

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Yılmaz SEZER*

I. GİRİŞ

Mevzuat sistemimize 22.07.1995 tarih ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan tebliğ ile girmiş bulunan Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları, son günler de birçok kuruluş için ilgi odağı haline gelmiştir. Çünkü; her yeni sektör (yeni yatırım alanı) ilk olmasından kaynaklanan riskine rağmen, büyük avantajları da beraberinde getirmektedir. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları da mükelleflere sağladığı vergi avantajlarıyla dikkat çekmektedir. Türk ekonomisinin lokomotivi olma işlevini üstlenmiş olan inşaat şirketleri için; Gayrimenkul yatırım ortaklığı, gayrimenkule dayalı projelerini finanse edebilecekleri bir vergi avantajlı kaynak sağlama yoludur. Yine gayrimenkul yatırım ortaklıkları yatırımcılarına da vergi avantajlı bir portföy işletmeciliği hizmeti sağlamaktadır.

Bu yazımızda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının tanımı, amaçları, kuruluş şekilleri ve sağladığı vergi avantajlarına kısaca değinilecektir.

II. TANIM

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları; aşağıda belirtilen gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işleten ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapan sermaye piyasası kurumlarıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları :

a) Gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına (gayrimenkul sertifikası ve konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler gibi) yatırım yapabilirler.

b) Bina, arsa ve araziden oluşan gayrimenkullere yatırım yapabilirler.

c) Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurulabilir ve bu hakkı kullanabilirler. (Kullanma Hakkı)

d) İlgili mevzuat uyarınca gerekli izinleri alınmış, projesi hazırlanmış, in-

(*) Eski Vergi Denetmeni

şaaat başlayabilmesi için gerekli belgelerin tam ve doğru olduğu ekspertiz şirketlerince onaylanmış, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapabilirler.

e) Kira geliri elde etmek amacıyla, bitmiş veya asgari %50'si tamamlanmış gayrimenkullere yatırım yapabilirler.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları; ortaklık portföyünü yönetmek, gerektiğinde değişiklikler yapmak, portföyü çeşitlendirerek yatırım riskini azaltmak, gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı araçlardaki gelişmeleri izleyerek portföyün değerini korumak için gerekli önlemleri alarak araştırmalar yapmak gibi faaliyetlerde bulunurlar.

III. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞININ KURULUŞ ŞARTLARI

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kanunu 35. maddesinde belirtildiği üzere anonim şirket şeklinde örgütlenebilirler. Konu ile ilgili olarak yayımlanan tebliğde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının anı usulde kurulabilecekleri gibi daha önce kurulmuş bulunan ortaklıkların da gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşebilecekleri belirtilmiştir.

A) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının Anı Usulde Kurulması; Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına izin verilebilmesi için, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından aşağıda belirtilen şartların gerçekleşmiş olması hali aranır.

a) Portföy işletmeciliği faaliyetinde (Kanunun 30.-1/f maddesi gereğince) bulunmak üzere Kurul'a başvurmuş olmaları,

b) Kayıtlı sermayeli bir anonim şirket olarak kurulmuş olması,

c) Hisse senetlerini halka arz etmek üzere kurulmuş olması,

ç) Başlangıç sermayelerinin 250 milyar liradan az olmaması,

d) Başlangıç sermayesini temsil eden hisse senetlerinin nakit karşılığı çıkarılması,

e) Ticaret ünvanlarında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresinin bulunması

f) Esas sözleşmelerinin kanun ve kurul düzenlemelerine uygun olması,

g) Kurucularının müflis olmadığı ve yüz kızartıcı bir suçtan dolayı hükümlülüklerinin bulunmadığının tesbit edilmiş olması.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kuruluş sırasında aşağıdaki prosedürü izlerler;

- SPK'dan esas sözleşme için uygun görüş alınır.

- SPK ve TTK hükümlerine uygun olarak hazırlanan esas sözleşme no-tere onaylatılır.

- Sanayi ve Ticaret Bakanlığına TTK'da istenilen belgelerle kuruluş izni için başvurulur.

