

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GAYRİMENKULLERİNİN
DEĞERLENDİRİLMESİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM
ÖNERİLERİ**

Bilgehan ÇELİK

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2020**

Her hakkı saklıdır.

ÖZET

Dönem Projesi

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GAYRİMENKULLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Bilgehan ÇELİK

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Ana Bilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler için kaynak temini ve bu kaynakların etkili, etkin ve verimli kullanılması, sürdürülebilir gelişme yönünden hayati önem taşımaktadır. Bu açıdan yatırımcı kuruluşların hem şehir merkezlerinin, hem de kırsal alanların gelişimini devam ettirebilmeleri açısından doğru finansman kaynağı ile merkezi ve yerel yönetim birimlerini finanse etmesi gerekmektedir. Diğer taraftan hem bir üretim girdisi olarak, hem de üretim için gerekli finansmanı sağlayabilecek gelir potansiyelini taşıması açısından yatırımcı kuruluşların envanterlerinde bulunan gayrimenkulleri en etkin ve verimli bir usulle değerlendirebilmesi zorunlu olarak ortaya çıkmaktadır. Çalışma kapsamında incelenen İller Bankası Anonim Şirketi (İlbank), Belediyeler Bankası adı altında 1933 yılında yalnızca belediyelerin ihtiyaçlarına yönelik faaliyetlerde bulunmak amacıyla kurulmuş, hızlı nüfus artışı ve artan kentleşme oranı gibi sebepler ile görevleri ve fonksiyonları sürekli değişime uğramış ve 2011 yılında yayımlanan 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun ile anonim şirketi statüsüne kavuşmuştur.

İlbank, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu kapsamında faaliyetlerini sürdürmekte ve sınırlı da olsa gayrimenkul ticaretinde faaliyet göstermesi açısından diğer bankalardan ayrılmaktadır. İlbank'ın diğer bankalardan ayrılan özgün yapısı İlbank'ı gayrimenkul ticareti açısından mevzuat içinde sınırlı tutmakta, diğer bankaların ulaşabildikleri finansal kaynaklardan yoksun bırakmaktadır. İlbank'ın diğer bankalar ile faaliyet konusu bakımından farklılaşması ve önemli sayılabilecek bir gayrimenkul envanterine sahip olması sebebiyle, İlbank'ın gayrimenkullerinin değerlendirilmesinde karşılaşılan sorunlar incelenmesi ve çözüm önerilerin sunulması önem taşımaktadır. İlbank kaynak yaratmak üzere herhangi bir borç veya yükümlülük altına girmeden kar amaçlı gayrimenkul yatırım projeleri ile uygulamalar yapabilmekte ve yaptırabilmektedir. Bu hükme istinaden yapacağı gayrimenkul yatırımları, projeleri ve uygulamalarında herhangi bir borç veya yükümlülük altına girmeyecektir. Bu bakımdan İlbank ait gayrimenkullerin edinim biçimleri ve değerlendirilmesi için kullanacağı işlemler ortaya konularak uygulamada karşılaşılan sorunların incelenmesi önemli görülmektedir.

Çalışmada İlbank gayrimenkullerinin değerlendirilmesi sürecinin vergisel boyutları ile halen mülkiyetinde olan bir gayrimenkulün daha önceden alınmış bir değerlendirme raporu kapsamında incelenmiş ve değerlendirme işlemine ilişkin olarak etkin ve verimli yöntemin ortaya konulması hedeflenmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, gayrimenkullerin değerlendirilmesi sürecinde hem yasal durum, hem de finansman çeşitliliği yönünden gayrimenkul faaliyetlerinde etkin bir yöntem olduğu daha önceki çalışmalarda ortaya konulmuştur. Buradan hareketle İlbank'a ait gayrimenkullerinin değerlendirilmesinde, özellikle vergisel avantajları sayesinde, en iyi yöntemin kurulacak bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olabileceği veya gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketlerinin kurulabileceği değerlendirilmektedir. Sonuç olarak, hukuki yapısı ve üstlendiği görevler itibarıyla farklı fonksiyonları yerine getirmeye çalışan bir kamu kuruluşu olarak İlbank'ta, finansman, gayrimenkul finansmanı, bankacılık, gayrimenkul mevzuatı, gayrimenkul ve proje geliştirme ve yönetimi alanlarda hukuki ve teknik bilgi birikimine sahip gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdam edilmesinin yararlı olabileceği vurgulanmalıdır.

Ocak 2020, 54 sayfa

Anahtar Kelimeler: Bankacılık sektörü, gayrimenkul finansmanı, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı, İlbank ve 6107 Sayılı Kanun uygulamaları.

ABSTRACT

Term Project

EVALUATION OF REAL ESTATE UNDER İLLER BANK CORPORATION: PROBLEMS AND PROPOSED SOLUTIONS

Bilgehan ÇELİK

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

The resource procurement, effective, efficient, and productive use of resources for developing countries such as Turkey is of greater importance to ensure sustainable development. From this point of view, investment enterprises need to finance the central and local government units with the appropriate financial sources in order to continue the development of both urban and rural areas. On the other hand, it is indispensable for the investment enterprises to evaluate the real estates in their inventories with the most effective and efficient method in terms of production input and carrying income potential which can provide the essential financing for production. İller Bank Inc. (İlbank), which was examined within the scope of this study, was established under the name of Municipalities Bank in 1933 to carry out activities and to serve the needs of the municipalities only. Its duties and functions were constantly changed due to the rapid population growth and the increasing rate of urbanization and the bank was transformed to joint stock company status under the İller Bank Joint Stock Company Law number 6107 which was enacted in 2011.

İlbank continues its activities in accordance with the Banking Law No. 5411 and is separated from other banks in terms of its operations in real estate trade, even though its limited The unique structure of İlbank, which differs from other banks, restricts İlbank in terms of real estate trade within the legislation, and limits its capacity to gain access to financial resources that other banks can access. Since İlbank differs from other banks in terms of its field activity and its considerable real estate inventory which is considered important, analysing the problems that are facing the İlbank and providing suggestions and solutions to the encountered problems is of great important. According to the related legislation, İlbank can implement or outsource profit aimed at real estate investment projects without any debt or obligation for finding sources. Therefore, it is important to identify İlbank's acquisition models of real estate and its investment activities and to examine or analyse the problems which may occurs during the cause of implementation. In the study, the tax-related aspects of the valuation process of İlbank real estate properties and valuation report of a real estate that are currently owned by İlbank were examined within the scope of a valuation report and the aim was to identify the effectiveness and

efficiency of applied valuation methods during the process. In previous studies, it has been identified that real estate investment trusts are among the effective method of real estate investment and enterprises in both legal situation and the financing diversity in the evaluation process of real estate. From this point of view, this study determined that foundation of a real estate investment trust or real estate development and investment companies are the best methods for the valuation of the real estate properties that belongs to İlbank, specifically to its tax advantages. In conclusion, İlbank, as a public institution that conducts different functions under its legal structure and duties, should be emphasized that it may be useful to employ experts in the fields of real estate development with legal and technical knowledge in financing, real estate finance, banking, real estate legislation and real estate and project development.

January 2020, 54 pages

Key Words: Banking sector, Real estate finance, real estate investment trusts, revenue sharing method in return for land sales, İlbank and implementation of Law No. 6107.

TEŞEKKÜR

Hemen her ülkede olduğu gibi, gayrimenkul ve inşaat sektörünü gelişen piyasaların önemli aktörlerinden biri olması ülkemizde de bu alanda yetişmiş nitelikli insan ihtiyacını beraberinde getirmiştir. Gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında derslerini aldığım Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalının bütün öğretim elemanları ve çalışanları ile özellikle çalışmamda desteklerini esirgemeyen, engin bilgisi ile bana yol gösteren ve yüreklendiren danışman hocam sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e (Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı ve Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı) teşekkürlerimi sunarım. Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalında lisansüstü eğitim yapmama olanak veren İlbank üst yönetimine ve destekleri için çalışma arkadaşlarıma da teşekkür etmek isterim. Ayrıca lisansüstü eğitimimim büyük çoğunluğunu benden uzakta geçirmek zorunda kalmasına rağmen desteklerini esirgemeyen, beni yüreklendiren biricik eşim Cansu ÇELİK ve bir gülüşü dünyaya bedel kızım Özgü ÇELİK'e gönülden teşekkür ederim.

Bilgehan ÇELİK

Ankara, Ocak 2020

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR	v
KISALTMALAR DİZİNİ	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ	viii
ÇİZELGELER DİZİNİ	ix
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Önemi ve Amacı.....	1
1.2 Çalışmanın Kapsamı.....	2
1.3 Önceki Çalışmaların Değerlendirilmesi ve İleri Çalışma Gereksinimi.....	3
2. İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ MEVZUATI	5
2.1 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun ve İller Bankası Ana Sözleşmesi.....	5
2.2 İller Bankası Anonim Şirketi Satış, Kiraya Verme, Kat Karşılığı ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği	7
2.3 Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Şartnamesi	9
2.4 İller Bankası Anonim Şirketi Gayrimenkul Edinim Yolları.....	10
3. BANKACILIK SEKTÖRÜNDE GAYRİMENKUL TİCARETİ VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI	16
3.1 Türkiye’de Bankacılık Sektöründe Gayrimenkul Ticareti.....	16
3.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	23
3.3 Varlık Yönetim Şirketleri.....	28
3.4 Türkiye Muhasebe Standartlarında Gayrimenkul Yatırımları	32
4. İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE KAYITLI TAŞINMAZ ÖRNEĞİ....	41
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	41
4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Değerinin Tespiti.....	41
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	45
5.1 Değerlendirme	46
5.2 Öneriler	48
KAYNAKLAR	51
ÖZGEÇMİŞ.....	54

KISALTMALAR DİZİNİ

BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İlbank	İller Bankası Anonim Şirketi
İMKB	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
KDV	Katma Değer Vergisi
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TGA	Tahsili Gecikmiş Alacaklar

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Belediyelerden taşınmaz alım süreci	14
Şekil 3.1 GYO'ların portföy dağılımları	28
Şekil 3.2 Gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ile ilgili karar ağacı	34
Şekil 4.1 Konu taşınmazın parsel sorgudan görünümü.....	41

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 İlbank'ın sahip olduğu gayrimenkuller	11
Çizelge 2.2 Satın alma yolu ile elde edilen gayrimenkuller.....	12
Çizelge 2.3 Teknik danışmanlık karşılığı edinilen gayrimenkuller	13
Çizelge 3.1 Gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılmış alacaklar.....	20
Çizelge 3.2 İlbank gayrimenkul gelirleri ile toplam gelirleri.....	36
Çizelge 4.1 Konu Taşınmazın İmar Bilgileri	42

1. GİRİŞ

1.1 Çalışmanın Önemi ve Amacı

Son yıllarda özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde yaşanan nüfus artışı, artan kentleşme oranları ve yaşam standartlarındaki yükseliş yerel yönetimlerin hizmet götürmekle mükellef olduğu halkın yatırım ve hizmet taleplerini arttırmıştır. Kentsel nüfus, sosyal ve nispeten konforlu ve teknolojik bir yaşam tarzı talep etmekte olup, bunun karşılanması da ayrı bir maliyet unsuru olmaktadır. İdari sistemlerde gözlenen yerelleşme düzeyindeki artış da yerel yönetimlerin yetki ve sorumluluklarının artırmasına neden olmuştur. Birçok ülkede farklı adlar altında uygulanan ve yerel yönetimlere sermaye piyasalarından kaynak sağlamayı hedefleyen değerlendirilen yerel yönetim bankacılığı, uygulama modelinin birçok ülkede işletilemediği vurgulanmaktadır (Gümüş ve Yereli 2016). Türkiye’de ise yerel yönetimlerin borçlanma ihtiyaçları esasen İller Bankası ve ticari bankalar aracılığıyla gerçekleştirilmekte olup, son yıllarda toplam borçlanma hacmi içinde ticari bankaların payında artış gözlenmektedir.

Bazı ülkelerde yerel yönetimler bankaları tahvil ihracı, gayrimenkul yatırımları ve diğer yollarla uzun vadeli kredi sağlamaktadır. Yerel yönetim bankaları, sermaye piyasası araçları olarak iki çeşit tahvil ihracı yapmaktadır. Bunlar; kamulaştırma, gayrimenkul yapımı, su ve kanalizasyon sistemleri, mevcut borcun finansmanı veya mevcut altyapı yatırımların finansmanı amacıyla yapılan “genel yükümlülük tahvilleri” veya elektrik üretim tesisleri, katı atık depolama sistemleri, su dağıtım ve arıtma sistemleri, elektrik, gaz ve ısınma yatırımları gibi yatırımların finansmanında kullanılan “gelire endeksli tahviller” şeklinde olmaktadır (Gümüş ve Yereli 2016). Türkiye önce belediyeleri ve daha sonra bütün yerel idare birimlerini finanse etmek üzere İller Bankası, (mülga) 11 Haziran 1933 tarihinde 2301 Sayılı Kanuna göre 15 milyon TL sermaye ile kurulmuş ve daha sonra yapılan yasal düzenlemelerle bankanın görev alanları hızla genişlemiş ve buna göre kurumsal yapılanma gerçekleştirilmiştir.

İller Bankası Anonim Şirketi (İlbank) kuruluşundan bugüne kadar yerel yönetimlerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere altyapı ve üstyapı projeleri üretmek, teknik danışmanlık ve

finansman desteği sağlamakla sınırlı bir fonksiyon yurutmüştür. Bu yapısı ile İbank'ın faaliyet alanının yerel yönetimlere ilişkin işlemlerle sınırlı kaldığı görölmektedir. Ancak, 26/01/2011 tarihinde kabul edilen 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun ile anonim şirket statüsü alması ve birkaç ay sonra yine 2011 yılında faaliyet konuları arasına gayrimenkul projeleri yapma ve yaptırma ifadelerinin yer alması İbank'ı gayrimenkul piyasasının önemli bir aktörü haline getirmiştir. Bu bakımdan İbank gayrimenkullerinin değerlendirilmesinde kullanılan ve kullanılabilir yöntemlerin incelenmesi, sorunların tespiti ve politika geliştirme çalışmasının yapılması önemli görölmektedir. Çalışma kapsamında İbank gayrimenkullerinin değerlendirilmesi süreci incelenmiş ve bu süreçte ortaya çıkan sorunlara yönelik başlıca çözüm önerileri ortaya konulmuştur.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

İbank gayrimenkullerini değerlendirilmesinde karşılaşılan sorunlar, bu sorunlar için çözüm önerilerine değinilerek gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO, Real Estate Investment Company/Trusts-REIC/REIT) söz konusu sorunların çözümündeki yeri incelenmiş ve genel değerlendirme yapılması yoluna gidilmiştir. Kaynak araştırması, idari kayıtlar ve raporların değerlendirilmesine dayalı olarak yapılan bu çalışmanın sonuçları beş bölümde sunulmuştur. Çalışmanın birinci bölümünde İbank mevzuatı gayrimenkuller açısından incelendikten sonra, takip eden bölümlerde çözüm önerisi olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının özellikleri, avantaj ve dezavantajları açıklanmaktadır. Ayrıca, İbank aktifinde yer alan bir gayrimenkul daha önceden alınan bir değerlendirme raporuna istinaden incelenmektedir. Bankacılık sektöründe gayrimenkul faaliyetlerinin yeri Bankacılık Kanunu açısından değerlendirilerek İbank'ın diğer bankalarla ayrıştığı hususlar açıklanmaktadır. Nihayet sonuç ve öneriler bölümünde İbank aktifinde kayıtlı bir taşınmazın doğrudan satış yöntemi ve gelir paylaşımı yöntemi ile potansiyel gelirinden bahsedildikten sonra, bu gelirlerin gayrimenkul yatırım ortaklığı tarafından yapılması durumunda hangi faydaları sağlayacağı ele alınmaktadır. Araştırma sonuçlarının özellikle bankanın gayrimenkul yatırımları ve yatırım yönetimi kararlarının tesisinde karar organlarına yararlı ve yol gösterici olması beklenmektedir.

1.3 Önceki Çalışmaların Değerlendirilmesi ve İleri Çalışma Gereksinimi

Gayrimenkul sektörünü 2012 yılında yayınlanan tebliğden beri önemli aktörlerinden olan ve birçok vergisel avantajı bulunan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, İlbank'ın gayrimenkullerini değerlendirmesinde en önemli alternatif olarak düşünülmektedir. Konuya ilişkin literatür taraması yapılarak İlbank faaliyetleri kapsamında bunların uygulanıp uygulanamayacağı tartışılmıştır. İlbank gayrimenkul proje yapma ve yaptırma faaliyetlerini 2011 yılından itibaren yürütmesi sebebiyle, İlbank kapsamında yapılan az sayıda çalışma bulunmaktadır. Bir alternatif olarak sunulan gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin çalışmalar incelenerek, İlbank'ın mevzuatı ve işlemleri de göz önünde bulundurularak, kurulması muhtemel bir gayrimenkul yatırım ortaklığının İlbank'a sağlayacağı avantaj ve dezavantajlara ortaya konulmaktadır. Bu çerçevede araştırma konusu ile ilgili önceki çalışmaların kısa özetleri aşağıda sunulmuş ve ilave araştırma gereksinimi ortaya konulmuştur:

Çekicioğlu İnce'nin (2017) çalışmasında; rant tanımı üzerinden kentsel dönüşüm faaliyetleri incelenmiş ve İlbank tarafından kurulacak GYO'nun kentsel dönüşüm için sağlayabileceği faydalar incelenmiştir. Aslan (2017) tarafından yapılan çalışmada; İlbank gayrimenkulleri üzerinden yapılacak hasılat paylaşımı ihalelerinin süreçleri incelenerek bu süreçlerde ortaya çıkan sorunlar açıklanmıştır. Araştırmada ankete katılanların büyük bir çoğunluğu hasılat paylaşımına ilişkin şartnamenin yeterli olduğunu belirtmiştir. Her ne kadar paydaşların rolü hasılat paylaşımı özelinde önemli olsa da genel itibariyle gayrimenkul faaliyetlerinde ortaya çıkan tüm sorunlara yer verilmemiştir.

