

ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DOKTORA TEZİ

TÜRKİYE’DE FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA GAYRİMENKUL
FİNANSMANI VE UYGULAMALARININ ANALİZİ

İlhan YILDIRIM

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

ANKARA
2023

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Doktora Tezi

TÜRKİYE’DE FİNANSAL KİRALAMA YOLUYLA GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE UYGULAMALARININ ANALİZİ

İlhan YILDIRIM

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

İşletmelerin orta vadeli işletme sermayesi ihtiyacının finanse edilmesinde alternatif ve yeni bir yöntem olarak gündeme gelen finansal kiralama; işletmelere veya gayrimenkul geliştirme firmalarına faaliyetleri için gerekli olan gayrimenkulleri edinme, tamamlama, yenileme veya genişletme imkânı tanıyarak ya da envanterinde bulunan gayrimenkuller karşılığı fon sağlayarak, faaliyette bulunulan sektöre, gayrimenkul sektörüne ve reel ekonomiye doğrudan katkı sağlamaktadır. Finansal kiralama ilişkisinin özünde, konu varlığın hukuki mülkiyeti ile ekonomik mülkiyetini ayırmak yatmaktadır. Türkiye’de orta vadeli kredi kullanımına çok yakın bir finansman yöntemi olarak 1985 tarihli 3226 Sayılı Kanun ile hukuki altyapısı oluşturulan finansal kiralama uygulamasına, hukuki altyapısı güçlendirilerek ve kapsamı genişletilerek 2012 tarihli 6361 Sayılı Kanun ile devam edilmektedir. Finansal kiralamanın bir türü olan sat ve geri kirala yöntemi ise, Türkiye’de ilk defa ticari gayrimenkul yatırımları ve konut ediniminin finansmanında İslami finansman modeli olarak 6361 Sayılı Kanun ile uygulanmaya başlanmıştır. Araştırmada; Türkiye’de gayrimenkul sektöründeki finansal kiralama ve sat ve geri kirala yöntemleri literatür taraması, mahkeme kararları, sektör temsilcileri ve aktörleri ile yapılan anket ve yüz yüze görüşme sonuçları çerçevesinde hukuki, ekonomik ve teknik yönlerden incelenmiş, bu yöntemlerin ayrı ayrı gayrimenkul yatırımlarının gelişimine etkisi irdelenmiş, sektör temsilcilerinin sektöre ilişkin beklentileri ile sektörün ihtiyaç ve eksiklikleri belirlenmiş, çözüm önerileri ortaya konulmuş ve Türkiye’deki mevzuata göre yapılmakta olan finansal kiralama sözleşmelerinin İslam Hukuku ile ilişkisi değerlendirilmiştir.

Araştırma sonuçlarına göre, finansal kiralama uygulamalarının 6361 Sayılı Kanun’un yürürlüğe girdiği ilk yıllarda yaşanan likidite sıkıntısını aşmak amacıyla gayrimenkul piyasasına finans sağlama gerekliliğinin etkisi ile 2014-2018 yılları arasında önemli bir artış trendi yakaladığı, ancak bu ivmeyi sonraki yıllarda devam ettiremediği görülmektedir. Finansal kiralama yönteminin gayrimenkul ve konut finansmanında son yıllarda yaygın olarak kullanılamamasında; güncel ekonomik hareketliliğin sonucunda fiyatlar genel seviyesinde görülen yukarı yönlü ani hareketlerin yarattığı belirsizlik, mevzuatın yeterli görülmemesi, prosedürlerin/bürokrasinin fazlalığı ve bu prosedürlerin sürekli değişmesinin yarattığı belirsizlik ve güvensizlik, sektörün finansal hacminin kısıtlı olması, yöntemin amacına uygun kullanılmamasının özellikle katılım bankalarında yarattığı olumsuz algı, operasyonel maliyetlerin yüksekliği nedeniyle yaşanan fiyatlama sorunu, mortgage yöntemine göre vadenin kısıtlı (maksimum 5 yıl) ve faiz oranının yüksek olması, uygulanan vergisel avantajlarının yetersizliği ve indirimli katma değer vergisi (KDV) oranının uygulanmaması, yöntemin katılım bankacılığı (İslami finans) ilkeleri ile uyuşmayan yönlerinin olduğu inancı dolayısıyla yönteme sıcak bakmayan kesimin varlığı gibi hususların belirleyici olduğu değerlendirilmektedir. Sonuç olarak, genel olarak finansal kiralama, özel olarak sat ve geri kirala yönteminin gayrimenkul yatırımları ve bireysel hanelerin gayrimenkul ve konut ediniminin finansmanı için alternatif bir araç olarak kullanımının yaygınlaştırılması, sektör aktörlerinin teknik ve mali kapasitelerinin geliştirilmesi, uzun vadeli ve düşük maliyetli kendi kaynaklarını yaratabilme mekanizmalarının oluşturulması, insan kaynaklarının iyileştirilmesi, yöntemin bilinirliğinin artırılması ve bu anlamda mevzuat ve finansal anlamda adımlar atılması ile mümkün olabileceği öngörülmektedir.

Ekim 2023, 455 sayfa

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul yatırımları, gayrimenkul finansmanı, finansal kiralama, sat ve geri kirala, 6361 Sayılı Kanun uygulamaları ve finansmana erişilebilirlik.

ABSTRACT

Ph.D. Thesis

ANALYSIS OF REAL ESTATE FINANCING THROUGH THE LEASING METHOD AND PRACTICES IN TURKEY

Ilhan YILDIRIM

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

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Financial leasing, which has emerged as an alternative and innovative method for financing the medium-term working capital needs of businesses, provides a direct contribution to the sector, real estate industry, and the real economy. This is achieved by allowing businesses or real estate development firms to acquire, complete, renew, or expand the real estate assets necessary for their activities. Alternatively, it enables them to secure funds by leveraging existing real estate assets. At the core of the financial leasing relationship is the separation of legal and economic ownership of the asset. In Turkey, this financing method, established as a legal framework for medium-term credit utilization through Law No. 3226 dated 1985, has continued with the legal reinforcement and expansion of its scope under Law No. 6361 in 2012. The sale and leaseback method, a type of financial leasing, has also been implemented for the first time in Turkey as an Islamic finance model for financing commercial real estate investments and residential acquisitions under the provisions of Law No. 6361. In the research, financial leasing and sale and leaseback methods in the real estate sector in Turkey were examined from legal, economic, and technical perspectives through a review of literature, analysis of court decisions, and consideration of industry data and stakeholders. The impact of these methods on the development of real estate investments was individually scrutinized, the expectations of industry representatives and the sector's needs were identified, and solutions were proposed. Additionally, the relationship between financial leasing contracts conducted according to Turkish legislation and Islamic Law was evaluated.

According to the research findings, it is observed that financial leasing practices experienced a significant upward trend between 2014 and 2018 due to the necessity of providing financial support to the real estate market to overcome liquidity constraints in the initial years of the enforcement of Law No. 6361. However, this momentum could not be sustained in the subsequent years. The limited utilization of financial leasing in real estate and housing finance in recent years can be attributed to various factors. These include the uncertainty created by sudden upward movements in general price levels due to current economic fluctuations, perceived inadequacy of the legislation, excess bureaucracy, and the constant changes in procedures leading to uncertainty and lack of confidence. Other influential factors contributing to the limited adoption of financial leasing in real estate and housing finance include the restricted financial volume in the sector, negative perception, especially in participation banks, due to the method not being used in line with its intended purpose, pricing issues arising from high operational costs, limited maturity (maximum 5 years) and high-interest rates compared to the mortgage method, insufficient application of tax advantages, and the non-implementation of a discounted VAT rate. Additionally, there is a prevailing belief that the method is not in harmony with the principles of Islamic finance, particularly in participation banks, which further contributes to the reluctance to embrace this approach. In conclusion, to promote the widespread use of financial leasing, particularly the sale and leaseback method, as an alternative tool for financing real estate investments and individual households' real estate and housing acquisitions, it is suggested that efforts be directed toward enhancing the technical and financial capacities of industry players. This includes the establishment of mechanisms for creating long-term and low-cost internal resources, improvement of human resources, increased awareness of the method, and the implementation of legislative and financial measures in this regard.

October 2023, 455 pages

Key Words: Real estate investments, real estate finance, financial leasing, sale and leaseback, applications of Law No. 6361, and financial access.

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Gelişmekte olan ülkelerin ekonomik büyümelerini sağlamaları açısından gerekli olan sermaye yetersizliğinin giderilmesi için fon arz ve talebi arasındaki dengenin sağlanması ve fon transferlerinin sürdürülebilir olması, finansal piyasaların temel uğraş alanlarından biridir. Bunun yanında tasarruflar ve devamında yatırımların artırılması, alternatif yatırım araçları arasında risk - getiri analizlerinin yapılması, kıt ve maliyetli olan kaynakların en etkin ve verimli alanlara yönlendirilmesinin sağlanması da bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır. Diğer taraftan günümüzde zenginlik göstergesi, bir varlığa sahip olmaktan ziyade o varlığın kullanım hakkına sahip olmak olarak görülmektedir. Bu açıdan şirketlerin envanterinde bulunan gayrimenkullerin rayiç bedel üzerinden değerlendirilmesi ve şirket rasyolarının iyileşmesini sağlayarak ek fon yaratması açısından sat ve geri kirala yönteminin etkinliği dikkati çekmektedir.

Birçok ülkede üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programları hızla gelişmekte ve kurumsallaşmaktadır. Bu alanda yüksek lisans ve doktora eğitimim boyunca desteklerini esirgemeyen, tez konusunun tespiti ve her aşamada değerli bilgi, birikim, görüş ve önerileri ile yol gösteren danışman hocam sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ (Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı ve Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı) ve Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkan Yardımcısı), bilgi ve birikimlerini tezin her aşamasında paylaşan tez izleme ve jüri üyeleri hocalarım sayın Prof. Dr. Erol DEMİR (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkan Yardımcısı), sayın Prof. Dr. Semih ÖZ (Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye Bölümü), sayın Prof. Dr. Kürşat YALÇINER (İstanbul Nişantaşı Üniversitesi İktisadi, İdari ve Sosyal Bilimler Fakültesi) ve sayın Prof. Dr. Ali HEPŞEN (İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümü) ile Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümünün bütün öğretim elemanları ile çalışanları ile engin hoşgörü ve desteklerinden dolayı aileme teşekkürlerimi sunarım.

İlhan YILDIRIM

Ankara, Ekim 2023

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI

ETİK	i
ÖZET	ii
ABSTRACT	iii
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR.....	iv
SİMGELER DİZİNİ	xii
ŞEKİLLER DİZİNİ	xv
ÇİZELGELER DİZİNİ	xvii
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Amacı ve Önemi	2
1.2 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları	6
1.3 Araştırmanın Temel Sorunu	9
1.4 Araştırmanın Hipotezleri	10
1.5 Materyal ve Yöntem.....	10
1.5.1 Veri türü ve kaynakları	11
1.5.2 Yöntem	13
2. LİTERATÜR TARAMASI VE ÖNCEKİ ÇALIŞMALARIN ÖZETİ.....	16
2.1 Finansal Kiralama.....	16
2.2 Sat ve Geri Kirala (Sale and Leaseback)	30
2.3 İslami Finans ve Katılım Bankacılığı	35
2.4 Proje Finansmanı	41
2.5 Konut Finansmanı.....	45
3. FİNANSAL KİRALAMA KAVRAMI VE DÜNYADA FİNANSAL KİRALAMA UYGULAMALARI	49
3.1 Finansal Kiralama Kavramı	50
3.1.1 Finansal kiralamanın tanımı.....	50
3.1.2 Çeşitli ülkelerde finansal kiralama kavramı	56
3.2 Finansal Kiralama Türleri	58
3.2.1 Süreleri bakımından finansal kiralama işlemleri	60
3.2.1.1 Faaliyet kiralaması.....	60
3.2.1.2 Finansal kiralama.....	61
3.2.1.3 Sat ve geri kirala (sale and leaseback).....	63

3.2.2 Tarafları bakımından finansal kiralama işlemleri	64
3.2.3 Sözleşmenin konuları bakımından finansal kiralama işlemleri.....	64
3.2.3.1 Taşınırlara ve taşınmazlara ilişkin kiralama	64
3.2.3.2 Birinci el kiralama (first hand lease) ve ikinci el kiralama (second hand lease).....	66
3.2.3.3 Yatırım malı kiralaması - tüketim malı kiralaması	66
3.2.3.4 Özel kiralama (special lease)	66
3.2.3.5 Kapalı uçlu kiralama-açık uçlu kiralama (closed end lease-open end lease)	67
3.2.4 Fiziki yerleşim bakımından finansal kiralama işlemleri	67
3.2.5 Mala ilişkin yükümlülükler bakımından finansal kiralama işlemleri	68
3.2.6 Diğer finansal kiralama türleri	68
3.3 Finansal Kiralamada Karar Mekanizması	76
3.3.1 Model	76
3.3.2 Temsilcinin sorunu	79
3.3.3 Kiraya verenin sorunu	80
3.3.4 Denge	81
3.3.5 Karakterizasyon	82
3.4 Dünyada Finansal Kiralamanın Doğuşu ve Gelişimi.....	83
3.4.1 ABD’de finansal kiralamaya ilişkin düzenlemeler ve uygulamaları.....	87
3.4.2 Fransa’da finansal kiralama kanunu ve uygulamaları	89
3.4.3 İngiltere’de finansal kiralama kanunu ve uygulamaları.....	90
3.4.4 Almanya’da finansal kiralama kanunu ve uygulamaları.....	91
3.4.5 Kanada’da finansal kiralama kanunu ve uygulamaları.....	92
3.4.6 Avustralya’da finansal kiralama kanunu ve uygulamaları	94
3.4.7 Japonya’da finansal kiralama kanunu ve uygulamaları.....	95
3.4.8 Çin’de finansal kiralama kanunu ve uygulamaları	96
3.5 Dünyada Finansal Kiralama İşlem Hacminin Analizi.....	97
3.6 Finansal Kiralama ile İlgili Uluslararası Kuruluşlar	99
4. TÜRK HUKUKUNDA FİNANSAL KİRALAMA VE İSLAMİ FİNANS İLE İLİŞKİSİ.....	104
4.1 Türkiye’de Finansal Kiralamanın Gelişimi.....	104
4.2 Çeşitli Kanunlarda Finansal Kiralama Kavramı	106
4.2.1 3226 Sayılı Kanun’a göre finansal kiralama	106
4.2.2 6361 Sayılı Kanun’a göre finansal kiralama	107

4.2.3 TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardına göre finansal kiralama	110
4.2.4 TFRS 16 Kiralamalar Standardına göre finansal kiralama	112
4.2.5 VUK'a göre finansal kiralama	114
4.2.6 Katma Değer Vergisi Kanunu açısından finansal kiralama	117
4.2.7 Gümrük Kanunu açısından finansal kiralama	125
4.2.8 Gelir Vergisi Kanunu açısından finansal kiralama	126
4.2.9 Kurumlar Vergisi Kanunu açısından finansal kiralama	127
4.2.10 Harçlar Kanunu açısından finansal kiralama	133
4.2.11 Damga Vergisi Kanunu açısından finansal kiralama	133
4.3 Finansal Kiralama İşlem Aşamaları	134
4.4 Finansal Kiralama Sözleşmeleri	137
4.5 Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Benzeri Sözleşmeler ile Kıyaslanması	138
4.5.1 Finansal kiralama sözleşmesinin kira sözleşmesi ile karşılaştırılması	140
4.5.2 Finansal kiralama sözleşmesinin taksitle satış sözleşmesi ile karşılaştırılması.....	141
4.5.3 Finansal kiralama yönteminin diğer finansman kaynakları ile karşılaştırılması.....	142
4.6 Finansal Kiralama Yapmaya Yetkili Kuruluşlar	144
4.7 Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Mahkeme Kararları.....	146
4.7.1 Finansal kiralama sözleşmelerinin içeriğinin tespiti.....	146
4.7.2 Finansal kiralama sözleşmelerinde davalı ve davacı sıfatının tespiti ve istihkak davası açma hakkı.....	149
4.7.3 Finansal kiralama sözleşmelerinin feshi ve kiralamaya konu mal dolayısıyla ortaya çıkan zarardan dolayı tazminat isteme hakkı.....	152
4.7.4 Finansal kiralamaya konu mallarda sigorta ve doğan tazminatı isteme hakkı	157
4.7.5 Finansal kiralamaya konu varlığın hacze konu olamayacağı.....	159
4.7.6 Çeşitli vergi mevzuatı kapsamında finansal kiralamanın kapsamı ve vergi tahakkuku	160
4.7.7 Mahkeme kararlarının değerlendirilmesi	162
4.8 İslami Bankacılık ve Türkiye’de Katılım Bankaları.....	163
4.8.1 İslami bankacılığın doğuşu ve gelişmesinin sebepleri.....	164
4.8.2 Katılım bankacılığın önemi ve katılım bankacılığı ilkeleri	166
4.8.3 Faizsiz bankacılığın Türkiye’de gelişimi.....	168
4.9 Türkiye’de KOBİ’lerin Finansal Sorunlarının Çözümünde Finansal Kiralama Alternatifinin Değerlendirilmesi	170

5. GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA FİNANSAL KİRALAMA YÖNTEMİ	174
5.1 Gayrimenkul Piyasası Finansman Kaynakları ve Gayrimenkul Finansmanında Kullanılan Yöntemler ile Gayrimenkul Geliştirme Finansman Araçları	174
5.1.1 Gayrimenkul piyasası finansman kaynakları ve gayrimenkul finansmanında kullanılan yöntemler	176
5.1.2 Türkiye’de gayrimenkul geliştirme finansmanı araçları	179
5.1.2.1 Gayrimenkul yatırım ortaklıkları	181
5.1.2.2 Gayrimenkul yatırım fonları.....	182
5.1.2.3 Gayrimenkul sertifikaları.....	183
5.1.2.4 Kira sertifikaları/Sukuk	184
5.1.2.5 Kamu altyapı yatırımlarının finansmanı araçları	184
5.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Finans Sektörü ile İlişkisi	186
5.3 Gayrimenkuller ile İş ve İnşaat Makinelerinin Finansal Kiralama Yöntemi ile Finanse Edilmesi.....	194
5.4 Konut Finansmanında Finansal Kiralama Yönteminin Kullanımı	195
5.5 Sat ve Geri Kirala Yöntemi.....	199
5.5.1 Sat ve geri kirala kavramı ve özellikleri	200
5.5.2 Sat ve geri kirala işlem süreci	215
5.5.3 Sat ve geri kirala işlemlerinde potansiyel satıcı/kiracı menfaatlerinin belirleyicileri.....	218
5.5.3.1 Kullanıcı maliyet modeli.....	221
5.5.3.2 Sat ve geri kirala öncesi kullanıcı maliyeti	221
5.5.3.3 Sat ve geri kirala sonrası kullanıcı maliyeti.....	223
5.5.3.4 Kiracı faydaları	224
5.5.4 Yatırımcılar ve şirketlerin açısından sat ve geri kirala yöntemi kararında etkili olan faktörler ile avantaj ve dezavantajları	226
5.5.4.1 Yatırımcı ve anonim şirketlerin sat ve geri kirala işlemlerine dâhil olma kararlarını etkileyen faktörler.....	226
5.5.4.2 Yatırımcılar ve anonim şirketler açısından sat ve geri kirala işleminin faydaları	227
5.5.4.3 Yatırımcılar ve anonim şirketler açısından sat ve geri kirala işleminin dezavantajları	228
5.6 Finansal Kiralama Bedelinin Tespiti.....	229
6. TÜRKİYE’DE FİNANSAL KİRALAMA UYGULAMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE TEMEL SORUN ALANLARI	238

6.1 Türkiye’de Finansal Kiralama Sektörel Verilerinin Analizi	238
6.2 Türkiye’de Finansal Kiralamanın Ekonomi ve Finans Sektörü İçindeki Ağırlığının Analizi.....	242
6.3 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü Finansal Kiralama Uygulamaları	247
6.4 Türkiye’de Sat ve Geri Kirala Uygulamaları.....	254
7. SAHA ÇALIŞMASI BULGULARI VE TARTIŞMA.....	260
7.1 Finansal Kiralama Şirketleri ve Katılım Bankaları Yönetici ve Uzmanlarına Uygulanan Anketin Analizi	260
7.1.1 Katılımcılarla ilgili demografik bilgiler	261
7.1.2 Finansal kiralama yöntemine ilişkin görüşler	266
7.1.2.1 Finansal kiralama yönteminin yatırımcı / konut alıcısı açısından yatırımını finanse etme nedenleri	266
7.1.2.2 Finanse edilen gayrimenkul türleri ve finanse edilme nedenleri	267
7.1.2.3 Finansal kiralamanın gayrimenkulü finanse etmesinin yanında yatırımcılar için diğer faydalı yönleri.....	273
7.1.2.4 Gayrimenkulün finansmanında değerlendirme işlemleri.....	275
7.1.2.5 Finansal kiralama ve vergi mevzuatına ilişkin görüşleri	283
7.1.2.6 Katılımcıların finansal kiralama konusundaki önermelere katılım düzeyini ölçmeye yönelik likert ölçeğindeki sorulara verilen cevapların değerlendirilmesi	290
7.1.2.7 Finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için ilgili kurumlara düşen görevlere ilişkin öneriler	295
7.1.2.8 Finansal kiralama yönteminin avantajları ve dezavantajları.....	303
7.1.2.9 Finansal kiralama şirketleri/katılım bankalarının Türkiye ekonomisi ile inşaat ve gayrimenkul sektörlerine katkıları hakkındaki görüşleri	308
7.1.2.10 Türkiye’de gayrimenkul sektörü ve finansal kiralama yöntemi konusundaki görüşleri.....	315
7.2 Gayrimenkul Şirketleri ve Gayrimenkul Yatırımcılarına Uygulanan Anketin Analizi.....	318
7.2.1 Katılımcılarla ilgili demografik bilgiler	318
7.2.2 İşletmeye ilişkin görüşleri.....	320
7.2.3 Finansal kiralama yöntemine ilişkin görüşler	323
7.2.3.1 Gayrimenkul finansmanında yaşanan sorunlar ve gayrimenkul finansman kaynakları	323
7.2.3.2 Gayrimenkul finansmanında finansal kiralama yönteminin kullanımı	325
7.2.3.3 Finanse edilen varlık türleri ve finanse edilme nedenleri.....	327