- Bu usulde kurucuların, başlangıç sermayesinin tamamını taahhüt etmeleri ve pay bedellerini tam olarak

nakden bir bankada bloke etmeleri zorunludur.

- Ticaret Mahkemesine müracaat ederek kuruluşun tasdiki istenir.

- Esas sözleşme Ticaret Siciline tescil olunur ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan olunur.

- Tescil ile beraber gayrimenkul yatırım ortaklığı tüzel kişilik kazanmış olur, blokaç çözülerek, gayrimenkul yatırım ortaklığının portföyü oluşturulur.

- Kuruluşun tesclinden itibaren (en geç altı ay içinde) halka arz edilecek hisse senetlerinin kayda alınması için SPK'na başvuruda bulunulması zorunludur.

- Bu süre içinde, ortaklığın faaliyetlerini düzenli olarak yürütülebilmesi için mekan, organizasyon yapısı, Yönetici kadro, uzman personel ve donanım ile ilişkin gerekler yerine getirilir.

- Hisse senetlerinin nominal değerler toplamının gayrimenkul yatırım ortaklığının çıkarılmış sermayesine oranı en az %25 olmalı, ilk halka arzı takip eden 6 ay içinde en az %49 oranına yükseltilmesi gerekir. Böylece halka açılmada bir yıla varan aşamalı bir açılma imkanı sağlanmıştır.

- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının halka arzı sonrasında borsada işlem göreceğinden 6 aylık ve yıllık sürekli bağımsız denetime tabidir. Mali tablolar ise 3'er aylık periyodlarla hazırlanarak borsaya bil-

dirilir. (İlk kez halka arz olunacak ortaklıklar için bağımsız özel denetim yaptırma yükümlülüğü yoktur.)

B- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının Dönüşüm Halinde Kurulmaları; Dönüşüm halinde daha önce kurulmuş olan ortaklıklar TTK ve SPK'nu hükümlerine göre gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülebilir. Bu durumda önceki sermayeyi temsil eden hisse senetlerinin nakit karşılığı çıkarılmış olması şartı aranmaz. Başlangıç sermayesi dönüşüm halinde en az 100 milyar lira olmalıdır. Bu durum dönüşüm için bir mali avantaj yaratmaktadır.

Dönüşüm işlemi asıl olarak bir sözleşme değişikliği işlemidir. Bu nedenle yetkili organ kararını müteakip Kurulun ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığının onaylarının alınmasından sonra genel kurul yapılarak esas sözleşme değişikliği onaylanır ve ticaret sicilinde tescil ettirilerek Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan olunur. (Esas sözleşmede kayıtlı sermaye sistemine geçildiği ve nama yazılı hisse senetlerinin devrinin kısıtlanmadığı belirtilmelidir.)

Diğer kuruluş prosedürü yukarıda açıklandığı gibidir.

IV. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNİ SERMAYE KONULMASI

A) Ayni Sermaye Konulması; Konu ile ilgili olarak yayımlanan tebliğin 20. maddesi; ayni usulde kurulan

gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile dönüşerek gayrimenkul yatırım ortaklığı olan şirketlerin hisse senetleri Kurul kaydına alınmadan önce aynı sermaye koyarak sermaye arttırımı yapmalarına imkan vermiştir. Ancak bunun için ekspertiz raporunun düzenlenmesi ve Kurul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

Hemen şunu belirtmek gerekir ki, Sermaye Piyasası mevzuatında aynı sermaye arttırımı düzenlenmemiştir. Dolayısıyla burada bir çelişki yaşanmaktadır. Ancak net bir şekilde tebliğde belirtildiği üzere;

- Ani usulde kurulan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, kayda alınma başvurusu öncesinde,

- Dönüşen gayrimenkul yatırım ortaklıkları kayda alınma öncesinde sermaye arttırmalarını aynı usulde TTK hükümleri dahilinde yapabilirler.