Özerhan ve Yanık (2015) tarafından yapılan çalışmada; TMS uygulamaları için karar alma sürecini hızlandırmak üzere gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin karar ağacı çizelgesinden yararlanılarak Türkiye'de faaliyet gösteren bankaların konsolide mali bilançoları incelenerek İlbank ile farkları karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Çalışmada çözüm önerisi olarak sunulan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının etkinliği Münya (2018) tarafından veri zarflama tekniği ile analiz edilmiş ve İlbank tarafından kurulacak bir gayrimenkul yatırım ortaklığı için bu analiz sonuçları değerlendirilmiştir.

Önceki çalışmalarda İbank gayrimenkullerinin değerlendirilmesinde karşılaşılan sorunları inceleyen bir araştırmanın olmaması nedeniyle bu çalışmanın yapılması tercih edilmiştir. Buna ilave olarak bankacılık sektöründe, her ne kadar herhangi bir borç ve şartlı yükümlülük altına girmeden de olsa gayrimenkul faaliyetlerinde bulunabilen İbank'ın statüsü de çalışılmalıdır.

Kendine özgü yapısıyla yerel yönetimlerin ihtiyaçlarını karşılamada öncü kurum olan İbank, hem bankacılık faaliyetlerini hem de sınırlı da olsa gayrimenkul işlemlerini yürüten tek banka olarak göze çarpmaktadır. İbank'ın mevzuatı dikkate alındığında, gayrimenkul projeleri için gerek yabancı yatırımları almak, gerekse vergisel avantajından yararlanmak bakımından alternatif bir gayrimenkul yatırım ortaklığına ihtiyacı olduğu düşünülmektedir. Bu sebeple önceki çalışmalar incelenerek, bu çalışmada İbank gayrimenkullerinin değerlendirilmesi sürecinde ortaya çıkan sorunlara bir çözüm önerisi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları sunulmaktadır. Çalışma kapsamında; İbank mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul faaliyetleri ve gayrimenkul edinim yolları, gayrimenkul edinimi ve değerlendirme sorunları, bankaların gayrimenkul faaliyetleri ile GYO'ların özellikleri ve temel avantajları ve dezavantajları, Tekdüzen Hesap Planı ve Türkiye Muhasebe Standartları kapsamında gayrimenkul yatırımlarının durum analizi ile İbank mülkiyetinde bulunan seçilmiş taşınmazın değerlendirme çalışması ve sonuç olarak GYO'ların İbank için en iyi alternatif olabileceği gerekçesi ile yol haritasının bankanın gayrimenkul yatırımları ve yönetiminin ana hatları ele alınmıştır.

2. İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ MEVZUATI

1933 yılında “Belediyeler Bankası” adı altında kurulan İller Bankası Anonim Şirketi, bu dönemde yalnızca belediyelerin ihtiyaçlarına yönelik faaliyetlerde bulunmuştur. Hızlı nüfus artışı, artan kentleşme oranı ve diğer sebepler ile yerel yönetimlerin ihtiyaçlarına cevap vermek adına 1944 yılında önce unvanı “İller Bankası” olarak değiştirilmiş ve 1945 yılında ise il özel idareleri, belediyeler ve köyleri de içine alan bir yapıya bürünmüştür. 2011 yılında yayımlanan 6107 sayılı İller Bankası Hakkında Kanun¹ ile bir anonim şirket statüsüne kavuşmuş ve yine aynı yılda faaliyet alanlarında yapılan değişiklik ile sınırlı da olsa gayrimenkul ticareti yapabilen bir banka konumuna gelmiştir.

2.1 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun ve İller Bankası Ana Sözleşmesi

İlbank, bu Kanun kapsamı dışında özel hukuka tabi, tüzel kişiliğe haiz, anonim şirket statüsünde İller Bankası Anonim Şirketi unvanıyla bir kalkınma ve yatırım bankası olarak kurulmuştur. İlbank’ın amacı bu “Kanun”un 3’üncü maddesinin 1’inci fıkrasında belirtilmiştir. Bu fıkra İlbank’ın amacı; il özel idareleri, belediyeler ve bağlı kuruluşları ile üye oldukları mahalli idare birliklerinin finansman ihtiyacını karşılamak, halkın ortak ihtiyaçlarını karşılayacak projeler geliştirmek, bu idarelere danışmanlık hizmeti vermek ve teknik anlamda kentsel projeler ile alt ve üstyapı işlerinin yapılmasına yardımcı olmak ve her türlü kalkınma ve yatırım bankacılığı işlevlerini yerine getirmek olarak belirtilmiştir.

İlbank’ın bu amaçlarını yerine getirmek üzere aynı Kanun’un 3’üncü maddesinin 2’nci fıkrasında faaliyet konuları sayılmaktadır. Bu faaliyet konuları arasında gayrimenkul iş ve işlemleri açıkça yer almayıp, (ğ) bendinde “...diğer faaliyetleri yürütür” hükmü içinde yer almaktadır. Ayrıca, Ağustos 2011 tarihinde yayımlanan Kararname² ile 6107 sayılı Kanun’un “Bankanın amacı ve faaliyet konuları” başlıklı 3’üncü maddesinin 2’inci

¹ T.C. Resmi Gazete Tarih: 08.02.2011 Sayı: 27840 (6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun)

² T.C. Resmi Gazete Tarih: 17.08.2011 Sayı: 28028 (648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname)

fikrasına; “h) Bakanlık tarafından talep edilen özel projeler ve kentsel altyapı projeleri ile yapım işlerini yapar veya yaptırır. 1) Bankaya kaynak temin etmek üzere, proje kaynağı için herhangi bir borç ve şartlı yükümlülük altına girmemek kaydıyla kâr amaçlı gayrimenkul yatırım projeleri ile uygulamalar yapar veya yaptırır” hükümleri eklenmiştir.

Mevzuata göre İbank taşınmazlarının potansiyellerini ortaya çıkarmak ve ekonomiye kazandırmak, kentsel dönüşüm ve altyapı yatırımlarında finansman kaynağı yaratmak amacıyla kar amaçlı gayrimenkul yatırım projeleri yapma veya yaptırma sürecinde yer almaktadır. İbank’ın amacı ve faaliyet konularına ilişkin 6107 sayılı Kanun’un 3’üncü maddesinin 2’nci fıkrasının (ğ) bendinde geçen diğer faaliyet konuları İller Bankası Anonim Şirketi Ana Sözleşmesi’nde yer almaya başlamıştır (Anonim 2012).

İller Bankası Ana Sözleşmesi’nin 6’ncı maddesinin (1) bendinde, İbank’ın her türlü taşıt, menkul ve gayrimenkul malları alır, satar, kiralar, kiraya verir, leh ve aleyhte rehin, ipotek, intifa, irtifak hakları, gayrimenkul mükellefiyetleri ve diğer ortaklıkları tesis edebileceği açıkça yer almaktadır. 6107 sayılı Kanun’un 3’üncü maddesine eklenen (1) bendi kapsamında ana sözleşmede de İbank’ın faaliyet konularına ekleme yapılarak, kaynak yaratmak üzere herhangi bir borç veya yükümlülük altına girmeden kar amaçlı gayrimenkul projeleri ile uygulamalar yapar ve yaptırabilir durumuna gelmektedir.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu’na ekli (I) sayılı cetvelde yer alan genel bütçe kapsamındaki idarelerin her türlü taşınır ve taşınmazların satışında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir. Diğer kamu idarelerine ait taşınır ve taşınmazların elden çıkarılması kanunlarında ve cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde belirtilen yetkili organlarının kararıyla mümkündür. Bu işlemleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanun’un 74’üncü maddesine istinaden çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik çerçevesinde yapmaktadır.

İbank faaliyetlerini yürütürken referans alacağı mevzuat bakımından 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu kapsamında yer alan idarelerden ayrılmaktadır. İbank yapacağı veya yaptıracığı gayrimenkul yatırım projelerinde herhangi bir borç ve şartlı yükümlülüğe girmediğinden 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale

Kanununa tabi değildir. Bu sebeple, İbank Kanunu'na ve ana sözleşmeye dayanılarak çıkarılan İller Bankası Anonim Şirketi Satış, Kiraya Verme, Kat Karşılığı ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği ile taşınmaz işlemlerini yürütmektedir.

2.2 İller Bankası Anonim Şirketi Satış, Kiraya Verme, Kat Karşılığı ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği

İbank mülkiyetinde ya da tasarrufunda bulunan veya diğer kamu kurum ve kuruluşları ile protokol çerçevesinde yapılacak her türlü taşınır veya taşınmaz satışı, kiraya verilmesi, trampa, mülkiyetin dışındaki diğer aynı hakların tesisi, kat karşılığı ve arsa satışı karşılığı gelir paylaşımına ilişkin usul ve esaslar detaylı olarak bu Yönetmelik kapsamında düzenlenmektedir. Yönetmelik kapsamında İbank'ın gayrimenkullerini değerlendirmede yapabileceği işlemler açıkça belirtilmektedir. Bu işlemler dışında kullanacağı başka işlemler herhangi bir kanun ya da yönetmelik ile belirlenmediğinden, gayrimenkul ile ilgili işlemler bu yönetmelik ile sınırlıdır. Birbirinden çok farklı sonuçlar ve yükümlülükler doğuran tüm işlemler tek bir yönetmelikte toplanmaktadır.

Yönetmeliğin tanımlar başlıklı 3'üncü maddesinde; bu yönetmelikte yer alan işlemlerin tanımları yer almaktadır. Burada, İbank'a ait veya protokoller yoluyla elde edilen taşınmazların kiraya verilmesi "kira" ve satılması ise "satış" olarak tanımlanmaktadır. Arsa satışı gelir paylaşımı burada yapılan tanıma göre; mülkiyeti veya tasarrufu İbank'a ait veya protokol kapsamındaki taşınmazların, İbank için finansal yükümlük doğurmadan, yüklenicinin konu taşınmaz imar durumuna göre uygulayacağı ve İbank tarafından onaylanacak bütün projelere ve detaylara göre gerekli alt ve üstyapıları yüklenici tarafından yapılması, üretilecek bağımsız bölümlerin satılması ve pazarlanması ve bu faaliyetlere ilişkin her türlü masrafların yüklenici tarafından karşılanması, üretilen bağımsız birimlerin satışından elde edilen hasılatın sözleşmede belirlenen esaslara göre İbank ile yüklenici arasında paylaşılmasıdır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ise, mülkiyeti veya tasarrufu İbank'a ait veya protokol kapsamındaki taşınmazların, İbank için finansal yükümlük doğurmadan, yüklenicinin konu taşınmaz imar durumuna göre uygulayacağı ve İbank tarafından onaylanacak tüm

projelere ve detaylara göre gerekli alt ve üstyapıları yüklenici tarafından yapılması ve bahsedilen bu işler ile ilgili her türlü masrafların yüklenici tarafından karşılanması, yapılan inşaatların satılabilecek bağımsız bölümlerinin, sözleşmede belirlenen esaslara ve pay cetveline göre İbank ile yüklenici arasında paylaşılması olarak tanımlanmıştır.

Yönetmelikte işlemlerin hangi yöntemler ile yapılacağı da yer almaktadır. İbank bu yönetmelik kapsamında yapılacak ihalelerde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi hariç olmak üzere; açık teklif usulü, kapalı teklif usulü, belirli istekliler arasında ihale usulü ve pazarlık usulü yöntemlerini kullanmaktadır. Bu yöntemlerin hangisinin uygulanacağı konusu yönetim kurulu kararı ile belirlenmektedir. Aynı işte birden fazla yöntem uygulanabileceği gibi, İbank'tan parasal kaynak çıkışı olmaksızın, gayrimenkul alım satımı ile uğraşan kuruluşlara da bu işlemler yaptırılabilir.

İbank arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihalelerinde açık ihale ya da davet edilen istekliler arasında ihale yöntemlerini kullanabilmektedir. Açık ihale yöntemi ile yapılacak ihalelerde, kapalı zarf teklif alma ve pazarlık açık artırma yöntemleri beraber kullanılmakta ve yeterlilik şartlarını sağlayan tüm istekliler teklif verebilmektedir. Davet edilen istekliler arasında ihale kapalı zarf teklif alma ve pazarlık - açık artırma yöntemleri ile yapılır. Bu tür ihalelerde davet usulünün seçilmesinin nedeni işin belli bir yetkinlik istemesi, ileri teknoloji gerektirmesi ya da prestij projesi olması olarak belirtilmiştir.

Arsa satışı gelir paylaşımı işleri uzun bir süreye yayıldığından ve yatırım tutarları diğer yöntemlere görece daha yüksek olduğundan, İbank tarafından ihaleye katılacak firmalardan ekonomik ve mali yeterlik ile mesleki ve teknik yeterliklerinin belirlenmesine ilişkin belgeler talep edilebilmektedir. İbank, Yönetmelik hükümleri çerçevesinde yapılacak işlemlerde "tahmini bedel" tespiti yapmakta ve bu işlemleri tahmini bedelden aşağı olmamak üzere ihale etmektedir. Tahmini bedel vergiler hariç olarak tespit edilmektedir. Tahmini bedelin tespitinde ya kamu kurum ve kuruluşları ile belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa, meslek odası gibi kuruluşlar ile kurumsallaşmış özel sektör kuruluşlarından veya piyasadan araştırılarak belirlenmiş fiyatlar ya da İbank veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarının daha önce gerçekleştirdiği benzer işlerde ortaya çıkan fiyatlar esas alınmaktadır.

Arsa, arazi ve diğer gayrimenkuller için tahmini bedel, İbank tarafından kurulacak en az üç kişilik kıymet takdir komisyonunca emsal taşınmazların dikkate alınması, meslek odalarına ve emlak ofisleri sorularak fiyat tespitlerinin yapılması yoluyla belirlenebilir. Buna ilave olarak Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) onaylı gayrimenkul değerleme şirketlerine değer tespiti de yaptırabilir. İbank genellikle bu iki yöntemden ikincisini kullanmaktadır. Arsa, arazi ve diğer gayrimenkuller avans yoluyla iktisap etmişlerse, iktisap bedeline ek olarak; (i) iktisap nedeniyle yapılan bütün harcamalar, (ii) harita, planlama ve imar uygulaması ile altyapı, yapı veya tesislerin projelendirilmesi ve yapımına ilişkin bütün harcamalar ve (iii) satış tarihine kadar ödenmiş bulunan her türlü vergi, resim ve harçlar, eklendikten sonra elde edilen tutara % 10 genel gider payı eklenerek tahmini bedele ulaşılmış olmaktadır.

Taşınır ve taşınmaz satışı ve kiraya verme işleri için kullanılacak yöntemler bazı yöntemler sayıldıktan sonra hangi yöntem seçilirse seçilsin taşınır ve taşınmazların peşin bedelle satılmasının esas olduğu belirtilmektedir. Taşınmazların satışı taksitle de yapılabilir. Vadeli satışa, peşinat ve taksit sayısına, ödeme koşullarına ve uygulanacak vade farkına karar verme yetkisi yönetim kuruluna aittir. Her hâlükârda tapu devrinin yapılabilmesi için satış bedelinin tamamının tahsil edilmesinin yanı sıra devrin yapılabilmesi için ödenmesi gereken vergi, harç ve diğer giderlerin ödenmesi gerekir.

2.3 Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Şartnamesi

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı şartnamesi incelemeyen önce gelir paylaşımı sözleşmesinin hukuki durumuna bakmakta fayda vardır. Gelir paylaşımında İbank ile yüklenici arasında bir ortaklık olduğunu söylenebilir. Dolayısıyla arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi için eser ve ortaklık sözleşmelerinden oluşan karma ve atipik bir sözleşmedir denilebilir (Bahadır 2019).

Gelir paylaşımı sözleşmesinde bir mülkiyet devri söz konusu değildir. İbank eser sözleşmesi kapsamında yüklenicinin proje yapacağı taşınmazı yükleniciye tapuda devretmemektedir. Gelir paylaşımı sözleşmesinde İbank bağımsız bölümlerin satılması sonucu elde edilen gelirden pay almayı amaçlamaktadır. Ancak bağımsız bölümlerin

uzun süre satılamaması durumuna karşın sözleşmede belirtilen süreye kadar taahhüt ettiği İbank'a ait gelir payını ödemekle yükümlüdür. Bir bakıma İbank, piyasada oluşacak dalgalanmalardan da kendini koruma altına almaktadır.

