha doğru bir sunum olacağını düşündüğü durumlarda değiştirebilir. Ancak gerçeğe uygun değer yönteminden maliyet yöntemine geçişin, daha uygun bir sunumla sonuçlanma ihtimalinin düşük olduğunu belirtmiştir (Özdemir,2015: 50).

Mayıs 2015 tarihinde KOBİ TFRS' de yapılan son değişiklikle birlikte maliyet bedeli ile ölçülse bile yatırım amaçlı gayrimenkullerin ayrı sınıflarda raporlanacağı ve TMS 40 uygulamasının KOBİ' lerde de uygulanacağı belirtilmiştir. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile ölçülememesinin nedeni de açıklanacaktır. KOBİ TFRS de söz konusu güncelleme yapılmadan önce, yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer ile ölçümü aşırı maliyet ve çaba gerektiriyorsa maliyet bedeli ile ölçülmektedir. Bu durumda gayrimenkullerin yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmasına gerek kalmamakta ve maddi duran varlık olarak raporlanmaktadır. Yapılan bu değişikliğin 01.01.2017 tarihinde yürürlüğe girmesi beklenmekte ancak erken uygulama seçeneği de bulunmaktadır (Akdoğan, 2015, YFRÇ Taslağının Değerlendirilmesi Çalışmayı PPT sunumu).

a) Gerçeğe uygun değer yöntemi

TFRS 13 madde 9' a göre gerçeğe uygun değer kavramı *"piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde bir varlığın satışında elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat"* olarak tanımlanmıştır.

Standartta, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin, konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgiye sahip bağımsız bir değerleme uzmanı tarafından yapılan değerlendirme işlemi esas almak suretiyle ölçmesi konusunda teşvik edilir (TMS 40, par. 32).

Bir işletme ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmişse tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçer

(TMS 40, par. 33). Bir kiracı faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde herhangi bir gayrimenkul hakkını elinde bulundurması durumunda da gerçeğe uygun değer yöntemi uygulaması gerekir (TMS 40, par. 34).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kâr veya zarara dâhil edilir (TMS 40, par. 35). Dönem sonlarında varlığın gerçeğe uygun değeri tespit edilip, değer artış ve azalışları kâr veya zarar olarak gelir tablosunda raporlandığı için ayrıca amortisman ayrılması söz konusu değildir.

TMS 40 madde 53 e göre yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülemediğinin belirlemesi durumunda, işletme gayrimenkulünü TMS 16'da belirtilen maliyet yöntemi ile ölçer. Yatırım amaçlı söz konusu gayrimenkulün kalıntı değerinin sıfır olduğu kabul edilir. İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkülü elden çıkarana kadar TMS 16'yı uygular.

**Örnek 6:** XYZ İşletmesi dönem sonu itibariyle aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlemeye karar vermiştir. İşletmenin aktifinde, kayıtlı değeri 240.000 TL olan yatırım amaçlı bir arsa ve 380.000 TL değerinde bir yatırım amaçlı binası bulunmaktadır. Dönem sonunda yapılan değerlendirme sonucunda arsanın gerçeğe uygun değeri 205.000 TL, binanın gerçeğe uygun değerinin ise 420.000 TL olduğu tespit edilmiştir.

Dönem sonunda yapılan değerlemede yatırım amaçlı arsanın değerinde 35.000 TL tutarında gerçeğe uygun değer azalış zararı ortaya çıkmıştır. Bu tutar gelir tablosunda zarar olarak gösterilir. Aynı şekilde yatırım amaçlı binalarda dönem sonunda değerlendirme işlemine tabi tutulduğunda 45.000 TL tutarında gerçeğe uygun değer artış kârı olduğu görülmektedir. Bu tutar da gelir tablosunda kâr olarak gösterilir.

GERÇEĞE UYGUN DEĞER AZALIŞ ZARARLARI	35.000	
YATIRIM AMAÇLI ARAZİ VE ARSALAR		35.000
/		
YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	45.000	
GERÇEĞE UYGUN DEĞER ARTIŞ KARLARI		45.000
/		

b) Maliyet yöntemi

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

TMS 16 madde 30' a göre maliyet modeli; *"bir maddi duran varlık kalemi varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilir."*

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardına göre amortisman hesaplanmasında kullanılacak yöntemler ise doğrusal amortisman yöntemi, azalan bakiyeler yöntemi ve üretim miktarı yöntemi olarak belirlenmiştir. Buna göre; doğrusal amortisman yönteminde, varlığın kalıntı değeri değişmediği sürece, amortisman gideri yararlı ömrü boyunca sabittir. Azalan bakiyeler yönteminde, amortisman gideri yararlı ömür boyunca azalır. Üretim miktarı yönteminde ise beklenen kullanım ya da üretim miktarı üzerinden amortisman ayrılır. Gelecekte varlığın kullanımından elde edeceği faydayı en çok yansıtan yöntem ise işletme tarafından tercih edilmektedir (TMS 16, par. 62).



