



GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE ÖNEMİ: VERGİSEL AÇIDAN BİR DEĞERLENDİRME (1)

Ekonomik sistemin parçası taraflar olan devlet, firmalar, finansal kuruluşlar ve bireyler farklı amaçlar doğrultusunda gayrimenkullerin değerinin tespit edilmesini isteyebilmektedirler. Gayrimenkul değerlemesi, sermaye piyasası, para piyasası ve gayrimenkul sektörü olmak üzere geniş bir kesimi ilgilendiren ve bununla birlikte ülke ekonomisine de önemli ölçülerde etkileri olabilen bir faaliyettir. Bu çalışmanın amacı; yatırımcılar, kredi kurumları, konut sahibi olmak isteyenler ve vergilendirme boyutuyla devlet kesimi açısından gayrimenkul değerlemesini açıklamaktır. Buna ek olarak konuya yönelik vergisel düzenlemeler açısından bazı değerlendirmeler yapılmıştır. Bu bağlamda ülkemizde ABD örneği ve Uluslar arası değerlendirme standartlarında olduğu gibi değerlendirme yapan bir birim oluşturulmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

REAL ESTATE APPRAISAL AND IMPORTANCE: AN EVALUATION FOR TAXATION

Partners of economic system like government, firms, financial institutions and individuals are interested in appraising of real estates as different kind of purposes. Real estate appraisal is an activity which concerned by such a wide portion such as capital market, money market and real estate sector, and important effects on country economy. The aim of this study is to determine real estate appraisal for investors, credit institutions, potential houseowners and governments especially according to taxation. Additionally making some evaluation about taxation application on real estate appraisal. In this sense, it is concluded that founded an institution like USA case and international appraisal standards in Turkey.

Gayrimenkul değerlemesi; bir gayrimenkulün satın alınması, satılması veya kiraya verilmesi, teminat gösterilerek portföyü yöneten kolektif yatırım kuruluşlarında portföyde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi, gayrimenkullere ilişkin

vergi matrahlarının tespiti, ipotek portföylerinin, teminatlarının değerinin tespitinde ve mevzuat uyarınca değerlendirme yapılması gerekli diğer durumlarda yapılmaktadır.

Gelişmiş ülkelerin sermaye piyasalarında yaygın olarak kullanılan gayrimenkule (gayrimenkul ve/veya konut ipotegine) dayalı finansal araçların kaynağını gayrimenkullerin değerlemesinin teşkil ettiği söylenebilir. Gelişmiş ülkelerde gayrimenkul değerlemesinin en doğru (uygun) bir şekilde yapılması finansal kararların alınmasında büyük önem taşımaktadır. Finansal riskin az olması bir güvence olarak alınan varlığın değerlendirilmesi piyasa aktörleri açısından önemlidir.

- Bankalar açısından gayrimenkulün bir kredi güvencesi olarak kullanılması,
- Yatırımcılar açısından, ortak olunması düşünülen firmaların sahip oldukları gayrimenkullerinin gerçek değerinin bilinmesinin gerekliliği,
- Bir ev sahibi olmak isteyen kişi/birey için konutun gerçek değerinin doğru belirlenmesi gerekliliği,
- Emeklilik fonlarının doğru fiyatlanmış bir yatırım olanağı bulabilmesi,
- Teminat olarak alınan ve/veya yatırım yapılan gayrimenkullerin değerlemesinin doğru yapılması ve kredi alınması, açık artırma ve/veya tasfiye amacıyla satılması, gayrimenkul için hurda değeri tespit edilmesi, sigortalama işlemlerine esas olacak değer belirlenmesi, vergilendirme işlemleri ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından yapılan istimlak işlemlerinde kullanılması, şirket birleşme, devir ve ele geçirmelemlerinde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerindeğerlerinin belirlenmesi, kiralama ve leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi ve gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespit edilmesi gibi oldukça geniş sayılabilecek bir kapsamda gerekli görülerek gerçekleştirilen bir faaliyettir. Bu bağlamda; gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin toplumun birçok kesimi açısından ve genel ekonomi açısından önemi daha kolay anlaşılmaktadır.

Gayrimenkul değerlemesi, başta para ve sermaye piyasası ile gayrimenkul sektörü olmak üzere geniş bir kesimi ilgilendiren ve hatta ülke ekonomisine de önemli boyutlarda etkisi olabilen bir faaliyettir. Gayrimenkul değerlemesi; halka açık firmaların ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul işlemleri ile ipotekli konut kredileri ve ipotega dayalı menkul kıymet işlemlerinde de önemli bir işlem olarak kabul edilmektedir. Özellikle gayrimenkule bağlı kredi teminatlarında ve ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi aşamasında önemli bir yere sahip olduğu görülmektedir.

Gayrimenkul değerlemesi; olması muhtemel bir satın alma, satış veya kiraya verme, gayrimenkul karşılığı teminat altına alınan uzun vadeli bir kredi, açık artırma, tasfiye satışları, hurda değer tespiti, sigorta, vergi ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından yapılan istimlak, şirket birleşme, devir ve ele geçirmelerde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi, kiralama ve leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi ve gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespiti gibi oldukça geniş sayılabilecek bir kapsamda gerekli görülerek yapılabilmektedir.

Gayrimenkul değerlemesi, sadece değer hakkında bir fikir vermekle kalmaz, aynı zamanda elde edilen değeri destekleyen düşünce ve öğeleri de içerir. Gayrimenkul değerinin tespitinde kullanılan birçok ilke olmakla beraber bunlardan üçünün ön plana çıktığı düşünülmektedir. Eleştirilen ve vergisel anlamda dikkate alınması gereken işlemlerin kolaylıkla yerine getirilebilmesi için de gayrimenkul değerlemesinin doğru olarak yapılması büyük önem taşımaktadır.

Prof. Dr. Keramettin TEZCAN
Mali Hukuk Öğretim Üyesi
Bölge Mali-Mevzuat Danışmanı