İller Bankası Anonim Şirketi Satış, Kiraya Verme, Kat Karşılığı ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği içinde yapılan arsa satışı gelir paylaşımı tanımı şartnamede de yer almaktadır. İhalenin konusunu oluşturan arsa için İbank'tan parasal kaynak çıkışının yapılmayacağı da yer almaktadır. Bu bakımdan 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olmadan ihale işlemlerini yürüteceğini Şartnamede de belirtilmektedir.

Şartnameye göre ihale tüm isteklilere açık olmakla birlikte, uluslararası bir ihale olmadığı ve konsorsiyumların ihaleye teklif veremeyeceği hükmü yer almaktadır. İbank, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) hariç hiçbir vergiyi veya gideri ödemeyeceğini, bunların tamamının istekli tarafından karşılanacağını şartname kapsamında açıkça belirtmektedir. Gelir paylaşımı ihaleleri daha öncede belirtildiği üzere açık ihale şeklinde yapılmaktadır. Bu yöntemde kapalı zarf teklif alma ve pazarlık-açık artırma yöntemleri beraber uygulanmaktadır.

2.4 İller Bankası Anonim Şirketi Gayrimenkul Edinim Yolları

İbank ile gerçek veya tüzel kişiler arasında protokol imzalamak suretiyle, belediyelerden borçlarına karşılık olarak, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile yapılacak trampa veya yatırım amaçlı doğrudan satın alma yöntemleri ile gayrimenkul edinimi yapılmaktadır. Edinim şekline göre İbank'ın gayrimenkuller için yürüteceği faaliyetlerde de değişiklik olacağı şüphesizdir. Hâlihazırda sahip olduğu gayrimenkuller ile yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında değerlendirme yöntemi farklılaşacağı gibi, protokol yoluyla edinilen gayrimenkuller ile trampa yoluyla aktifine giren gayrimenkullerin değerlendirilmesinde farklılıklar da olacaktır. Halihazırda İbank idari ve sosyal amaçlar ile kaynak geliştirme faaliyetlerinde kullanmak üzere gayrimenkulleri aktifinde bulundurmaktadır (Çizelge 2.1).

Çizelge 2.1 İlbank'ın sahip olduğu gayrimenkuller

İller	İdari Ve Sosyal Amaçla Kullanılan Gayrimenkuller		Kaynak Geliştirme Faaliyetlerinde Kullanılmak Amacıyla Bulundurulmuş Gayrimenkuller	
	Sayı (Adet)	Yüzölçümü (m ²)	Sayı (Adet)	Yüzölçümü (m ²)
Ankara	8	540.421,00	18	508.696,50
İstanbul	6	55.296,41	20	153.781,94
İzmir	65	10.880,75	18	305.906,91
Bursa	26	2.093,24	-	-
Eskişehir	28	13.072,90	-	-
Antalya	27	32.774,36	1	3.293,00
Konya	3	12.655,00	1	10.900,00
Adana	39	158.535,00	-	-
Kayseri	50	12.105,80	-	-
Gaziantep	1	11.459,67	2	9.359,83
Diyarbakır	22	1.606,00	-	-
Elazığ	2	8.782,00	4	1.282,00
Van	34	13.492,06	-	-
Erzurum	62	10.422,38	1	10.422,38
Sivas	52	15.500,00	1	33.986,00
Samsun	34	27.825,00	4	8.784,13
Trabzon	47	48.894,69	-	-
Kastamonu	46	36.832,53	-	-
Değerleri	-	-	2	128.999,38

Yeğiner (2019) tarafından yapılan çalışmada İlbank tarafından arsa geliştirme süreci incelenerek bu süreçlerin adımları ve/veya yöntemleri ortaya konulmuştur. Buna göre İlbank başvuru süreci, alım işlemleri, kredilendirme süreci ve gerek duyulması durumunda başvurulacak dış kaynaklı finansman süreci adımlarını ve/veya yöntemlerini kullanmayı tercih etmektedir.

İlbank satın alma yöntemi ile elde edeceği gayrimenkulleri yatırım projeleri geliştirmek ya da ileride gelir elde etme potansiyeli bulundurması veyahut faaliyetlerinde kullanmak amacıyla kullanmaktadır. Bu yolla yedi ilde gayrimenkul edinimini gerçekleştirmiştir (Çizelge 2.2). Satın alma belirlenen bir gayrimenkulün İlbank tarafından doğrudan satın alması yolu ile gerçekleştirilebileceği gibi gayrimenkul sahiplerinin başvurusunun incelenmesi ve satın alınması ile de gerçekleştirilmektedir (Aslan 2017).

Çizelge 2.2 Satın alma yolu ile elde edilen gayrimenkuller

İller	Sayı (Adet)	Yüzölçümü (m ²)
Ankara	14	333.668,50
İstanbul	20	153.781,94
İzmir	18	295.484,53
Samsun	1	4.711,81
Aydın	1	86.017,00
Muğla	1	42.982,38
Gaziantep	1	9.209,20

6107 sayılı İller Bankası Hakkında Kanun İlbank'a çeşitli ölçeklerde imar planı yapma yetkisi vermektedir. Arazi sahipleri yaptığı başvurular değerlendirildikten sonra yatırım kararı alınabilir. Teknik danışmanlık karşılığı gayrimenkul edinim kararı alındıktan sonra İlbank ile arazi sahibi arasında protokol imzalanır. Bu protokolle imar planı uygulandıktan sonra ortaya çıkacak imar parseli üzerinde İlbank ile kadastral parselin sahibi arasında paylı mülkiyeti oluşmuş olur. İlbank'ın sahip olacağı oran yine protokol kapsamında tespit edilmektedir (Uykusuz 2016).

Protokolle İlbank'ın sorumluluğu, yapı ruhsatlarının alınması için çeşitli ölçeklerde planların yapılması ile bu planların ilgili kurumlara onaylatılması arasında geçen süreçleri yürütmesi, imar planı uygulaması sonrasında arsanın her türlü altyapı, üstyapı, avan ve uygulama projelerinin hazırlanıp ihale edilmesidir (Aslan 2017).

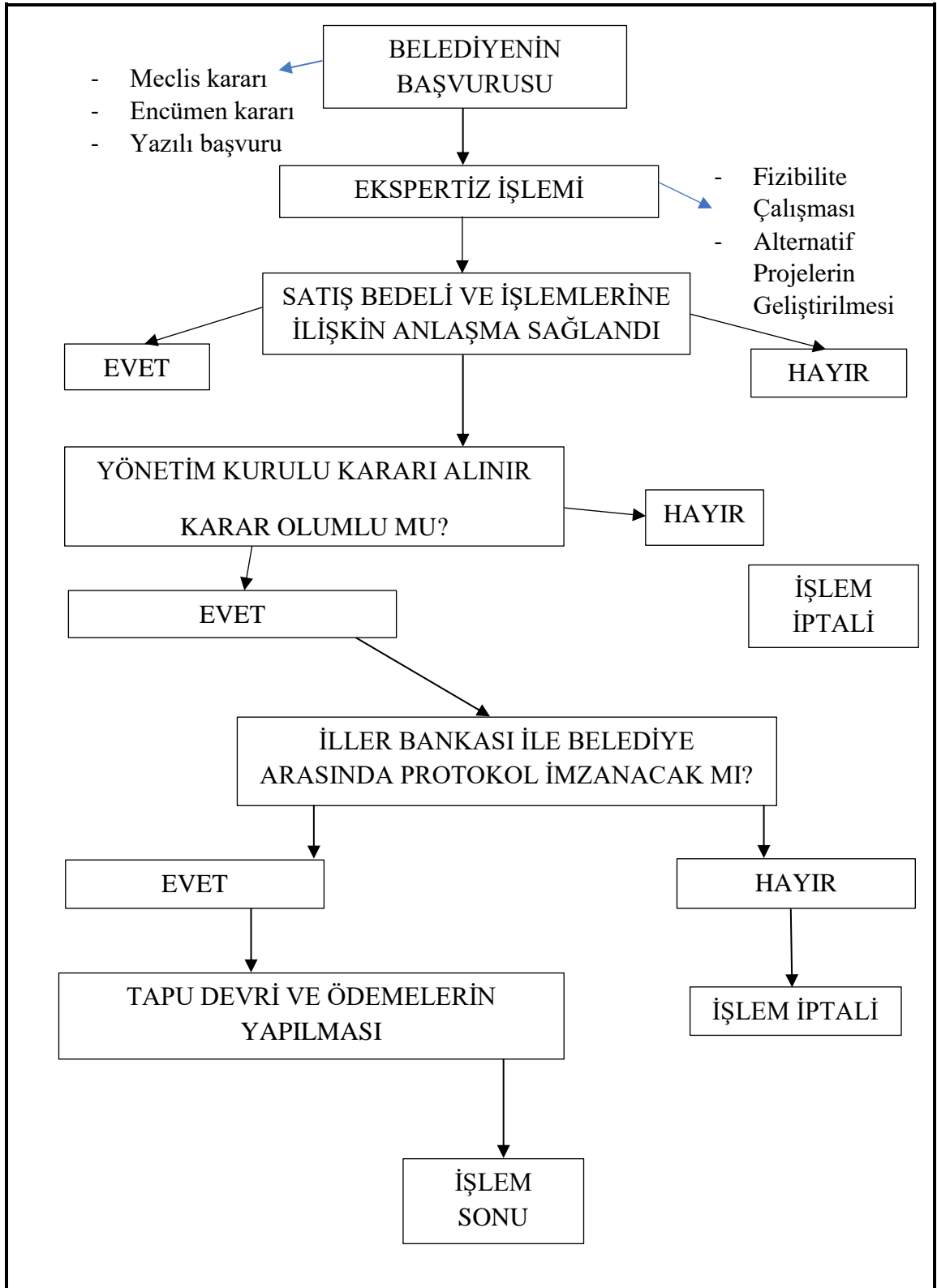
Arazi sahibinin sorumluluğu, imar planı uygulaması yapıldıktan ve kesinleştikten sonra protokolde belirtilen süre ve oranda arsayı İbank'a devretmekle yükümlüdürler. Ayrıca imar planı uygulamasından ihale edilmesi sürecine kadar İbank tarafından yapılan ödemeler, protokol kapsamındaki arsanın satışı sonrasında elde edilecek gelirdeki arsa sahibinin payından düşülerek İbank'a ödenmelidir. İbank bu yolla beş ilde toplam 9 adet gayrimenkul edinmiştir (Çizelge 2.3).

Çizelge 2.3 Teknik danışmanlık karşılığı edinilen gayrimenkuller

İller	Sayı (Adet)	Yüzölçümü (m ²)
Ankara	2	53.791,00
İzmir	4	760.687,16
Bursa	1	190.809,32
Aydın	1	86.017,00
Muğla	1	43.237,00

İller Bankası Anonim Şirketi Satış, Kiraya Verme, Kat Karşılığı ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği ile trampa işleminin; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde yapılacağı belirtilmektedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda trampa mal değişim sözleşmesi olarak değerlendirilmektedir. Mal değişim sözleşmesi de, tarafların birbirlerine karşı bir veya birden çok şeyin zilyetliğini ve mülkiyetini devrini içeren sözleşme olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca satış sözleşmesine ilişkin hükümlerin trampa sözleşmelerine de uygulanacağı belirtildiğinden, trampa satış hükmündedir denilebilmektedir. İbank diğer kamu kurum ve kuruluşları ile gayrimenkulleri konu edinen trampa yaparak gayrimenkul edinimi yapabilmektedir. İbank bu yolla 2014, 2015 ve 2016 tarihlerinde 7 adet taşınmazına karşılık 6 adet taşınmazı trampa etmiştir.

İbank gayrimenkullerin alım satımını mevzuatı uyarınca yapabilmektedir. Bu düzenlemelere ilave olarak satım yöntemine göre yapılacak ihalenin şartnameleri de değişiklik gösterecektir. Çalışmanın devamında İbank'ın arsa satış karşılıklı gelir paylaşımı şartname örneği incelenmektedir.



Şekil 2.1 Belediyelerden taşınmaz alım süreci

İlbank'ın gayrimenkul edinim yollarından olan belediyelerden alınan gayrimenkullere ilişkin alım süreci Şekil 2.1 gösterilmiştir. Belediyeden alınan gayrimenkuller gerek belediye borçlarına mahsuben gerekse belediyelere kaynak İlbank'a ise yatırım yaratmak amacıyla yapılabilmektedir. İlbank belediyelere kullandığı kredilere ilişkin belediyenin gelirlerini teminat olarak alabilmekte ve bazen belediyenin özel malları içerisinde yer alan gayrimenkulleri üzerinde ipotek tesis edebilmektedir. Gayrimenkullerin teminat olarak gösterildiği durumda üzerine ipotek tesis edilen gayrimenkulün belediyenin özel malları içerisinde yer alması ayrıca özen gösterilmesi gereken konulardan biridir. Çünkü bir gayrimenkul bir kamu hizmetinin görülmesi için doğrudan tahsis edilmiş ya da kamu doğrudan yararlanıyor o işe özgülenmiş ise bu gayrimenkul kamu mallarına girecektir. Bunun dışındakiler kamunun özel malları arasına girecektir (Gülan 2004). İcra ve İflas Kanununun³ 82'nci maddesine göre devletin malları haczedilemezler. Bu bakımdan ipotek tesis edilecek gayrimenkulün hukuki durumu önem kazanmakta tesis edilecek ipotete ilişkin gayrimenkulün özel mal statüsünde olması gerekmektedir. Belediyeden alınan gayrimenkuller için imzalanan sözleşme, protokol vb. kağıtlar Damga Vergisi Kanunu⁴ gereği binde 9,48 oranında damga vergisine tabidir. Bununla birlikte tapuda tesis edilecek ipotek işlemi binde 4,55 oranında tapu harcına tabiidir. Belediyelerden alınan taşınmazlar için ayrıca, İlbank muafiyet kapsamında olmadığından, binde 20 oranında tapu harcı ödemektedir. İlbank için önerilen GYO için yine aynı kanuna göre GYO'ların alım satım sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır. Bu sebeplerle belediyelerden alınan gayrimenkuller üzerinde fazladan bir vergi yükü ortaya çıkmaktadır.

³ T.C. Resmi Gazete Tarih: 19.06.1932 Sayı: 2128 (İcra ve İflas Kanunu)

⁴ T.C. Resmi Gazete Tarih: 11.07.1964 Sayı: 11751 (Damga Vergisi Kanunu)

3. BANKACILIK SEKTÖRÜNDE GAYRİMENKUL TİCARETİ VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Türkiye bankaları; 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde faaliyetlerini yürütmektedirler⁵. 5411 Sayılı Kanun'da bankaların yapabileceği ve yapamayacağı faaliyetler sayılmaktadır. Bu faaliyetlerden çalışmanın konusunu oluşturan gayrimenkul faaliyetleri, mevduat ve kalkınma bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları açısından farklı hükümler içermektedir.

3.1 Türkiye'de Bankacılık Sektöründe Gayrimenkul Ticareti

Türkiye Bankalar Birliğinin verilerine göre Türkiye'de 34 adet mevduat ve 13 adet kalkınma ve yatırım bankası olmak üzere toplam 47 adet aktif banka bulunmaktadır (Anonim 2019a). Mevduat bankalarının içerisinde katılım bankaları da yer almaktadır. Toplam 47 banka içerisinde kalkınma ve yatırım bankası olan İbank, her ne kadar herhangi bir borç ve şartlı yükümlülük altına girmeden de olsa, taşınmaz ticareti faaliyetinde bulunabilen tek bankadır. Normalde bankalar proje finansmanında gayrimenkulün kendisi üzerinde veya nakit akış haklarının üzerinde ipotek kurulabilseler de, İbank bu yükümlülük altına girememektedir (Topal 2019). Ancak bankalar ticari faaliyetleri kapsamında gayrimenkul ticareti ile uğraşamazlar. Bununla birlikte bankalar, ipotekli konut finansman kuruluşlarına ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ortak olabilmektedirler. Bunlar dışında kalan ve ana faaliyet konusu gayrimenkul ticareti olan ortaklıklara katılmaları Bankacılık Kanunu ile yasaklanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurumlar en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançlarının %50'si kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. İstisnanın uygulanabilmesi için bu %50'lik tutar, 5 yıl boyunca pasifte bir fon hesabında tutulmalıdır. Kurumlar vergisi açısından mülkiyetin devri, kurumlar vergisini doğuran olay olarak belirtilmektedir. Ancak arsa satışı karşılığı

⁵ T.C. Resmi Gazete Tarih: 01.11.2005 Sayı: 25983 mükerrer (Bankacılık Kanunu)

gelir paylaşımı yönteminde tapu devri söz konusu olmadığından ve bağımsız birimler oluşturulduğu tarihler bakımından iki farklı şekilde vergiyi doğuran olay gerçekleşmiş sayılır. Bunlardan ilki fiili kullanımın başladığı tarih ve ikincisi kat mülkiyetine geçiş tarihidir (Anonim 2013). Esasen kat mülkiyetine geçiş, vergiyi doğuran olay olarak kabul edilse de, fiili kullanım daha önceki bir tarihte gerçekleşmiş ise, fiili kullanım tarihi esas alınmaktadır. Katılım bankaları için ise kar zarar ortaklığı, gayrimenkul, finansal kiralama ve ekipman desteği için finansman sağlanması ve benzeri yollarla üstlenilen yükümlülükler sebebiyle yapılan gayrimenkul işlemleri yasaklanan faaliyetlerden sayılmamaktadır.