7.2.3.4 Finansal kiralama hizmetlerinin kullanıldığı kuruluşlar ve tercih edilme nedenleri.....	330
7.2.3.5 Finansal kiralama yöntemlerinin bilinirliği ve bilgi edinme kaynakları ile kiralayan kuruluşların yaygınlığı	332
7.2.3.6 Gayrimenkulün finansmanında değerlendirme işlemleri.....	333
7.2.3.7 Finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için ilgili kurumlara düşen görevler ve mevzuata ilişkin önerileri.....	335
7.2.3.8 Katılımcıların finansal kiralama konusundaki önermelere katılım düzeyini ölçmeye yönelik likert ölçeğindeki sorulara verilen cevapların değerlendirilmesi	338
7.3 Katılım Bankalarının Finansal Kiralama ve Konut Finansmanındaki Rolünün Güçlendirilmesine İlişkin Görüşlerinin Analizi	343
8. GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER.....	352
8.1 Genel Değerlendirme	353
8.1.1 Finansal kiralama sektör gerçekleştirmelerinin değerlendirilmesi.....	353
8.1.2 Finansal kiralama sektör temsilcilerinin sektöre ilişkin görüşlerinin değerlendirilmesi.....	356
8.1.3 Sektör aktörleri ve ülke ekonomisi ile inşaat ve gayrimenkul sektörlerine katkıları ve dezavantajlarının değerlendirilmesi	362
8.2 Öneriler	367
8.2.1 Sektörün paydaşlarına ilişkin öneriler.....	367
8.2.2 Türkiye’de gayrimenkul ve konut sektörü finansal kiralama işlemlerine ilişkin öneriler	369
8.2.3 Sektörün fon kaynaklarının artırılması ve ucuz fon sağlanmasına ilişkin öneriler	370
8.2.4 İlave Araştırma Gereksinimi	371
KAYNAKLAR	374
EKLER.....	401
EK 1 Finansal Kiralama Şirketleri ve Katılım Bankaları Yönetici ve Uzmanları ile Görüşmeye Yönelik Soru Formu	402
EK 2 Gayrimenkul Şirketleri ve Gayrimenkul Yatırımcıları ile Görüşmeye Yönelik Soru Formu	408
EK 3 Finansal Kiralama Yöntemi ile Konut Edinen Konut Alıcıları ile Görüşmeye Yönelik Soru Formu	417
EK 4 Katılımcıların Görevine/Unvanına Göre Dağılımı.....	422
EK 5 Finanse Edilen Gayrimenkul Türleri ve Finanse Edilme Nedenleri	423
EK 6 Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Öncelikle Ele Alınması Öngörülen Hususlar	426

EK 7 Finansal Kiralama Yönteminin Genel Olarak Avantajları.....	427
EK 8 Finansal Kiralama Yönteminin Genel Olarak Dezavantajları	429
EK 9 Yargı Kararları.....	430
EK 10 Dünya Finansal Kiralama İşlem Hacmi ve Değişimi (1990-2022)	433
EK 11 İşlem Hacmi Bazında İlk 50 Ülke Sıralaması ve Değişimi (2022, 2019, 2018).....	434
EK 12 Penetrasyon Oranına Göre İlk 50 Ülke (2015-2021).....	435
EK 13 %1 KDV Oranı Uygulanan Mallar	437
EK 14 Kiralama Sektörü Finansal Kiralama Bilanço Gerçekleşmeleri (2008-2023/Haziran).....	438
EK 15 Türkiye’de GSYH ve Sabit Yatırımlar İle Finansal Kiralama Büyüklükleri (2008-2023/Mart)	439
EK 16 Türkiye’de Finansal Kiralamaya Konu Varlık Kalemleri (Dönemler İtibariyle)	440
EK 17 Bankalar Finansal Kiralama Gerçekleşmeleri (Sözleşme Değerine Göre Sektörler İtibariyle).....	447
EK 18 Finansal Kiralama Konusu Sektörlere Göre Brüt İşlem Hacmi ve Kira Alacağı ile Sektörler Toplamı İçindeki Payı (%) (2012-2023/Haziran)	451
EK 19 Katılım Bankalarının Finansal Kiralama ve Konut Finansmanındaki Rolünün Güçlendirilmesine İlişkin Görüşlerine Yönelik Soru Formu	452
ÖZGEÇMİŞ.....	454

SİMGELER DİZİNİ

\$	ABD Doları
m ²	Metre kare
TL	Türk Lirası

Kısaltmalar

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AŞ	Anonim Şirket
Africalease	The African Leasing Federation (Afrika Finansal Kiralama Federasyonu)
AFSA	Asian Financial Services Association (Asya Finansal Hizmetler Derneği)
A-GYO	Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Federal Finansal Denetim Otoritesi)
BAM	Bölge Adliye Mahkemesi
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BİST	Borsa İstanbul
BOBİ	Büyük ve Orta Boy İşletmeler
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
CBIRC	China Banking and Insurance Regulatory Commission (Çin Bankacılık ve Sigorta Düzenleme Komisyonu)
CBRC	Community-Based Research Centre (Çin Bankacılık Düzenleme Komisyonu)
CIRC	China Insurance Regulatory Commission (Çin Sigorta Düzenleme Komisyonu)
DD	Dava Dairesi
DESİYAB	Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası
DB	Dünya Bankası
DV	Damga Vergisi
ELA	European Leasing Association (Avrupa Finansal Kiralama Birliği)
FASB	The Financial Accounting Standards Board (Finansal Muhasebe Standartları Kurulu)
FKB	Finansal Kurumlar Birliği
FRS	Finansal Raporlama Standartı

GİB	Gelir İdaresi Başkanlığı
GSMH	Gayri Safi Milli Hâsıla
GSYH	Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla
GTİP	Gümrük Tarife İstatistik Pozisyonu
Güm.V.	Gümrük Vergisi
GV	Gelir Vergisi
GYF	Gayrimenkul Yatırım Fonu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
HD	Hukuk Dairesi
IASC	The Inter-Agency Standing Committee (Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi)
IFC	International Finance Corporation (Uluslararası Finans Kurumu)
İDMK	İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler
İÜHFM	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İSMMMOM	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
KDV	Katma Değer Vergisi
KFF	Konut Finansmanı Fonu
KGF	Kredi Garanti Fonu
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
KKDF	Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu
KOBİ	Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
KOSGEB	Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı
KTİK	Karayolları Trafik Kanunu
KV	Kurumlar Vergisi
Leaseurope	The European Federation of Leasing Company Associations (Avrupa Finansal Kiralama Birliği)
M.Ö.	Milattan Önce
MHF	Toplu Konut Fonu (Mass Housing Fund)
NBD	Net Bugünkü Değer
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartı
UNCITRAL	Birleşmiş Milletler Uluslararası Ticaret Hukuku Komisyonu (United Nations Commission On International Trade Law)

UNIDO	United Nations Industrial Development Organization (Birleşmiş Milletler Sınai Kalkınma Örgütü)
UNIDROIT	L’Institut international pour l’unification du droit privé (The International Institute for the Unification of Private Law - Uluslararası Özel Hukuku Birleştirme Enstitüsü)
USD	ABD Doları
SPE	Special-Purpose Entity
SPK	Sermaye Piyasası Kurumu
SSAP	Statements of Standard Accounting Practice (Standart Muhasebe Uygulama Beyanları)
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TBB	Türkiye Bankalar Birliği
TDK	Türk Dil Kurumu
TESK	Türkiye Esnaf ve Sanatkarları Konfederasyonu
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartı
TKBB	Türkiye Katılım Bankaları Birliği
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartı
TOBB	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
VDMK	Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler
VFF	Varlık Finansmanı Fonu
VKŞ	Varlık Kiralama Şirketleri
VUK	Vergi Usul Kanunu

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1 Finansal kiralama türleri	59
Şekil 4.1 UFRS 16 kapsamında kiralamanın tanımlanması için sözleşme değerlendirme aracı	113
Şekil 4.2 Finansal kiralama işlemlerinde taraflar arası ilişki ve iş akışı	136
Şekil 5.1 Gayrimenkul finansman yöntemlerin işleyişi	179
Şekil 5.2 GSYH büyüme oranlarının gelişimi (1999-2023/2. çeyrek) (yıllık değişim ve sektörel katkı puanları)	187
Şekil 5.3 Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH içindeki payı ve büyüme oranları (2005-2023/1.Çeyrek)	188
Şekil 5.4 En fazla UDY çeken sektörler (2003-2021)	190
Şekil 5.5 Proje finansman kredilerinin sektörel dağılımı (2023/Haziran)	193
Şekil 5.6 Tipik sat ve geri kirala işlem şeması.....	206
Şekil 5.7 Sat ve geri kirala işlemlerinin bileşenleri	209
Şekil 5.8 Finansal kiralama işlem süreci.....	216
Şekil 5.9 Firma değeri	231
Şekil 6.1 Finansal kiralama şirketleri ve bankalar tarafından düzenlenen finansal kiralama sözleşme adetleri.....	242
Şekil 6.2 Brüt işlem hacmine göre tüm finansal kiralamalarda gayrimenkul sektörünün payı (2013-2023/Haziran).....	248
Şekil 6.3 Brüt işlem hacmine göre gayrimenkul sektörü finansal kiralamalarında gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala yönteminin payı (2013 – 2023/Haziran).....	249
Şekil 6.4 Bütün finansal kiralama, sat ve geri kirala ve gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala işlem hacimlerinin gelişimi	256
Şekil 6.5 Sat ve geri kirala sözleşmelerinin tüm finansal kiralama sözleşmeleri içindeki payı (%) (2013-2023/Haziran).....	257
Şekil 6.6 Gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala sözleşmelerinin tüm finansal kiralamalar içindeki payı (2013-2023/Haziran)	257
Şekil 6.7 Gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala yönteminin tüm sat ve geri kiralamalar içindeki payı (2013-2023/Haziran)	258
Şekil 7.1 Türkiye’de finansal kiralama yönteminin gayrimenkulün finansmanı açısından gelişim potansiyeli.....	273
Şekil 7.2 Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında öncelikle ele alınması istenen başlıca parametreler ve hususlar.....	279
Şekil 7.3 Katılımcıların aynı proje konusu ile ilgili olarak alınan proje geliştirme, fizibilite ve değerlendirme raporu hakkındaki görüşleri.....	280

Şekil 7.4 Dünya örnekleri ile karşılaştırıldığında	286
Şekil 7.5 Türkiye’de finansal kiralama mevzuatında yer alan vergisel düzenlemelerin yeterliliği hakkındaki görüşleri	288
Şekil 7.6 Tapuda tescil işlemleri sırasında veya öncesinde oluşan/oluşabilecek sorunlar ile ilgili görüşleri	302
Şekil 7.7 Finansal kiralama hizmeti sunan finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasında fark olup olmadığı hakkındaki görüşleri	330
Şekil 7.8 Dünyadaki örnekleri ile karşılaştırıldığı zaman Türkiye’deki finansal kiralama mevzuatı ve uygulamalarının yeterliliği ile ilgili görüşler	337



ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Finansal kiralama konulu tezler ve yayınlar	22
Çizelge 2.2 İslami finans ve katılım bankacılığı konulu tezler ve yayınlar	39
Çizelge 2.3 Proje finansmanı konulu tezler ve yayınlar	43
Çizelge 2.4 Konut finansmanı konulu tezler ve yayınlar	47
Çizelge 3.1 Finansal kiralama ile faaliyet kiralamasının temel farkları.....	62
Çizelge 3.2 Finansal kiralama işlem hacmi bazında en büyük ilk beş ülke (2018-2022).....	98
Çizelge 4.1 Gayrimenkul finansal kiralamalarında KDV oranları.....	121
Çizelge 4.2 İşletmelerin ihtiyaç duyduğu fon türleri ve fon kaynakları	139
Çizelge 4.3 Kiralama ve satın almanın avantaj ve dezavantajları.....	142
Çizelge 5.1 Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla 2009-2023 yılları arasında çeyrek dönemler itibarıyla aldığı pay ve büyüme oranları	188
Çizelge 5.2 Uluslararası doğrudan yatırım girişimlerinin dağılımı (Milyon \$).....	191
Çizelge 5.3 Toplam krediler, konut kredileri, inşaat sektörü kredileri ve TDO (2008-2023/Ağustos)	192
Çizelge 5.4 Proje finansmanı kredileri dağılımı (milyar TL)	193
Çizelge 6.1 Finansal kiralama sektörü verileri (temel gösterim) (milyon TL) (2008-2023/Ağustos).....	239
Çizelge 6.2 Katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları finansal kiralama alacakları (2005-2023/Ağustos) (Milyon TL).....	240
Çizelge 6.3 Katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları finansal kiralama gelirleri (2005-2023/Ağustos).....	241
Çizelge 6.4 Türkiye’de finansal kiralama büyüklüklerinin GSYH ve sabit yatırımlara oranı (1998-2023/3)	243
Çizelge 6.5 Finansal kiralamanın finans sektörü içindeki payları (%) (2014- 2023/Haziran).....	244
Çizelge 6.6 Finansal kiralamanın bankalar dışındaki finans sektörü içindeki payları (%) (2013-2022/Haziran)	244
Çizelge 6.7 Bankalar sektör verilerinin finansal kiralama sözleşme maliyet değeri ve sektörlerin toplam içindeki payı (2008-2023/Ağustos).....	245
Çizelge 6.8 Sektör verilerinin finansal kiralama brüt işlem hacmi içindeki payları (2013-2023/Haziran)	246
Çizelge 6.9 Kiralama yapılan kurumların finansal kiralama içindeki payları (%) (2019-2023/Ağustos).....	246

Çizelge 6.10 Gayrimenkul sektörü finansal kiralamaların bütün finansal kiralama işlemleri içindeki payı (2013-2023/Haziran)	247
Çizelge 6.11 Yıllara göre finansal kiralama işlem sayısı ve işlem yapılan il sayısı	250
Çizelge 6.12 Türkiye’de finansal kiralama işlem sayıları (ilk on il) (2012-2021/Temmuz)	251
Çizelge 6.13 Taşınmaz türlerine göre finansal kiralama işlem sayıları	252
Çizelge 6.14 Katılım Bankaları ile Kalkınma ve Yatırım Bankaları tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul sektörü finansal kiralamaları (2008-2023/8)	253
Çizelge 6.15 Varlık gruplarına göre sat ve geri kirala işlem hacimleri (2013-2023/Haziran) (Bin TL)	255
Çizelge 6.16 Gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala sözleşmelerinin taşınmaz türlerine göre brüt işlem hacimleri (Bin TL) (2013-2023/Haziran)	259
Çizelge 6.17 Gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala sözleşmelerinin tüm sat ve geri kirala sözleşmeleri içindeki payı (%) (2013-2023/Haziran).....	259
Çizelge 7.1 Katılımcıların yaş aralığına göre dağılımı	261
Çizelge 7.2 Katılımcıların eğitim durumuna göre dağılımı	261
Çizelge 7.3 Katılımcıların toplam mesleki deneyimlerine göre dağılımı	263
Çizelge 7.4 Katılımcıların halen çalışmakta olduğu sektördeki mesleki deneyimlerine göre dağılımı.....	263
Çizelge 7.5 Finansal kiralama yönteminin yatırımcı/konut alıcısı açısından yatırımını finanse etme nedenleri	267
Çizelge 7.6 Yatırım yapılacak gayrimenkullerin finansmanında dikkat edilen kriterler.....	268
Çizelge 7.7 Finansal kiralama yöntemi ile finanse edilen gayrimenkul türleri ve finanse edilme nedenleri.....	270
Çizelge 7.8 Finansal kiralamanın yatırımcılar için gayrimenkulü finanse etmesinin yanında diğer faydalı yönleri.....	274
Çizelge 7.9 Finansal kiralamanın gayrimenkulü finanse etmesinin yanında daha karlı oldukları hususlar.....	275
Çizelge 7.10 Gayrimenkul finansmanından önce değerlendirme raporu alınan projenin adı, konusu ve alınan rapor sayısı.....	276
Çizelge 7.11 Katılımcıların alınan değerlendirme raporlarının içeriği hakkındaki görüşleri	277
Çizelge 7.12 Değerleme raporlarını yetersiz/çok yetersiz gören katılımcıların nedenleri hakkındaki görüşleri.....	278
Çizelge 7.13 Aynı proje konusu ile ilgili birden fazla proje geliştirme, fizibilite ve değerlendirme raporu alınma nedenleri ve alınan ortalama rapor sayısı	282

Çizelge 7.14 Finansal kiralama mevzuatına göre uygulamada karşılaşılan/ karşılaşılabilecek sorunlara ilişkin görüşler.....	285
Çizelge 7.15 Vergisel yükümlülükler yönünde yapılması önerilen düzenlemeler	289
Çizelge 7.16 Finansal kiralama konusundaki önermelere katılma durumlarının dağılımı	295
Çizelge 7.17 Tapuda tescil işlemleri sırasında veya öncesinde oluşan/oluşabilecek sorunların giderilmesine yönelik çözüm önerilerine ilişkin görüşlerin dağılımı	303
Çizelge 7.18 Katılımcıların yaş aralığına göre dağılımı	318
Çizelge 7.19 Katılımcıların sektördeki deneyimleri (Yıl olarak).....	319
Çizelge 7.20 Katılımcıların eğitim durumu (Yıl olarak).....	319
Çizelge 7.21 Çalışılan şirketin ana faaliyet konusu ve sayısı	320
Çizelge 7.22 Çalışılan şirketin yasal statüsü ve sıklığı	321
Çizelge 7.23 Şirkette çalıştırılan görev unvanı ve çalışan kişi sayısı	321
Çizelge 7.24 Şirketlerin gayrimenkul sektöründeki deneyimleri.....	322
Çizelge 7.25 Şirketlerin gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerinin oransal dağılımına göre şirket sayısı	322
Çizelge 7.26 Finansman temini ile ilgili karşılaşılan problemler ve karşılaşma sıklığı	323
Çizelge 7.27 Finansman ihtiyacının karşılandığı kaynaklar ile tercih edilme ve avantajlı görülme durumu	324
Çizelge 7.28 Finansman ihtiyacının karşılanmasında avantajlı görülen kaynağın tercih edilme nedeni.....	325
Çizelge 7.29 Finansal kiralamaya başvurma gerekçeleri ve sıklığı	326
Çizelge 7.30 Finansal kiralama yönteminin işletmeler tarafından benimsenmeye başlanmasını nedenleri ve sıklığı.....	326
Çizelge 7.31 Finansal kiralama yönteminin gayrimenkul finansmanı dışında daha önceden kullanıldığı alanlar ve kullanım sıklığı.....	327
Çizelge 7.32 Finansal kiralama yönteminin daha önce tercih edilme sebebi ve sıklığı	328
Çizelge 7.33 Finansal kiralamanın kullanılmasının tercih edileceği ekipmanlar ve sıklığı	328
Çizelge 7.34 Finansal kiralama yönteminin tercih edilme nedenleri ve sıklığı	329
Çizelge 7.35 Finansal kiralama yönteminin daha önce tercih edilmeme sebebi ve sıklığı	329
Çizelge 7.36 Finansal kiralamanın dezavantajlı olduğu hususlar ve sıklığı	329
Çizelge 7.37 Finansal kiralama hizmetinin alındığı kuruluş ve sıklığı.....	330

Çizelge 7.38 Finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasındaki farklar ve sıklığı.....	331
Çizelge 7.39 Finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasındaki seçimlerinde göz önünde bulundurdıkları gerekçeler ve sıklığı	331
Çizelge 7.40 Finansal kiralama işleminin yaşanılan bölgede bilinmeme gerekçeleri ve sıklığı.....	332
Çizelge 7.41 Finansal kiralama yönteminden haberdar olma kanalları ve sıklığı	332
Çizelge 7.42 Finansal kiralama şirketleri / katılım bankaları / diğer finansman kuruluşlarından finansal kiralama yöntemi hakkında bilgi alma ve şubelerinin kararlarda etki durumu ve sıklığı	333
Çizelge 7.43 Değerleme raporları hakkındaki görüşleri ve sıklığı	334
Çizelge 7.44 Değerleme raporlarının yetersiz görülme gerekçeleri ve sıklığı.....	334
Çizelge 7.45 Değerleme çalışmalarında öncelikle dikkate alınması gereken hususlar.	335
Çizelge 7.46 Türkiye’de finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için önerilen roller ve varsa yapılması gereken yasal düzenlemeler	336
Çizelge 7.47 Finansal kiralama mevzuatında yer alan vergisel düzenlemelere ilişkin yapılması öngörülen düzenlemeler	337
Çizelge 7.48 Tapuda tescil işlemleri sırasında veya öncesinde oluşan/oluşabilecek sorunların giderilmesine yönelik çözüm önerileri	338
Çizelge 7.49 Finansal kiralama konusundaki önermelere katılma durumlarının dağılımı	342
Çizelge 7.50 Finansal kiralama yapısının güçlendirilmesi için sektör paydaşlarınca yapılması gerekenler	347

1. GİRİŞ

Küreselleşmeyle birlikte ekonomi alanında yaşanan değişimle birlikte işletmelerin sektörde rekabet edebileceği yatırım ve iş geliştirme ile hızla gelişen teknolojik değişime ayak uydurabilmeleri için finans araçlarına ulaşması ve bunları uygun şartlarda kullanabilmeleri daha önemli hale gelmiştir. Bu kapsamda geleneksel finans yöntemlerine alternatif oluşturabilecek finansman modellerine ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. Uygun ve sürdürülebilir finansmana erişim ihtiyacı, kentleşme süreci sonucunda kentli nüfusta yaşanan artışla birlikte konut edinmek amacıyla düşük ve orta gelirli hane halkları için de geçerli olmuştur. Bunun sonunda, özellikle tasarrufun yetersiz olduğu, krediye ve kredi için istenilen teminata ulaşmanın zor ve maliyetli olduğu gelişmekte olan ülkeler başta olmak üzere hemen her ülkede teknolojilerini yenilemek ve hatta mevcut yatırımlarını büyütmek ve yeni projeler geliştirmeyi hedefleyen işletmeler açısından finansal kiralama yöntemi dikkati üzerine çekmeye başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye birikiminin yetersiz, banka kredilerinin pahalı olması ve gerekli teminatların sağlanmasındaki güçlükler, teknoloji yenileme zorunluluğu olan işletmeler için yatırımların orta vadeli finansmanında finansal kiralama yöntemini cazip hale getirmektedir. Finansal piyasalardaki gelişmelerle birlikte finansman yöntemlerinin çeşitlenmesi ve piyasanın derinliğinin artması sonucu ortaya çıkan finansal kiralama, geleneksel finansman yöntemlerine göre daha yeni bir yöntem olarak bilinmektedir. Katılım bankacılığı sektöründe de önemli yer alan finansal kiralama sözleşmeleri, İslam Hukuku ve İslami finans uzmanları ve araştırmacılarının da ilgi alanlarından birini oluşturmaktadır (Apak ve Açıkgöz 2011, Erdoğan 2011, Mücahitoglu 2015, Özsoy 2012, Akkuş 2017, Saka 2019, Açıkalın 2021, Yavuz 2021, Şahinkaya 2002, Tunç 2022, Salami vd. 2022, Salami vd. 2022, Salami vd. 2023, Salami 2024, Tanrıvermiş vd. 2023). Sağladığı avantajlar ile birçok ülkede reel sektörün finanse edilmesinde cazip bir yöntem olarak ön plana çıkan finansal kiralama yönteminin gayrimenkulün finansmanında da önemli bir araç olarak kullanılmasının önünü açmıştır. Hatta birçok ülkede gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ilave olarak kamu kurumlarının da finansal kiralama yoluyla gayrimenkul ve varlık edinmeleri ve yatırımlarına kredi dışında finansal kiralama yoluyla da finans bulmaları mümkün olmaktadır (Tanrıvermiş vd. 2023). Kurumsal ve bireysel

gayrimenkul yatırımcılarının finansal kiralamadan yararlanma olanakları ve özellikle kurumsal gayrimenkul yatırımcıları ve geliştirme işletmelerinin sat ve geri kirala yöntemi ile bireysel müşterilerin konut ediniminde finansal kiralama uygulamaları önemli bir araç olarak görülmekte ve finansmana erişime önemli ölçüde katkı yapabilmektedir.