B) Aynı Sermayenin Hukuki Boyutu; Yukarıda açıklanan tebliğ hükmünün amacı önce gayrimenkul yatırım ortaklığı sıfatının kazanılması daha sonra hisse senetlerinin halka arz edilmesi gereken 6 aylık sürenin içinde aynı sermaye konulması yönteminin kullanılarak gayrimenkul portföyünün oluşturulması ve halka arzdan sonra da tüm işlemlerin sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak yapılmasıdır. Yani 6 aylık bu geçiş döneminde hem TTK'nın hükümlerinin hemde SPK'nın hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

Bu nedenle de uygulamanın yeni olması sebebiyle hangi hallerde TTK'nın hangi hallerde SPK'nın hükümlerinin uygulanacağı tereddütlere yol açtığı gibi bazı hallerde de SPK ile TTK'nın hükümleri çelişmektedir.

TTK aynı sermaye konması imkânını esas sermayeli şirketler için öngörmüştür. Kayıtlı sermaye sistemindeki bir ortaklığın TTK'ya göre aynı sermaye arttırımı uygun olmamakta Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bu ortaklıkların sermaye arttırımını SPK'ya tabi olmalarını gerekçe göstererek yapmayabilmektedir. Çünkü; sermaye piyasası mevzuatı aynı sermaye arttırımını düzenlememiştir.

TTK'nın 404. maddesinde "aynı sermaye karşılığı çıkarılan hisse senetleri nama yazılı olacağı ve tes-cilden itibaren iki yıl süre ile devredilemeyeceği aksi halde devrin geçersiz olduğu" belirtilmiştir. Bu durumda kayıtlı sermaye sistemindeki bir ortaklığın halka arz edilmeyen bir senet ihraç etmesi gündeme gelmektedir. Bu da SPK'nın ruhuna aykırıdır.

Ayrıca TTK hükümlerine göre aynı sermaye koyulabilmesi için Mahkemece bir değerlemenin yapılmış olması gerekmektedir. SPK hükümlerine göre de aynı sermaye konulabilmesi için ekspertiz şirketlerine değerlendirme yaptırılması şarttır. Bu durumda bir ikilik oluşmaktadır. Mahkemece ve ekspertiz şirketince yapılacak değerlendirmelerin farklı olması halinde nasıl bir yol izleneceği belli değildir.

C) Ayni Sermayenin Avantajları; Yukarıda açıklanan hukuki sorunlarına rağmen ayni sermaye artırımının ortaklık için belli avantajları vardır. Bu avantajları da gayrimenkul sermaye ortaklıklarının kuruluş şekillerine göre ayrı ayrı incelemekte yarar vardır.

a- Ani şekilde kurulup ayni sermaye koyulması; Gayrimenkul yatırım ortaklığının bu şekilde kurulup, ayni sermaye koyulmasında Kurumlar Vergisi, katma değer vergisi ve Gayrimenkul alım satım vergisi yönünden bir avantaj söz konusu değildir.

Gerçek usulde katma değer vergisi mükelleflerinin, envantere dahil mallarını mevcut veya kurulacak olan bir şirkete sermaye olarak koymaları KDV'ye tabi bir teslimdir. Bu işlemde KDV'nin matrahı, ayni sermaye olarak konulacak mal için mahkemece takdir edilecek KDV hariç değerdir. Ayni sermaye koyma işlemi VUK bakımından fatura kesilmesini gerektirmemekle beraber, sermaye konulan şirketin KDV indirimine ve diğer şirketin aktifinde kayıtlı malları düşmesine dayanak teşkil edebilmesi bakımından, mahkemece taktir edilen bedel + KDV şeklinde fatura kesilmesi uygun olacaktır. (1)

b- Dönüşüm şeklinde kurulup ayni sermaye koyulması; Dönüşüm Kurumlar Vergisi Kanununun 36 ve

37. maddeleri gereğince devir hükmünde olduğundan, 38. madde gereğince vergilendirilmez.