Bankalar 2018 yılında yürürlüğe giren Yönetmelik⁶ kapsamında alacaklarına karşılık ellerinde bulundurdukları gayrimenkulleri üç yıl içinde elden çıkarmak durumundadırlar. Diğer bir ifade ile üç yıl sonunda bu tutarları sermayelerinden indirmek zorunda kalmaktadırlar. İlgili yönetmelik hükümlerine göre bankaların kredileri yönetmelikte belirtilen esaslara göre sınıflandırılmaktadır. Anılan sınıflandırma aşağıda özet olarak sunulmuştur:

- a) Birinci Grup-Standart Nitelikli Krediler
- b) İkinci Grup-Yakın İzlemedeki Krediler
- c) Üçüncü Grup-Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler
- ç) Dördüncü Grup-Tahsili Şüpheli Krediler
- d) Beşinci Grup-Zarar Niteliğindeki Krediler

Üçüncü, dördüncü ve beşinci grup sınıflandırmaya giren krediler donuk kredilerdir. Bankaların kredileri için TFRS 9 kapsamında karşılık ayırması gerekmektedir. TFRS 9 kapsamında birinci gruptaki krediler için nakdi krediler toplamının en az binde on beşi, ikinci gruptaki krediler için nakdi krediler toplamının en az yüzde üçü oranında genel karşılık ayrılır. Burada kredi zararı gerçekleşmiş ancak kredi bazında tespit edilememiş olması durumu göz önünde bulundurulmamaktadır.

⁶ T.C. Resmi Gazete Tarih: 22.06.2016 Sayı: 29750 (Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik)

Üçüncü grupta sınıflandırılan kredilerin en az yüzde yirmisi, dördüncü grupta sınıflandırılan kredilerin en az yüzde ellisi ve beşinci grupta sınıflandırılan kredilerin yüzde yüzü oranında özel karşılık ayrılması gerekmektedir.

Bankalar kullandıkları kredilere ilişkin teminatlar alabilmektedir. Bu Yönetmelik kapsamında bankaların üçüncü, dördüncü ve beşinci sınıf kredilerine ilişkin gayrimenkul ipotegi niteliğindeki teminatlarını yeniden değerlemeye tabi tutmaktadırlar. Kullandırılan krediye istinaden alınan teminatlara, kredinin sınıflandırılmasına göre karşılık ayrılması gerekir. Burada özel karşılığa tabi olacak alacak tutarı hesaplamasında verilen oranlar için teminat sınıflandırması dikkate alınmalıdır.

Ticari bankaların gayrimenkul faaliyetleri yalnızca alacaklarına karşılık edindikleri gayrimenkuller ile sınırlıdır. Ancak bankalar kullandıkları teminatlara karşılık tahsilat sorunu yaşayabilmektedirler. Bu durumda teminatın nakde dönüştürülmesi süreci işlemektedir. İcra yoluyla nakde dönüştürülemeyen gayrimenkuller bankalarca edinilmektedir (Kartal 2018).

Bankalar, alacaklarından dolayı gayrimenkul edinebilirler. Ancak bankalar alacaklarından dolayı elde ettikleri gayrimenkulleri üç yıl içinde elden çıkarmak zorundadırlar. Bankacılık Kanununa göre bankaların bu yolla edindikleri gayrimenkullerin değerleri toplamı özkaynaklarının yüzde ellisini geçemez. Bankalar ayrıca ticaret amacıyla gayrimenkul ve emtianın alım ve satımı ile uğraşamaz, ipotekli konut finansmanı kuruluşu ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç olmak üzere ana faaliyet konusu gayrimenkul ticareti olan ortaklıklara katılamazlar.

Bankaların alacaklarına karşılık iktisap ettikleri gayrimenkullerde amortisman uygulamasına ilişkin Vergi Usul Kanunu⁷ 313'üncü maddesine göre bu gayrimenkullerin 1 yıldan uzun süre elinde tutulması gerekmektedir. Ayrıca yukarıdaki açıklamaya göre bankaların bu yolla edindikleri gayrimenkullerini üç yıl içinde elden çıkarma zorunluluğu

⁷ T.C. Resmi Gazete Tarih: 10.01.1961 Sayı: 10703 (Vergi Usul Kanunu)

bulunmaktadır. Bu sebeplerle bankalar alacaklarına karşılık iktisap ettikleri gayrimenkulleri ilişkin amortisman uygulamasına gidemeyeceklerdir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun beşinci maddesinin (f) bendi uyarınca Bankaların borçlarına karşılık aldıkları gayrimenkullerin satışından %50 oranında satış kazancı istisnası bulunmaktadır. 1 Seri Nolu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği ile bankaların kanuni takibe alınmış alacakları nedeniyle iktisap ettikleri taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının satışından doğan kazançların ise %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Uygulanacak istisna oranı 05.12.2017 tarihinden önce satışı yapılanlar için %75, bu tarihten sonra satışı yapılanlar için %50 olarak uygulanmaktadır. Burada özellikli durum bankaların bu taşınmazları iki tam yıl süreyle elde bulundurmamak zorunda olmadan, bu yolla edindikleri taşınmazların satışından elde ettikleri kazançları ayrı bir fon hesabına aktarmadan ve satış bedelinin iki yıl içinde tahsil edilmesi zorunluluğu olmadan kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmesidir. Bu bakımdan uygulama Bankacılık Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanunu arasında uyumludur. Buna karşın mevduat bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları açısından uygulamaya yönelik farklılaşması gerekmektedir. Kalkınma ve yatırım bankaları ile mevduat bankaları aynı mevzuata tabi olmasına rağmen uygulamada daha çok mevduat bankalarının işlemlerini kapsamaktadır.

Türkiye Bankalar Birliği verilerine göre gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılmış alacaklar kamu, özel veya yabancı sermaye açısından farklılaşmamaktadır (Anonim 2020a). Bununla birlikte mevduat bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları arasında gözle görülür bir fark ortaya çıkmaktadır (Çizelge 3.1).

BDDK tarafından Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri düzenli bir biçimde yayınlanmaktadır. Aralık 2019 (Anonim 2020b) raporuna göre Bankacılık sektörü toplam 2,657 milyar TL kredi hacmine ulaşmıştır. Konut kredileri hacmi ise 199 milyar TL civarındadır. Tüketici kredileri toplamı 584 milyar TL olduğu düşünüldüğünde konut kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı %35 civarındadır. Aralık 2019 dönemi için takipteki krediler toplamı 151 milyar TL olarak görülmektedir. Bunun 20 milyar TL'si takipteki tüketici kredilerinden oluşmaktadır. Tüketici kredileri arasında yer alan konut

kredilerinin takibe dönüşüm oranı %0,63 olarak gerçekleşmiştir. Tutar olarak takipteki konut kredileri toplam 1 milyar 250 milyon TL civarındadır.

Çizelge 3.1 Gayrimenkul İpoteğiyle Teminatlandırılmış Alacaklar

Gayrimenkul İpoteğiyle Teminatlandırılmış Alacaklar (Milyon TL)					
Sermaye	Banka	2019	2018	2017	2016
Kamu Sermayeli	Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.	68,713	54,855	47,622	36,931
	Türkiye Halk Bankası A.Ş.	73,935	67,296	56,677	44,811
	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	61,282	52,875	48,390	43,947
Özel Sermayeli	Akbank T.A.Ş	18,297	27,418	24,293	20,709
	Türkiye İş Bankası A.Ş.	35,436	41,114	43,780	39,459
	Yapı Ve Kredi Bankası A.Ş.	25,369	28,254	26,644	15,399
Yabancı Sermayeli	Denizbank A.Ş.	15,595	4,087	12,388	12,430
	Türkiye Garanti Bankası A.Ş.	28,667	32,580	37,150	35,952
Kalkınma Ve Yatırım	Türkiye Kalkınma Ve Yatırım Bankası A.Ş.	1,892	1,819	1,078	932
	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	1,652	1,389	988	0
	İller Bankası A.Ş.	0	0	0	0
Sektör Toplamı		367,072	350,604	342,069	294,679
Mevduat Bankaları Toplamı		362,881	346,254	339,086	293,019
Kalkınma Ve Yatırım Bankaları Toplamı		4,190	4350	2,984	1,660

Damga Vergisi Kanununun⁸ 2 Sayılı Tablosunda istisna edilen kağıtlar sıralanmış ve IV-23 maddesinde bankaların kullandıkları kredilere, bu kredilerin teminatlarına, geri ödemesine, devrine ve krediden doğan alacağın temlikine ilişkin kağıtlar ile bu kağıtlar üzerine konulacak şerhleri istisna kapsamında değerlendirmiştir.

Gider Vergileri Kanunu'nun⁹ 29'uncu maddesinin (v) bendi ve Kurumlar Vergisi Kanununun Geçici 1'inci maddesinin beşinci bendi uyarınca gayrimenkul ve iştirak hissesi satış kazancının tamamı BSMV istisnası kapsamındadır. BSMV istisnasının uygulanması kurumlar vergisi istisnasının uygulanmasına bağlıdır. Kurumlar vergisi uygulanması durumunda BSMV istisnası da uygulanabilecek aksi takdirde uygulanamayacaktır.

İbank açısından yukarıdaki durum incelendiğinde; İbank kullandığı kredilere ilişkin imzalanan kağıtlar ve bunların teminatlarına ilişkin kağıtlar için damga vergisi istisnasına tabidir. Ancak kanuni takibe alınmış bir alacağı sebebiyle gayrimenkul edinimi daha önce gerçekleşmemiştir.

İbank satmış olduğu gayrimenkuller için borcun tamamı tahsil edilmeden tapu devri yapılabilmesi hususunda bazı şartlar ortaya koyabilmektedir. Bunlardan biri borcun ödenen kısmına bakılmaksızın satış bedeli üzerinden ipotek tesis edilmesidir. Bu bakımdan bu ipotek kanuni ipotek olmaktan çıkmaktadır. Çünkü kanuni ipotek alacak miktarı kadar ve üç ay içerisinde tapu kütüğüne tescil edilmelidir¹⁰. Kanuni ipotekten farklı olarak alıcı tarafın da onayı olmadan ipotek tesis edilemeyeceği ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte İbank satmış olduğu ve ipotekli tapu devri yapacağı işlemlerde kurulacak ipotek işlemine ilişkin binde 9,48 oranında damga vergisi ve binde 4,55 oranında tapu harcı¹¹ ödemesi ile karşılaşmaktadır. Çünkü bu işlem bir kredi alacağına karşılık yapılan bir işlem değildir.

⁸ T.C. Resmi Gazete Tarih: 11.07.1964 Sayı: 11751 (Damga Vergisi Kanunu)

⁹ T.C. Resmi Gazete Tarih: 23.07.1956 Sayı: 9362 (Gider Vergileri Kanunu)

¹⁰ T.C. Resmi Gazete Tarih: 08.12.2001 Sayı: 24607 (Türk Medeni Kanunu)

¹¹ T.C. Resmi Gazete Tarih: 17.07.1964 Sayı: 11756 (Harçlar Kanunu)

Örneğin; İlbank 10 milyon TL tutarında satış bedeline sahip bir taşınmaz için vadeli satış bedeli toplamını 14 milyon TL olarak belirlemiş olsun. Taşınmaz satış bedelinin(vadeli) %50'si ödenmesi koşuluyla ipotekli tapu devrine izin verileceği de sözleşmede yer almaktadır. Bu durumda alıcı tarafından vergi vb. ödemeler hariç olmak üzere 7 milyon TL ödenmesi durumunda ipotekli tapu devri gerçekleşebilecektir. Ancak tapuda ipotek tesis edilecek bedel 10 Milyon TL (satış bedeli) olacağından kanuni ipotek şartları sağlanamamaktadır. Bununla birlikte ipotek tesis işlemine ilişkin binde 9,48 damga vergisi ve 4,55 oranında ipotek tapu harcı doğmaktadır. Satış sözleşmesi 10 milyon TL üzerinden imzalandığından binde 9,48 sözleşme damga vergisi sözleşme imzalanırken bu tutar üzerinden hesaplanmaktadır. Ayrıca 10 milyon TL üzerinden İlbank binde 20 oranında tapu harcı ödeyecektir.

Katılım bankaları hariç olmak üzere ticari bankaların gayrimenkul ticaretiyle uğraşmaları Bankacılık Kanunu gereği yasaktır. Katılım bankaları ise nakit kredi kullandırmadıklarından elde ettikleri fonları reel sektöre aktarmaktadırlar. Reel sektöre aktarılan bu fonlar için yalnızca mal ve ticaret alımı sebebiyle gayrimenkul alım satımı yapabilmektedirler (Özulucan 2009).

Kalkınma ve yatırım bankaları mevduat bankalarından farklı olarak mevduat veya katılım fonu toplayamamaktadır. Özel kanunlarında belirtilen faaliyetleri yürütürken kredi kullandırma işlemini de yapmaktadırlar. Ancak, Bankacılık Kanunu kapsamında faaliyetlerini yürüttüklerinden gayrimenkul ticaretiyle uğraşamamaktadırlar. Bir kalkınma ve yatırım bankası olan Türkiye İhracat ve Kredi Bankası A.Ş. de yalnızca kendi ihtiyacı için gayrimenkul kiralayabilmekte, satın alabilmekte ve ipotek rehini kurabilmektedir.

Türkiye'de bankaların faaliyet alanlarının kesin çizgilerle ayrılmış olması ve bu faaliyet alanında gayrimenkul ticaretinin yer almadığı görülmektedir. Ayrıca Bankacılık Kanunu bankalara ipotekli konut finansman kuruluşları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları dışındaki gayrimenkul ticareti ile uğraşan şirketlere ortak olmasını yasaklamaktadır.

Bankacılık sektörü gayrimenkul piyasasında aktif rol almak ve gelişen piyasadan pazar payı elde etmek amacıyla gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) kurmaya veya başka bir GYO'yu satın alma yoluna yönelmektedir. Bu amaçla bankacılık sektöründe faaliyet gösteren anonim şirketlerden; 1996 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. tarafından kurulan Vakıf GYO, yine 1996 yılında Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. tarafından kurulan YAPI KREDİ KORAY GYO, 1999 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. satın alınıp gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülerek kurulan İŞGYO, 2006 yılında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası tarafından kurulan TSKB GYO, 2010 yılında Halk Bankası A.Ş. tarafından kurulan HALKGYO, T.C. Ziraat Bankası tarafından 2016 yılında kurulan Ziraat GYO Anonim Şirketinin kurulduğu veya ortağı olunarak GYO'lar yoluyla gayrimenkul sektöründe faaliyette bulunulduğu görülmektedir.

3.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Sermaye Piyasası Kurumu tarafından gayrimenkul yatırım ortaklıkları; “Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Tebliğ¹²'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur” şeklinde tanımlanmaktadır.

GYO tanımlarına bakıldığında temelde üç nokta ortaya çıkmaktadır. Bunlar; halka açık olmaları, kayıtlı sermayeli anonim şirket şeklinde kurulmaları veya anonim ortaklık niteliğine sahip olup kayıtlı sermaye sistemine geçmek için SPK'ya başvurmuş olmaları ve gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmalarındır.

¹² T.C. Resmi Gazete Tarih: 28.05.2013 Sayı: 28660 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği).

İlgili Tebliğ'e göre GYO'lar, sınırlı olarak altyapı yatırımlarından oluşan bir portföyü veya diğer varlık ve haklardan oluşan bir portföyü işletmek üzere kurulabileceği gibi belirli bir projeye, gayrimenkule veya altyapı yatırım ve hizmetine yatırım yapmak ya da belirli bir alanda faaliyet göstermek amacıyla da kurulabilmektedirler. GYO'ları ve gayrimenkul alanında faaliyet gösteren anonim ortaklıkları bir yasal çerçevede toplamak ve ayrıca gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesini hızlandırmak ve sermaye piyasalarını geliştirmek için SPK tarafından düzenleme yapılmıştır.

GYO'ların temel amacı; getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yaparak kira geliri ve alım-satımdan kazanç elde etmektir. Yatırım yapmak isteyen küçük yatırımcılar, büyük projelere yatırım imkanına sahip olmadıklarından ve ayrıca gayrimenkul şirketleri de finansman güclüğü ve faiz yüküne katlanmak zorunda olduğundan, GYO'lar ile bu iki taraf bir araya getirilmektedir. Böylece küçük yatırımcı hem GYO'lara yatırım yaparak hisse değeri artışından, hem de kar payı geliri elde edebilecek gayrimenkul şirketleri de aradıkları ucuz finansman kaynağıyla buluşmuş olacaktadırlar (Özcan 2018).

Yatırımcı açısından portföy genişliği sağladığından riski düşürmesi açısından da ayrıca GYO hisseleri görece güvenilir bir yatırım aracıdır. Güven'in (2006) yaptığı çalışmada; döviz kuru ile GYO endeksleri arasında pozitif ve güçlü bir korelasyonun olduğu ortaya konulmuştur. Bu bakımdan Türkiye'de hane halkının güvendiği iki yatırım aracı olan gayrimenkul ve döviz pozitif korelasyonla bağlayan bir yapıya sahip İlbank tarafından kurulması muhtemel bir GYO önemli bir yatırım tercihi olabilecektir.