1.1 Araştırmanın Amacı ve Önemi

Araştırmanın amacı; farklı ülkelerdeki uygulamaları çok eskilere dayanan ve çok sayıda ülkede sermaye yatırımları içindeki payı yüksek düzeyde olan finansal kiralama yönteminin hukuki, ekonomik ve teknik yönlerden analizi ve uygulama örnekleri üzerinden durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin ortaya konulmasıdır. Araştırmada; saha çalışması sonucunda elde edilen veriler ve uygulama örnekleri üzerinden gayrimenkul sektöründe finansal kiralama uygulamalarının mevcut durumu ve başarı koşullarının irdelenmesi, uygulama süreçlerine ilişkin ilgili kurumların kayıtları, yargı kararları, sahada yapılan anket ve karşılıklı görüşme sonuçlarına göre finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları ile kiralama yapan yatırımcıların tespit edilmesi, idari, hukuki, sosyal ve ekonomik beklentiler ile ihtiyaç ve eksikliklerin belirlenmesi ve çözüm önerilerinin ortaya konulması ile Türk Hukuk Sistemindeki temel düzenlemelere uygun olarak yürütülen finansal kiralama sözleşmelerinin İslam Hukuku ile ilişkisinin değerlendirilmesinin yapılmasına odaklanılmıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ekonomik büyümenin önündeki en önemli engel birikmiş sermaye yetersizliğidir. Bu açıdan, reel sektör ve gelişmenin sürdürülebilirliği açısından fon fazlası olan ekonomik birimlerden, fon açığı olan birimlere fon transferi ile fon talebi ve arzı arasında dengenin sağlanabilmesi ve buna ilişkin mekanizmaların geliştirilmesi önemlidir. Tasarruflar ve devamında yatırımların artırılması, alternatif yatırım araçları arasında risk - getiri analizlerinin yapılması, kıt ve maliyetli olan kaynakların etkin ve verimli alanlara yönlendirilmesinin sağlanması gerekmektedir. Diğer yandan teknolojinin ilerlemesi ile insanların beklentileri değişmiş ve birçok alanda dijitalleşme daha çok ön plana çıkmaya başlamıştır. Bunun etkisi ile de finansal kiralama yönteminin bu ihtiyaçları karşılamadaki hızı ve sürdürülebilirliği tartışılmaya başlanmıştır. Bu açıdan, sektörün bu

değişime ayak uydurabilmesi için yenilikçi ve esnek bir fona ihtiyaç duyulmaktadır (Slavchova ve Georgiev 2020).

İşletmelerin, faaliyetleri için ihtiyaç duydukları varlıkların edinimine karar vermeden önce, bu varlığın nasıl finanse edileceği, satın alma mı yoksa kiralama yöntemini mi kullanacağına karar vermeleri gerekmektedir. Bu kararı verirken işletmelerin kullanacağı iki yöntem bulunmaktadır. İlk yöntemde, operasyonel maliyetler ve kullanımından elde edilecek faydaların bugünkü değeri hesaplanır ve varlığın edinilmeye değer olup olmadığına göre iki yöntemden birine karar verilir. Bu kapsamda, her iki finansman alternatifinin net bugünkü değeri (NBD) hesaplanır veya en yüksek NBD'ye sahip olan alternatif ya da en düşük maliyetli olan finansman yöntemi seçilir (Maria 2012). Finansal kiralama satın almaktan mutlaka daha ucuz değildir, ancak işletme esnekliği sağlaması açısından değerli olduğu kabul edilmektedir (Brigham ve Daves 2007). Myers, Dill ve Bautista (1976) tarafından geliştirilen teorik modellerde, kira ödemelerinin borç geri ödemelerine benzer sabit yükümlülükler olması nedeniyle finansal kiralamanın borçlanmaya eşdeğer olduğu ve finansal kiralamanın firmanın borçlanma kabiliyetini aynı miktarda ortadan kaldırdığı varsayımına dayanmaktadır. Bu anlamda, finansal kiralama ve borçlanma birbirinin ikamesi olarak görülmektedir.

Finansal kiralamanın kiracıya “kullanım hakkı” vererek, varlığın firmanın nakit akışına sahip olunan bir varlığa benzer şekilde katkıda bulunduğu ve böylece firmanın borç kapasitesine katkıda bulunduğu belirtilmektedir. Diğer taraftan, kiralamaya karşı satın alma kararının hem vergi, hem de vergi dışı belirleyicileri olduğu ve “bir kiralayan için iflas ilanından önce veya sonra kiralanan bir varlığın fiziksel mülkiyetini yeniden elde etmenin, teminatlı bir borçlu için rehinli varlığı elde etmekten daha kolay olduğu” savunulmaktadır (Bathala ve Mukherjee 1995, Eisfeldt ve Rampini 2009, Wells 2011). Literatürde; (i) firmaların optimal bir hedef borç - özkaynak oranına sahip olduğu ve (ii) kira yükümlülüklerinden kaynaklanan nakit akışlarının borç ödemelerine eşdeğer olduğu varsayımından hareketle, finansal kiralamanın “bilanço dışı” bir finansman seçeneğini temsil ettiği ölçüde, borç kapasitesini azalttığı algısı ortaya çıkmaktadır. Bu durumda, borç ve finansal kiralamanın birbirinin ikamesi olarak işlem gördüğü kabul edilmektedir (Wells 2011).

Bathala ve Mukherjee (1995) tarafından yapılan bir çalışmada, ulusal ve uluslararası faaliyet gösteren firmaların yerel veya bölgesel olan firmalara kıyasla daha fazla finansal kiralama yoluyla finansmanı tercih ettiği saptanmıştır. Bu açıdan firmanın büyüklüğü ile kullanılan finansal kiralama arasında pozitif bir ilişkinin olduğu ortaya konulmuştur. Varlıkları yeniden dağıtmanın beklenen maliyetleri, varlıklar ve firmalar arasında farklılık gösterdiğinden, varlıkların önem ve öncelik derecesine ve temerrüt olasılığına bağlı olarak kötü performans gösteren firmalar özellikli varlıkları kiralamayı yüksek maliyetli bulabilmekte ve finansal kiralama yerine diğer finansman yöntemlerini tercih edebilmektedirler. Bu koşullarda mali yapısı iyi veya güçlü olan firmalar belirli varlıkların kiralanmasını tercih etmekte ve mali performansı kötü firmalar ise sadece genel varlıkları kiralama yoluna gitmektedirler (Ben-David 2005).

Geçmişte zenginlik anlayışı bir mala veya nesneye sahip olmak olarak algılanırken, günümüzde artık bu düşünce zayıflamış ve zenginlikte mülkiyete sahip olmak yerine kullanım hakkına sahip olma düşüncesi yerini almıştır (Mekengeç 2014, Yavuz 2022). 1950'lerden önce finansal kiralama genellikle gayrimenkuller (arazi ve binalar) ile ilişkilendirilmiştir. Ancak günümüzde neredeyse her türlü sabit kıymetin kiralanması mümkündür (Brigham ve Daves 2007). Başka bir yaklaşımla, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı finansal varlıklar dünya servetinin yaklaşık % 60 ile %70'lik kısmını oluşturmaktadır (Tarıvermiş 2019). Ayrıca, kurumların portföy yatırımlarının da önemli bir kısmı gayrimenkule ilişkin yatırımlara ayrılmıştır. Şirket bilançolarındaki maddi duran varlıklar içinde önemli bir payı da gayrimenkuller almaktadır (Erol 2013). Aynı şekilde inşaat sektörü ekonomik faaliyetin itici gücü olarak küresel ekonomiden ortalama %10-12 seviyesinde pay almaktadır. İnşaat sektöründeki gelişme hızının devam edeceği beklenilmekte ve 2025 itibarıyla sektörün ekonomideki payının gelişmekte olan ülkelerde %16-17 ve gelişmiş ülkelerde ise %10 düzeyinde olacağı öngörülmektedir. Türkiye'de ise sektörün gayri safi yurt içi hâsıla (GSYH) içindeki payının %8-9 seviyelerinde olması beklenmektedir (Anonim 2023a).

Dünyada işlem hacimleri bakımından finansal kiralamada başarılı ülke örneklerinde ilk beş sırada; Amerika Birleşik Devletleri (ABD), Çin, İngiltere, Almanya ve Japonya yer almaktadır. 2022 yılı itibarıyla 1.466,05 milyar USD'lik dünya finansal kiralama işlem

hacminin 1.061,66 USD'lik kısmını (veya %72,42'sini) söz konusu beş ülkenin payı oluşturmaktadır. Penetrasyon oranı¹ 2022 yılında ABD'de %22,0, Çin'de %,9,9, İngiltere'de %35,2, Almanya'da %18,6 ve Japonya'da %4,6 olmuş ve artış eğilimleri devam etmiştir (Anonim 2023f). Türkiye'de finansal kiralama işlem hacminin 4,29 milyar USD olduğu hususu dikkate alındığında, finansal kiralamanın sermaye yatırımları içindeki payı açısından Türkiye'nin finansmana erişim ve sektörün derinliği açısından ortalamanın altında olduğu görülmektedir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin ülke ekonomisi ve yapısal dönüşümünde önemli bir yer edindiği dikkate alındığında, gayrimenkul sektörünün finansman ihtiyacı ile bunun sürekliliği ve çeşitliliğinin sağlanması gerekliliği ön plana çıkmaktadır.

Birçok ülkede yatırımların orta vadeli finansmanında yaygın olarak kullanılan finansal kiralama, kuruluşların artan işletme sermayesi ihtiyaçlarını karşılamada büyük avantajlar sağlamaktadır (Altop 1999, Schroth 2010, Novalija vd. 2011, Maria 2012, Ostermann 2019, Soper 2021, Tate 2021, Yavuz 2022, Anonymous 2023d, 2023e, Tanrıvermiş vd. 2023). İşletmeler bu yolla yatırım, üretim ve iş geliştirme süreçlerini daha verimli hale getirmeyi ve sektörlerinde sürdürülebilir bir büyümeyi hedeflemektedirler. Türkiye'de sermaye piyasalarının gelişmişlik düzeyine bağlı olarak inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin finansal piyasalara entegrasyonu da artmaktadır. Bunların yanında, gayrimenkule dayalı menkul kıymetlerin alım-satım ve değerlendirme işlemlerinin yapıldığı piyasaların iş hacmi artmakta ve kullanılan ürünler çeşitlenmektedir. Her iki sektörün ülke ekonomisi ve yapısal dönüşümünde önemli bir yer edindiği dikkate alındığında, finansman ihtiyacı ile bunun sürekliliği ve çeşitliliğinin sağlanması gerekliliği ön plana çıkmaktadır.

Finansal kiralama, gayrimenkul projelerine finansman sağlamanın bir aracı olmasının yanında gayrimenkul edinim yöntemi olarak konut finansmanında satış yöntemi olarak da kullanılmaktadır. İşletmelerin finansal gücüne oranla satın alınan pahalıya geldiği ve tam kapasite ile kullanma imkânlarının olmadığı hallerde işletmelerin finansal

¹ Penetrasyon oranı; finansal kiralama sektörünün finanse ettiği taşınmaz haricindeki sabit kıymet yatırımlarının yapılan taşınmaz hariç toplam sabit kıymet yatırımlarına oranı olarak tanımlanmaktadır (Anonim 2023f).

sıkıntılarına bir çözüm olarak finansal kiralama yöntemi tercih edilebilmektedir. Buna ilave olarak mevsimlik ve/veya geçici üretim yapan işletmelere de düşük maliyetle faaliyetlerini sürdürme imkânı sağlamaktadır. Şirketler, yatırım amaçlı öz kaynaklarından veya banka gibi finansal kurumlardan yaptıkları finansmanlar fazladan ek maliyet oluşturduğu için alternatif bir finansman yöntemi olarak finansal kiralamaya yönelebilmektedirler. Gelişmekte olan ülkelerde sermaye birikiminin yetersiz ve banka kredilerinin yüksek maliyetli olması ile gerekli teminatların sağlanmasındaki güçlükler, teknoloji yenileme, tevsi ve modernizasyon yatırımları zorunluluğu olan işletmeler için finansal kiralama yöntemini cazip kılmaktadır.

1.2 Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

Orta vadeli yatırım kredisi, kira ve taksitli satış gibi üç değişik işlemin birleşmesinden oluşan ve bunlardan farklı bir nitelik gösteren ve kendine özgü bir işlem olan finansal kiralama; Türkiye’de benimsenen şekliyle orta vadeli kredi kullanımına çok yakın bir finansman yöntemi olma özelliğine sahiptir. Türkiye’de 26.08.1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile hukuki altyapısı oluşturulan finansal kiralama, 2012 yılında 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında uygulama alanı bulmaktadır. 2003 tarihli ve 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 25. maddesi ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’na (VUK) eklenen mükerrer 290. madde ile finansal kiralamanın tanımı yapılmış ve finansal kiralama işlemlerinde değerlemeye ilişkin esaslar belirlenmiştir. Bunların yanında konut ihtiyacını karşılamak için 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun² ile finansal kiralama yoluyla da tüketicilere uzun vadeli fon sağlama imkânı sağlanmıştır. Bu amaçla yapılan sözleşmelerin de 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a³ tabi olduğu hüküm altına alınmıştır. Faizsiz sistem ile çalışan katılım bankaları da 5411 sayılı Bankacılık Kanunu gereği finansal kiralama sözleşmeleri yapabilmekte ve 6361 Sayılı Kanun’daki İslam Hukukuna aykırı konuları düzelterek sözleşmelerde düzenlemelere gidebilmekte ya da ek anlaşmalar yapabilmektedir. Bazı şartlar yerine

² TC Resmi Gazete, Tarihi: 6.3.2007, Sayısı: 26454.

³ TC Resmi Gazete, Tarihi: 7.11.2013, Sayısı: 28835.

getirildiği ve süreç fıkha uygun bir şekilde yönetildiği takdirde, İslam hukukçularının çoğunluğu tarafından finansal kiralamanın caiz olduğu ifade edilmektedir (Saka 2019).

Finansal kiralama türlerinden biri olan sat ve geri kirala yöntemi ise dünyada yaygın olarak uygulanmasına rağmen, Türkiye’de mülga 3226 Sayılı Kanun kapsamında uygulama imkânı bulamamıştır. 6361 Sayılı Kanun’da yapılan finansal kiralama tanımı ile dolaylı olarak ifade edilmesi üzerine yöntemin Türkiye’de de uygulanabilmesi mümkün olmuştur. İşletmelerin artan likidite ve iyileşen şirket rasyolarına bağlı olarak kredibilitelerinin de artmasını sağlayan sat ve geri kirala yöntemi, öz varlıklarından yarattıkları fonlar ile finansman sağlama olanağı tanınması nedeniyle önemli bir finansman kaynağı olarak değerlendirilmektedir. 4842 Sayılı Kanun ile getirilen vergisel teşvikler sonrasında işletmeler açısından önemli bir işlevsellik kazanan uygulama, 2016 tarihli ve 6728 sayılı Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile uygulamada yaşanan sorunların giderilmesine yönelik revizyona gidilmiştir. 2017 yılında Türkiye Finansal Raporlama Standardı (TFRS) kiralama işlemlerinde “sat ve kiralama işlemleri” ayrı başlık altında düzenlenmiştir.

Türkiye’de finansal kiralama ve sat ve geri kirala (sale and leaseback) başlıklı yapılan çalışmalarda; seçilen yöntemlerin hukuki yönleri ile tarihsel gelişim süreci ve türleri bazında ele alındığı, yapılan sözleşmelerin sona erme nedenleri ve sona ermenin sonuçlarının sözleşme hukuki açısından değerlendirildiği, yöntemlerin kiracı ve kiralayan yönünden muhasebeleştirilme işlemlerine ilişkin örnek uygulamaların yapıldığı, yöntemin sağladığı vergisel avantajların hukuki açıdan değerlendirilmesi ve saha çalışmasına dayanmaksızın yöntemlere ilişkin genel verilerin irdelenmesi ile yetinildiği görülmektedir. Buna ilave olarak finansal kiralama işleminin İslam Hukuku açısından değerlendirilmesinin yapıldığı, ilçe düzeyinde dört ve beş yıldızlı otellerde demirbaş niteliğindeki taşınırın ediniminde kullanılması ile il bazında farklı sektördeki firmaların finansal kiralamaya bakış açıları ve yöntemin tanınırlığının konu edildiği çalışmalar da bulunmaktadır.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü hem istihdama katkı sağlaması, hem de çok sayıda sektörü ilgilendirmesi dolayısıyla ülke ekonomisinde önemli bir yer edinmiş durumdadır.

Hem makro anlamda gayri safi milli hasıla (GSMH), hem de mikro düzeyde şirketlerin portföy yatırımları ve duran varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olmasından dolayı gayrimenkulün finansmanı ön plana çıkmaktadır. Bu açıdan finansal kiralama, ihtiyaçların karşılanmasında farklı açılardan avantajlar sağlaması, diğer yöntemlere göre daha düşük maliyetli olması, ödeme kolaylıkları ve esneklikler tanınması, gelişmiş ülkelerde reel sektörün finansmanında cazip bir yöntem olarak ön plana çıkması ve gayrimenkulün finansmanında önemli bir araç olarak kullanılması nedeniyle araştırmanın konusu olarak belirlenmiştir. Finansal kiralama sektörü içindeki ağırlığının fazlalığı, son dönemde yapılan düzenlemeler ile kiralayanlar ve kiracılar açısından finansal, idari, operasyonel ve hukuki yönlerden önemli avantajlar sağlaması ile uygulama içinde gayrimenkulün ağırlığından dolayı sat ve kirala yöntemi ve uygulamaları özel olarak irdelenmiştir.

Araştırma kapsamında öncelikle literatür taraması, mahkeme kararları, anket ve yüz yüze görüşme sonuçlarına göre kiralama yapan finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları ile gayrimenkul şirketleri ve gayrimenkul yatırımcılarının sat ve geri kirala yönteminden beklentilerinin ortaya konulması ile ihtiyaç ve eksikliklerin tespiti yapılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre genel olarak finansal kiralama ve özellikle sat ve geri kirala yönteminin uygulamasında yaşanan sorunlar ve çözüm önerilerinin ortaya konulması açısından hem kiralayanlar hem de gayrimenkul geliştirme firmaları ve önemli gayrimenkul portföyünü envanterinde bulunduran işletmeler yönünden kapsamlı durum analizi yapılmış ve sektörün paydaşlarının dikkatlerinin bu alana yoğunlaştırılması için gerekli altyapının oluşturulması hedeflenmiştir.

Mevcut çalışmalarda yöntemin genel olarak hukuki açıdan değerlendirildiği, uygulama örnekleri üzerinde çalışılmadığı ve yöntemin işleyişinde karşılaşılan sorunlara ilişkin kapsamlı inceleme ve tespitlerin yapılamadığı dikkati çekmektedir. Çalışmanın konuyu gayrimenkul sektöründeki uygulamalar özelinde inceleyen Türkiye’de yapılan ilk araştırma olması nedeni ile bu çalışmanın öncü olması ve gelecek yıllarda çalışmanın yeni araştırma konularının tespitine altlık teşkil etmesi beklenmektedir. Araştırmada, sat ve kirala yönteminin hem hukuki boyutu hem de uygulama örnekleri birlikte incelenmiş ve bu anlamda ilgili yasal düzenlemelerde belirtilen hususların uygulamada ne şekilde

karşılık bulduğu tespit edilmeye çalışılmıştır. Teori ve pratiğin birlikte incelenmesi yoluyla sat ve geri kirala yönteminin neredeyse hiç çalışılmamış bir boyutunun değerlendirilmiş olması yönünden de literatüre katkı yapılabileceği değerlendirilmiştir. Araştırma sonuçları hem finansal kiralama hem de gayrimenkul sektörü yöneticileri ile meslek örgütleri ve ilgili kamu otoritelerine politika geliştirme sürecinde yararlı ve yol gösterici olabilecektir.

1.3 Araştırmanın Temel Sorunu

Araştırmanın temel konusu; “*Genel olarak finansal kiralama ve özelde sat ve geri kirala yöntemi uygulamalarında kiraya veren ve kiracılar nezdinde yaşanan sorunlar ile gayrimenkul finansmanında kullanım yaygınlığının artırılmasına ilişkin sektör paydaşlarına düşen görevler neler olabilir?*” biçiminde tespit edilmiş ve araştırmada söz konusu soruya cevap aranmasına odaklanılmıştır. Bu çerçevede araştırmada temel olarak aşağıda sıralanan sorulara cevap bulunmaya çalışılmıştır:

1. Alternatif bir finansman yöntemi olarak ortaya çıkmasına ve önemli mali avantajlar sağlanmasına rağmen, finansal kiralamanın GSYH ve sektör büyüklükleri içindeki payının düşük seviyelerde kalmasının altındaki temel gerekçeler neler olabilir?
2. İşletmeler tarafından son yıllarda finansal kiralama yönteminin kullanım yaygınlığının azalmasının altındaki sebepler nelerdir?
3. Konut ediniminin bir aracı olarak tüketiciler/hane halkları tarafından finansal kiralama yönteminin kullanılmamasının önündeki engeller nelerdir?
4. Vade yapısı finansal kiralama ile konut ediniminde bir engel teşkil etmekte midir?
5. Değerleme raporlarının etkinliği ve içeriği gayrimenkulün finansal kiralama ve sat ve geri kirala ile fonlanmasında etkisi bulunmakta mıdır?
6. Sektör paydaşlarının yöntemin bilinirliğinin artırılması ve kullanımının yaygınlaştırılması hususlarında üzerine düşen sorumluluklar nelerdir?
7. Gayrimenkul türü ve ilin gelişmişlik düzeyi ile finansal kiralama ve sat ve geri kirala yöntemlerinin tercih edilmesi arasında bir ilişki bulunmakta mıdır?

8. Finansal kiralama ve sat ve geri kirala yöntemlerinin gayrimenkulün finanse edilmesinde kullanılmasının/kullanılmamasının altında yatan yasal, idari ve mali sebepler nelerdir?

9. Finansal kiralama sektörü piyasayı fonlamak için ihtiyaç duyduğu uygun maliyetli ve uzun vadeli kaynağı temin edebilmek için hangi yollara başvurmalıdır?