Yine aynı şekilde dönüşüm Katma Değer Vergisi Kanununun 17-4/c maddesinde Katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

Dönüşüm yolu ile, gayrimenkuller için alım-satım vergisi ödemeksizin ortaklık portföyüne alınabilmesi imkanı vardır. Ancak bu durumda dönüşüm işleminde gayrimenkul için tapu siciline tashih yapılması gerekeceğinden binde altı oranında harç uygulanması gerekmektedir. (2)

Ayrıca dönüşüm halinde başlangıç sermayesi 100 milyar lira olarak belirlenmesi de büyük bir avantajdır.

Bütün bu avantajların yanı sıra ayni olarak sermaye koyulup gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurulması sırasında karşılaşılabilecek hukuki sorunlar göz ardı edilmemelidir.

V- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞININ VERGİ KANUNLARI KARŞISINDAKİ DURUMU

A) Kurumlar Vergisi; Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesinin 4. bendinin (d) alt bendine göre gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıklarının kazançları %25 oranlı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

(1) Mehmet MAÇ, "KDV Uygulaması", (3. Baskı) Denet Yayıncılık A.Ş. yayını, İstanbul 1995, "Ayni Sermaye Koyma İşlemi Bölümü", s. 77

(2) Hayrettin ERDEM, "Ticaret Hukuku ve Vergi Hukuku Yönünden Limited Şirketlerin Anonim Şirkete Dönüşümü", Yaklaşım, Yıl:5, Sayı: 50, Şubat 1997, s.80.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Kurumlar Vergisi Kanunun 25. maddesi hükmü gereği %20 kurumlar vergisinden de istisnadırlar.

Gelir Vergisi Kanununun 94 maddesi 6/a bendi hükmü gereğince, gayrimenkul yatırım ortaklığından yapılması gereken stopaj oranı da %0'dır.

Yani yukarıda ki madde hükümlerinden de anlaşılacağı üzere Gayrimenkul yatırım ortaklıkları şu an için hiçbir şekilde kurumlar vergisi ödememektedirler.

B) Gelir Vergisi; Gelir Vergisi Kanununun geçici 27. maddesi hükmü gereğince Gayrimenkul yatırım ortaklıkları hisse senedi alım satım kazançları ile bunlardan elde edilen kâr payları 31.12.1999 tarihine kadar gelir vergisinden istisna edilmiştir. Kendi nam ve hesaplarına menkul kıymet alım satımıyla devamlı olarak uğraşanların bu faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar, istisna kapsamında değildir.

C) Katma Değer Vergisi; Gayrimenkul yatırım ortaklıkları katma değer vergisine tabidirler.

VI- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞININ KURULUŞ MALİYETİ

C) Noter Harçları; Hazırlanan

ana sözleşmenin noterce tasdik edilmesi sırasında her kurucu ortak için binde 0.6 oranında noter harcı hesaplanmaktadır. Başlangıç sermayesini 250 Milyar TL ve kurucu ortak sayısının da 5 kişi kabul ettiğimizde 750 Milyon lira noter harcı tutmaktadır. Yine ayrıca ana sözleşmenin noterce onayı sırasında sözleşme sayfalarının adedince maktu harç alınmaktadır.

A) Fona Yatırılacak Ücret; Kuruluş ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşme aşamasında, gayrimenkul yatırım ortaklığının başlangıç sermayesini temsil eden hisse senetleri ile sermaye arttırımı suretiyle nakit karşılığı ihraç edilecek hisse senetlerinin binde üçü oranındaki ücret, SPK'nun 28. maddesi gereğince hisse senetlerinin kaydı alınmasından önce T.C. Merkez Bankası nezdinde açılan bir hesaba peşin olarak yatırılır. Başlangıç sermayesini 250 Milyar TL. olarak kabul ettiğimiz taktirde fona yatırılacak ücret 750 milyon liradır.

B) Damga Vergisi; Şirket kuruluşunu takip eden 3 ay içinde damga vergisinin ilgili vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir. Başlangıç sermayesini 250 Milyar TL olarak kabul ettiğimiz taktirde ödenecek damga vergisi, 1.500.900.000.- TL.dir.