GYO'lara hissedar olan gerçek ve tüzel kişiler toplam yatırım getirisine odaklanırlar. Genel olarak yüksek temettüler ve aynı zamanda orta ve uzun vadeli sermaye değer kazanma potansiyeli sağlarlar. GYO hisse senetlerinin uzun vadeli toplam getirileri, değer riskli hisse senetlerine benzer ve düşük riskli tahvillerin getirisinden daha fazla olma eğilimindedir (Anonim 2019b). GYO hisse senedi getirileri ile diğer özkaynakların getirileri ve sabit getirili yatırımların nispeten düşük korelasyonu GYO'ları iyi bir portföy çeşitlendiricisi yapmaktadır.

NA-REIT, GYO'ların tercih edilmesinin nedenlerini 5 başlık altında toplamıştır (Anonim 2019b). Türkiye'de her türlü tröst oluşturmak yasak olmakla birlikte NA-REIT tarafından belirtilen nedenler anonim şirketler ve tröstler bakımından benzerlik göstermektedir. Bu nedenler:

- Uzun vadeli yüksek başarımlı sağlanması
- Düzenli kar payı getirisi
- Likidite özelliği
- Şeffaflık
- Portföy çeşitlenmesi, olarak sıralanabilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tanıtım Rehberi, GYO'ların ekonomiye katkısı, yatırımcısına sağladığı faydalar ve avantajları hakkında bilgi vermektedir (Anonim 2019c). Çalışma kapsamında GYO'ların sahip oldukları avantajlardan bazılarını aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

- Ortaklığın elde ettiği kardan, kar dağıtımını yapılması halinde, payına düşen kısmını alma hakkı,
- Ortaklığın tasfiyesi halinde tasfiye payı hakkı,
- Ortaklığın kendi kaynaklarından yapacağı sermaye artırımını nedeniyle çıkaracağı payları bedelsiz olarak alma hakkı,
- Ortaklığın sermaye artırımında yeni payları edinmede öncelik (rüçhan) hakkı,
- Genel kurul toplantılarına katılma, konuşma ve öneride bulunma hakkı,
- Genel kurul toplantılarında oy kullanma hakkı,
- Ortaklığın faaliyetleri ve hesapları hakkında bilgi alma, inceleme ve denetleme hakkı, olarak sayılmaktadır.

GYO'ların en büyük avantajı likit olmalarıdır. Taşınmazlar menkul kıymetleştirme yoluyla hisse senedi haline gelmektedir. Bu sayede likit bir finansal araç haline gelerek borsada daha kolay alınıp satılabilmektedir (Özcan 2018). GYO'larda paylar karşılığı toplanan paralarla büyük finansman gerektiren projeleri finanse eder ve böylece şirketin finansman yükü azaltılır (Anonim 2019d). Güvenilir bir aracı kurum ve organize bir

piyasada yurtdışından gelecek yatırımlar için de, özellikle gelişmekte olan ülkelerde, GYO'lar önemli bir yatırım aracıdır.

GYO'lar Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin 4 numaralı alt bendinde belirtildiği üzere kurumlar vergisinden istisnadır. Bunun yanında GYO'ların kar payı dağıtımında stopaj oranı sıfırdır¹³. Ayrıca Damga Vergisi Kanunu ile GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir¹⁴.

GYO'ların dezavantajları; faiz oranı ve enflasyon oranı gibi piyasa riskleri GYO getirilerini olumsuz etkileyebilmektedir. Kayıt dışı işlemlerin yoğun olduğu inşaat sektörlerinde GYO'lar sıkı denetim altındadır. Bu durum denetim süreçlerinin uzamasına neden olmaktadır. Ancak GYO'lar, Katma Değer Vergisi (KDV) açısından herhangi bir istisna hükmü bulunmadığından, KDV mükellefidirler (Sağlam 2015). Birçok vergi avantajı var gibi gözükse de, İlbank ile kıyaslandığında, Katma Değer Vergisi (KDV) ödemek zorunda kaldıkları görülmektedir. GYO'lar temettülerini Kurul'un belirlediği şartlara uygun olarak dağıtmak zorundadırlar. Yatırımcı açısından bir avantaj gibi görülse de, şirket açısından söz konusu husus GYO'na dönüşmeden önce değerlendirilmesi gereken bir konu olduğu açıktır. GYO'lara yatırım yaparken gayrimenkul piyasalarının performansına dikkat etmek gerekmektedir.

GYO'ların kuruluş esasları Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer almaktadır. Bunlar; kayıtlı sermayeli anonim şirket olarak kurulabileceği gibi, daha önceden kurulmuş bir anonim şirket ise kayıtlı sermayeye geçmek için SPK'ya başvurulmalıdır. Kuruluşta başlangıç sermayesinin, kayıtlı sermayeye geçişte ise, mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 30.000.000 TL'den az olmaması gerekmektedir. Kuruluşta ticaret unvanı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşımalı veya kayıtlı sermayeye geçilmesi sırasında bu ibareyi içerecek şekilde değiştirmek üzere SPK'ya başvurulması gerekmektedir. Tebliğ'de öngörülen şartları kurucu ve/veya mevcut ortakların sağlamaları da gerekir. Portföyünde yer alan/alacak

¹³ T.C. Resmi Gazete Tarih: 06.01.1961 Sayı: 10700 (Gelir Vergisi Kanunu)

¹⁴ T.C. Resmi Gazete Tarih: 21.06.2006 Sayı: 26205 (Kurumlar Vergisi Kanunu)

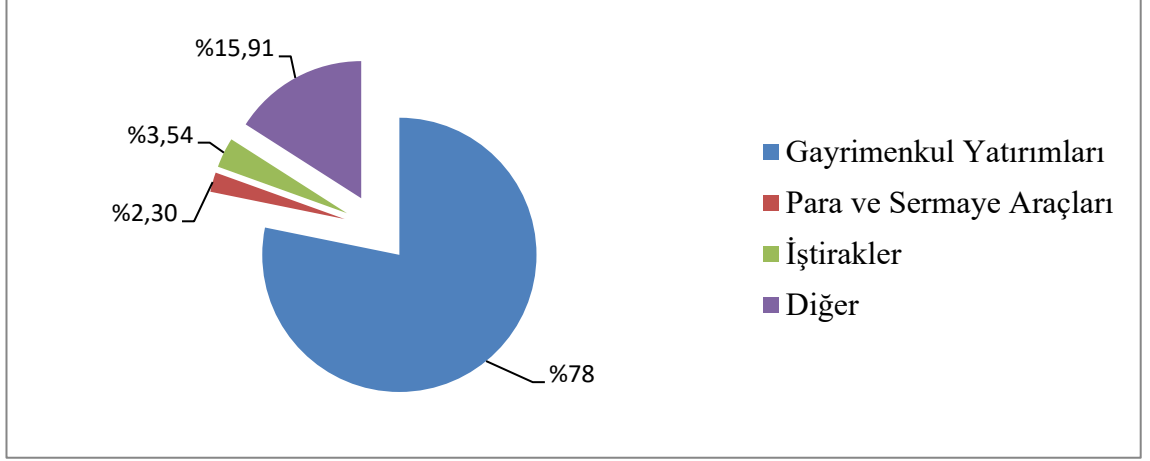
varlıkların niteliklerinin ve ortaklık aktif toplamı içinde sahip oldukları/olacakları ağırlıkların bu Tebliğ'de belirtilen niteliklere ve sınırlamalara uygun olması, aynı sermaye konulması Tebliğ'de belirtilen esaslara uygun olmalıdır. Başlangıç sermayesinin/çıkarılmış sermayenin % 25'i oranındaki paylarının, Tebliğ'de belirlenen süre ve esaslar dâhilinde halka arz edileceğinin SPK'na taahhüt edilmiş olması zorunluluğu da bulunmaktadır.

Türkiye'de GYO'ların yapamayacağı işler yine aynı Tebliğ'de belirtilmiştir. Bunlardan bazıları aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Bankacılık Kanunu göre mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve kredi veremezler.
- Tebliğde izin verilenler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

GYO'lar topladıkları fonları dört farklı alanda değerlendirmektedir. Bu fonları; gayrimenkul yatırımlarına, iştiraklere, para ve sermaye piyasası araçlarına dönüştürebilmekte ve diğer alanlarda değerlendirebilmektedir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının bu fonları değerlendirdiği alan olarak daha çok gayrimenkul yatırımları öne çıkmaktadır (Münyas 2018).

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Aylık İstatistikler bölümünden alınarak oluşturulan GYO'ların portföy dağılımları Temmuz 2019 tarihi itibarıyla aşağıda verilmiştir (Şekil 3.1) (Anonim 2019e).



Şekil 3.1 GYO'ların portföy dağılımları

Münyas (2018) tarafından 27 GYO kriz sonrası dönem olan 2011-2017 yılları arasında analiz edilmiştir. İncelenen dönemde yedi yıllık süreç karşılaştırmalı analiz edildiğinde etkin olan üç tane GYO'nun olduğu saptanmıştır. Bunlar; Alarko GYO, Vakıf GYO ve Yeni Gimat GYO'dur. Analiz sonucunda bu üç şirketin yedi yıl boyunca etkin oldukları ve diğer 24 şirketin ise analize tabi tutulan yedi yıllık süreçte etkin olmadıkları saptanmıştır. Etkin olan GYO'lardan bir tek Vakıf GYO, bankacılık sektöründe faaliyet gösteren anonim ortaklık tarafından kurulmuştur. Bu bakımdan İlbank tarafından kurulması muhtemel bir GYO için etkinlik analizinin yapılması ayrıca gereksinim olduğu açıktır.

3.3 Varlık Yönetim Şirketleri

Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik¹⁵ tanımına göre varlık yönetim şirketi Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, bankalar ve diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarının satın alınması, tahsili, yeniden yapılandırılması ve satılmasına yönelik faaliyet gösteren kurumlar olarak tanımlamıştır. Varlık şirketleri burada sayılan kurumların tahsil edemedikleri kredilerinin tamamını veya bir kısmını alacakların temliki yoluyla satın almaktadır. Satın alınan sorunlu krediler finansal, teknik ve hukuki altyapılarını kullanarak varlık şirketleri tarafından tahsil

¹⁵ T.C. Resmi Gazete Tarih: 01.10.2002 Sayı: 24893 (Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş Ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik).

edilmeye çalışılmaktadır (Çelik 2017). Bankalar böylelikle asıl faaliyet konularına odaklanabilmektedir. Varlık yönetim şirketleri bankalardan devraldıkları sorunlu kredilerle birlikte bunların risklerini de üstlenmektedirler. Bu bakımdan sorunlu kredi borçları bankalardan devralınırken borçtan daha düşük bir bedel ödenir, borçlulardan tahsilatta borcun tamamı tahsil edilmeye çalışılmaktadır (Lök 2018). Varlık yönetim şirketleri burada doğmuş veya doğmamış ama doğması kesin olan alacaklarına ilişkin olarak karşılıklarını doğrudan gider yazabilmektedir. Bununla birlikte varlık yönetim şirketleri bankacılık sektörü dışındaki sektörlerin tahsili gecikmiş alacaklarını satın alamazlar.

Mevzuat açısından borçlar kanununa¹⁶ göre alacağın devri ile devredenin kişiliğine özgü olanlar dışındaki öncelik hakları ve bağlı haklar da devralana geçer. Asıl alacakla birlikte işlenmiş faizler de devredilmiş sayılır. Bu sebeple sorunlu krediler ile birlikte borçlunun rızası gerekmeksizin ipotek ve teminatlar da varlık yönetim şirketine devredilmiş olur.

Varlık Yönetim Şirketleri genellikle IMF kontrolünde ekonomik istikrar programı uygulayan ülkelerde bankaların “kötü” aktifleri ayrı bir kuruluşa devredilmesi amacıyla kurulmaktadır. Varlık şirketleri bankacılık sektöründeki kuruluşların tahsil edemedikleri kredilerin tamamını veya bir kısmını alacakların temlik yoluyla daha önceden belirlenmiş bir fiyat üzerinden satın almaktadır. Ancak varlık yönetim şirketleri bu satın almaya ilişkin banka kredi kullanmamaktadır. Bunun sonucu olarak bu kredilerin yönetilmesinden, yapılandırılmasından, tahsil edilmesinden veya bir üçüncü kişi ya da kuruma satılmasından varlık yönetim şirketleri sorumlu olurlar (Sipahi 2003).

Bankalar veya finans kuruluşlarının kullandıkları kredilerin belirli bir kısmı kredi kullananlarca ödenmemekte veya ödenmemektedir. Bankalar geri ödenmeyen kredileri kanuni takibe almak ve bunlara karşılık ayrılmak zorundadır. Bahsi geçen karşılık ayrılmasına ilişkin yönetmelik¹⁷ anlaşılacağı üzere, takipteki alacaklar özellikle de donuk alacaklar için ayrılan karşılık oranı %100’e kadar artmaktadır. Alacağın tahsil

¹⁶ T.C. Resmi Gazete Tarih: 04.02.2011 Sayı: 27836 (Türk Borçlar Kanunu)

¹⁷ T.C. Resmi Gazete Tarih: 22.06.2016 Sayı: 29750 (Kredilerin Sınıflandırılması Ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik)

edilememe riski ile banka özkaynakları ve karlılığı da süreçten negatif etkilenmektedir. Özkaynakların negatif etkilenmesi sonucunda bankaların asıl görevi olan kredi kullandırma imkanları da azalacaktır. Banka bilançolarının aktif bölümünde yer alan takipteki alacaklar (brüt) rakamı, bir bankanın aktif kalitesi ve ana faaliyet alanına ilişkin performans ölçümünde en önemli kriterler arasında yer almaktadır (Çelik 2017).

Sorunlu aktiflerin yönetimi, bankacılık sisteminin yeniden yapılandırılmasında en önemli hususlardan birisidir. Sorunlu aktiflerin yönetiminde ilk adım, sorunlu aktiflerin tanımlanıp dört ayrı kategoriden birisine (satış, iyileştirme, yeniden yapılandırma ve bu aktiflerin zarar yazılması) uygun düşecek şekilde gruplandırılmasıdır (Ağaoğlu 2011).

Tahsili gecikmiş alacaklar (TGA) için Türkiye’de yapılan uygulamalardan biri İstanbul yaklaşımıdır. İstanbul yaklaşımı aslen Londra yaklaşımı olarak literatüre geçen ve merkez bankalarının desteği ve bankaların gönüllü katılımı ile oluşturulan konsorsiyum olarak tanımlanabilir (Sipahi 2003). Londra yaklaşımının ilk uygulaması Meksika’dadır. Kore, Tayland, Endonezya ve Malezya’da farklı isimler altında uygulanmıştır. Türkiye ise 2001 krizinin ardından Finansal Yeniden Yapılandırma Programı adı altında ortaya çıkmıştır. Şüphesizdir ki Türkiye uygulaması da IMF anlaşması kapsamındadır.

Varlık yönetim şirketlerinin merkezi ya da merkezi olmayan (Banka bazında, tahsilatçı banka ve rehabilitasyon ve tasfiye ile birlikte) varlık yönetim kuruluşları olarak ikiye ayrılmaktadır (Selimler 2006). Ülkelere göre merkezi ve merkezi olmayan varlık yönetim kuruluşlarından bazıları şunlardır:

1. Merkezi Varlık Yönetim Şirketi

Çek Cumhuriyeti: Konsolidation Bank

Fransa: Consortium de Realisation (CDR)

Endonezya: Indonesian Restructuring Agency

Güney Kore: KAMCO (Kore Asset Management Corporation)

Moğolistan: Mongolian Asset Realization

Malezya: DANAART

2. Merkezi Olmayan Varlık Yönetim Şirketleri

a) Banka Bazında Varlık Yönetim Şirketi

Finlandiya

İsveç: Securum

Çin

Tayland (FRA)

Meksika

b) Tahsilatçı Banka Şeklindeki Varlık Yönetim Şirketi

Arnavutluk: BAD Bank

Macaristan: Investment and Development Bank

c) Rehabilitasyon ve Tasfiye ile Birlikte Yürütülen Varlık Yönetimi Şirketi

Meksika: FOBAPROA (Fund For The Protection Bank Saving Agency, UCABE (Unit for Corporate Loans), VVA(Asset and Valuation and Sales Agency)

Japonya: DIC (Deposit Insurance Corp.) , RCB (Resolution and Collection Bank), HLAC (Housing Loan Administration Corp.)

Slovenya: BRA (Bank Rehabilitation Agency

İspanya: DGF (Deposit Guarantee Fund)

ABD: FDIC (Federal Deposit Insurance), RTC (Resolution Corporation)

Macaristan: Investment and Development Bank

Selimler (2006) tarafından Malezya varlık yönetim şirketi incelenmiştir. Bu şirket ülke finansal sistemi içerisinde merkez bankası ile aynı statüye konumlanmış, bağımsız ve özerk bir kurumdur. Bankalardan satın aldığı sorunlu kredilerin nominal değerinin %56'sı oranında bedelle satın almaktadır. Bu alımlara ilişkin nakit ödemenin yanı sıra bono ile ödeme yapabilmektedir. Malezya varlık yönetim şirketi olan Danaharta bankaların bilançolarında yer alan sağlıklı varlıkları temizlemek ve bankacılık sisteminde ortaya çıkabilecek mevduat yaratamama durumunun önüne geçmeyi hedeflemektedir. Merkez bankası ile birlikte bankaların sorunlu kredilerini varlık yönetim şirketine devretmesini teşvik etmek amacıyla teminatın nakde dönüşümü sonrası elde edilecek karın %80'ini bankalara ödemeyi taahhüt eder. Kredilere ayrılan karşılıkların eksik kısmı için 5 yıl boyunca amortisman uygulanmasına izin verilmektedir. Bonolar özellikleri gereği sıfır risk taşıdıkları için bankalar için kolayca pazarlanabilir bir üründür. Danaharta sorunlu

kredileri tahsil edebilmek amacıyla alçakları yeniden yapılandırma, alçağı düzenleme, uzlaşma, özel idareci atama ve rehnin paraya çevrilmesi gibi yöntemleri kullanmaktadır.