1.4 Araştırmanın Hipotezleri

Araştırmanın amaç, kapsam ve sınırlılıkları çerçevesinde temel hipotezleri aşağıdaki gibi tespit edilmiş ve toplanan verilerin değerlendirilmesi yoluyla söz konusu hipotezlerin test edilmesi hedeflenmiştir:

1. Finansal kiralamaya ilişkin tanınan teşvik ve muafiyetler yöntemin kullanım yoğunluğunu artırmaktadır.
2. Katılım bankaları ve finansal kiralama şirketlerinin şube yaygınlığının, yöntemin bilinirliği ve kullanımının yaygınlığı üzerinde etkili olmaktadır.
3. Gayrimenkulün üretimin doğrudan bir unsuru olması, sat ve geri kirala yönteminde kullanılması açısından belirleyici olmaktadır.
4. Finansal kiralama sözleşmelerinde vadenin daha uzun belirlenebilmesi, konutun finansmanında kullanılma olasılığını artıracaktır.
5. Son yıllarda yönetime olan talebin azalmasında güncel ekonomik dalgalanmaların olumsuz etkisi bulunmaktadır.

1.5 Materyal ve Yöntem

Araştırmada hem önceki çalışmaların sonuçları (kaynak araştırması), yargı kararları ve ilgili kurum verileri (idari kayıtlar) hem de sahadan anket ve derinliğine görüşme yoluyla toplanan birincil veriler birlikte kullanılarak genelleme yapılması yoluna gidilmiştir. Derinliğine görüşme ve anket çalışmaları ile kiralayan ve kiracı durumunda olan finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ve gayrimenkul şirketleri yöneticileri, uzmanları, konut ve ticari kredi müdürleri ve gayrimenkul yatırımcılarından toplanan veriler

değerlendirilmiş ve bu yolla elde edilen bulgular ile yargı kararları ve meslek kurumları raporları birlikte karşılaştırmalı olarak tartışılmıştır. Birincil ve ikincil verilerin birlikte değerlendirilmesi yoluyla finansal kiralama ve sat ve geri kirala yöntemleri ile gayrimenkul edinimi ve gayrimenkul projelerinin finansmanı, sektör uygulamaları ve sorunları ile olası çözüm önerilerinin katılımcı bir yaklaşım ile tespiti yapılmıştır.

1.5.1 Veri türü ve kaynakları

Araştırmada ilk olarak, gayrimenkul sektörü finansman uygulamalarına ilişkin öncelikle kapsamlı literatür taraması yapılmış ve araştırma gereksinimi ortaya konulmuştur. İlk olarak literatür incelemesi ve mevzuat analizi yapılmış, araştırma gereksinimi tanımlanmış, araştırma konusu ile ilgili olarak daha önce yapılmış çalışmalar tespit edilmiş, dünyada ve Türkiye’deki mevcut uygulamalar ile yargı kararları birlikte irdelenmiş ve kuramsal bir çerçeve oluşturulmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda finansal kiralama ile sat ve geri kirala yöntemleri tanımlanmış, dünyadaki gelişim süreci ve dinamikleri detaylandırılmış, sat ve geri kirala yönteminin evrensel bir bakış açısıyla ele alınması için yapılan akademik ve uygulamalı çalışmalar bütüncül bir yaklaşımla ile incelenmiştir. Farklı ülkelerdeki uygulama örneklerinin sonuçları, Türkiye’deki mevzuat ve uygulamalarla karşılaştırılmış ve bu yolla boş veya eksikliklerin tespiti yapılmış, yöntemin gayrimenkul sektöründeki uygulanma durumu, finansal kiralamadaki ağırlıkları, sektöre olan etkisi ve geleceğe yönelik beklentiler ortaya konulmuştur.

İkinci aşamada öncelikle saha çalışmasının çerçevesi oluşturulmuş, soru setleri hazırlanmış ve ön deneme sonuçlarına göre soru setlerinin revizyonu yapılarak nihai soru formları hazırlanmıştır. Saha çalışması aşamasında öncelikle literatür taramasında elde edilen bulguların değerlendirilmesi ve sahada mevcut durum ve eksikliklerin tespiti için; Finansal Kurumlar Birliği (FKB) ve Türkiye Katılım Bankaları Birliği (TKBB) temsilcilerinin öneri ve derinliğine görüşme sonucunda elde edilen veriler ışığında saha çalışmasının gerçekleştirileceği hedef kitleye ilişkin görüşme ve anket gereksinimi ortaya konulmuş, soru setlerine son şekli verilmiş ve anket uygulamasında kullanılacak yöntem tespit edilmiştir. Hedef kitle göz önünde bulundurularak, anket formları kiraya verenler için “Finansal Kiralama Şirketleri ve Katılım Bankaları Yönetici ve Uzmanları ile

Görüşmeye Yönelik Soru Formu” (EK 1) ve kiralayanlara yönelik olarak gayrimenkul şirketleri ve gayrimenkul yatırımcıları için “Gayrimenkul Şirketleri ve Gayrimenkul Yatırımcıları ile Görüşmeye Yönelik Soru Formu” (EK 2) ve konut alıcıları için “Finansal Kiralama Yöntemi ile Konut Edinen Konut Alıcıları ile Görüşmeye Yönelik Soru Formu” (EK 3) olmak üzere iki grup olmak üzere üç farklı soru formu şeklinde yapılandırılmıştır.

Anketlerde; katılımcıların demografik bilgileri, eğitim düzeyleri, mesleki deneyimleri, faaliyet konuları ile finansal kiralama yöntemine ilişkin bilgi düzeyleri, yöntemin Türkiye ekonomisindeki yeri ve katkısı, avantajları ve dezavantajları, tercih edilme nedenleri, gelişim potansiyeli, uygulamada karşılaştıkları sorunlar, yatırım yapılacak yöntem seçiminde kullandıkları kriterler ve beklentileri, vergisel avantajların yeterli olup olmadığı, değerlendirme sektörü ile ilişkisi ve karşılaştıkları sorunlar, değerlendirme çalışmalarında dikkat edilmesi öngörülen unsurlar, mevzuatta karşılaştıkları sorunlar ve önerileri ile beklentileri, gayrimenkul yatırımlarına finansman temininde yaşanan problemlerin nitelikleri, finansman kaynakları, finansal kiralama yönteminin bilinirliği, finansal kiralama şirketleri ve katılım bankalarının yöntemi kullanmasındaki etkinliği, yöntemin kullanım alanları ve gerekçelerinin tespitine odaklanılmıştır.

Araştırma kapsamında saha çalışması temel olarak iki aşamalı gerçekleştirilmiştir. İlk aşamada; FKB, Finansal Kiralama Şirketleri, TKBB ve Katılım Bankaları merkez teşkilatı yöneticileri ve uzmanları ile hem sektörün sorun ve beklentilerinin tespit edilmesi hem de soru setlerinin oluşturulması ve geri bildirimlerin alınması için derinliğine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. İkinci aşamada; anket formları FKB, finansal kiralama şirketleri, TKBB ve katılım bankaları merkez teşkilatı ve şubeleri yöneticileri ve uzmanları ile gayrimenkul projeleri ve konutlarını finansal kiralama yöntemi ile finanse eden ve sözleşme imzalayan gayrimenkul şirketleri yönetici ve uzmanları, gayrimenkul yatırımcıları ve konut alıcılarına uygulanmıştır.

Anketlerin sektör temsilcilerine uygulanması öncesinde, finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları ile bunların üst birliklerinin yöneticileri ile pilot uygulamalar gerçekleştirilmiş ve onların görüşleri alınarak soru formlarının anlaşılabilirliği test edilmiştir. Pilot uygulamasının ardından, gerekli düzenleme ve düzeltmeler yapıldıktan sonra alan

uygulanmasına geçilmiştir. Bu kapsamda ilk olarak finansal kiralama şirketleri ve katılım bankalarının meslek birlikleri olan FKB ve TKBB genel merkezlerinde anketler uygulanmış ve anket formlarının online olarak sektör paydaşlarına iletilerek doldurulması için anket linkleri birlik temsilcileri ile paylaşılmıştır. Birlik temsilcileri dışında katılım bankaları (3 tanesi) genel merkezlerinde sektör temsilcileri ile yüz yüze görüşmeler gerçekleştirilmiş, sektöre ilişkin görüş, beklenti ve sorunları alınmış, anketler uygulanmış ve anket linkleri sektör paydaşlarına iletmek üzere paylaşılmıştır.

Araştırmada konut alıcılarına yönelik olarak hazırlanan anket formunun (EK 3) hedef kitlesi bu yöntemi kullanarak konut edinen hane halklarıdır. Ancak, bu anket formu gerek yöntemin konut finansmanında katılım bankaları tarafından araştırmanın 7. bölümünde detaylı olarak açıklanan nedenlerle yeterli sayıda uygulanmamış olması, gerekse bu yöntemi konut finansmanında kullanan finansal kiralama şirketinden anket linklerinin online olarak konut alıcıları ile paylaşılmasının, kendi aralarında düzenledikleri sözleşmelerdeki kısıtlayıcı hükümler ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nun amir hükümleri gereği gerekli destek alınamadığından, sadece sekiz kişi ile yapılabilmektedir. Bu nedenle sekiz adet anketten elde edilen verilere göre genelleştirme ve çıkarımlar yapılamayacağından dolayı çalışmaya dahil edilmemiştir. Bunun üzerine katılım bankalarının konut finansmanında finansal kiralama yöntemini kullanmama gerekçeleri ile bu yöntemin kullanımının sağlanabilmesi hususlarındaki görüş ve önerilerini almak amacıyla 14 sorudan oluşan “Katılım Bankalarının Finansal Kiralama ve Konut Finansmanındaki Rolünün Güçlendirilmesine İlişkin Görüşlerine Yönelik Soru Formu” (EK 19) uygulanması yoluna gidilmiştir.

1.5.2 Yöntem

Araştırmanın temel hipotezleri ve sorularına uygun genelden özel inceleme yaklaşımı benimsenmiş ve temel konular öncelikle genel olarak irdelenmiş ve daha sonra Türkiye’de durum analizine yer verilmiştir. Mevzuatın değerlendirilmesinde tarihsel gelişim sürecine uygun işlem yapılmış ve uygulama sonuçlarının değerlendirilmesinde ise sektörün idari kayıtları ve meslek örgütlerinin çalışma veya faaliyet raporları ile yargı kararları birlikte değerlendirilmiştir. Finansal kiralama ve özellikle sat ve geri kirala

yaklaşımının bütün paydaşlar yönünden değerlendirilmesi ve katılımcı bir yaklaşımla mevcut durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin geliştirilmesine yönelik derinliğine görüşme ve anket çalışmalarının sonuçları sayı ve oran olarak verilmiş ve sonuçların anlaşılabilirliğinin kolaylaştırılması için çizelge ve grafik olarak sunumun yapılması da tercih edilmiştir. Saha çalışmaları aşamasında özellikli durumlar örnek olay analizi olarak sunulmuş ve önemli yargı kararları da ilgili bölümlerde tartışılmıştır. Araştırmanın kuramsal temeller ve ülke uygulamaları ile Türkiye’de mevcut durum analizine dayalı sonuçları ile saha çalışmalarının bulguları birlikte değerlendirilerek temel çıktılar ortaya konulması ve finansal kiralamanın alternatif finansman yöntemi ve özellikle işletmeler ve bireylerin finansmana erişim olanaklarının artırılmasına katkısı ile ilgili çözüm yaklaşımları ve modelin ana hatları da ortaya konulmuştur.

Saha çalışması aşamasında finansal kiralama işlemlerinde karşılaşılan sorunların neler olduğu, müşteri kitlesinin nasıl belirlendiği, sektörünün gelişmesi için hukuki, idari ve finansal sorunların neler olduğu tespit edilmeye çalışılmıştır. Ayrıca, katılım bankaları ve finansal kiralama şirketlerinin destekledikleri gayrimenkul projelerinin neler olduğu, projelerin desteklenme nedenleri, kira süresinin sonunda gayrimenkulün hangi yolla yönetildiği ve yöntem seçiminde dikkat edilen hususlar, seçilen yöntemlerin kira bedeline yansımalarının ne şekilde olduğu, kiralama süresince ya da kira süresinin sonunda karşılaşılan sorunlar, seçilen yöntemin kiraya veren ve kiralayan yönlerinden önemli vergisel avantajlar sağlamasına rağmen, Türkiye’de yaygın olmama ve gelişememe sebeplerinin analizi yapılmış ve mevzuatta boşluk analizi, mevcut durum analizi ve sorun tanımlama çalışmalarına dayalı olarak model önerisi yapılmıştır.

Araştırma kapsamında katılım bankaları başta olmak üzere seçilen yöntemin konut ediniminde kullanım durumu ile kullanılma gerekçeleri, konut bedeli üzerinden sağlanan kredide borç miktarının (kiralama bedeli) hesaplanma yöntemi ortaya konulmuştur. Aynı zamanda kiralamaya konu gayrimenkullerde değerlemenin kimler tarafından hangi yöntemlere göre yapıldığı ortaya konularak uluslararası değerlendirme standartları ve ulusal mevzuat açısından analizi yapılmıştır. Bu çalışmada, arşiv ve literatür incelemesi ile alan araştırma sonuçları değerlendirilerek Türkiye’de gayrimenkul sektöründe sat ve geri kirala yöntemine ilişkin problem tanımlaması yapılmış ve riskleri ortaya konulmuştur.

Anket çalışmalarından elde edilen çıktılar kapsamında sorunların tanımlanması ve çözümüne ilişkin önerilerin tespiti sağlanmış ve genelleme yapılması yoluna gidilmiştir. Mahkeme kararları incelenmiş, yargı organlarının konuya ilişkin yaklaşımları yorumlanmış ve sonuç olarak yöntemin sektördeki ağırlığının artırılmasına ilişkin öneriler geliştirilmiştir. Literatür ve mevzuat analizi ile saha çalışmalarının neticesinde, sat ve geri kirala yönteminin gayrimenkul finansmanında yaygınlığının artırılması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması için gerekmesi halinde bu alanda yeniden yapılanma için bütün paydaşlara düşen görevlerin tespiti yapılmıştır. Bunun yanında çıplak mülkiyet hakkı kalmak şartıyla kullanım hakkının devredilmesi modelinin kullanılıp kullanılmayacağı hususu irdelenmiştir.

Yukarıdakilere ilave olarak yürürlükteki mevzuat ve idari kararların, gayrimenkul finansmanında yaygın olarak kullanıldığı başarılı bir sat ve kirala yöntemi için esneklik ve özgünlük kapasitesi literatür ve alan çalışması ile tespit edilmiştir. Nihai olarak, araştırmadan elde edilen sonuçlar çerçevesinde, sat ve geri kirala yönteminin gayrimenkul projeleri ve yatırımlarının finansmanında uygulanabilme olanaklarının yaygınlaştırılması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması için gerekmesi halinde, bu alanda yeniden yapılanma amacıyla bütün paydaşlara düşen görevler tespit edilmiş, konut finansmanı için alternatif bir yöntem olarak kullanılabilmesi hususlarında gayrimenkul geliştirme şirketleri ve finansal kurumlar için yararlı ve yol gösterici çıktılar ortaya konulması mümkün olmuştur. Bununla birlikte araştırmanın genel çıktılarının ilgili kamu ve özel kurumlar, yatırımcılar ve meslek örgütleri ile akademisyenlerin mevcut durum analizi ve sorun tanımlama ile politika geliştirme çalışmalarına önemli ölçüde katkı yapabileceği değerlendirilmektedir.

2. LİTERATÜR TARAMASI VE ÖNCEKİ ÇALIŞMALARIN ÖZETİ

Araştırmanın bu bölümünde; daha önce yapılan çalışmalar (i) finansal kiralama, (ii) sat ve geri kirala (sale and leaseback), (iii) İslami finans ve katılım bankacılığı, (iv) proje finansmanı ve (v) konut finansmanı olmak üzere beş başlık altında incelenmiştir. Belirtilen başlıklarda kaynak araştırması sonuçları aşağıda özet olarak sunulmuştur:

2.1 Finansal Kiralama

Finansal kiralama konulu Tansel Çetin tarafından yapılan (2000) “Sermaye yatırım kararlarında satın alma ya da finansal kiralama alternatiflerinin analizi” başlıklı yüksek lisans tezinde; finansal kiralama ve satın alma alternatifleri imalat ve hizmet sektörlerindeki örnek çalışmalarla mukayese edilmiş ve yatırımcının yatırımını finanse etmesi açısından finansal kiralamanın daha avantajlı olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Ayrıca, finansal kiralama sözleşmesi gereğince yapılan kira ödemelerinin gider olarak gösterilmesinin yatırımı daha ucuz hale getirmesi yanında, normal ve azalan bakiyeler yöntemine göre amortisman ayrılmasının finansal kiralamayı daha avantajlı kıldığı tespit edilmiştir.

Mücahitoglu’nun (2015) “Türkiye’de katılım bankalarının finansal kiralamadaki yeri, diğer finansal kiralama şirketleriyle karşılaştırılması ve sektörde Sukuk uygulaması beklentileri” başlıklı çalışmasında; katılım bankalarının reel ekonomide oynadığı rolden hareketle finansal kiralama yönteminin bankaların fonksiyonlarını yerine getirebilmesi için öneminden bahsedilmiş ve İslami bir borçlanma aracı olan ve Hazine ve Maliye Bakanlığı (Hazine Müsteşarlığı) tarafından son yıllarda sıklıkla kullanılan Sukuk yöntemi hakkında bilgi verilmiştir.

Çırasunlar’ın (2011) “Konut finansmanı amacıyla yapılan finansal kiralama sözleşmelerinin kuruluşu ve hukuki niteliği” başlıklı tezinde; Türkiye’de konut finansmanında finansal kiralama yönteminin uygulanabilirliği yasal yönleri çerçevesinde incelenmiş ve uygulama sonuçları genel olarak değerlendirilmiştir.

Meral (2019) “Finansal kiralama yoluyla yapılan konut finansmanı sözleşmelerinde tüketicinin temerrüdüne bağlanan sonuçlar” başlıklı çalışmada; konut finansmanı sözleşmeleri 6502 Sayılı Kanun’da yapılan düzenleme sonrasında, konut kredisi ve finansal kiralama yoluyla yapılan sözleşmeler ile bu sözleşmelerin yeniden finansmanına ilişkin sözleşmeler olacak şekilde yeni bir yapıya kavuştuğundan bahsedilerek, finansal kiralama işleminin 6361 ve 6502 Sayılı Kanun’lardaki düzenlemeler ile tüketici işlemi olarak değerlendirilmeye başlandığı belirtilmiştir. Ayrıca, 5411 Sayılı Kanun’da yapılan değişiklik sonrasında finansal kiralama işlemi bir kredi işlem olarak da kabul edilmekte ve finansal kiralama yöntemini kullanarak konut edinen tüketici olarak kabul edilen hane halkının temerrüde düşmesinin sonuçları ile tarafların hak ve borçları uluslararası doktrin, yargı kararları ve mevzuat çerçevesinde incelenmiştir.

Özdek’in (2016) “Finansal kiralama (leasing): Marmaris’teki 4 ve 5 yıldızlı otel işletmelerinde uygulanması” başlıklı araştırmasında; işletmelerin varlıklarında süreklilik sağlaması açısından önemli avantajlar sunan finansal kiralama yönteminin otel işletmelerinin gerek yapıları itibarıyla, gerekse devamlı suretle nakite ihtiyaç duymaları nedeniyle, uygun bir finansman sağlama aracı olacağından hareketle Marmaris’teki 4 ve 5 yıldızlı otel işletmeleri inceleme konusu yapılmıştır. 74 otel işletmesi üzerinde yapılan anket çalışması sonucunda, çok küçük bir bölümünün (%16) bu yöntemi kullandığı ve kullananların da genellikle makine-teçhizat, taşıt gibi varlıkların finansmanında kullandıkları tespit edilmiştir. Ayrıca işletmecilerin finansal kiralama kullanma fikrine yatkın oldukları, ancak bilgi eksikliğinin olduğu görülmüştür.

Maria (2012) “Leasing as an alternative source of financing” başlıklı çalışmada; finansal kiralamanın şirketlerin finansal yapısında temsil edilme şekli ve muhasebe kayıtlarına yansımalarına ilişkin bilgi verildikten sonra bir örnek uygulama üzerinden bir şirketin finansal kiralama ve geleneksel finans sağlama yöntemleri arasında nasıl bir seçim yapabileceği açıklanmıştır. Çalışmada, Yunanistan’daki 2005-2011 yılları arasındaki Finansal Kiralama Şirketler Birliği ve Bank of Cyprus’ın Finansal Kiralama Bölümünden alınan veriler ile doğrusal regresyon kullanılarak, her yıl için toplam ekonomik faaliyet ile ülkedeki finansal kiralama sektörüne ilişkin büyüklükler arasında herhangi bir bağlantı olup olmadığı incelenmiştir. Analizdeki tek bağımsız değişken olarak belirlenen 2007-

2011 yılları ile bu yıllardaki veriler arasında azalan bir trendle doğrusal bir ilişki içinde iyi bir uyumun olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu sonuçların da Yunanistan'daki toplam ekonomik koşullarla uygun olduğu belirtilmiştir.

Çoşkun (2010) “Alternatif bir finansman tekniği olarak finansal kiralama (leasing) ve Erzurum ilinde bir uygulama” başlıklı tezinde; 3226 Sayılı Kanun sonrasında (1985 yılı) küçük ve orta ölçekli işletmelerin yatırımları için gerekli olan yüksek maliyetli makinelerin karşılanması hususunda finansal kiralama yönteminin sağladığı avantajlardan bahsedilmiş ve Erzurum ilinde saha çalışması yapılarak yöntemin bilinirliği ve kullanılabilirliği test edilmiştir. Saha çalışması sonucunda; Erzurum ilindeki firmalarının büyük çoğunluğunun finansal kiralama yöntemini bildikleri ve kullandıkları, kullanmayan firmaların ise finansman ihtiyaçlarını kendi öz kaynaklarından karşıladıkları, ancak Katma Değer Vergisi (KDV) oranlarının artmasının yöntemin kullanılmasının yaygınlığında en önemli engel olduğu tespit edilmiştir.

Durlanık (2022) tarafından yapılan “Türk işletmelerinde sat ve geri kirala yönteminin bilanço ve gelir tabloları üzerine etkilerinin analizi” başlıklı doktora tez çalışmasında; özellikle küçük ve orta boyutlu işletmelerin sermaye yetersizliğinden kaynaklanan finansman ihtiyacını karşılamak amacıyla dünyada yaygın olarak kullanılan ve 6361 Sayılı Kanun ile birlikte 2012 yılından itibaren Türkiye’de hukuksal altyapıya kavuşturulan sat ve geri kirala yöntemini kullanan işletmelerin bilançoları ve gelir tabloları ile bazı rasyolarında değişimlere neden olduğu belirtilmiştir. Çalışmada, bu yöntemi kullanan 37 firmanın bilanço ve gelir tablosu temin edilerek, mali rasyoları incelenmiştir. Buna göre, bu yöntemin kullanılmasının firmaların net işletme sermayesi ve uzun vadeli borç miktarında görülen değişimler Mann-Whitney U testi ile analiz edilmiştir. Sonuçta, bu yöntemi kullanan firmaların belli temel finansal oranlarında (cari oran, varlıklar/duran varlıklar gibi) olumlu yönde değişim görüldüğü tespit edilmiştir.