Tek Düzen Muhasebe Sisteminde duran varlıklar için değer azalışının tespiti ve muhasebeleştirilmesine yönelik herhangi bir uygulama bulunmazken, TMS/TFRS' lerin kullanılmaya başlanması ile birlikte uygulama alanı bulmuştur. TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı da bu varlıklarda değer düşüklüğünden kaynaklanan muhtemel zararların nasıl kayda alınacağını, duran varlıkların ihtiyatlılık ilkesine uygun şekilde nasıl değerlendirileceğini belirlemektedir ( Örtten vd, 2015: 483). Gerçeğe uygun değerle değerlendirilemeyen yatırım amaçlı gayrimenkullerde de değer azalışı söz konusu olduğunda TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı hükümleri uygulanır.

Maliyet yöntemini tercih eden işletmeler, kullanılan amortisman yöntemini, gayrimenkulün yararlı ömrünü veya amortisman hesaplamasında kullanılan oranları ve dönem başı ve dönem sonu itibariyle brüt defter değeri ile birikmiş değer düşüklüğü karşılığını da içeren birikmiş amortisman tutarını kamuoyuna açıklaması gerekmektedir (TMS 40, par. 79).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle değerleyen işletmeler aynı zamanda söz konusu gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerini de finansal tablo dipnotlarında göstermelidir ( Yükçü ve Karakelleoğlu, 2013: 7).

**Örnek 7:** İşletmenin, 31.12.2014 tarihi itibariyle, 2014 yılı içerisinde aktife alınmış, kayıtlı değeri 540.000 TL olan, yatırım amaçlı bir binası bulunmaktadır. Binanın yararlı ömrü 30 yıl ve yararlı ömrü sonundaki kalıntı değerinin sıfır olacağı tahmin edilmektedir. İşletme dönem sonunda normal amortisman yöntemine göre 10.000 TL amortisman hesaplamıştır. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkulünü değer düşüklüğüne tabi tutmuş ve değeri 510.000 TL olarak belirlenmiştir.<sup>2</sup>

Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün net defter değeri:

Yatırım amaçlı gayrimenkulün tarihi maliyet değeri:	540.000 TL
Birikmiş Amortismanlar	(10.000) TL
Birikmiş Değer düşüklüğü zararları	<u>(30.000) TL</u>
Net Defter Değeri	500.000 TL

Yukarıda hesaplanan amortisman ve değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi aşağıdaki gibidir;

<sup>2</sup> Gökçöz, 2015: 471'den uyarlanmıştır.

/			
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	10.000		
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR		10.000	
/			
/			
KARŞILIK GİDERLERİ	30.000		
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI		30.000	
/			

Yukarıda yer alan açıklamalar ve örneklerden de anlaşılacağı üzere gerçeğe uygun değer yöntemi ile maliyet yönteminden birini seçilmesi durumunda finansal tablolardan edinilecek bilgi farklılaşacaktır. Nitekim, Koçyiğit (2013) SPK'ya tabi 259 adet şirketin finansal tablo ve dipnotları üzerinde yaptığı araştırmada işletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerin izleyen dönemlerde değerlendirilmesinde az bir farkla da olsa gerçeğe uygun değer yönteminin maliyet yöntemine göre tercih edildiğini tespit etmiştir.

#### 4. 3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferi

İşletmenin farklı amaçlarla elinde bulundurduğu gayrimenkullerin yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan başka bir sınıfa transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin transferi aşağıdaki gibi dört farklı şekilde olabilir (TMS 40, par. 57) :

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına transferi,
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması,

- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi,
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

a) Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul veya stok sınıfına transferi:

İşletmenin değerlendirme yöntemi olarak maliyet yöntemini kullanması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfı ile sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul ve stok sınıfları arasındaki transferlerde defter değerinde herhangi bir değişiklik olmamaktadır (TMS 40, par. 59).