3.4 Türkiye Muhasebe Standartlarında Gayrimenkul Yatırımları

Finansal sistemde rol alan bütün tarafların rollerini başarı yerine getirmeleri, finansal sistemin iyi işlemesine katkı yapacaktır. Finansal sistemde bankalar ve banka dışı finans kurumları görev almaktadır. Bankalar, konsolide finansal tablolarını Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik¹⁸ ile bu yönetmeliğe istinaden çıkarılan Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ¹⁹ hükümleri çerçevesinde ve Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS) göre hazırlamak durumundadırlar.

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Kurul Kararı²⁰ ile bankaların münferit ve konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında TMS'nin uygulanmasını zorunlu kılmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ, bankaların muhasebe işlemlerini kısa kısa tanımlayarak, kullanılacak hesapları belirtmektedir. Bu Tebliğe göre bankalar gayrimenkullerini 2 Nolu grup kalemi olan “Yatırım Amaçlı Değerler ve Diğer Aktifler” altında izlemektedirler. Üç haneli hesap kodu ile belirtilen kebir hesapta Türk Parası ile ifade edilen Gayrimenkuller Hesabı 252 kod ile belirtilmiştir. Bu hesap altında finansal kiralama ile elde edilen gayrimenkuller, faaliyetlerinde kullandıkları binalar, arsa ve araziler ile bunların üzerinde inşa halindeki binalar için yatırılan paralar ile özel kanunlarında yer alan yetkilere göre ticari faaliyetleri için edindikleri gayrimenkuller maliyet bedeli ile bu hesapta izlenmektedir. Detay hesaplarda faaliyetlerinde kullanmak amacıyla elde edilen gayrimenkuller 252000-Binalar, 252001-Arsalar, 252002-Araziler ve 252009-Diğer Gayrimenkuller hesapları

¹⁸ T.C. Resmi Gazete Tarih: 01.11.2006 Sayı: 26333 (Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik)

¹⁹ T.C. Resmi Gazete Tarih: 08.11.2006 Sayı: 26340 (Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ)

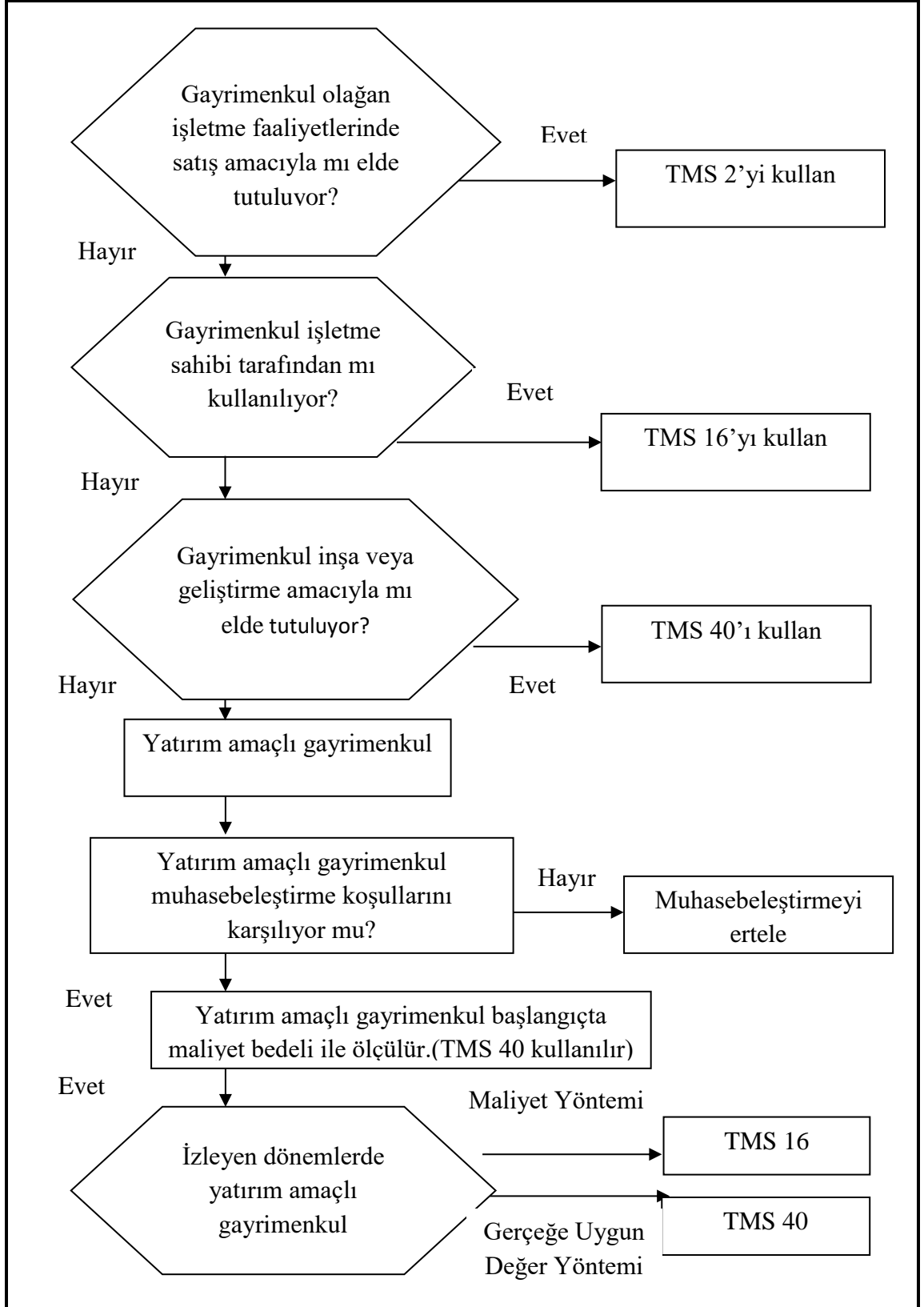
²⁰ T.C. Resmi Gazete Tarih: 26.08.2014 Sayı: 29100 (Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Kurul Kararı)

olarak yer almaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller burada detay hesapta belirtilmemekle birlikte Faaliyet Kiralaması Konusu Gayrimenkuller başlıklı 25221 hesap altında detaylandırılabilir.

Bankaların aktifteki varlıkların vadeli satışı söz konusu ise, satış bedeli ile maliyet arasındaki fark 272-Aktiflerin Vadeli Satışından Doğan Alacaklar Hesabı ile bu hesapla karşılıklı çalışan pasif karakterli aktif hesap olan 274-Aktiflerin Vadeli Satışından Kazanılmamış Gelirler Hesabı karşılıklı çalıştırılarak izlenmektedir. İster vadeli satış ister peşin satış olsun aktifte yer alan bir gayrimenkulün satışı sonrasında elde edilen gelirler 79005-Aktiflerin Satışından Elde Edilen Gelirler Hesabında izlenmektedir. Ayrıca bankalar nakden veya hesaben aldıkları paralar sebebiyle bu tutarlar üzerinden BSMV mükellefi olduklarından²¹; peşin satışlarda elde edilen gelir üzerinden BSMV yatırılırken, 272 kodlu hesap çalıştığında yani vadeli satış söz konusu olduğunda dahi BSMV'nin bu hesabın çalıştığı dönemde toplam gelir üzerinden ödenmesi gerekmektedir.

Kamu Gözetimi ve Muhasebe ve Denetimi Standartları Kurumu tarafından 27 adet TMS yayınlanmıştır. Belirtilen standartlar; uluslararası standartların Türkçe çevirisi olarak görülmektedir. İşletmelerin gayrimenkullerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin standartlardan bazıları TMS-2 (Stoklar), TMS-11 (İnşaat Sözleşmeleri), TMS-16 (Maddi Duran Varlıklar) ve TMS-40 (Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller) olarak sıralanmaktadır. İşletmeler bu standartlardan hangisini kullanmaları gerektiğine karar vermeleri gerekmektedir. Bu karar alınırken işletmenin faaliyet alanı ve gayrimenkullerinin elde tutulma amacı önem taşımaktadır. Özerhan ve Yanık (2015) tarafından TMS uygulamaları için karar alma sürecini hızlandırmak ve özellikle üst yönetime rasyonel karar vermede katkı vermek üzere gayrimenkullerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin karar ağacı çizelgesi oluşturulmuş olup, söz konusu analiz sonuçları aşağıda özet olarak sunulmuştur (Şekil 3.2). Çizelgenin incelenmesi neticesinde; esasen bankaların aktifinde kayıtlı olan gayrimenkullerinin elde bulundurulma amacı ve değerlendirilmesine katkı vermek üzere hazırlanmış olduğu anlaşılmaktadır.

²¹ T.C. Resmi Gazete Tarih: 23.07.1956 Sayı: 9362 (Gider Vergileri Kanunu)



Şekil 3.2 Gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ile ilgili karar ağacı

İşletme faaliyet konusu gayrimenkul inşa etme veya alım satımında bulunuyorsa, bu işlemlere ilişkin kayıtlar TMS-2 Stoklar standardına göre yapılmaktadır. Genellikle inşaat şirketleri bu standardı kullanmaktadırlar. Bankalar için gayrimenkul hem ticari faaliyet konusu olamamakta, hem de inşa faaliyetinde bulunulamamaktadır.

TMS-40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardı gayrimenkulleri iki sınıfa ayırmaktadır. Bu sınıflaya göre gayrimenkuller faaliyetlerinde kullanılmak üzere elde tutulan gayrimenkuller ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak iki sınıfa ayrılmıştır. İşletmeler faaliyetlerinde kullanmak üzere ellerinde bulundurdukları gayrimenkulleri TMS-16 kapsamında muhasebeleştirmektedir. TMS-40'a göre yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan bu nedenle diğer duran varlıklardan ayrılarak bağımsız nakit akışı sağlayan varlıklar olarak tanımlanmıştır (Anonim 2019f). Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayıta maliyet bedeli ile ölçülmektedir. Satın alma veya elde etme maliyetleri de bu maliyet içerisine yazılabilirler. İlk kayıttan sonra değerlemesine ilişkin olarak ya maliyet yöntemi ya da gerçeğe uygun değer yöntemi seçilmelidir. Gerçeğe uygun değer yine bu standarda göre; olağan bir işlemde ortaya çıkan alım satım bedeli yani piyasa değeridir.

Maliyet ya da gerçeğe uygun değer ile değerlendirme yöntemi tercih edildiğinde bütün yatırım amaçlı gayrimenkuller için aynı yöntem uygulanmalıdır. Gerçeğe uygun değer seçildiğinde amortisman uygulaması kullanılmamakta ve bunun yerine değerde meydana gelen değişiklikler ilgili dönemde kar/zarar hesapları ile ilişkilendirilmektedir. Maliyet yönteminde ise seçilen amortisman yöntemine göre amortisman uygulanmalıdır. Değerleme yöntemi olarak maliyet yöntemini seçen işletmeler TMS-16 standardına göre muhasebeleştirme işlemlerini yapmaktadırlar. TMS-40'a göre yatırım amaçlı gayrimenkul için maliyet yöntemini seçen işletmeler TMS-16 standardını uygulamak zorundadır. Bir gayrimenkulün finansal tablolara maliyetinin yansıtılması gelecekte ekonomik bir fayda sağlamanın muhtemel olması ve maliyet kaleminin güvenilir bir biçimde hesaplanabilmesine bağlıdır. Bu standarda göre bütün maliyetler elde edildiklerindeki tarihi maliyetleri ile muhasebeleştirilirler. TMS-16 kapsamında muhasebeleştirilen gayrimenkullerin her bir parçası ayrı ayrı amortismanına tabi tutulurlar.

Mevzuatı gereği kısmen de olsa gayrimenkul ticareti yapabilen İlbank, bu faaliyetlerini 2012 yılından itibaren yürütmektedir. Bu kapsamda 2012 yılında gayrimenkul faaliyetlerinden elde edilen gelirler toplam gelirlerin yalnızca % 0,10'unu oluştururken, yıllar itibariyle dalgalanmalar yaşanmış olsa da 8 yıllık dönemde ortalama olarak gayrimenkul gelirlerinin toplam gelirler içindeki payı % 9,97 olarak gerçekleşmiştir (Çizelge 3.2). Burada 2019 yılı için ilk dört aylık veri olduğundan, ortalama hesabına dahil edilmemiştir.

Çizelge 3.2 İlbank gayrimenkul gelirleri ile toplam gelirleri

Dönem	Toplam Gelir (TL)	Gayrimenkul Gelirleri (TL)	Gayrimenkul Gelirleri/Toplam Gelir (%)
2012	737.927.505,96	766.057,10	0,10
2013	890.158.197,29	20.222.582,35	2,27
2014	1.176.858.470,47	142.505.060,41	12,11
2015	1.258.667.617,73	120.073.210,28	9,54
2016	1.642.342.470,65	312.123.015,69	19,00
2017	1.870.902.981,31	241.320.785,00	12,90
2018	3.108.204.607,28	263.313.211,73	8,47
2019	3.743.217.989,45	119.315.859,16	3,19
ORTALAMA	1.803.534.980,02	152.454.972,72	8,45

İlbank 2018 yılı faaliyet raporu dipnotlarında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet bedeli ile değerlendirildiğini belirtmiştir (Anonim 2019g). TMS-40 kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyet yöntemi ile değerlendirildiğinden, TMS-16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerekli olmaktadır.

Örnek 1: İlbank, 100.000,00 TL maliyet bedeli ile aktifinde yer alan ve faaliyet kiralaması ve yatırım amaçlı arsalar kapsamında olan bir gayrimenkulünü 250.000,00 TL + BSMV üzerinden peşin olarak satmıştır.

Satış bedeli : 250.000,00 TL
Maliyet : 100.000,00 TL
Gelir : 150.000,00 TL
BSMV :150.000,00*0,05= 7.500,00 TL

-----/-----
022000 Kamu Bankaları Mevduat Hesabı 257.500,00
252211 Faaliyet Kiralaması ve Yatırım 100.000,00
Amaçlı Arsalar
790051 Gayrimenkul Satışından Elde 150.000,00
Edilen Gelirler
380005 Banka ve Sigorta Muameleleri 7.500,00
Vergisi
-----/-----

Örnek 2: İlbank, 100.000,00 TL maliyet bedeli ile aktifinde yer alan ve faaliyet kiralaması ve yatırım amaçlı arsalar kapsamında olan bir gayrimenkulünü 250.000,00 TL + BSMV üzerinden vadeli olarak satmıştır. Satış bedeli üzerinden % 20 tutar peşin olarak ödenmiştir. Birinci taksit ödemesi 100.000,00 TL ve vade farkı 10.000,00 TL olarak hesaplanıp ödenmiştir. Vade farkı üzerinden hesaplanan BSMV alıcı tarafından ayrıca ödenmiştir.

Birinci işlem, arsa çıkış işlemi ile arsanın maliyeti ve gelecekte elde edilecek gelirlerin muhasebeleştirilmesi işlemlerinden oluşmaktadır. Vadeli satış işlemi gerçekleştikten sonra, İlbank aktifinde yer alan gayrimenkulün hesaplardan çıkışı yapılarak maliyet bedeli ile değerlendirilmesi sebebiyle maliyet hesabına alınması gerekmektedir. Satış bedeli ile maliyet arasındaki fark tekdüzen hesap planında da belirtildiği üzere 272 ve 274 hesaplarda izlenmelidir.

Satış bedeli : 250.000,00 TL
Maliyet : 100.000,00 TL
Beklenen Gelir : 150.000,00 TL

-----/-----
252211 Faaliyet Kiralaması ve Yatırım 100.000,00
Amaçlı Arsalar
272011 Taşınmaz Satış Maliyeti 100.000,00

272010 Aktiflerimizin Vadeli Satışından	150.000,00	
Doğan Alacaklar		
274010 Aktiflerimizin Vadeli Satışından		150.000,00
Kazanılmamış Gelirler		
-----/-----		

İkinci işlem, peşinat tutarı ve BSMV'nin muhasebeleştirilmesi olacaktır. Burada dikkat edilmesi gereken husus BSMV'nin doğan gelir tutarı üzerinden peşin yatırılması gerekliliğidir. Peşinat ödemesinde henüz maliyet tamamlanmadığından gelir ortaya çıkmayacaktır. Bu sebeple yalnızca maliyet hesabına yatırılan peşinat tutarı kadar azalma meydana gelecektir.

Peşinat Bedeli : 250.000,00*0,20= 50.000,00 TL
BSMV : 150.000,00*0,05= 7.500,00 TL

-----/-----

022000 Kamu Bankaları Mevduat Hesabı	57.500,00	
272011 Taşınmaz Satış Maliyeti		50.000,00
380005 Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi		7.500,00
-----/-----		

Üçüncü işlemde birinci taksit ödemesi ile bu taksite ilişkin vade farkı ve vade farkının BSMV'sinin muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır. Vade farkı gelirleri gayrimenkul satış geliri ile ilişkilendirilmeyip diğer faiz gelirleri hesaplarında izlenmektedir.