Finansal kiralamanın bir firmanın piyasa değerini değiştirip değiştiremeyeceği konusunda farklı görüşler ve tespitler söz konusudur. Mantıksal olarak, bir sat ve geri kiralamanın duyurulmasında piyasa değerlendirme etkisi, rekabetçi bir piyasada ancak gerçek üretim faaliyetleri etkilenmediğinden, ev sahibi ve kiracının koşulları bir şekilde farklıysa

ortaya çıkabilir. Uygulamacı literatüründe bu tür işlemler için başka nedenlerden bahsedilse de önceki akademik çalışmalar kiracılar ve gayrimenkul sahipleri için geçerli vergi oranlarındaki farklılıkların değer artışı yaratma potansiyeline odaklanmaktadır (Smith ve Wakeman 1985).

Miller ve Upton (1976) mükemmel piyasalar çerçevesinde sermaye bütçeleme tekniklerini kullanarak finansal kiralama kararını analiz etmiş ve finansal kiralamadan herhangi bir finansal avantaj elde edilmediği sonucuna ulaşmıştır. Bu bakış açısına göre finansal kiralama, pozitif NBD yaratmayan bir vitrin faaliyeti olarak ifade edilmiştir. Stulz ve Johnson (1985), bir varlığın kiralanmasının teminatlı bir dış finansman biçimi olarak görülmesi halinde, özkaynak üzerinde pozitif olmayan getiriler yaratması gerektiğini ifade etmiştir. Lewellen, Long ve McConnel (1976) ve Myers vd. (1976) vergilendirmenin olduğu bir dünyada finansal kiralamanın riske göre ayarlanmış avantajları olup olmadığını araştırmıştır. Bu iki çalışma, vergi etkisinin yönünün belirli varlık ömrüne ve ilgili amortisman ve kapitalizasyon oranlarına bağlı olduğu durumlarda, finansal kiralamadan vergi avantajı elde edilebileceğini göstermektedir. Dolayısıyla, uygun koşullar altında ilgili firmalar için değerlendirilmede kazanç potansiyeli vardır. Lewellen, Long ve McConnel (1976), bu tür kazançlar olsa bile, rekabetçi bir piyasada bunların muhtemelen geçici olacağını savunmaktadır. Belirli amaçlara adanmış benzersiz varlıkları içeren kiralama düzenlemelerinde, potansiyel vergi kazançlarının kira sözleşmesi ile ilişkili işlem maliyetleri ile fazlasıyla dengeleneceğini ileri sürmektedirler. Öte yandan Myers vd. (1976), net kazanç potansiyeli konusunda daha iyimserdir. Ampirik çıkarım, bu tür işlemlerin duyurulmasının pozitif değerlendirme etkisine yol açabileceğidir.

Merton vd. (1976), kiralama veya satın alma (borçla finanse edilen) arasındaki simetrinin, öne sürüldüğü gibi kira ve faiz ödemelerinin vergi amaçları doğrultusunda ele alınma şekli olmadığını, ancak kullanıcı firmaların devletin sağladığı bazı vergi sübvansiyonlarından her zaman tam olarak yararlanamayabileceğini savunmuştur (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004). Lewis ve Schallheim'a (1992) göre, borç ve kiralamalar birbirlerinin ikamesi değil tamamlayıcıdır. Kiralamanın vergi indirimlerini satmak için bir mekanizma olduğunu, bu nedenle kiracı firmayı sermaye yapısındaki borç

oranını kiralamayanın aksine aynı olan bir firmaya göre artırmayı motive edebileceğini savunmaktadırlar. Ayrıca, rekabetçi bir ev sahibinin riski azaltmak ve vergi indirimlerinin kullanımını artırmak için çeşitlendirmeyi kullandığını ve böylece kira ödemelerini düşürebileceğini göstermişlerdir. Bu nedenle, ev sahibinin çeşitlendirilmiş kiralanan varlık portföylerine sahip olmasını ve eşdeğer kredinin altında kira ödemeleri sunabilmesi beklenir. Buna göre, sat ve geri kiralamanın doğrudan borçlanmaya kıyasla tercih edilen bir finansman yöntemi olduğu da söylenebilir (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004). İki türün birbirini tamamlayıp tamamlamadığını görmek için farklı firmaların marjinal finansman maliyetlerinde kiralama ile borç finansmanı arasındaki ilişkiyi inceleyen bir çalışmada da kiralama ile borç arasındaki ikame edilebilirlik derecesinin temettü ödemeyen, daha yüksek marjinal vergi oranlarına sahip veya daha fazla yatırım fırsatı olan firmalarda daha yüksek olduğu sonucuna ulaşılmıştır (Yan 2006, Maria 2012).

Bowman (1980), göreceli borç seviyeleri ile kiralamalar arasında ampirik olarak pozitif bir korelasyon olduğunu gösteren ilk kişidir. Ang ve Peterson (1984) bu ilişkiyi 1976-1981 döneminde 600 büyük ABD firması örneğini kullanarak ampirik olarak test etmiş ve borç ile kiralamanın pozitif ilişkili olduğunu saptamıştır. Bu sonucu “Leasing Bulmacası” olarak adlandırmışlardır. Adedeji ve Stapleton (1996), 570 Birleşik Krallık firması için kiralama ve borç arasında pozitif, ancak önemsiz bir ilişki bulmuştur. Bunlara karşın, Marston ve Harris (1988) ile Krishnan ve Moyer (1994) kiralama ve borcun birbirinin ikamesi olduğunu gösteren kanıtlar sunmuştur. Bu çalışmaların bir dezavantajı, sadece kesitsel bir ilişkiyi belgelemeleridir. Önceki çalışmalarda finansal kiralama ve borç arasındaki ilişki; hem gerçek ilişkinin hem de finansal kiralama ve borç finansmanını eşzamanlı olarak etkileyen faktörlerin tanımlanamayan bir karışımı olabilir. Yan (2006), işsellik sorunlarını ve firmaların sabit etkilerini kontrol etmek için genelleştirilmiş momentler yöntemi ile finansal kiralama ve borç arasında negatif bir korelasyon bulmuş, finansal kiralama ve borç arasında ikame ilişkisi olduğunu öne sürmüştür (Wells 2011).

McConnell ve Schallheim (1983), kiralama ve borç sözleşmelerinin şartları ve niteliğindeki farklılıklar nedeniyle bir dolarlık kiralamanın bir dolarlık borç kapasitesinden daha az kullanılabileceğini öne sürmektedir. Klein, Crawford ve Alchian’a (1978) göre, ahlaki tehlike riskleri nedeniyle bir dolarlık kiralama işlemi bir

dolarlık borç kapasitesinden daha fazla kullanabilir. Diğer taraftan Lewis ve Schallheim (1992), borç ve kiralama arasındaki ilişkinin aslında tamamlayıcı olabileceğini öne sürmektedir. Bu teori, Masulis (1980) tarafından gösterildiği gibi, değiş tokuşun borç ve borç dışı vergi kalkanları arasında olduğunu varsaymaktadır. Finansal kiralama, borç dışı vergi kalkanlarını transfer etme fırsatı sunmaktadır. Kiracı firma, bu vergi indirimlerini kullanma olasılığı daha yüksek olan bir alıcı bulabilirse, bu alıcı indirimler için kiracıya değerinden daha fazla ödeme yapacaktır. Bu şekilde kiracı, vergi kalkanlarını kiralama yoluyla kiralayana satabilir ve bu da kiracının borca ilişkin marjinal vergi avantajını artırır. Böylece, daha fazla kiralama, vergi kalkanlarının potansiyel fazlalığını ve dolayısıyla borç maliyetini azaltır. Başka bir deyişle, fazla vergi kalkanına sahip firmalar bu vergi avantajlarını kiralama yoluyla transfer edebilir ve böylece borç kapasitesi kazanabilir. Ampirik olarak, bu durum borç ve finansal kiralama arasında pozitif veya tamamlayıcı bir ilişki ile sonuçlanmalıdır (Wells 2011).

Ticari kredi literatürü kapsamında Frank ve Maksimovic (2005) hacizdeki teminatın değerine odaklanmakta ve bir tedarikçinin haczedilen bir girdinin değerini bir kredi verenden daha iyi yakalayabileceğini savunmaktadır. Bununla bağlantılı olarak Burkart ve Ellingsen (2004), bir borçlunun girdileri başka yöne çevirmesini engellemenin, nakit parayı başka yöne çevirmesini engellemekten daha kolay olabileceğini ve dolayısıyla bir tedarikçinin bir borç verenden daha fazla borç verebileceğini savunmaktadır.

Yukarıda özetlenen çalışmalar dışında Türkiye’de finansal kiralama başlıklı yapılan çalışmalarda; seçilen yöntemlerin hukuki yönleri, tarihsel gelişim süreci ve türleri bazında ele alındığı, yöntemlerin kiracı ve kiralayan yönünden muhasebeleştirme işlemlerine ilişkin örnek uygulamalar yapıldığı, yöntemin sağladığı vergisel avantajların hukuki açıdan değerlendirmeye alındığı, yönteme ilişkin genel verilerin verilmekle yetinildiği görülmektedir. Ayrıca, finansal kiralama yöntemi ile konut finansmanı için yapılan sözleşmelerin kuruluşu ve hukuk niteliklerinin ele alındığı, finansal kiralama işleminin İslam Hukuku açısından değerlendirilmesinin yapıldığı, ilçe düzeyinde dört ve beş yıldızlı otellerde demirbaş niteliğindeki taşınırıların ediniminde kullanılması ile il bazında farklı sektördeki firmaların finansal kiralamaya bakış açıları ve yöntemin tanınırlığının konu edildiği çalışmalarda bulunmaktadır (Çizelge 2.1).

Çizelge 2.1 Finansal kiralama konulu tezler ve yayınlar

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
1	Önder MET	1987	Yüksek Lisans Tezi	Turizm işletmelerinde finansal kiralama (leasing)	Turizm yatırımları ve finansman sorunları, turizm işletmelerinin finansmanında finansal kiralamanın kullanılması ve geliştirilmesi imkânları ortaya konulmuş, finansal kiralamaların turizm işletmeleri açısından yarar ve sakıncıları tespit edilmiştir.
2	Haluk KORKMAZYÜREK	2000	Yüksek Lisans Tezi	An alternative acquisition strategy for the Turkish land forces Army Leasing	Kara Kuvvetleri Komutanlığının ihtiyaçlarını karşılamakta finansmanın öneminden bahsedilerek, finansal kiralama yönteminin diğer tedarik yöntemlerine göre avantajları incelenmiştir. Çalışmada, Kara Kuvvetleri Komutanlığının bütçe kısıtları dâhilinde ve ek bir bütçe talep etmeksizin, sınırlı kaynakları ile azami düzeyde mal ve hizmet temin etme imkânına sahip olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.
3	Alev KAYA	2007	Yüksek Lisans Tezi	Alternatif bir finansman yöntemi olarak finansal kiralama ve Malatya'daki KOBİ'ler açısından bir değerlendirme	İşletmelerin yatırımlarını finanse etmesi açısından günümüzde büyük önem taşıyan finansal kiralama yönteminin aynı zamanda gelişen teknoloji ile menkul malların demode olma durumuna karşı alternatif yaratma potansiyeli taşıdığından hareketle, Malatya ilindeki Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler (KOBİ)'in yönetime bakış açıları incelenmiştir. KOBİ'lerde yöntemin kullanılmasının artırılması için bilgilendirme faaliyetlerinin artırılması ve buna yönelik olarak da mevzuat değişikliklerinin yapılması gerektiği belirtilmiştir.
4	Berna BİNGÖL	2007	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama sözleşmesinde kiralayanın (finansal kiralama şirketinin) borçları	Yatırımlarını finanse etme hususunda sıkıntı çeken yatırımcılar için Türkiye'de yeni bir yöntem olarak sunulan finansal kiralamanın 3226 Sayılı Kanun çerçevesinde finansal kiralama şirketi açısında getirdiği yükümlülükleri ve borçları mevzuat çerçevesinde incelenmiştir.
5	Arzu DOĞAN	2007	Yüksek Lisans Tezi	Türkiye'de finansal kiralama uygulamaları ve finansal kiralamanın küçük ve orta büyüklükteki işletmelerin finansman sorunlarının çözümündeki rolü	Türkiye'deki para ve sermaye piyasalarının gelişmişlik durumu, KOBİ'lerin yaşadığı finansman sorunları, piyasadaki mevcut faiz oranları ve kredi kullandırma şartları ile avantaj ve dezavantajlarından bahsedilerek, finansal kiralamanın kira bedeli ve ödeme planı esnekliği ile firmaya nakit akışı avantajı sağladığı sonucuna ulaşılmış ve bu işletmelerin yaşadığı kaynak sorunu ile başa etmede yararlanabilecekleri önemli bir alternatif araç olabileceği vurgulanmıştır.
6	Aynur ARSLAN POLAT	2009	Yüksek Lisans Tezi	Bir özel hukuk sözleşmesi olarak finansal kiralama (leasing) sözleşmesi	3226 Sayılı Kanun ile hukuki çerçevesi tanımlanan finansal kiralama sözleşmesi, hukuk dallarındaki yeri belirlenerek (özel hukuk sözleşmesi), hukuksal açıdan analiz edilmiş ve sona erme sebepleri irdelenmiştir.

Çizelge 2.1 Finansal kiralama konulu tezler ve yayınlar (devam)

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
7	Levent BUZKIRAN	2010	Yüksek Lisans Tezi	Alternatif bir finansman aracı olarak finansal kiralama ve seyahat acentaları üzerine bir araştırma	Türkiye’de 3226 Sayılı Kanun’la sağlanan finansal teşviklerle işlem hacmi artan finansal kiralama yöntemi seyahat acentaları özelinde incelenmiştir. Antalya ilindeki A Grubu seyahat acentaları üzerinde yapılan saha çalışmaları sonucunda, finansal kiralamayı kullanma düzeyinin ortalamanın altında kaldığı saptanmıştır.
8	Pelin MASTAR ÖZCAN	2011	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama işlemleri ve vergilendirilmesi	3226 Sayılı Kanun sonrası dönemde finansal kiralama işlemlerine uygulanan vergi uygulamaları ve bu uygulamalarda gerçekleştirilen değişikliklerin yöntemin kullanılabilirliği üzerindeki etkisi incelenmiştir. Finansal kiralama yönteminin tüketim mallarının finansmanında kullanılmasından dolayı KDV oranının mal türü bazında uygulandığını, bu durumda yöntemin kullanılma oranını azalttığı belirtilmiştir.
9	Merve ACUN	2011	Yüksek Lisans Tezi	Milletlerarası özel hukukta finansal kiralama sözleşmeleri	Finansal kiralama sözleşmelerinin hukuki niteliği hakkında dünyadaki uygulamalardan da bahsedilerek bilgi verilmiş ve mükayeseli hukuk açısından finansal kiralama sözleşmelerine uygulanacak hukuk açısından hukuksal bir değerlendirme yapılmıştır.
10	Neslihan AKÇA	2013	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama işlemlerinin Vergi Usul Kanunu ve Türkiye Muhasebe Standardı 17 açısından muhasebeleştirilmesine yönelik bir uygulama	Türkiye’de finansal kiralama işlemlerinin vergisel ve muhasebeleştirme boyutu ile farklılıkları vergi kanunları ve TMS17 açısından karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Sonuçta, bir finansal kiralama şirketi üzerinde yapılan örnek uygulamada sonucunda, VUK ve TMS17 açısından bir takım benzerlik ve farklılıkların olduğu, ancak standartlar hakkında tam olarak bilgi sahibi olunmadığı tespit edilmiştir.
11	Yasin BALIK	2013	Yüksek Lisans Tezi	Havayolu işletmelerinde finansal kiralama	İşletmelerin yüksek maliyetli sabit kaynaklarını edinmesinde alternatif bir yöntem olarak kullanılan finansal kiralama yönteminin havayolları işletmelerinde uçak temininde uygulanabilirliği mevzuat ve işlem adımları ile incelenmiştir.
12	Burçak GÜLER	2015	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama sözleşmelerinin sona erme halleri ve hukuki sonuçları	İşletmelerin özellikle yatırım harcamalarını finanse etmek için imzaladıkları finansal kiralama sözleşmelerinin kiracı ve kiralayan tarafından sona erme halleri ve bunların doğurduğu sonuçlar mevzuat kapsamında incelenmiş ve derlendirilmiştir.

Çizelge 2.1 Finansal kiralama konulu tezler ve yayınlar (devam)

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
13	Türkan KIRMIZITAŞ	2016	Yüksek Lisans Tezi	6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na göre finansal kiralama sözleşmesi	2012 yılında, finans sektöründeki görülen değişiklikler sonucunda 6361 Sayılı Kanun sonrasında yeni bir hukuki niteliğe kavuşturulan finansal kiralama işlemlerine ilişkin sözleşmeler incelenmiştir.
14	İbrahim ÖZKILIÇASLAN	2016	Yüksek Lisans Tezi	Bir finansman aracı olarak finansal kiralama ve Konya Organize Sanayi Bölgesinde bir araştırma	Türkiye'deki finansal kiralama uygulamaları hukuki yönleri ile açıklanmış ve Konya Organize Sanayi Bölgesindeki işletmelerin yönetime bakış açıları tespit edilmeye çalışılmıştır. Bölgede yapılan saha çalışması (anket) sonucunda yöntemin KOBİ niteliğinde olmayan işletmeler açısından alternatif finansman aracı olarak kullanıldığı, işletmelerin finansman ihtiyaçlarını genellikle öz kaynaklarından ve bankalardan aldıkları kredi ile karşıladıkları, yöntem hakkında ise finansal kiralama şirketleri ve bu yöntemi daha önce kullanan şirketlerden bilgi edindikleri sonucuna ulaşılmıştır.
15	Burak YAZGAN	2016	Yüksek Lisans Tezi	Denizcilik sektörü finansmanı ve finansal kiralama alternatifinin denizcilik sektöründe kullanımı	Türkiye'deki ekonomik faaliyetlerdeki önemi ve denizcilik sektörü maliyetinin yüksek olması dolayısıyla sektörün yaşadığı finans sıkıntısını aşmak için kullanılabilecek olan finansal kiralama yöntemi, alternatif uygulama örnekleri ile karşılaştırılarak incelenmiştir. Banka kredisi ve öz kaynakla finanse etme ile finansal kiralama yöntemiyle finanse etme arasında NBD arasında lehine avantaj hesaplanmıştır.
16	Ebru YILMAZSOY	2016	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama sözleşmesinde tarafların borçları	Çalışmada, 6361 Sayılı Kanun sonrası finansal kiralama sözleşmelerinde taraflarının (kiralayan ve kiraya veren) borçları mevzuat çerçevesinde incelenmiştir.
17	Pınar UZUN	2016	Yüksek Lisans Tezi	Türkiye'de finansal kiralama ve faaliyet kiralaması: Tarım sektörü örneği	Tarım sektöründe faaliyet gösteren kişi veya kurumların yatırımlarını gerçekleştirirken satın alma, banka kredisi kullanma, finansal kiralama ya da faaliyet kiralaması seçeneklerinden hangisini kullanmasının daha avantajlı olacağı nakit akış tabloları ve NBD hesaplaması sonucuna göre karşılaştırılmıştır. Çalışmada, satın alma ve finansal kiralamadan ziyade faaliyet kiralamasının daha avantajlı olduğu, ancak bu hesaplamaların çeşitli hesaplamalara dayandığı için tek belirleyici olamayacağı, kendi dinamiklerine göre değerlendirilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Çizelge 2.1 Finansal kiralama konulu tezler ve yayınlar (devam)

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
18	Esra IŞIK	2016	Yüksek Lisans Tezi	Türkiye’de finansal kiralamanın incelenmesi	Finansal kiralama yöntemi, işletmelerin varlıklarını sürdürebilmeleri için zorunlu olan finans ihtiyaçlarını karşılayabilmelerinin bir yöntemi olarak 6361 Sayılı Kanun çerçevesinde açıklanmış, 2014 ve 2015 yılları verileri ile Türkiye uygulaması sonuçları hakkında bilgi verilmiştir.
19	Müge YAZGAN	2017	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama sözleşmesinin sona ermesi	Finansal kiralama şirketleri faaliyetlerini özellikle 6361 Sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesinden sonra artırmasına rağmen, özellikle sözleşmenin sona erdirilmesi sürecinde sorun yaşadıklarından hareketle finansal kiralama sözleşmesinin sona erme nedenleri ve sonuçları doktrindeki görüşler ve Yargıtay kararları çerçevesinde incelenmiştir.
20	Mehmet ÇAKMAK	2017	Yüksek Lisans Tezi	Uluslararası ticarete finansal kiralama işlemleri ve muhasebeleştirilmesi	Finansal kiralama kavramı, uygulamaları ve muhasebeleştirme süreci hakkında bilgi verildikten sonra uluslararası finansal kiralama işlemleri özelinde süreç detaylandırılmıştır. Son olarak uluslararası finansal kiralama işlemlerinin artırılmasına ve muhasebeleştirilmesine ilişkin önerilerde bulunulmuştur.
21	Gökçe ÇETİN	2018	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama işlemlerinin Türkiye Finansal Raporlama Standardı 16 ve Vergi Usul Kanunu açısından incelenmesi ve muhasebeleştirilmesi	Türkiye’deki finansal ve faaliyet kiralaması işlemleri hakkında bilgi verilmiş, kiracı ve kiraya veren açısından alış ve satış işlemlerinin VUK ve TFRS 16 açısından muhasebeleştirme süreci örnek uygulamalarla açıklanmıştır.
22	Hami YILMAZ	2018	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama sözleşmeleri	Finansal kiralama sözleşmesinin diğer kiralama sözleşmelerinden farklı olarak kredi kullandırma amacı dışında kiracı, kiralayan ve satıcı açısından yükümlülükler ve hukuki tasarruf yetkisi tanınması açısından farklılıklar gösterdiğinden hareketle, benzer diğer sözleşmelerden farklı yönleri, sözleşmenin unsurları ve niteliği, taraflara getirdiği hak ve borçlar incelenmiştir.
23	Sema Gizem ÖZDEMİR	2018	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama sözleşmesi	Çalışmada, finansal kiralama hakkında bilgi verildikten sonra finansal kiralama sözleşmesi hükümleri ile sona ermesi ve sonuçları doktrin ve mevzuat çerçevesinde açıklanmıştır.