Gerçeğe uygun değer yöntemine göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına veya stoklara yapılan transferde, söz konusu transfer tarihindeki gerçeğe uygun değer yeni defter değeri olacaktır. Transfer sonrasında ise bu değer, TMS 16 veya TMS 2 standartlarına göre yapılan muhasebeleştirme işlemlerindeki tahmini maliyet olarak dikkate alınır (TMS 40, par. 60).

**Örnek 8:** XYZ İşletmesi, maliyet yöntemi ile değerlediği ve ofis olarak kiraya verdiği binasını, yönetim birimine tahsis etmek üzere kendisi kullanmaya karar vermiş ve kiracıları çıkarmıştır. İşlemin gerçekleştiği tarihte binanın maliyet bedeli 160.000 TL, birikmiş amortismanı ise 72.000 TL dir.

BİNALAR	160.000	
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	72.000	
YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		160.000
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR		72.000
/		

b) Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi



c) Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transfer

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. Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır (TMS 40, par. 63-64).

**Örnek 10:** Faaliyet konusu arazi ve arsa alım-satımı olan bir işletme stoklar hesabında bulunan gerçeğe uygun değeri 430.000 TL olan bir arazisini kısa vadede satmaktan vazgeçip uzun vadede değer artış kazancı sağlamak amacıyla elde tutmaya karar vermiştir. Transfer tarihi itibarıyla arazinin defter değeri ise 360.000 TL dir ( Soruda vergi ihmal edilmiştir).

/	
YATIRIM AMAÇLI ARAZİ VE ARSALAR	430.000
YURT İÇİ SATIŞLAR	430.000
/	
/	
SATILAN TİCARİ MALLAR MALİYETİ	360.000
TİCARİ MALLAR	360.000
/	

#### 4. 4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılması

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumlarda bilanço dışı bırakılır (TMS 40, par. 66).

Standart kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması satış veya bir finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralanması yoluyla olabilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılma tarihinin saptanmasında işletme, TMS 18 Hasılat Standardı'nda yer alan malların satışında hasılatın muhasebeleştirilmesi hükümlerini uygular. Finansal kiralama yöntemi ile gerçekleştirilen elden çıkarma işlemlerinde ise TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı hükümleri uygulanır (TMS 40, par. 67).

**Örnek 11:** İşletmenin varlıkları arasında yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğinde bulunan ve gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlediği binasını % 18 KDV hariç 250.000 TL ye satmıştır. Satış günü binanın gerçeğe uygun değeri 215.000 TL olarak belirlenmiştir. Ödeme işletmenin banka hesabına yapılmıştır.

BANKALAR	295.000
YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	215.000
DİĞER OLAĞAN GELİR VE KÂRLAR	35.000
HESAPLANAN KDV	45.000

Ayrıca TMS 40 madde 69 a göre “yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilâtlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir”.

## 5. Sonuç

Gayrimenkuller niteliklerine göre TMS ve TFRS açısından farklı standartlarda ele alınmaktadır. Bunlara örnek olarak; olağan iş akışı çerçevesinde satılmak amacıyla elde bulundurulmuş gayrimenkuller ile satış amacıyla inşa edilen veya geliştirilmekte olan

gayrimenkuller, işletme tarafından kullanılan gayrimenkuller ile işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere inşa edilen veya geliştirilen gayrimenkuller, üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller ve yatırım amaçlı gayrimenkuller verilebilir. Böyle bir ayırımın yapılması ile finansal tabloların dürüst resim ilkesine uygun bir şekilde hazırlanması ve finansal tablo kullanıcılarının yanılgıya düşmemesi sağlanmıştır.

Yukarıda sözü edilen niteliklerden biri olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkullerdir. Bu çalışmada yatırım amaçlı gayrimenkullere yönelik muhasebe uygulamaları TMS 40 kapsamında değerlendirilmiştir. Bu bağlamda, “İlk Muhasebeleştirme” ve “Muhasebeleştirme Sonrası Ölçüm” olmak üzere iki ayrı başlık dâhilinde örneklerle yer verilmiştir. Ayrıca henüz TMS/TFRS sistemine uygun yeni bir hesap planına geçilmemiş olması ve Tekdüzen Hesap Planı ile kullanılan hesaplarla karışıklığa yol açmaması için muhasebe kayıtları oluşturulurken hesap kodu kullanılmadan hesap isimleri belirtilmiştir. Tek düzen muhasebe sisteminde gayrimenkuller satmak, kullanmak, kira geliri elde etmek veya değer artış kazancı sağlamak gibi kullanım ve elde tutma amacına bakılmaksızın maddi duran varlıklar hesap grubunda sınıflandırılmaktadır. Ancak TMS/TFRS’ lere göre hazırlanan finansal raporlama tam, doğru ve gerçeğe uygun sunum yapılabilmesi açısından gayrimenkullerin kullanım ve elde tutma amacına göre farklı standartlara tabi tutularak sınıflandırılması gerektiğini öngörmüştür. Buna göre, Tek Düzen Muhasebe Sisteminden farklı olarak gayrimenkuller hem dönen varlık hem de duran varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Çalışmanın konusunu oluşturan, kira geliri veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla edinilen yatırım amaçlı gayrimenkuller de işletmenin diğer varlıklarından bağımsız olarak nakit girişi yaratabilmektedir ve diğer varlıklardan ayrı olarak sınıflandırılmalıdır.