Birinci taksit ödemesi : 100.000,00 TL
Vade farkı : 10.000,00 TL
Vade farkı BSMV : 10.000,00*0,05= 500,00 TL

-----/-----

022000 Kamu Bankaları Mevduat Hesabı	110.500,00	
272011 Taşınmaz Satış Maliyeti		50.000,00
272010 Aktiflerimizin Vadeli Satışından		50.000,00
Doğan Alacaklar		
274010 Aktiflerimizin Vadeli Satışından	50.000,00	
Kazanılmamış Gelirler		

790051 Gayrimenkul Satışından Elde Edilen Gelirler	50.000,00
59809 Diğer Faiz Gelirleri	10.000,00
380005 Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi	500,00

-----/-----

Satılan gayrimenkul arsa olduğundan amortismanına tabi değildir. Bu bakımdan amortismanına tabi bir gayrimenkul olan bina satışında maliyet hesaplanırken, toplam maliyetten amortisman tutarı düşülerek kalan tutar ile satış fiyatı arasındaki fark gelir kaydedilmektedir. BSMV matrahı hesaplanırken de gelir kaydedilecek tutar dikkate alınacaktır.

TMS-40'a göre gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen gayrimenkullerde amortisman uygulaması yapılmamaktadır. Türkiye Bankalar Birliği tarafından yayınlanan ve Türkiye'de faaliyet gösteren 47 bankanın 2018 yılı bilanço bilgileri verileri incelendiğinde 38 bankanın konsolide ve konsolide olmayan bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmamaktadır (Anonim 2019a). Bu bankalar; Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş., Adabank A.Ş., Akbank T.A.Ş., Anadolubank A.Ş., Fibabanka A.Ş., Turkish Bank A.Ş., Türk Ekonomi Bank A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., Alternatif Bank A.Ş., Arap Türk Bankası A.Ş., Burgan Bank A.Ş., HSBC Bank A.Ş., ICBC Turkey Bank A.Ş., ING Bank A.Ş., QNB Finansbank A.Ş., Aktif Yatırım Bankası A.Ş., İller Bankası A.Ş., Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş., Türk Eximbank, Standard Chartered Yatırım Bankası Türk A.Ş., Pasha Yatırım Bankası A.Ş., Merrill Lynch Yatırım Bank A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., GSD Yatırım Bankası A.Ş., Diler Yatırım Bankası A.Ş., BankPozitif Kredi ve Kalkınma Bankası A.Ş., Turkland Bank A.Ş., Soci t  G n rale (SA), Rabobank A.Ş., Odea Bank A.Ş., MUFG Bank Turkey A.Ş., JPMorgan Chase Bank N.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., Habib Bank Limited, Deutsche Bank A.Ş., Citibank A.Ş., Bank of China Turkey A.Ş., Bank Mellat ve Birleşik Fon Bankası A.Ş. konsolide ve konsolide olmayan bilançolarında yatırım amaçlı gayrimenkul bulundurmayan bankalardır.

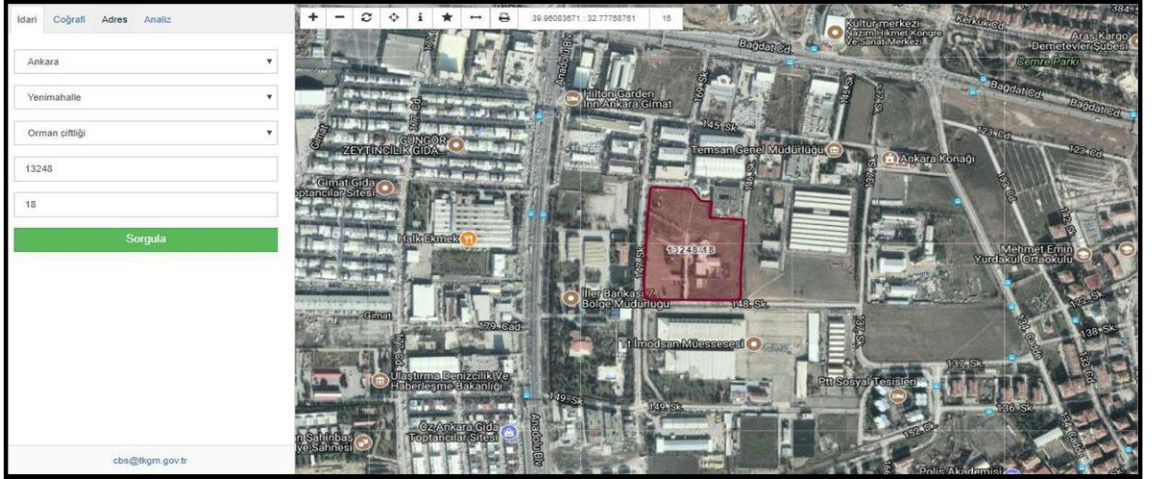
Türkiye Halk Bankası A.Ş., Garanti BBVA, Nurol Yatırım Bankası A.Ş. konsolide olmayan bilançolarında yatırım amaçlı gayrimenkulleri TMS-40 kapsamında muhasebeleştiren ve bu işlemleri gerçeğe uygun değer yaklaşımları ile değerlemesini yapan üç banka olarak yer almaktadır. Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Denizbank A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Şekerbank T.A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş. konsolide bilançolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller yer almakla birlikte konsolide olmayan bilançolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller bulunmamaktadır. Bu beş banka da yatırım amaçlı gayrimenkullerini TMS-40 kapsamında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemekte ve dönem başı ile sonu arasındaki farklar kar/zarar hesaplarında izlenmektedir.

4. İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE KAYITLI TAŞINMAZ ÖRNEĞİ

Bu bölümde İller Bankası Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan ve satılması muhtemel arsalarından Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi, 13248 ada ve 18 parsel incelenmektedir.

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Orman Çiftliği Mahallesi 13248 ada ve 18 parsel numaralı taşınmazdır (Şekil 4.1). Taşınmaza ulaşım, Fatih Sultan Mehmet Bulvarından Anadolu Bulvarına girilip kuzey yönde ilerlerken sağa 149. Caddeye ardından ilke sola 147. Caddeye girilerek sağlanmaktadır. Yakın çevresinde GİMAT (Gıda ihtiyaç Maddeleri Ankara Toptancıları), Podium Alışveriş Merkezi, Nazım Hikmet Kültür Merkezi ve Ankara Polis Koleji gibi kullanımlara ayrılmış olan taşınmazlar bulunmaktadır.



Şekil 4.1 Konu taşınmazın parsel sorgudan görünümü

4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Değerinin Tespiti

İnceleme konusu olan gayrimenkullerin değerinin analizinde dikkate alınan temel özellikleri aşağıda özet olarak verilmiştir:

Gayrimenkullerin Adresi: amlıca Mahallesi, Anadolu Bulvarı, No:24 Yenimahalle, Ankara.

Koordinatlar: Enlem: 39.956977 Boylam: 32.776027

Malik: İller Bankası Anonim Şirketi

Taşınmazın Cinsi: Arsa

İmar Durumu: 13248 ada 18 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İller Bankası Lojman Alanı, Emsal: 0,80 H_{max}: 30,50 m, ön, komşu ve arka cephe parsellerden 10 m yola çekme mesafesi olarak yer almaktadır (Çizelge 4.1).

İnceleme konusu olan 13248 ada ve 18 parsel numaralı taşınmazın 42.379 m² yüzölçümlü kısmı “Konut Alanı, E:1,25 Y_{ençok}: Zemin+5 Kat” yapılaşma koşullarına haizdir. Öneri plan notlarında belirtildiğı üzere yollar, yeşil alanlar, cami alanı, eğitim tesis alanı ve aile sağlığı merkezi olan kısımlar kamuya bedelsiz terk edileceğinden, değerlendirme işleminde dikkate alınmamış, öneri imar durumu esas alınarak rapor hazırlanmaktadır. Değerlenen 13248 ada ve 18 parsel numaralı taşınmaz; 52.746 m² yüzölçümlüdür. Taşınmaz tanımlı bir geometrik şekle sahip olmayıp düz bir topografik yapıya sahiptir. Taşınmaz kuzeyde aynı ada 17 parsel ve yola, diğer bütün cephelerde ise yola cephelidir. Çevresi duvar üzeri tel örgü ile çevrili olup parsel üzerinde anaokulu bulunmaktadır.

Çizelge 4.1 Konu Taşınmazın İmar Bilgileri

Plan/Ölçek/Tarih		Uygulama İmar Planı – 1/1000	
Fonksiyon Alanı		İlbank Lojman Alanı	
Yapı Nizamı	Ayrık	Ruhsat Tarih - NO	-
TAKS	-	Kat İrtifakı	-
KAKS	0,80	Kat Mülkiyeti	-
Yükseklik	30,50 m	İskan Belgesi Tarih - NO	-
Mimari Proje Tarih - NO			

Karşılaştırmalı satış analizi yöntemine göre bölgede yapılan piyasa araştırmasında taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yapılaşma koşullarına haiz arsa bulunmamakta, bölgeye hakim emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmelerde beyan edilen değerler esas alınmaktadır. Taşınmazların imar durumu, yola cephesi, cepheli olduğu yolun ticari potansiyeli ve altyapı olanakları gibi değerlerini olumlu ve/veya olumsuz yönlerde etkileyebilecek bütün etkenler birlikte değerlendirilerek konu taşınmazın birim değerinin 900 TL/m² üzerinden alıcı bulabileceği ifade edilebilir:

13248 Ada 18 Parsel: 52.746,00 x 900 TL/m² = ~ 47.470.000,00 TL

Öneri imar durumuna göre geliştirilecek proje için değer tespitinde; 13248 ada ve 18 parsel 42.379 m² alanlı, E:1,25 ve konut lejantlı taşınmaz için yapılan projeksiyonda; parsel üzerinde 528 m² taban oturumlu, 1 bodrum (528m²), zemin ve 4 normal katlı toplam 3.168 m² toplam inşaat alanı, 3+1 tipinde 20 adet mesken içeren toplam 20 adet blok düşünülerek proje geliştirmiştir (1 daire yaklaşık 132,43 m² olarak saptanmıştır). Yakın civarındaki emsallerin analizi ve değerlendirilmesine göre; 115 m² brüt alana sahip taşınmazın piyasa değeri 425.000,00 TL, 165 m² brüt alana sahip taşınmazın değeri 985.000,00 TL, 86 m² brüt alana sahip taşınmazın değeri 310.000,00 TL, 125 m² brüt alana sahip taşınmazın piyasa değeri 345.000,00 TL ve 125 m² brüt alana sahip taşınmazın değeri 340.000,00 TL üzerinden satılmıştır. Öneri projeye göre 1 adet dairenin yaklaşık 3.750-TL/m² değerinde satılabileceği kanaatine ulaşılmıştır.

Proje Geliştirilmesi Durumunda (Arsa sahibinin payı %50, projenin süresinin 2 yıl, iskonto oranının %20 olduğu varsayıldığı durumda);

Toplam Gelir = 3.750,00 TL/m² x 400 (Daire Sayısı) x 132,43 m² (Daire Alanı)
= ~198.645.000,00 TL

Arsa Sahibine Düşen Pay = 198.645.000,00 TL x %50 (Arsa Sahibi Payı) = 99.322.500,00 TL

Arsa Değeri = 99.322.500,00 TL x %80(İskonto Oranı) = 79.458.000,00 TL

Arsa birim m² değeri ise 79.458.000,00 TL / 42.379 m² ≈ 1.875,00 TL/m² olarak hesaplanmaktadır.

Her iki yönteme göre ortaya çıkan değer ise, yasal ve mevcut durum arsa değeri:

52.746,00 x 900 TL/m² = ~47.470.000,00 TL

Öneri imar durumunda göre arsa değeri:

42.379,00 x 1.875,00 TL = ~79.500.000,00 TL

İnceleme sonuçlarına göre taşınmazın değerleme işlemlerinde sadece piyasa değeri üzerinden işlem yapılması yerine proje geliştirme veya geliştirme analizine göre işlem yapılması ve sonuçlarına göre yatırım kararlarının verilmesinin yararlı olacağı ortaya çıkmaktadır. Gayrimenkul geliştirme ve yatırım kararlarında genel olarak karma değerleme yöntemi olarak bilinen geliştirme ve kalıntı analizi yaklaşımları, hem piyasa değeri ile bulunan sonuçların geçerliliğinin teyit edilmesi, hem de karar organlarına rasyonel yatırım kararının verilmesi yönlerinden yararlı ve yol gösterici sonuçlar ortaya koymaktadır (Tanrıvermiş 2017).

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bankacılık Kanunu kapsamında faaliyetlerini sürdüren İlbank sınırlı da olsa gayrimenkul ticaretinde faaliyet göstermesi açısından diğer bankalardan ayrılmaktadır. Bu bakımdan özgün olan yapısı onu gayrimenkul ticareti açısından mevzuat içinde sınırlı tutmakta ve diğer bankaların ulaşabildikleri finansal kaynaklardan yoksun bırakmaktadır. İlbank kaynak yaratmak üzere herhangi bir borç veya yükümlülük altına girmeden kar amaçlı gayrimenkul yatırım projeleri ile uygulamalar yapar ve yaptırabilir. Bu hüküm ile yapacağı gayrimenkul yatırımları, projeleri ve uygulamalarında herhangi bir borç veya yükümlülük altına girmeyeceğinden 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olan kurumlarla ayrılmaktadır. Ancak İlbank proje yapımı ve yaptırma için gayrimenkullerin kendisini veya gelirlerini teminat göstermek istediğinde yasal sınırları aşmamaktadır.

İlbank bankacılık faaliyetlerinin yanında gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinden elde ettiği kazançlar giderek artmaktadır. 2018 yılında kaynak geliştirme faaliyetleri içerisinde yer alan bu işleme ilişkin elde edilen gelir 263.313.000,00 TL civarındadır (Anonim 2019g). Bu tutar 2017 yılı için 241.321.000,00 TL olarak gerçekleşmiştir (Anonim 2018). Ancak esas faaliyet alanı bankacılık olan İlbank, gayrimenkul geliştirme, proje üretme, yapma ve yaptırma işlemlerinde profesyonelleşmek açısından bu iki faaliyet alanını ayrıştırmalıdır. Bankacılık faaliyetleri ile gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin muhasebeleştirilmesi aşamasında da özellikle BSMV ve kurumlar vergisi açısından ayrıştırılması da zor olmaktadır.

İlbank; hem BSMV, hem de kurumlar vergisi mükellefi olduğundan, gayrimenkul işlemlerinde bu tür giderlere katlanmak durumundadır. Esas faaliyet konusu bankacılık olan İlbank gayrimenkul işlemlerinde ayrıca bir uzman kadronun yer aldığı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı kurarak hem vergisel avantajlardan hem de fon toplayabilme özelliklerinden yararlanabileceği değerlendirilmektedir.

5.1 Değerlendirme

Kent merkezlerinin genişlemesi ve İlbank mülkiyetinde yer alan taşınmazların bu şehir merkezlerinde kalması İlbank için bir avantajdır. Kentin konut ve/veya ofis stokuna katkı yapabilecek bu taşınmazların satışı İlbank için önemli bir gelir kalemi olarak kullanılabilir.

Arsa satışı gelir paylaşımı yolu ile elden çıkarılan taşınmazlar için kurumlar vergisi istisnasından yararlanılamayan durumlarda, bu gayrimenkullerin doğrudan satış yöntemi ile satılması gerekliliğine değinilmiştir. Ancak bu durumda da elde edilecek muhtemel gelir azalmakta ve gayrimenkul potansiyel değerine ulaşamamaktadır. Bu durumda olan gayrimenkullerin kurulacak olan bir gayrimenkul yatırım ortaklığına aynı sermaye olarak devri ve bu GYO tarafından geliştirilecek ve yaptırılacak projeler ile elde edilecek geliri artırmak mümkün gözükmektedir.

İller Bankası Anonim Şirketi Satış, Kiraya Verme, Kat Karşılığı ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği incelendiğinde, gayrimenkul değer tespitine ilişkin işlemlerde “tahmini bedel” kavramı geçmektedir. Literatürde “emsal bedel”, “rayiç bedel” ya da “gerçeğe uygun değer” gibi kavramlar kullanılırken bu yönetmelik ile başkaca bir kavram kullanmak karışıklığa sebep olacağı düşünülmektedir.

İlbank farklı farklı yollarla gayrimenkul edinimi yapmaktadır. Bu yöntemlerle sahip olunan her bir taşınmaz, kendine özgü bir değer taşımakta ve bu değer İlbank tarafından yönetilebilir bir sürece sokulması da farklı uygulamalar gerektirmektedir. Örneğin, trampa yoluyla edimi gerçekleşmiş bir gayrimenkul doğrudan satış yöntemi ile satılıp değerlendirilirken, faaliyetlerinde kullanılan gayrimenkuller gelir paylaşımı yöntemi ile satılabilir. Burada her bir taşınmazın en etkin ve verimli kullanım yöntemi analizi yapılarak mevcut veya uygulanacak imar planlarına göre satışına karar verilmesidir.