Çizelge 2.1 Finansal kiralama konulu tezler ve yayınlar (devam)

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
24	Barışcan KÖKTÜRK	2018	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama sözleşmesinde tarafların borçları	Çalışmada, finansal kiralamanın Türkiye’de ortaya çıkış süreci ve işlem aşamaları, finansal kiralama sözleşmeleri tescil ve şerh verilmesi hususları ile tarafların borçları doktrindeki görüşler, yargı kararları ve mevzuat kapsamında aktarılmıştır.
25	Ecem Yıldız YILMAZ	2018	Yüksek Lisans Tezi	Türk Vergi Hukukunda finansal kiralama müessesesi ve finansal kiralama işlemlerinin vergilendirilmesi	Çalışmada, finansal kiralama uygulamasında ortaya çıkan vergisel problemlerin çözülmesine ilişkin tespit ve önerilerde bulunulmuş, sektörün kendi dinamikleri ile gelişme sürecini devam ettirmesine rağmen, Türkiye’de mevcut düzenlemelerin yetersiz kaldığı ve sorunların temelinde iktisadi ve hukuki konuların yattığı, sektörün çoğunlukla banka ortaklı şirketler tarafından yönlendirildiği ve üretim malları odaklı bir faaliyet alanının ağırlıkta olduğu tespit edilmiştir.
26	Hacer YALDIZ	2019	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama sözleşmesinde kiraya verenin ayıplardan sorumluluğu	Finansal kiralama sözleşmeleri gereğince alınan ve kiracının kullanımına bırakılan malların ayıplı olması durumunda kiracının ve kiralayanın ayıba karşı sorumluluğu hususları 6361 ve mülga 3226 Sayılı Kanunlar ile yeni ve mülga Borçlar Kanunlarındaki hükümler kapsamında karşılaştırmalı olarak incelenmiştir.
27	Mustafa AKAT	2019	Yüksek Lisans Tezi	Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS 17 kiralama işlemleri standardı ile yasal düzenlemeler açısından incelenmesi ve muhasebe uygulamaları	Yatırımcının orta ve uzun vadeli fon ihtiyacını karşılamasının ve riski paylaşımının önemli bir aracı olarak finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirme süreci VUK ve TSM17-Kiralama İşlemleri Standardı çerçevesinde örnek uygulamalar üzerinden açıklanmış, benzerlik ve farklılıkları ortaya konulmuştur. Çalışma sonucunda, mevzuatta yapılan düzenlemeler ile finansal kiralama uygulamalarının muhasebeleştirilmesinde var olan farklılıkların giderildiği ve uygulama bütünlüğünün sağlandığı tespitinde bulunulmuştur.
28	Songül VARİŞ	2019	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralamada Türk katılım bankalarının yeri	Faize karşı duyarlılığı olan insanlar açısından önemli bir yatırım ve finans sağlama aracı olan katılım bankacılığının faizsiz olarak geliştirdikleri borçlanma araçları hem yatırımcılar, hem de fon sağlayıcıları açısından sağladığı avantajlarla ülke ekonomisi için önemli çıktılar yaratmaktadır. Türkiye’de 1980’li yıllardan sonra kullanılmaya başlanan finansal kiralama yönteminin katılım bankacılığı alanındaki gelişme seyri geçmiş yıllar verileri kullanılarak açıklanmış ve çalışma sonucunda katılım bankacılığı sektöründe finansal kiralamanın sağladığı avantajlarla etkinliğinin giderek arttığı sonucuna ulaşılmıştır.

Çizelge 2.1 Finansal kiralama konulu tezler ve yayınlar (devam)

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
29	Miraç Burak KUTLU	2019	Yüksek Lisans Tezi	Muhasebe ve vergi yönüyle finansal kiralama işlemleri	Finansal kiralama işlemlerinin Türkiye’de gelişim süreci vergisel ve işlemlerin muhasebe kayıtlarına yansımaları boyutuyla ilgili mevzuatı çerçevesinde incelenmiştir. Çalışma sonucunda, dünyada yaygın olarak kullanılan bu yöntemin Türkiye’de etkin kullanılmamasının sebebi olarak, mevcut düzenlemelerin sektörün ihtiyacını karşılamada yetersiz olması olarak tespit etmiştir.
30	Mehmet Çelebi YOZGAT	2019	Yüksek Lisans Tezi	Üretim ve imalat sektöründe finansal kiralama: Türkiye örneği	İşletmelerin artan işletme sermayesi ihtiyacını karşılamada sağladığı avantajlarla rekabet edebilirliğini sağlayan finansal kiralama uygulamaları, FKB tarafından yayımlanan 2016-2018 yılları arasında gerçekleştirilen finansal kiralama işlemlerinin sektör ve mal gruplarına göre dağılımı verileri kullanılarak üretim ve imalat sektörleri bazında incelenmiştir.
31	Sefa POLAT	2020	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama sözleşmesinde tarafların borçları ve sözleşmeden doğan uyumsuzluklarda arabuluculuk	Çalışmada, ticari dava niteliğinde olan finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan davaların arabuluculuk kapsamında olduğu, bu sistem ile çözülmesinin zaman, masraf ve ilişkilerde sürekliliğin sağlanması açısından önemli olduğu vurgulanmıştır.
32	Yavuz Selim KARAKAŞ	2021	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama ve faktoring firmalarının performans analizi: Borsa İstanbul üzerinde bir uygulama	Finansmanın işletme yönetimi ve kurumsallaşması açısından öneminden bahsedilerek, Borsa İstanbul’da (BİST) işlem gören 2010-2019 dönemindeki finansal tablolarına eksiksiz olarak ulaşılan finansal kiralama ve faktoring sektöründeki sekiz firmanın finansal verilerinden hareketle performans sonuçları çok kriterli karar verme yöntemlerinden biri olan TOPSIS ile incelenmiştir. Analiz sonucunda bir faktoring ve bir finansal kiralama şirketinin en başarılı şirket olduğu tespit edilmiştir.
33	Kemal DUZAN	2021	Yüksek Lisans Tezi	Operasyonel finansal kiralama sisteminin SWOT analizi ile Türkiye değerlendirmesi	Türkiye’de kısıtlı kullanılan operasyonel kiralamanın yaygınlaştırılmasının tamamlayıcı sektörlerle de (sigorta, bakım, yedek parça gibi) olumlu yönde etki ettiği, ülke ekonomisinin kalkınması açısından geliştirilmesi ve yaygınlaştırılması gereken bir alan olduğundan hareketle operasyonel kiralamaya ilişkin SWOT analizi yapılmış ve konu hakkında bilgi verilmiştir.
34	Merve ALİŞ	2021	Yüksek Lisans Tezi	Türk Hukukunda hava araçlarının sınır ötesi finansal kiralama sözleşmelerinin tescili	Hava yolu şirketlerinin filolarını genç tutabilmeleri, teknolojik gelişmeleri yakalayabilmeleri, giderlerinde istikrarı sağlayabilmeleri açısından önemli bir finans yöntemi olan finansal kiralamada, hava araçlarındaki özel durum, taşıdığı risk ve yüksek maliyeti dolayısıyla, üçlü bir tescil sistemi öngörülmesi nedeni ile konu hakkında özel mevzuatından da bahsedilerek bilgi verilmiştir.

Çizelge 2.1 Finansal kiralama konulu tezler ve yayınlar (devam)

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
35	Batuhan KAÇAKER	2022	Yüksek Lisans Tezi	Türkiye’deki finansal kiralama şirketlerinin Covid öncesi ve Covid sürecinde finansal analizi	Türkiye’de BİST’teki sekiz adet finansal kiralama şirketinin Covid 19 pandemi öncesi (2018-2019) ve sonrası (2020-2021) dönemdeki finansal performansının oran analizi yöntemi ile incelendiği çalışma sonucunda, pandeminin finansal kiralama şirketlerinin finansal performansı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmadığı, şirketlerin kendilerini pandeminin olumsuz etkilerine karşı koruduğu ortaya konulmuştur.
36	İlknur ERGÜN	2021	Yüksek Lisans Tezi	UFRS ve vergi düzenlemeleri kapsamında finansal kiralama sözleşmeleri ve UFRS 16 standardının uygulanmasının finansal tablolar üzerindeki etkisi	Finansal tabloların, yükümlülükleri yansıtabilecek şekilde düzenlenmesinin alınacak kararlardaki önemi ve aksi duruma ilişkin yaşanan skandallar nedeni ile 2019 yılında yürürlüğe giren UFRS 16 Kiralama Standardı sonrasında bilanço içine dâhil edilen varlıkların ve yük getiren unsurların finansal verilerin tutulduğu tablolar ile bazı oranlara etkisi ortaya konulmaya çalışılmıştır. Çalışmada, belli kalemler bazında verilerin istatistiki yöntemlerle analiz edilmesi sonucunda standartın genel itibarıyla sektörlere göre farklılık göstermekle birlikte finansal tablo ve oranları üzerinde etkisi olduğu ortaya konulmuştur.
37	Meltem GÜNEŞ ERSOY	2021	Yüksek Lisans Tezi	Ulusal düzenlemeler çerçevesinde finansal kiralama şirketlerinde muhasebe uygulamaları	Çalışmada, finansal kiralama yapan şirketlerin kiralamalarda uyguladıkları muhasebeleştirme işlemleri ve muhasebe standartları mevzuat çerçevesinde örnek senaryolarla açıklanmıştır. Bu kapsamda, mülga TMS 17 ile onun yerine yürürlüğe konulan UFRS 16 standartları karşılaştırılmış, 2021 yılında uygulamaya konulan hesap planı ile önceki hesap planı incelenmiş, kiralama işlemlerinde yaygın kullanılan hesaplar hakkında bilgi verilmiş ve konu örnek uygulamalar ile açıklanmıştır.
38	Kevser TOPÇU	2022	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ve raporlanması: Türkiye’deki düzenlemelerin karşılaştırılması	Bu çalışmada, finansal kiralamanın uluslararası düzeyde yaygınlaşmasıyla birlikte uluslararası kurumların ortak bir dili kullanmak ve standart oluşturarak karşılaştırılabilir kılmak amacıyla standartlar geliştirdiği, ancak Türkiye’de uygulamaya konulan TFRS 16, BOBİ FRS 15, FFMS 32 standartları arasında bir uyumun sağlanamadığı, güncel muhasebe planı yayınlanmadığı için raporlama açısından şirketler arasında tereddütlerin olduğu örnek bir finansal kiralama sözleşmesi üzerinden ortaya konulmuştur.

Çizelge 2.1 Finansal kiralama konulu tezler ve yayınlar (devam)

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
39	Aysel HÜSEYNZADE	2020	Yüksek Lisans Tezi	Azerbaycan’da bir ekonomik kalkınma unsuru olarak “finansal kiralama”	Finansal kiralamanın ekonomik kalkınma için önemi bir fonksiyona sahip olduğundan ve bu konuda Azerbaycan’da karşılaştırmalı mevzuat eksikliği yaşandığında hareketle çalışmada, ulusal mevzuatta yaşanan eksiklikler gerek çeşitli ülke uygulamaları ve mevzuatı, gerekse Uluslararası Finans Kurumu (International Finance Corporation, IFC), Dünya Bankası (DB), Birleşmiş Milletler Uluslararası Ticaret Hukuku Komisyonu (United Nations Commission On International Trade Law, UNCITRAL) gibi uluslararası kuruluşların düzenlemeleri çerçevesinde ortaya konulmuş, KOBİ’lerin finansal piyasalara entegrasyonunu sağlamak amacıyla kanun çıkarılması gerekliliği açıklanmış ve olması gereken yasal düzenlemeye ilişkin önerilerde bulunulmuştur.
40	Fatih YAVUZ	2021	Yüksek Lisans Tezi	Finansal kiralamada katılım bankacılığının payının artırılmasına yönelik öneriler	Çalışmada, kiracı ve kiralayan açısından önemli avantajlar sağlayan bir yöntem olan finansal kiralama işlem hacmi içinde katılım bankalarının önemli bir paya sahip olduğu ve İslami finans ilkeleri ile uyumlu olması dolayısıyla katılım bankaları tarafından tercih edilen bir yöntem olduğu belirtilerek, katılım bankası çalışanlarına yöneltilen yarı yapılandırılmış soru formundan elde edilen görüşlere göre finansal kiralamanın katılım bankalarında payının artırılması için önerilerde bulunulmuştur. Öneriler; vergilendirme sorunları, bilinirliği, katılım bankacılığı sistemindeki farkındalığı, risklerin önlenmesi konularında yoğunlaşmıştır.
41	Sinem YAVUZ	2022	Doktora Tezi	Vergi hukukunda finansal kiralama	Çalışmada, finansal kiralama kavramının çeşitli ülke uygulamalarındaki tarihsel gelişim süreci hakkında bilgi verildikten sonra kavramsal çerçevesi ve özel hukuktaki yeri ile 3226 ve 6361 Sayılı Kanunlarda tanımlandığı haliyle vergi hukuku açısından açıklanmıştır. Çalışmada, vergi usul, gelir üzerinden alınan vergiler ve maddi vergi hukukunda (KDV, ÖTV, DV vb.) finansal kiralamanın yeri, yargı kararları kapsamında incelenmiştir.

2.2 Sat ve Geri Kirala (Sale and Leaseback)

Sat ve geri kirala yöntemine ilişkin yapılan yabancı çalışmalardan biri olan Gordon'un (1993) "Corporate sale and leaseback transactions: An examination of corporate incentives, wealth effects and dealer spreads" başlıklı doktora tezinde; firmaların finansal özelliklerinin hissedarların servet etkisinin belirlenmesinde rol oynadığı, firmanın sat ve geri kirala gelirlerinin kullanımına ilişkin irade açıklamalarında servet etkisinin etkili olduğu ortaya konulmuş, pazar mikroyapı analizi kullanılmış, sat ve geri kirala işlemlerinin etkileri incelenmiştir. Ayrıca çalışmada, sat ve geri kirala işleminin gerçek açıklamasının, bilgi asimetrisi düzeyi ve bayilerin maruz kaldığı bilgi maliyeti seviyesini önemli ölçüde azalttığı gösterilmiştir.

Hutchinson'un (2003) "Master lease&leaseback of government owned real estate: A model for a fixed income investment product" başlıklı yüksek lisans tez çalışmasında; ABD'de bir taraftan önemli finansal sermayeye ihtiyaç varken, bir taraftan da hem kamu, hem de kurumsal fonlardan ve özel yatırımcılardan gelen önemli miktarda yatırımcı sermayesi, güvenli ve ılımlı getirili, uzun vadeli yatırımlar için bir fırsat olmadığından boşta durduğu belirtilerek, yaygın olarak kullanılan kurumsal sat ve geri kiralaya benzer şekilde hükümetlerin varlıklara uzun vadeli sahip olmalarını sağlayan devlet tarafından yönetilen gayrimenkullere bağlı sermayeyi serbest bırakmak için kullanılabilecek bir yatırım yapısının yararları ve dezavantajları araştırılmıştır. Bu yatırımlar ve ilgili katılım araçlarının devletin kira destekli yatırımlarının sigorta şirketleri ve sendikaları için arbitraj fırsatları ve on milyarlarca dolarlık sermaye akışı yarattığı vurgulanmıştır. Tezde sunulan modellerin ABD'deki federal, eyalet ve belediye hükümet varlıklarına uygulanabileceği belirtilmiş ve özellikle devlete ait en büyük emlak portföyüne sahip olan Kaliforniya Eyaletine ait varlıklara uygulanmasına odaklanılmıştır.

Fattal ve Janheim'in (2011) "Corporate real estate sale and leaseback: The effect on performance and beta risk" başlıklı çalışmalarında; ABD ve Avrupa pazarında, işletmeleri yenilemek için sat ve geri kirala yönteminin yaygınlaştığı ve kurumsal gayrimenkulleri bir finansman alternatifi olarak kullanma eğiliminin geliştiğinden

bahisle, kurumsal gayrimenkullerin sat ve geri kirala işlemine konu olmasına odaklanan etkinlik çalışmaları ve kurumsal gayrimenkul varlıklarındaki farklılıklar ile risk ve performans ölçmeye odaklanan çalışmalarının ilişkilendirilmesi amaçlanmıştır. Çalışma sonucunda, İsveç Borsasında işlem gören şirketlere ilişkin 23 gözlemde elde edilen verilerin analiz edildiği nicel araştırmada, hisse senedi performansı ile kurumsal gayrimenkul sat ve geri kirala işlemleri arasında pozitif bir ilişki bulunmuştur.

Aydoğdu'nun (2017) "Finansal kiralama sisteminde sat ve geri kirala işlemleri" başlıklı yüksek lisans tezinde; küreselleşme, teknolojik gelişmeler ve rekabet ortamının işletmelerin finansman modeli seçenekleri açısından önemi vurgulanmış ve finansal kiralama yönteminin finansman kaynağı olarak yatırımcılar tarafından tercih edildiği belirtilmiştir. Finansal kiralama piyasasının gelişmesi ile gelişme potansiyeli olan işletmelere bu yönde katkı sağlayacağı ve işletmelerin sermaye yatırımlarına olumlu etki edeceği belirtilmiştir. Ayrıca yöntemin bu yönleri Türkiye'deki etkileri arasında sayılmıştır. Çalışmada, finansal kiralama sistemi hakkında genel bilgilere yer verilmiş, sektörün dünyada ve Türkiye'deki durumu, yasal düzenlemeler, ulusal ve uluslararası kuruluşlar ve ülke örnekleri işlem hacimleri ve istatistiki verilerle anlatılmış, sat ve geri kirala yönteminin sağlamış olduğu avantajlar incelenmiş ve uygulama örneklerine ilişkin genel istatistiki veriler verilmiştir.

Sieverding (2018) "A critical analysis of the accounting for sale and leaseback transactions under the new IFRS 16" başlıklı çalışmada; yeni kiralama standardı UFRS 16'nın uygulamaya konulmasıyla birlikte sat ve geri kirala işlemlerinin muhasebe kayıtlarına alınması süreçleri ve bunun işletmeler için etkileri UFRS muhasebesinin amacı ve seçilen ilkeleri çerçevesinde analiz edilmiştir.

Yüksel'in (2018) "Finansal kiralama sektörünün gelişimi sat & geri kirala işleminin sektöre ve firmalara katkıları" başlıklı tez çalışmada; ülkelerin sürdürülebilir büyüme için yapacakları yatırımlarda kullanılan bir finansman yöntemi olan finansal kiralamanın Türkiye'de 1980 yılından sonra özellikle küçük ve orta ölçekli işletmeler tarafından tercih edildiği belirtilmiştir. Yöntem genel hatları ile açıklanmış, son yıllarda yapılan yasal düzenlemeler sonucu kullanım alanı ve sınırları değerlendirilmiştir.

Arslan (2019) “Sat ve geri kirala sözleşmelerinde muhasebe ve denetim süreçleri ve bir örnek uygulama” başlıklı çalışmasında; kiralama türleri hakkında bilgi verdikten sonra işletmelerin duran varlıklarını finanse etme arayışı içerisinde sağladığı avantajlarla ön plana çıkan finansal kiralama yönteminin alt dalı olan sat ve geri kirala işlemlerine ilişkin uygulamanın nasıl gerçekleştirildiğini ortaya koymuştur.

Kabak (2019) “Finansal kiralama sözleşmesinde sat ve geri kirala yöntemi” başlıklı tez çalışmasında; gelişen teknolojiye ayak uydurarak yatırımlardaki karlılıkları artırması açısından yatırımcıya, finansal kiralama şirketine ve ülke ekonomisine önemli avantajlar sağlayan finansal kiralama yöntemi ve 6361 Sayılı Kanun ile Türkiye’de uygulanmaya başlanan ve firmanın kendi imkânları ile finansmana erişmesini sağlayan sat ve geri kirala yönteminin benzer nitelikteki sözleşmeler ile farkları ortaya konulmuş ve vergi hukuku bakımından özellikli durumları açıklanmıştır.

Gündüz (2020) “Sat ve geri kiralama işlemlerinin TMS-17, TFRS-16 ve BOBİ FRS açısından karşılaştırılması ve TFRS-16’ya göre muhasebeleştirilmesi” başlıklı çalışmasında da Uçkaç’ın (2019) çalışmasına paralel şekilde sat ve geri kirala işleminin muhasebeleştirilmesi usulleri ve bu usullere ilişkin standartlar konularına değinilmiştir. Çalışmada, finansal kiralama işlemlerine ilişkin muhasebeleştirme standardı olarak hem kiraya veren, hem de kiralayan konumundaki firmalar açısından kullanılan mülga TMS17 ile TFRS16 ve BOBİ FRS standartları hakkında bilgi verilmiş, farklılıkları ortaya konulmuş ve TFRS16 kapsamında hem finansal kiralama, hem de sat ve geri kirala işlemlerine ilişkin muhasebe kayıtları örnekleri ile açıklanmıştır.

Sat ve geri kiralamaların firmanın hisse senedi fiyatı üzerindeki etkilerini ampirik olarak inceleyen çok az sayıda çalışma bulunmaktadır. Slovin vd. (1990), Rutherford (1990), Alvayay vd. (1995) ve Fisher (2004) ABD’de, Adams ve Clarke (1996) ve Liow (1997) ise İngiltere’de gayrimenkul sat ve geri kiralamaları ile hissedar servetini incelemiştir (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004).

Slovin vd. (1990) şirketlerin sat ve geri alımlarını ve bunların hissedarların serveti üzerindeki etkisini incelediği çalışmada, 1975-1986 dönemini kapsayan ABD’deki

toplam 53 gözlem verisine göre, sat ve geri kirala işlemleri için iki günlük ortalama anormal getirinin %0,85 ve t-istatistiğinin 1.98 olduğunu ve bunun %5 düzeyinde anlamlı olduğunu bulmuşlardır. Diğer dış kiralama türlerinin aksine, sat ve geri kirala işlemlerinin değer artırıcı işlemler olduğunu öne sürmüşlerdir. Ayrıca, olumlu piyasa algısının beklenen vergilerin bugünkü değerindeki genel bir düşüşten kaynaklandığını belirtmişlerdir.

Rutherford (1990) ve Alvayay vd. (1995), ABD’de gayrimenkul sat ve geri kiralama ile hissedarların servetleri üzerindeki etkilerini incelemiştir. Rutherford’un (1990) verileri 1980-1987 döneminde gerçekleştirilen kırkbir işlemde oluşmaktadır. Slovin vd. (1990) benzer şekilde, Rutherford’da şirket gayrimenkullerinin sat ve geri kiralama ile hissedarların servetleri üzerindeki etkilerini incelemiştir. Çalışmada satıcı-kiracı şirketler %1,59 oranında anormal getiri elde etmiştir. Rutherford ayrıca sat ve geri kiralamanın satın alan-kiralayan şirket için önemsiz bir kayıp yarattığını da eklemiştir. ABD’de gayrimenkul sat ve geri kiralama ile hissedar serveti üzerine Fisher (2004) tarafından yapılan çalışmada, 1990’lı yıllara ait yetmişbir adet sat ve geri kirala işleminden oluşan bir örneklem kullanılarak, nispeten kısa süreli geri kiralama ilan eden satıcı-kiracı firmaların hissedarları için %1,3’lük anlamlı bir ortalama anormal getiri olduğunu göstermiştir. Sonuçlar, firmaların sat ve geri kirala işlemlerini gayrimenkule taleplerini optimize etmek için kullanabileceklerini göstermiştir.