Gelecekteki çalışmalarda konunun vergi mevzuatı ile uyumunun yanı sıra Yerel Muhasebe Standartlarının kabulü halinde muhtemel değişiklikler ve farklılıkların incelenmesi önerilmektedir.

### Kaynakça

- AKDOĞAN, N. ve SEVİLENGÜL, O. (2007), Türkiye Muhasebe Standartlarına Uyum İçin Tekdüzen Hesap Planında Yapılması Gereken Değişiklikler, Mali Çözüm Dergisi, Sayı:84, ss.29-70.
- AKDOĞAN, N. (2015), KOBİ Standardında ve AB Yönergesinde Son Değişiklikler, Bazı Ülke Uygulamaları PPT Sunumu, YFRÇ Taslağının Değerlendirilmesi Çalıştayı, Ankara.
- ERER, M. ve AKSOY HAZIR, Ç. (2014), TFRS' ye Göre Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi, Mali Çözüm Dergisi, , Sayı:126, ss. 15-28.
- GÖKGÖZ, A. (2015), Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi, Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt: 29 Sayı: 3, ss. 459–477.
- GÜÇLÜ MARŞAP, B. (2013), Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, III International Conference on Luca Pacioli in Accounting History and III Balkans and Middle East Countries Conference on Accounting and Accounting History, Türkiye Muhasebe Standartları Seçilmiş Uygulama Önerileri Bildiriler Kitabı, ss.13-41.
- KOÇYİĞİT, ÇİL, S. (2013), İMKB'de İşlem Gören Şirketlerde Finansal Tablo Dipnotlarında Açıklanan Muhasebe Politikalarının TMS 40 (Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı) Açısından Değerlendirilmesi, İşletme Araştırmaları Dergisi, Cilt.5, Sayı:4, ss.254-272.
- KÜÇÜK, S. (2012), Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller TMS 40 Vergi Uygulaması – Muhasebe Standardı Karşılaştırması, Vergi Dünyası Dergisi, Sayı: 374, ss. 79-84.
- ÖRTEN, R. KAVAL, H. ve KARAPINAR, A. (2015), Türkiye Muhasebe-Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları, Gazi Kitapevi, Ankara.
- ÖZDEMİR, S. (2015), Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında TMS/TFRS Uyumlu Muhasebe Uygulamaları, Gazi Kitabevi, Ankara.
- ÖZERHAN, Y. ve YANIK, S. (2015), Açıklamalı ve Örnek Uygulamalı Türkiye Muhasebe Standartları Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TÜRMOB Yayınları, Ankara.



YÜKÇÜ, S. ve KARAKELLEOĞLU, İ. (2013), Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: IAS 40/TMS 40 Açısından Değerlendirilmesi ve Uygulamalar, Vergi Dünyası Dergisi, Yıl:32, Sayı:377 ss.4 – 13.

KGK, (Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu) (2016), TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller,

[http://www.kgk.gov.tr/contents/files/TFRS\\_2015/TMS/TMS40.pdf](http://www.kgk.gov.tr/contents/files/TFRS_2015/TMS/TMS40.pdf) 16.03.2016.

KGK, (Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu) (2016), TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

[http://www.kgk.gov.tr/contents/files/TFRS\\_2015/TFRS/TFRS\\_13.pdf](http://www.kgk.gov.tr/contents/files/TFRS_2015/TFRS/TFRS_13.pdf) 18.03.2016.

KGK, (Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu) (2016), TMS 16 Maddi Duran Varlıklar

[http://www.kgk.gov.tr/contents/files/TFRS\\_2015/TMS/TMS16.pdf](http://www.kgk.gov.tr/contents/files/TFRS_2015/TMS/TMS16.pdf) 19.03.2016.