İller Bankası Anonim Şirketi Satış, Kiraya Verme, Kat Karşılığı ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği her bir yöntemi tek bir yönetmelikte toplamaktadır.

Hukuki durumu ve işleyişi birbirinden farklı olan bu yöntemlerin ayrıştırılması gerekmektedir. Özellikle arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı İbank tarafından da sıklıkla kullanılmakta ve piyasa işleyişine göre farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Bunlardan en önemlisi herhangi bir borç ve şartlı yükümlülük altına girememesi olarak belirtilebilir.

İbank faaliyetlerinde kullandığı, ancak daha sonra gelir getirmek amacıyla satışa veya arsa satışı karşılığı gelir paylaşımına karar verdiği gayrimenkuller açısından durum biraz daha farklıdır. Dördüncü bölümde incelenen örnek olayda arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemi yerine doğrudan satış yöntemi yerine tercih edilirse, Gelir İdaresi Başkanlığının bu konuya ilişkin Özelgesi'nde²² de belirttiği üzere, kurumlar vergisi istisnasının hükümlerinden yararlanamazlar. İbank bu tanıma uyan bir gayrimenkulünü gelir paylaşımı yöntemi ile değerlendirmek istediğinde istisna hükümlerinden yararlanamadığı için, daha fazla kurumlar vergisi ödemek durumunda kalmaktadır. Bununla birlikte İbank, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi(BSMV) mükellefi olduğundan elde edilen gelirler üzerinden %5 oranında BSMV ödemektedir.

Dördüncü bölümde verilen örnekte yasal duruma göre nihai bedel olan 47.470.000,00 TL satış fiyatı üzerinden, İbank aktifinde kayıtlı değer olan yaklaşık 3.750.000,00 TL düşüldüğünde kurumlar vergisini konu olan tutar 43.720.000,00 TL olarak hesaplanacaktır. Eğer doğrudan satış yöntemi tercih edilirse bu tutarın %50'lik kısmı yani 21.860.000,00 TL kurumlar vergisinden istisna edilip satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulabilir. Ancak arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemi ile bu gayrimenkul değerlendirilir ve örnek imar durumuna göre nihai bedel olan 86.970.000,00 TL üzerinden bu yöntemle başvurulursa, İbank aktifinde kayıtlı değer olan yaklaşık 3.750.000,00 TL düşüldükten sonra elde edilen 83.220.000,00 TL bedelin iki yıl içinde tahsil edilemeyen kısmı üzerinden kurumlar vergisi hesaplanacaktır. Son zamanlarda gayrimenkul sektöründe yaşanan sıkıntı da dikkate alındığında iki yıl içerisinde tahsil edilen tutar oransal olarak azalmaktadır. Buna rağmen her iki durumda da konu taşınmaz potansiyel değerine ulaşamamaktadır. Konu taşınmaza yaklaşık 2 km mesafede yer alan ve henüz tamamlanmış olan YDA Park Avenue

²² Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı Özelgesi Tarih: 18.04.2012 Sayı: B.07.1.GİB.4.99.16.02-KVK-5/1-e-102 18/04/2012

Projesi'nde bloklar 40 kata kadar çıkmaktadır. Konu taşınmaza 10 km mesafede olan Etimesgut Havaalanı sebebiyle mania hattı içerisinde kalmaktadır. 2014 yılında dönemin Milli Savunma Bakanı tarafından yapılan açıklamaya göre bu havaalanının Isparta dolaylarına taşınması planlanmaktadır. Bu durum gerçekleşmesi halinde konu taşınmazın imar durumu değişebilecek ve üzerine proje geliştirilerek potansiyel geliri yükselecektir. Yapılan araştırmada emsal parsellerde bulunan dairelerin birim m² değerinin 3.500,00 TL olduğu hesaplanmıştır. Mevcut imar planında zemin + 4 kat olan imar durumu serbest olarak güncellenmesi durumu da göz önüne alındığında yaklaşık 8 kat değer kazanacaktır.

Bankacılık sektöründe faaliyet gösteren şirketler incelendiğinde 47 banka arasından üç tanesinin konsolide olmayan bilançolarında, beş tanesinin ise konsolide bilançolarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yer verdiği görülmüştür. Bu bankaların tamamı yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer ile değerleyerek TMS-40 kapsamında muhasebeleştirme yapmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet esaslı değerleyen İlbank TMS-16 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirme yapmaktadır. Yatırımcıların sağlıklı kararlar alabilmesi için bilançoların aynı şekilde raporlanması ve karşılaştırmaya olanak sağlaması gerekmektedir. Bu sebeple İlbank yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde maliyet esaslı değerlendirme yerine gerçeğe uygun değer yöntemine geçmesi faydalı olacaktır.

5.2 Öneriler

İlbank'ın mevzuat kapsamında yaptığı gayrimenkul faaliyetlerindeki sınırlılıklar düşünüldüğünde sunulabilecek en uygun çözüm önerisi İlbank tarafından bir GYO kurulması veya gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketi kurulması olabilir. GYO'ların hem kurumlar vergisi ve damga vergisinden istisna olması, hem de kar payı dağıtımında stopaj oranının sıfır olması onları vergisel açıdan çok avantajlı bir duruma getirmektedir.

Dördüncü bölümde verilen örnek olay GYO'lar açısından değerlendirildiğinde; İlbank taşınmazlarını kuracağı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına devrettiği durumda GYO'lar için tanınan ayrıcalıklardan yararlanabilecektir. Yasal ve mevcut duruma göre arsa değeri olan 47.470.000,00 TL, İlbank GYO tarafından doğrudan satış yöntemi ile

değerlendirildiği takdirde, kurumlar vergisinden istisna olduğu için kurumlar vergisi ödemeyecektir.

İlbank gayrimenkul projeleri ve uygulamalarında herhangi bir borç veya yükümlülük altına girmeden gayrimenkul projeleri yapabilmekte veya yaptırabilmektedir. Bu projeleri uygulayacağı arsaları edinim biçimleri de çeşitlilik göstermektedir. Her bir edinim biçimine göre uygulanacak değerlendirme yöntemi de değişmektedir. Faaliyetlerinde kullanmak üzere edindiği gayrimenkuller zaman içinde şehir merkezlerinde kalmış, bazılarında üzerindeki yapılar ekonomik ömrünü tamamlamış olduğu bu sebeple elden çıkarılması ve İlbank'a kaynak yaratmak amacıyla kullanılması gerekmektedir. Gerek vergisel avantajları gerekse İlbank'ın yasal sınırlılıkları düşünüldüğünde, İlbank tarafından kurulacak bir gayrimenkul yatırım ortaklığı en iyi çözüm önerisi olarak düşünülmektedir. Böylelikle borç ve yükümlülük altına girebilecek, uluslararası yatırım alabilecek ve hisselerini halka arz ederek çeşitli finansman kaynaklarına da ulaşabilecektir.

İlbank İnsan Kaynakları Politikası (Anonim 2020c) kapsamında amaç ve hedeflerini gerçekleştirmek üzere yerine getireceği faaliyetleri; yeterli sayıda personel ile yapılmasını sağlamak ve kalifiye personelin istihdamına özen göstermek, çağdaş bankacılık ve mühendislik hizmetlerini yürütecek nitelikte personel seçimini yapmak, görevlendirilmesini gerçekleştirmek ve işin gereğine göre eğitmek gibi politikalarla yerine getirmektedir.

İlbank hukuki yapısı ve üstlendiği görevler itibariyle farklı fonksiyonları yerine getirmeye çalışan bir kuma kuruluşu olarak finansman, finansman hukuku, gayrimenkul finansmanı, bankacılık, gayrimenkul mevzuatı, gayrimenkul ve proje geliştirme ve yönetimi alanlarında hukuki ve teknik bilgi birikimine sahip uzmanların istihdam edilmesi önem arz etmektedir. Bu koşullarda İlbank'ın insan kaynakları yönetimi politikalarında değişikliğe gidilmesi ve İlbank organizasyon şemasında (Anonim 2020d), gayrimenkul iş ve işlemleri gerçekleştirilen daire başkanlıklarında üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarından mezun olanların kariyer uzmanı olarak istihdam edilmesi sağlanmalıdır. Özellikle uluslararası düzeyde

akreditasyona sahip olan üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarından mezun olan uzmanların istihdamına ağırlık verilmesi ve bu kişilerin uluslararası değerlendirme kurumların üyeliğinin yapılması (MRICS gibi), yerli ve özellikle yabancı yatırımcılara güvence verilmesi ve yatırımcının korunması açısından önemli ve gerekli görülmektedir. Belirtilen husus gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının ihracı ve potansiyel işlem hacminin artırılması açısından yararlı olacağı vurgulanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Ağaoğlu, A. 2011. 2001 krizi sonrasında sorunlu aktiflerin çözümlenmesinde kamunun ve varlık yönetim şirketlerinin önemi, Yüksek Lisans Tezi. T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, 119, İstanbul.
- Anonim. 2012. Web Sitesi: https://www.İlbank.gov.tr/index.php?Sayfa=icerik_sayfa&icid=285, Erişim Tarihi: 05.05.2019.
- Anonim. 2013. Web Sitesi: [http://vergiraporu.com.tr/upImage/org/\(2013\)%20has%20C4%B1lat%20payla%C5%9F%C4%B1m%20y%C3%B6ntemine%20g%C3%B6re%20teslim%20al%C4%B1nan%20arsalar%20%C3%BCzerine%20yap%C4%B1lan%20%C3%B6zel%20in%C5%9Faat..925cdd.pdf](http://vergiraporu.com.tr/upImage/org/(2013)%20has%20C4%B1lat%20payla%C5%9F%C4%B1m%20y%C3%B6ntemine%20g%C3%B6re%20teslim%20al%C4%B1nan%20arsalar%20%C3%BCzerine%20yap%C4%B1lan%20%C3%B6zel%20in%C5%9Faat..925cdd.pdf), Erişim Tarihi: 05.06.2019.
- Anonim. 2018. Web Sitesi: https://www.İlbank.gov.tr/dosyalar/faaliyet/İlbank_2017_Faaliyet_Raporu.pdf, Erişim Tarihi: 30.05.2019.
- Anonim. 2019a. Web Sitesi: [https://www.tbb.org.tr/tr/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/Banka_Bilgileri_\(Secilmis_Tablolar,_Konsolide\(\(Konsolidasyona_tabi_finansal_kuruluslar_dahil\)\)\)/3787](https://www.tbb.org.tr/tr/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/Banka_Bilgileri_(Secilmis_Tablolar,_Konsolide((Konsolidasyona_tabi_finansal_kuruluslar_dahil)))/3787), Erişim Tarihi: 10.06.2019.
- Anonim. 2019b. Web Sitesi: <https://www.reit.com/investing/why-invest-reits>, Erişim Tarihi: 20.05.2019.
- Anonim. 2019c. Web Sitesi: <http://www.spk.gov.tr/Sayfa/AltSayfa/409>, Erişim Tarihi: 15.06.2019.
- Anonim. 2019d. Web Sitesi: www.gyoder.org.tr, Erişim Tarihi: 18.05.2019.
- Anonim. 2019e. Web Sitesi: <https://www.spk.gov.tr/Sayfa/Index/9/0/3>, Erişim Tarihi: 05.11.2019.
- Anonim. 2019f. Web Sitesi: http://kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2017Seti/3-TMS/TMS_40_2017.pdf, Erişim Tarihi: 11.06.2019.
- Anonim. 2019g. Web Sitesi: https://www.İlbank.gov.tr/dosyalar/faaliyet/İlbank_2018_Faaliyet_Raporu.pdf, Erişim Tarihi: 01.06.2019.
- Anonim. 2020a. Web Sitesi: https://www.bddk.org.tr/ContentBddk/dokuman/veri_00014_58.pdf, Erişim Tarihi: 15.01.2020.
- Anonim. 2020b. Web Sitesi: <https://www.bddk.org.tr/Veriler/TBS-Temel-Gostergeler-Raporu/14>, Erişim Tarihi: 14.01.2020.
- Anonim. 2020c. Web Sitesi: <https://www.ilbank.gov.tr/sayfa/insan-kaynaklari-politikamiz>, Erişim Tarihi: 14.01.2020.

- Anonim. 2020d. Web Sitesi: <https://www.ilbank.gov.tr/sayfa/organizasyon-semasi>, Erişim Tarihi: 14.01.2020.
- Aslan, B. 2017. İlbank A.ř. Hasılat Paylaşımı İhalelerinde Süreç Analizi Ve Paydaşların Süreçteki Rolü. İller Bankası Anonim şirketi Uzmanlık Tezi, 81, Ankara.
- Bahadır, E. 2019. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerle Karşılaştırılması. *Fiscaoeconomia*, 3 (1); 177-201.
- Çekicioğlu İnce, M. 2017. Kentsel Rantın Kentsel Dönüşümün Gerçekteştirilmesinde Bir Araç Olarak Kullanılması: İller Bankası Anonim şirketi. İller Bankası Anonim şirketi Uzmanlık Tezi, 100, Ankara.
- Çelik, O. 2017. Bankacılık sektörünün son yıllardaki vazgeçilmezi: varlık yönetim şirketleri ve Türkiye ekonomisindeki yerleri, *Vergi Sorunları Dergisi*, 350(1); 3-16.
- Gülan, A. zay, İ. H. 2004. Gnişiğında Yönetim. Filiz Kitabevi, 541, İstanbul.
- Gümüş, M. ve Yereli, A.B. 2016. Yerel Yönetimlerin Finansmanında Yerel Yönetim Bankacılığı Uygulaması, İller Bankası rneği ve Türkiye İçin neriler, *Sosyoekonomi*, 24(28); 209-234.
- Güven, M. 2006. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları hisse senetlerinin verimini etkileyen faktörler zerine İMKB’de bir uygulama, *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Para, Sermaye Piyasaları ve Finansal Kurumlar Anabilim Dalı, 178, İstanbul.
- Kartal, M. T. 2018. Bankaların Alacaklarından Dolayı Edindikleri Gayrimenkul Sınırlamasının Kaldırılmasının Muhtemel Etkileri: Mevduat Bankaları zerine Bir İnceleme. *Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 20 (1); 189-209.
- Lk, H. 2018. Varlık yönetim şirketlerinin Türk bankacılık sistemindeki sorunlu kredilerin yönetimindeki rolü. *Mukaddime*, 9(2); 195-211.
- Münyas, T. 2018. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Finansal Etkinliklerinin Veri Zarflama Analizi Yöntemi İle Değerlendirilmesi. *Journal of Life Economics*, 5(4); 111-126.
- zcan, N. 2018. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının performanslarının incelenmesi: Türkiye’deki gayrimenkul yatırım ortaklıkları üzerine bir araştırma, *Yüksek Lisans Tezi*. Başkent Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bankacılık ve Finans Anabilim Dalı, 203, Ankara.
- Özerhan, Y. ve Yanık, S. 2015. Açıklamalı ve rnek Uygulamalı Türkiye Muhasebe Standartları Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği Yayınları, 354, Ankara.

- Özulucan, A. 2009. Katılım Bankacılığı ile Geleneksel Bankacılık Hizmetleri ve Muhasebe Uygulamaları Açısından Karşılaştırılması, Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 6 (11); 85-108.
- Sağlam, S. 2015. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetlerini etkileyen dışsal değişkenlerin araştırılması, Yüksek Lisans Tezi. Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 110, İstanbul.
- Selimler, H. 2006. Türk bankacılık sektöründe sorunlu kredilerin varlık yönetim şirketlerince tasfiyesi, seçilmiş ülkeler ve Türkiye uygulaması. Doktora Tezi. Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalı, 330, İstanbul.
- Sipahi, N. 2003. Problemlili kredilerin yeniden yapılandırılması uluslararası uygulamalar ve Türkiye örneği, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Uzmanlık Tezi, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E. 2017. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2019. Dünyada Kamu Sektöründe Değerleme Çalışmaları ve Türkiye İçin Uygun Model Arayışları, Tapu ve Kadastro Mülkiyet (E-Dergi), 1(Ocak 2019), 1:31-44, Ankara.
- Topal, F. 2019. Gayrimenkul geliştirme projelerinin süreçleri ve bu süreçlere ilişkin uygulamalar Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Gayrimenkul Değerleme ve Finansmanı Bilim Dalı, 136, İstanbul.
- Uykusuz, D. F. 2016. İlbank AŞ'ye Ait Gayrimenkullerin Yönetimi ve Portföy Önerisi: Büyükesat Örneği. İller Bankası Anonim Şirketi Uzmanlık Tezi, 71, Ankara.
- Yeğiner, P. 2019. Kamu arazilerinin değerlendirilmesinde yerel yönetim bankacılığının rolü: İlbank A.Ş. örneği, Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, 156, Ankara.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Bilgehan ÇELİK

Doğum Yeri : Mamak

Doğum Tarihi : 14.11.1987

Medeni Hali : Evli

Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu

Lise : Bahçelievler Deneme Lisesi (2004)

Lisans : Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü (2010)

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (Ocak 2017 – Ocak 2020)

Çalıştığı Kurum ve Yıl

İller Bankası Anonim Şirketi Muhasebe ve Mali İşler Dairesi Başkanlığı Kaynak Geliştirme Müdürlüğü Uzman (Temmuz 2011- Ocak 2020)

İller Bankası Anonim Şirketi Kaynak Geliştirme Dairesi Başkanlığı (Ocak 2020 -)