Adams ve Clarke’ın (1996), gayrimenkul sat ve kirala işlemleri ile şirket değeri arasındaki ilişkiyi tespit etmeye yönelik çalışmalarında, İngiltere’deki sat ve kirala duyurularına karşı borsanın tepkisi incelenmiş ve sonuçları İngiltere piyasasına genişletilmiştir. Elde ettikleri sonuçların, satıcı-kiracı şirketlerin hisse fiyatlarının bir sat ve geri kirala işleminin duyurulması üzerine düşme eğiliminde olduğunu gösteren ABD’deki sonuçlarla çeliştiği ifade edilmiştir. Hite, Owers ve Rogers (1984) ile Ball, Rutherford ve Shaw (1993) tarafından gayrimenkul bölünmelerine ilişkin yapılan çalışmalarda, kurumsal gayrimenkullerin bölünmesiyle şirketlerin hissedarları için pozitif anormal getiri elde edebileceklerini ortaya koymuşlardır. Operasyonel kurumsal gayrimenkul bölünmesi durumunda, sat ve geri kirala düzenlemesine çok benzer bir düzenleme olduğu

kabul edilmektedir. Öte yandan, Rutherford ve Nourse (1988) sadece ayrı bir kurumsal gayrimenkul biriminin oluşturulmasının genel olarak hissedarlara pozitif kazanç sağladığını göstermiştir. En büyük kazançlar halka açık iştiraklerle ilişkilendirilirken, ikinci en büyük kazançlar ana sınırlı ortaklıklar ve tamamına sahip olunan iştiraklerle ilişkilendirilmiştir. Dolayısıyla, ampirik kanıtlar ABD piyasasında sat ve geri kirala işlemleri ve kurumsal gayrimenkul sahipliğinin dış kaynak kullanımı lehine oldukça ikna edici kanıtlar ortaya koymaktadır.

Redman ve Tanner (1991), kira muhasebesi işlemlerinde değişiklik yapılması gündeme gelmeden önce, yöneticilerin gayrimenkulleri nasıl finanse ettikleri, kiralama ve satın alma kararlarını verirken kullandıkları kriterleri belirlemek amacıyla anket uygulamışlardır. Kurumsal gayrimenkul yöneticilerine uygulanan anket, sat ve geri kirala düzenlemelerinin kullanımı ve değerlendirilmesine ilişkin araştırmaları da içermektedir. Nourse ve Roulac (1993), sat ve geri kirala işlemi sonucunda mülke bağımlı kılınan sermayenin, bağlı kaldığı süre dikkate alınarak kamu makamları tarafından tahvil ihracı veya vergi yükü olmadan kullanılmasına olanak tanınması gerektiği belirtilmektedir. Pollina (2010), sat ve geri kirala işlemlerinin bütçe açıklarını kapatmada ve tahvil derecelendirmeleri ve kapasitelerini artırmada etkili olduğuna işaret etmektedir. Benjamin vd. (1998), gayrimenkul sahipleri ve yöneticilerin bedavacılık sorunlarını ortadan kaldırma, ölçek ekonomilerinden yararlanma ve ticari mülklerin değerlemesi, bakımı ve elden çıkarılmasında uzmanlaşma yeteneklerini gayrimenkul kiralamanın temel gerekçesi olarak incelemektedirler (Ashiya 2015).

Sharpe ve Nguyen (1995) kesitsel olarak, bir firmanın kiralama eğiliminin sadece vergi etkilerine değil, aynı zamanda dış finansman maliyetlerine de bağlı olduğunu ifade etmektedirler. Ezzell ve Vora (2001), sat ve geri kirala işlemlerinin hem vergi tasarrufu, hem de beklenen iflas maliyetlerinin azaltılması tarafından yönlendirildiğine dair kanıtlar sunmaktadırlar. Ayrıca, sat ve geri kirala işlemleriyle ilişkili pozitif anormal getiriler bulmuşlar ve anormal getirilerin temettü ödemeyen ve düşük faiz karşılama oranına sahip firmalarda (yani finansal açıdan kısıtlı firmalarda) daha yüksek olduğunu göstermişlerdir (Eisfeldt ve Rampini 2009).

Sat ve geri kirala işlemlerini konut literatüründe tipik olarak bir portföy seçim problemi olarak kapsamlı inceleyen çalışmalarda, kiralık konut kullanımında ahlaki tehlike sorunu olduğu ve bu durumun konut sahibi olmayı avantajlı hale getirerek portföy seçim problemini bozan bir model olarak ele alınmıştır. Konut tüketiminin aşağı bir mal olmadığı varsayılmakta ve tüketim talepleri portföy taleplerini aştığı için “daha varlıklı insanların kiracı olacağı” karşı olgusal sonucu bulunmaktadır. Ayrıca, araçların cari tüketim için gelecekteki gelirlerine karşı borçlanamayacakları bir borçlanma kısıtının getirilmesinin genel sonuçları değiştirmeyeceği tespit edilmiştir (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004).

2.3 İslami Finans ve Katılım Bankacılığı

Öztürk (2019) “Vekâlet yönteminin İslami finansdaki yeri ve Türkiye için bir model önerisi” başlıklı doktora tez çalışmasında; İslami finans sisteminin bir finansman sağlama aracı olan “vekâlet sözleşmesi” hukuki, fıkhi ve iktisadi açıdan incelenmiştir. Yöntemin Türkiye’de sınırlı düzeyde tercih edildiği ve kullanılan kısım itibarıyla İslami kurallara uygun olarak yönetilemediği, İslami kurallara uygun bir şekilde sisteme entegre edildiği takdirde ekonomiye katma değeri yüksek önemli bir kaynak sağlama potansiyeli taşıdığı belirtilmiştir. Sistemde yasal düzenlemeler yapılarak işlerlik kazandırıldıktan sonra, şeffaflık ve işlerlik sağlayacak şekilde proje havuzları oluşturulması ve “Yatırım Hesabı” ve “Vekâlet Hesabı” adlarında yeni ürünlerin getirilmesi ve özellikle bireysel yatırımcı için sabit bir ücret karşılığında yatırım yapmasının sağlanabilmesinin ürün geliştirmede dikkate alınması gerektiği vurgulanmıştır.

Demir (2018) “KOBİ’lerin finansal problemlerinin çözümünde girişim sermayesi fonlarının önemi ve rolü: Katılım bankacılığına yeni bir model önerisi” başlıklı doktora tez çalışmasında; KOBİ’lerin gelişimini ve varlığını devam ettirebilmesi için ihtiyaç duydukları finansmanın temini için girişim sermayesi modelinin katılım bankacılığı ile uyumlu şekilde geliştirilmesi için sistemin muhtemel tarafları olarak katılım bankaları, fon sağlayacak şirketler ve fon talep eden kesimin temsilcileri ile derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Çalışma sonucunda, kamu kurumları tarafından gerekli denetim, izleme ve uluslararası kurumlarla entegrasyon sağlanmak suretiyle finansal

ortaklık esasına dayanan sistemde İslami finans ilkelerine uyum anlamında katılım bankaları tarafından yürütülebileceği tespitinde bulunulmuştur.

Akkuş (2017) “Türk bankacılık sektöründeki katılım bankalarının finansal istikrarının stres testi yöntemi ile analizi” başlıklı tezinde; Türkiye’de İslami finans araçlarının yaygın kullanılmaması ve buna ilişkin yeterli düzeyde akademik çalışmanın olmamasından hareketle hem İslami finans alanında literatüre katkıda bulunmak, hem de bir İslami finans kurumu olan katılım bankalarının finansal istikrarı 2005/I - 2016/II çeyrek dönemi değişkenleri ile “stres testi yöntemi” ile ölçülmeye çalışılmıştır. Çalışmada; bağımlı değişken olarak “takipteki kredi/toplam kredi oranı”, bağımsız değişken olarak da “üçer aylık kar payı oranları, GSYH, petrol fiyatları, dolar kuru ve TÜFE” alınmıştır. Bağımsız değişkenlerin gelecekteki değerinin tahmin edilmesinde VAR (vektör otoregresif modeli), beklenen ve beklenmeyen dağılımların tahmin edilmesinde “Monte Carlo Simülasyon Yöntemi”nden yararlanılmıştır. Çalışma, katılım bankalarının sahip oldukları sermaye yeterlilik rasyoları sayesinde potansiyel risklere karşı dayanaklı finansal istikrar yapısına sahip olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Eyceyurt Batır (2017) “Türkiye’de katılım bankaları ve konvansiyonel bankaların kârlılık belirleyicileri ve etkinlik yönünden karşılaştırılmaları” başlıklı doktora tez çalışmasında; Türkiye’de finans sektörünün en temel aktörü olan bankacılık sektörünün iki türü olan geleneksel (konvansiyonel) ve katılım bankalarının kârlılık belirleyicileri ve etkinlikleri açısından karşılaştırılması istatistiki yöntemler kullanılarak analiz edilmesini konu alan çalışmada iki tür analiz çalışması yapılmıştır. İlk olarak 2005/4Ç-2014/IÇ dönemlerindeki finansal verileri kullanılarak panel veri analizi ile 29 geleneksel ve dört katılım bankasının kârlılık belirleyicileri; ikinci olarak 2005-2013 dönemi yıllık verileri ile 27 geleneksel ve dört katılım bankasının etkinliği VZA ile tespit edilmiştir. Son olarak Tobit regrasyon modeli vasıtasıyla her iki banka türü için etkinlik performanslarına etki eden faktörler belirlenmiştir. Her iki banka türü için etkinlik ve kârlılık analizine etki eden faktörlerin farklılık gösterdiği, içsel ve dışsal değişkenlerin farklı yönde etki ettiği, diğer taraftan giderler ve takipteki kredilerin ise bankaların etkinliklerine ters yönde etki ettiği sonucuna ulaşılmıştır.

Akten Çürük (2013) “İslami finansın Türkiye’deki gelişimi, mevcut sorunlar ve çözüm önerileri” başlıklı Türkiye’de İslami finansın gelişim sürecini inceleyen çalışmada, sektörün temsilcileri (düzenleyici ve denetletici kurumlar, katılım bankaları, TKBB, akademisyenler, müşteriler) ile Konya, Ankara ve İstanbul illerinde derinlemesine görüşme yöntemi ile sorunlar ve çözüm önerileri ortaya konulmuştur. Sonuçta; katılım bankacılığının işleyişini düzenleyen yeni bir kanunun çıkarılması gerekliliği, sistemi denetleyen ve yönlendiren kurulların oluşturulması (danışma kurulları, mali işler yüksek şura gibi), eğitim olanaklarının artırılması gibi eğitim ve yapılandırmaya yönelik önerilerde bulunulmuştur.

Taner (2011) “An analysis of ‘murābaḥa to purchase orderer’ with particular reference to Turkey and its adaptation to AAOIFI standards” başlıklı doktora tezinde; İslami bankacılık sektöründe en yaygın (%90 oranında) uygulanan bir yatırım finansman aracı olan “murahaba” sisteminin Türkiye’de uygulanış şekli, sorunları ve beklentileri ortaya konulmuş ve Türkiye’deki uygulamasının İslami Finansal Kurumlar için Muhasebe ve Denetim Kurumu (AAOIFI) standartlarına göre uygunluğu tespit edilmiştir. İslami bankacılığın gelişim sürecinde yaşadığı değişimler ve modern bankacılık uygulamaları arasındaki teorik uyumsuzlukların ülkelere göre farklı uygulamaların ortaya çıkmasına neden olduğu, Türkiye’nin laik batılı ülkeler ve geleneksel bankacılık sistemi ile yakın ilişki içinde olmasının İslami finansın gelişimine engel oluşturduğu, ayrıca sektörün gelişmesi için vasıflı eleman yetiştirmeye yönelik eğitimlerin artırılması gerektiği, kamu öncülüğündeki girişimlerin artırılması ve mevzuatta değişiklikler yapılmasının önemi üzerinde durulmuştur.

Özgür (2007) “Katılım bankalarının finansal etkinliği ve mevduat bankaları ile rekabet edebilirliği” başlıklı çalışmada ise, katılım bankalarının bankacılık sektöründeki ağırlığı ve kullandığı enstrümanları, Türkiye pazarında artış gösteren etkinliği ve verimliliği analiz edilmiştir. VZA kullanılan analiz sonucunda, her iki banka gurubu açısından işlem şekillerinin farklı olmasının etkinliğine yansıdığı ve bu farklılığın ekonomik gelişmelerden farklı düzeyde etkilenmesine neden olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca, katılım bankalarının daha etkin oldukları, aktif varlıkları itibariyle krizlere karşı daha

dayanıklı oldukları, ancak katılım bankalarına fon yatıran yatırımcılar için mevzuat yönünden güvenceye kavuşturulmasının önemli olduğu vurgulanmıştır.

Ödeş'in (2020) "Katılım bankacılığının Türkiye örneği üzerinden dünya ekonomisine katkıları" başlıklı yüksek lisans tez çalışmasında; Türkiye'deki katılım bankacılığı sektörü büyüklükleri karşılaştırmalı olarak verilerek "atıl fonların kazanımı, kayıt dışılığın önlenmesi, reel sektörün finanse edilmesi, yabancı kaynak transferi, rekabetin geliştirilmesi ve istihdama katkıları" başlıkları altında ekonomiye katkıları incelenmiştir.

Sucu (2019) "Katılım bankaları ile mevduat bankalarının finansal performansı üzerinde etkili olan faktörlerin belirlenmesi: Türk bankacılık sektörü üzerine bir araştırma" başlıklı çalışmasında; Finansal sistemin merkezinde yer alan bankacılık sektörünün büyüklüğü ve karlılığı tüm ekonominin sürdürebilir bir gelişme sağlayabilmesi açısından önemli olduğundan hareketle, mevduat ve katılım bankalarının (11 mevduat ve 3 katılım bankası) performansını etkileyen faktörler, 2005-2017 dönemi makroekonomik göstergeler (faiz oranı, GSYH, enflasyon oranı, para arzı ve sektör büyüklüğü) ve bankalara özgü sektörel verileri (aktif ve kredi büyüklüğü, sermaye yeterliliği oranı, kredi/mevduat oranı gibi) kullanılarak altı farklı modelde panel veri analizi ile incelenmiştir. Çalışma sonucunda, takipteki kredi oranı ve bankacılık sektörü gelişmişlik düzeyinin her iki banka grubu için de finansal performansları üzerinde olumsuz etkiye sebep olduğu, diğer bağımsız değişkenler açısından ise etkisinin banka grubuna göre değişken bazında farklılık gösterdiği tespit edilmiştir.

İslami finans ve katılım bankacılığı alanında yapılan başka çalışmalarda; İslami finans sistemi çerçevesinde katılım bankalarındaki Sukuk (İslami tahvil) ve diğer türev ürün uygulamaları irdelenmiş, İslami finans sisteminde dünyadaki aracılık faaliyetlerinde gelişmeler ışığında Türkiye'de sermaye piyasalarının geliştirilmesi için önerilerde bulunulmuş, Türkiye'deki katılım bankacılığının dünya ekonomisine katkıları ile finansal performanslarında belirleyici olan faktörler Türkiye özelinde incelenmiş, İslami finansman yöntemlerinin reel kesim ile küçük ve orta ölçekli işletmeler üzerindeki etkileri irdelenmiştir (Çizelge 2.2).

Çizelge 2.2 İslami finans ve katılım bankacılığı konulu tezler ve yayınlar

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
1	Ahmet TOK	2009	SPK Yeterlilik Etüdü	İslami finans sistemi çerçevesinde Sukuk (İslami tahvil) uygulamaları, katılım bankaları ve Türkiye açısından değerlendirmeler	Çalışmada, İslami finans sisteminin bir aracı olarak katılım bankalarının gelişimi, kullandığı estrümanlar ve sermaye piyasası faaliyetleri hakkında bilgi verilmiş, özellikle İslami finans aracı olan Sukukun uygulama alanları ve Türkiye’deki uygulanabilirliği, ekonominin dinanimleri ve mevzuat çerçevesinde incelenmiştir.
2	Hülya TÜRKER	2010	SPK Yeterlilik Etüdü	İslami finans sisteminde finansal aracılık: Dünyadaki gelişmeler ve sermaye piyasalarının geliştirilmesi açısından Türkiye için öneriler	Finansal aracılık kavramı çerçevesinde İslami finans sisteminin işleyişi, özellikle Malezya ve İngiltere’deki uygulaması hakkında bilginin verildiği çalışmada, Türkiye’de İslami finans ürünlerinin geliştirilmesi süreci ve buna ilişkin önerilerde bulunulmuştur. Bu kapsamda İslami kurallara uygunluğu denetleyen yeni idari yapılandırmalar gerekliliği ile bilgilendirme ve şeffaflığın önemi vurgulanmıştır.
3	Murat ERGÜVEN	2019	Yüksek Lisans Tezi	Tasarrufa dayalı finans sistemi için İslami finans ilkelerine uygun model önerisi	Faizsiz finans sistemi içinde Türkiye’de özellikle konut sahibi olmak için kullanılan “Tasarrufa Dayalı Finans Sistemi”ne İslami finans ilkeleri ile uyumlu bir model geliştirme önerisi kapsamında, Türkiye’deki mevcut uygulama şekillerinden de hareketle fıkhi görüşler doğrultusunda model önerisinde bulunulmuştur.
4	Yusuf ŞAHİN	2019	Yüksek Lisans Tezi	Katılım bankacılığında türev ürünler	Katılım bankacılığı alanında “forward ve swap” işlemlerinin hacim ve sayı bakımından bankacılık sektörü içinde çok gerilerde kaldığının görüldüğü, konuya ilişkin farklı fıkhi görüşlerin bulunmasının da olumsuz etkilediği uygulamalara, etkinlik ve uluslararası geçerlilik kazandırabilmek için uluslararası düzeyde çalışan fıkhi kurulların oluşturulmasının önemi vurgulanmıştır.
5	Ömer ÇEKİN	2018	Yüksek Lisans Tezi	Tasarrufa dayalı finansman sistemi ve İslami finans ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmesi	Tasarrufa dayanan finans sisteminin İslami finans ilkeleri ile uyuşmayan noktaları bulunduğundan bir İslami finans uygulaması olarak kabul edilemeyeceği, ancak yapılacak düzenlemeler ile uyum sağlayabilme potansiyeli taşıdığı, bu açıdan revizyonların hem firma ve müşteriler, hem de müşterilerin kendi aralarında yapacakları akit türleri üzerinde yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.
6	Ömer Faruk ALEMDAR	2018	Yüksek Lisans Tezi	İslami finansman yöntemlerinin küçük ve orta ölçekli işletmelerin gelişmesindeki etkileri	İslami finans yöntemlerini kullanan Türkiye’deki katılım bankalarının KOBİ’lerin gelişme sürecindeki etkilerini ve etkinliğini artırma yollarının tespit edilmesini amaçlayan çalışmada, İstanbul Dudullu Organize Sanayi Sitesindeki 75 firmaya anket uygulaması sonucu elde edilen veriler analiz edilerek, yeni ürün ve yöntemlerin geliştirilmesi ve mevcut fonların etkinliğinin artırılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Çizelge 2.2 İslami finans ve katılım bankacılığı konulu tezler ve yayınlar (devam)

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
7	Feyzullah Esad ŞEKKELİ	2018	Yüksek Lisans Tezi	İslami finans yöntemlerinin reel kesime etkileri	Finansal piyasalarda krizlere yol açacak kadar büyüyen büyümeler/balonların önüne geçebilmek için İslami finans yöntemlerinin reel kesime etkilerin analiz eden çalışmada, katılım bankacılığının hem idari yapılandırma ve yetişmiş personel eksikliği, hem de reel kesimde yarattığı güven probleminin sektörün gelişmesi için engel oluşturduğu ve ürünlerde çeşitlendirme sağlanmasının gerekli olduğu vurgulanmıştır.
8	Serkan KERVAN	2018	Yüksek Lisans Tezi	İslami finans ve Türkiye’de İslami finans araçlarının tercih edilmesinde etkili olan faktörler	Türkiye’de İslami finans ürünlerinin tercih edilme nedenlerini konu alan çalışmada, katılım bankaları ve ürünlerinin bilinirlik düzeyinin düşük olduğu, bununla birlikte sektörün pazar payını doğrudan etkilediğini, sektörün etkinliği için ilave yasal düzenleme yapılması gerektiği, düzenleyici ve denetleyici, uygulama birliğini sağlayıcı idari yapılandırmalara ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.
9	Mehmet TENKECİ	2017	Yüksek Lisans Tezi	Katılım bankacılığının finansal istikrara etkisi: Türkiye örneği	Türkiye’de dini, sosyal ve ekonomik nedenlerle kurulan katılım bankalarının krizlerden, kendi iç dinamikleri ile en az hasarla çıktığından hareketle katılım bankalarının Türkiye ekonomisi açısından finansal istikrara etkisi, kayıt dışılığın önüne geçilmesi, reel sektöre kaynak sağlama, işsizlikle mücadele açılarından etkileri sektördeki büyüklükleri üzerinden ortaya konulmuştur.
10	Oğuz KARASU	2016	Yüksek Lisans Tezi	2008 Küresel finans krizi sonrasında İslami finans araçlarının analizi	Çalışmada, 2008 küresel finansal krizin yatırımcıların finansal yatırım araçlarında farklılıklara neden olduğu ve bu süreç sonucunda İslami finans araçlarına talepte işlem hacmi ve müşteri sayısı bakımından önemli artışlar yaşandığı, bu artış trendinin Müslüman nüfusu az olan ülkelerde de görülmeye başlandığı belirtilerek, küresel kriz sonrası İslami finans enstrümanlarının gelişim seyri ve İslami finans varlıkları ile büyüme arasındaki ilişki panel veri analizi yöntemi ile tespit edilmiştir. Sonuçta, milli gelirde %1 değişiminin İslami finans varlıklarında %0,42 oranında artışa neden olduğu, bu açıdan sektörün gelişme potansiyeline sahip olduğu tespit edilmiştir.
11	Ali Galip GÜVEN	1995	Yüksek Lisans Tezi	Faizsiz ekonomi önerisinin iktisadi gelişme perspektifinden incelenmesi	Liberal ekonominin temelindeki “homoeconomicus” kavramının İslami ekonomi sisteminde geçerli olmadığından hareketle, etkin işleyen bir İslam ekonomisi için iyi eğitilmiş bir kesime ve tecrübeye dayalı olarak oluşturulan kurumlara ihtiyaç olduğu belirtilerek, İslami ekonominin ekonomik büyümeden ziyade ekonomik kalkınmayı tercih ettiğini, ekonomik ve sosyal hedefleri aynı anda sağlamayı amaçladığını, yatırımı ve üretimi temel değişken olarak aldığını belirtmiştir.

2.4 Proje Finansmanı

Ustaoğlu (2019) “Proje finansmanında Türk Hukukuna tabi teminatlar ve özellikle hesap rehni” başlıklı proje finansmanı açısından Türk Hukukuna tabi olan teminatların incelenmesini ve özellik arz eden durumların açıklanmasını esas alan çalışmada, proje finansmanı uygulamaları ile Türk Hukuk Sistemine giren kavramların mevcut sistemde yarattığı farklılıklar ve neden olduğu sorunlara teorik ve uygulama açısından çözümler üretilmiş ve Türk Hukuk Sisteminde proje finansmanı için kabul edilen teminat olgusunun yaratılabilmesi için izlenecek yol çizgisi hukuki perspektifte ortaya konulmuştur.

Heper Baran (2020) “Türkiye’de gayrimenkul finansmanı yönünden gayrimenkul sertifikaları” başlıklı yüksek lisans tezinde; Türkiye’de gayrimenkul yatırımlarının finansmanında alternatif finans kaynakları arayışının bir sonucu olarak ortaya çıkan ve İstanbul’da Park Mavera III Projesinde uygulama konusu olan “gayrimenkul sertifikası”, hem gayrimenkul projesi için bir finansman yöntemi, hem de yatırımcılar açısından bir sermaye piyasası aracı olarak incelenmiştir. Çalışmada, sertifikanın yatırımcıya getiri durumu alternatif yatırım araçlarıyla karşılaştırılmış, mevcut projenin üç temel değerlendirme yaklaşımı ile yapılan değerlemesi sonucunda, sertifika ihraç fiyatının yüksek belirlendiği sonucuna ulaşılmıştır. Sertifikaya olan talebin fazla olmamasının tanıtım yetersizliği ve yüksek ihraç fiyatından kaynaklandığı, bunun da ikincil piyasasının gelişmesini olumsuz yönde etkilediği tespit edilmiştir.

Öztürk’ün (2020) “The real property financing institutions in the World and Turkey and the mortgage loans” başlıklı tezinde; Gayrimenkul kavramı ve gayrimenkul finansman yöntemleri dünyada ve Türkiye’de gayrimenkul finansman kaynakları ve mortgage sistemi ile 5582 Sayılı Kanun’la öngörülen sistemin getirdiği yenilikler ve sistemin sağlıklı işlemesi için gerekli dinamikler hakkında bilgi verilmiştir. Bu sistemin sağlıklı işleyebilmesi ve kullanımın yaygınlaştırılması için piyasasının şeffaflığı, kayıtların güvenilirliği, değerlemenin önemi, işlem maliyetlerinin düşüklüğü ve vergisel teşviklerin önemi vurgulanmıştır.

Elhüseyni (2019) “Türkiye’deki gayrimenkul finansmanını sağlayan kuruluşlar ve piyasaya etkileri” başlıklı gayrimenkul ve gayrimenkul finansmanı kavramı ile dünyada ve Türkiye’deki gayrimenkul finansman modelleri ve kuruluşlarını incelediği çalışmasında, ipotekli konut finansman sistemi kapsamında finansman sağlayan kuruluşların sermaye piyasaları, inşaat, sigortacılık ve bankacılık sektörlerine olan etkilerini incelemiş ve sistemin önemini vurgulamıştır.

Doğan Kurt (2019) “Gayrimenkul finansmanında katılım bankacılığının rolü_Elbirliği modeli” başlıklı tezinde; gelişmekte olan ülkelerde enflasyon ve kredi fazi oranlarının yüksekliği ya da faize duyarlı yatırımcıların İslami finans yöntemleri ve kurumları aracılığıyla edineceği konuta finansman sağlama arayışının “Elbirliği Modeli” gibi kamu denetiminden uzak şirketler tarafından yönetilen organizasyonların yaygınlaşması ile sonuçlandığına değinmiştir. Bu çerçevede çalışmada, faizsiz finans ilkeleri ile yönetilen elbirliği modelinin katılım bankaları tarafından kullanılmasının hem gayrimenkul sektöründeki payını arttıracak, hem de klasik katılım bankacılığı araçlarına göre çok daha karlı olacağı alternatif elbirliği modeli uygulamaları örneklerle açıklanmıştır.

Proje finansmanı başlığında yukarıda özetlenen çalışmalar dışında; gayrimenkul finansmanının bir unsuru olarak gayrimenkul projelerinin derecelendirme tekniklerinden bahsedilmiş, örnek bir AVM projesinden hareketle proje finansmanının unsurları ve ilkeleri aktarılmış, Sukuk modelinin proje finansman aracı olarak büyük projelere entegre edilebilirliği ve proje finansmanında faizsiz finans araçlarının uygulanabilirliği de araştırma konusu yapılmıştır (Çizelge 2.3). Ancak proje finansmanı yöntemleri ve özellikle gayrimenkul ve altyapı projelerinin finansman modelleri içinde proje finansmanı yöntemlerinden yararlanma olanakları, piyasa oyuncular ve rolleri ile proje finansmanının geleneksel ticari kredilere göre avantajları ve/veya dezavantajlarına ilişkin araştırmaların çok sınırlı sayıda olduğunun vurgulanması gerekli görülmektedir. Diğer yandan proje finansman modelleri ile finansal kiralama ilişkisinin de yasal ve kurumsal yönleri ile analiz edilmesi ve alternatif finansman aracı veya finansmana erişime katkıları yönlerinden de inceleme yapılması yararlı olacaktır.

Çizelge 2.3 Proje finansmanı konulu tezler ve yayınlar

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
1	Fatma Müge TAPAN	2020	Yüksek Lisans Tezi	Gayrimenkul finansmanı ve gayrimenkul projelerinin derecelendirme teknikleri	Çalışmada; Türkiye’de bulunan mevcut kredi stoğunun, ülkenin durgunluğa girmesi halinde yaşaması beklenen değer düşüklüğü ve derece notunda negatif yönlü gerçekleşebilecek değişme “Moody’s Milan Framework Derecelendirme Metodolojisi” ve “MILAN CE Nakit Akımı Modeli” ile hesaplanmıştır. Analizler sonucunda; ülke notunun “Baa3” olacağı, gayrimenkul değerinin %20 azalacağı ve konut stoğunun olması gerekenden 1,64 kat fazla olacağı tespit edilerek, zararın en aza indirilmesi için alınması gereken tedbirler sayılmıştır.
2	Cem KARACA	2019	Yüksek Lisans Tezi	Finansman türü olarak proje finansmanı ve bir uygulama örneği	Türkiye’de proje finansmanı yöntemi ile finansa edilen örnek projelerin verimlilikleri inceleyen ve bu kredilerin makroekonomik şartlara uygunluğunu analiz edilen çalışmada; proje finansmanı yöntemi kullanılarak sağlanan krediyle finanse edilen bir AVM projesi geliştirilmiş ve proje finansmanında bütçe tahmini, faaliyetin karlılık getirisi ve döviz ya da yerli para ile borçlanması gibi hususlara dikkat edilmesinin önemi vurgulanmıştır.
3	İbrahim YAVUZ	2018	Yüksek Lisans Tezi	Katılım bankacılığının gelişen modeli Sukuk: Proje finansmanının büyük tutarlı projelere entegre edilmesi	Bir faizsiz finans ürünü olan “Sukuk” un büyük projelerin finansmanında kullanılma durumunun incelendiği çalışmada, Kanal İstanbul Projesinin finansmanında kullanılıp kullanılmayacağı tartışılmış, Projenin finansmanında faizli veya faizsiz kaynaklardan hangisinden yararlanılmasının daha doğru bir yöntem olacağı, Sukuk-proje finansmanı yönteminin başarısının Proje sonrası nakit akışı ile doğrudan ilişkili olduğu öngörüsünde bulunulmuştur.
4	Abdulkadir ALICI	2016	Yüksek Lisans Tezi	Havalimanı proje finansmanında karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri üzerine bir araştırma: TAV Havalimanları Holding A.Ş. Örneği	Etkin ve verimli yönetilen bir havalimanı projesinin finansmanında kamu ve işleten firma açısından karşılaşılan sorunların tespit edilmesi ve çözüm önerilerinin ortaya konulmasının amaçlandığı çalışmada, doktrin ve uluslararası uygulamalar kapsamında finansmanının hem kamu, hem de işleten firma açısından etkin ve verimli yürütülmesi ve sonuçlandırılması için idari ve yasal boyutta çözüm önerileri getirilmiştir.
5	Nuray YÜZBAŞIOĞLU	2014	Yüksek Lisans Tezi	Proje finansmanında faizsiz finansman yöntemleri ve araçları	Faizsiz finans sisteminin işleyişi, faizli-faizsiz finans sistemlerinin kullandığı araçlar, özellikle mudaraba ve Sukuk yöntemleri hakkında bilgi verilen çalışmada, ekonomik büyümede sürdürülebilirliğin sağlanması, istihdamın ve dış ticaret hacminin artırılması ve finansmanda dışa bağımlılığın önüne geçilmesi gibi doğrudan ve dolaylı yollarla sağlayacağı katkılar ile faizsiz finans araçlarının ekonomik anlamda olumlu gelişmeler sağlanmasına katkıda bulunacağı belirtilmiştir.

Çizelge 2.3 Proje finansmanı konulu tezler ve yayınlar (devam)

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
6	Ferhat GÜNAYDIN	2013	Yüksek Lisans Tezi	Yapılandırılmış finansman modeli olarak Sukuk ve proje finansmanında kullanımı	İslami finans ürünü olan Sukukun kamu ve özel projelerin finansmanında uygulanabilirliğini konu alan çalışmada, Türkiye’de 6111 Sayılı Kanun sonrasında daha sağlam temellere kavuşan Sukuk yönteminin önemli bir araç konumuna geleceği, faiz hassasiyeti bulunan ve ekonominin dışında tutulan atıl kaynakların kamu ve özel projelerin finansmanında kullanılacağı belirtilmiştir.
7	Cezmi ÖZKAN	2010	Yüksek Lisans Tezi	Project financing model in airport terminal management sector with empirical studies	Havalimanı inşaa etmek ve işletmek gibi büyük ölçekli yatırımların finansman yöntemi olarak proje finansmanının kullanılması gerektiğinden hareketle çalışmada, İstanbul Havalimanını işleten firmanın yolcu sayısını içeren doğrusal regresyon modelde R karesinin yüksek olduğu, yani yolcu sayısının doğrudan ve dolaylı etkileri dolayısıyla proje finansmanı açısından kritik bir parametre ve finansman kredilerinin taahhütlerinin belirleyici olduğu sonucuna ulaşılmıştır.
8	Mehmet DEMİRDÖVEN	2009	Yüksek Lisans Tezi	Türkiye’de gayrimenkul sektörünün gelişimi ve gayrimenkul finansmanı	Gayrimenkul sektörü, konut finansman sistemleri, bu sistemin taşıdığı riskler ve 5582 Sayılı Kanun ile Türkiye’de getirilen sistemin gayrimenkul ve sermaye piyasası üzerindeki etkisinin incelendiği çalışmada, ipotekli konut finans sistemi uygulamasının sermaye piyasası, inşaat, sigortacılık ve bankacılık sektörlerini olumlu yönde etkileyeceği, ancak değişken faizli konut kredi uygulamasının ekonomideki dalgalanma durumuna göre kredilerin ödenmemesine neden olacağı, bu durumunda sistemin tıkanmasına neden olacağı ve kriz riski taşıdığı belirtilmiştir.
9	Aslı MANDI	2005	Yüksek Lisans Tezi	Project financing in construction projects	İnşaat projelerin proje finansmanı yöntemi ile finanse edilmesini konu alan çalışmada, yüksek bir kaldıracı sahip olan proje finansmanı yönteminin Türkiye gibi gelişmekte olan ülke pazarlarında önemli bir rol oynayacağı, uzun vadede küresel yatırıma duyulan ihtiyaç nedeniyle proje finansmanının yeni bölgelere ve geleneksel olmayan varlıklara doğru genişlemeye devam edeceği vurgusu yapılmıştır.
10	Mehmet BAŞAR	2000	Doktora Tezi	Proje finansmanında bir araç olarak yap-işlet-devret modeli ve İzmit Büyükşehir Belediyesi su temin projesinde modelin uygulanışı	Bir proje finansmanı yöntemi olan YİD modelinin İzmit Büyükşehir Belediyesi su temin projesi uygulaması üzerinden incelendiği çalışma sonucunda, elde edilen çıktılarda dikkate alınarak, proje sonrası kurumlar arasında anlaşmalar ve fiyatlanmalar yapılırken çeşitli alternatifler/senaryolar ve olası riskler gözönüne alınarak yapılmasının önemli olduğu, aksi halde Hazine garantisi dolayısıyla kamu zararının ortaya çıkabileceği, kamuoyuna YİD projelerinin fayda ve maliyetleri ile birlikte iyi anlatılması ve kurumlar arası koordinasyonun iyi kurulması gerektiği, ayrıca YİD projelerin kabul edilmeden önce oluşturulacak üst organ tarafından kontrol edilerek onaylanmasının gerekli olduğu belirtilmiştir.

2.5 Konut Finansmanı

Mutlukaya (2015) “Turkish mortgage market: An assessment of its potential and riskiness” başlıklı tez çalışmasında; Türkiye ipotekli konut finansmanı piyasasının gelecek perspektifinin ortaya konulması ve ulusal karar birimlerince piyasaya ilişkin belirlenen politikaların incelenmesini amaçlayan çalışmada “indirgenmiş form modeller” yöntemi ile mevcut piyasaya ilişkin muhtelif politika tercihlerinin etkinliği değerlendirilmiştir. Kredi bazında elde edilen verinin müşteri ve ürün bazında değişimleri incelemeye olanak sağladığı belirtilmiştir. Çalışma sonucunda; ekonomik büyüme, nüfus ve kentleşmede yaşanan artış seyrinin Türkiye’deki ipotekli konut piyasası için ciddi bir büyüme potansiyeli sağladığı ve temerrüt olasılığının düşük olduğu tespit edilmiştir.

Okay (2010) “Mortgage sistemi ve mortgage kredilerinin gelişimini etkileyen faktörlerin analizi: Türkiye örneği” başlıklı çalışmasında; Konut finansman sisteminin (mortgage) yarattığı doğrudan ve dolaylı etkiler ile ülke ekonomisi için önemi vurgulanmış ve sistemin gelişmesi için gerekli olan makro ekonomik değişkenlerin mortgage kredileri ile ilişkileri ekonometrik modeller yardımıyla analiz edilmiştir. Uygulama sonuçlarına göre en etkili değişken “kredi faizleri” olmakla birlikte, döviz kuru ve gayrimenkul ortaklığı endeksi ile konut sayısını etkileyen faktörler olarak geçinme endeksi, TÜFE ve GSYH’deki artışın mortgage piyasası üzerinde pozitif yönlü etkisi olduğu vurgulanmıştır.

Özüberk (2008) “Konut finansman yöntemlerinde riskler: Hane halkının konut finansman yöntemlerini değerlendirmesine yönelik bir araştırma” başlıklı çalışmada; Türkiye’de 5582 Sayılı Kanun ile kurulmaya çalışılan ipoteğe dayalı konut finansman sisteminin uygulanabilirliğinin artırılması ve konut finansmanında uygun bir yöntem olarak kullanılabilmesi için konut satın almak isteyen kişilerin eğilim, alışkanlıklar ve gelir durumunun seçilecek yöntemdeki etkisinin belirlenmesi ile sektöre ve finansman kaynaklarına ilişkin bilgi düzeyinin tespitinin önemli olduğundan hareketle yapılan çalışma sonucunda; seçilen yöntemin belirlenmesinde eğitim aldıkları bölüm ve aylık gelir seviyesinin belirleyici olduğu, piyasa üzerinde denetim eksikliğinin olduğu, yüksek enflasyon ve faiz oranının mortgage piyasasının işlemesine engel olduğu ve mevcut yasal düzenlemelerin tüketici haklarını korumada yetersiz kaldığı tespit edilmiştir.

Yüce'nin (2019) "An evaluation of housing finance in Turkey after 2000" başlıklı çalışmasında; konut sektörünün büyümesi ile birlikte konut kredisinin, konutun finansmanı talebine cevap vermek için arttığı belirtilmiş ve ticari bankaların kullandığı ipotek kredileri incelenmiştir. Ayrıca, Ankara ili özelinde mortgage kredisi alan elli kişi ile derinlemesine görüşmeler yapılmış, ticari bankalar tarafından verilen ipotekli kredilerin gelir seviyesi düşük olan hane halkları açısından uygun olmadığı ve erişebilirliğin düşük olduğu, genel ekonomik perspektifteki ani değişen koşullara hassas olduklarından sürdürülebilirliği açısından tartışmalı olmaları dolayısıyla konut finansmanı sağlamadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Soytürk'ün (2017) "Türkiye'de katılım bankacılığında toplu konut finansman modelleri" başlıklı çalışmasında; Türkiye konut açığını kapatmada katılım bankalarının katkısının ne olacağı, uygulamada kullandıkları yöntemler ve karşılaşılan sorunlar çerçevesinde değerlendirilmiştir. Çalışma sonucunda, katılım bankacılığı modelleri ile her kesim için güvenli konut edinilebileceği, bunun için de ihtiyaçlara cevap verecek yasal düzenlemelerin ve idari desteklerin önemli olduğu belirtilmiştir.

Ali (2017) "Housing finance for conventional and Islamic banks in Turkish banking system" başlıklı yüksek lisans tezinde; 2008-2009 küresel finans krizinden sonra alınan kredi-değer oranı tedbirinin, gayrimenkul piyasasına yönelik olması ve bu piyasadan doğabilecek sistematik risklerin en aza indirilmesinde etkin olup olmadığı konvansiyonel bankalar ile İslami bankalar kapsamında incelenmiştir. Ayrıca, İslami bankalarca verilen konut kredi miktarları ile bu kredilerin takibe dönüş rakamları ve kredi-değer oranı arasındaki ilişki analiz edilmiştir. Bu ilişkinin İslami bankalara göre konvansiyonel bankalarda anlam düzeyinin daha fazla olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Konut finansmanını konu alan ve yukarıda özetlenen çalışmalar dışında başka çalışmalarda; İslami Hukuk ilkeleri altında Türkiye'deki faizsiz konut finansman sistemi incelenmiş, banka kredilerine alternatif bir model olarak "Elbirliği Sistemi" tartışılmış, konut finansmanı ile bağlantılı olarak Türkiye'de konut sorunu irdelenmiş, mortgage sistemi dünya uygulamaları üzerinden Türkiye uygulaması açıklanmıştır (Çizelge 2.4).

Çizelge 2.4 Konut finansmanı konulu tezler ve yayınlar

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
1	Merter GÜRGÜN	1997	Yüksek Lisans Tezi	Housing finance in high and uncertain inflationary environments (A Turkish case)	Yüksek enflasyonla yaşayan ülkelerde finansman modeli oluşturmama sorununa karşılık olarak çalışmada, konut finansmanı katılımcıları için uygunluk kriterleri belirlenmiş ve katılımcıların uygunluk kriterleri arasındaki çelişkilerin konut finansmanında zorluklara neden olmasına karşılık olarak Çift Endeksli Mortgage Kredileri önerilmiş, ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinin en temel yol olduğu vurgulanmıştır.
2	Ayşegül DURMAZ	2007	Yüksek Lisans Tezi	İpotekli konut finansman sistemi (mortgage) ve bu sistemi uygulayan ülkelerde mortgage kullanım miktarına etki eden faktörlerin analizi	Çalışmada, ABD ve Avrupa ülkelerinin ekonomik göstergeleri ile mortgage arasındaki ilişkinin panel data yöntemi ile ortaya konulduğu ve elde edilen çıktıların 5582 Sayılı Kanun ile yasal altyapısı oluşturulan Türkiye’deki sisteme uygulanabilirliğinin test edildiği çalışmada, faiz oranı ile mortgage kullanım miktarı arasında ters yönlü, nüfus artış oranı ve ekonomik büyüme ile aynı yönlü (pozitif) bir ilişkinin olduğu tespit edilmiştir.
3	Hilal ERDÖNMEZ	2007	Yüksek Lisans Tezi	Türkiye’de konut sorunu ve konut finansmanı	Çalışmada, Türkiye’de konut sektörü, konut sorununun çözümünde karşılaşılan sorunlar, konut üretiminde etkili olan kuruluşlar, mortgage sisteminin bu süreçteki etkisi ve konut finansman sistemleri hakkında bilgi verilerek, etkili bir konut politikasının geliştirilmesi, sektördeki tüm aktörlerin eşgüdüm içinde çalışması ve etkili bir konut finansman sisteminin sağlanması ile mümkün olabileceği, bunun da ekonomik veriler ve kredi faiz oranları ile yakından ilişki içinde olduğu belirtilmiştir.
4	H.Burcu MISIR	2008	Yüksek Lisans Tezi	Yerel yönetimlerde konut finansmanı ve Kocaeli uygulaması	Çalışmada, yerel yönetimlerin kentsel gelişme sürecinde kentlerdeki yapılaşma ve gayrimenkul sektörü içinde arsa ve konut üretim sürecindeki etkinliği, Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığının iştiraki olan şirket özelinde üretim ve kentsel dönüşüm sürecindeki görevi, örnek projeyi finanse etme şekli ve uygulaması analiz edilmiştir.
5	Zeynep Ergun TÜREOĞLU	2008	Yüksek Lisans Tezi	Konut finansmanı sisteminde gayrimenkul değerlemesi	Maliyet, en verimli ve en iyi kullanım analizi ve gelir indirgeme yaklaşımları ile ipotekli konut kredisine esas konut içinde uygulamaların yapıldığı ve yaklaşımlara ilişkin karşılaşılan sorunlardan bahsedildiği çalışmada, en önemli görevin değerlendirme uzmanlarına düştüğü, uzmanların standartlara uymasının sektördeki fiyatların sağlıklı oluşmasını sağlayacağı, sonuçta menkulleştirme sürecinin etkinliğinin sağlanacağı belirtilmiştir.
6	Serkan OYMAK	2009	Yüksek Lisans Tezi	Konut finansman sistemleri, Türkiye’de konut finansman sisteminin etkisinin belli başlı sektörler üzerinde araştırılması	Konut piyasasının inşaat, bankacılık ve sigortacılık sektörleri ve sermaye piyasası ile yakın etkileşim içinde bulunduğundan hareketle, konut finansman sistemlerinin bankacılık sektörünün hem kredi hacmi, ürün çeşitliliği ve şube yaygınlığını artırması, hem de konut sektörünün büyümesine katkı sağlaması açısından pozitif bir ilişki içinde olduğu; istihdam, ekonomik büyüme gibi genel ekonomik verilerin iyileşmesini sağlayacağı, bunun içinde gelişmiş bir sermaye piyasasının varlığına ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

Çizelge 2.4 Konut finansmanı konulu tezler ve yayınlar (devam)

S.No	Yayın Sahibi	Yayın Tarihi	Yayının Türü	Yayın Başlığı	Yayının Konusu
7	Mustafa EKİCİ	2010	Yüksek Lisans Tezi	Türk konut kooperatifçiliğinin finansman sorunu ve konut finansman sistemi (mortgage) kapsamında çözüm önerileri	Türkiye’de konut kooperatiflerinin en temel finansman problemi olan dış kaynak temininin giderilmesine yönelik alternatif yöntemlerin tespitine yardımcı olmak amacıyla hazırlanan çalışmada, bu sorunun ipotekli konut finansmanı sistemi (mortgage) içinde giderilmesine ilişkin Kooperatifler ve Konut Finansmanı mevzuatında önerilerde bulunulmuştur.
8	Aliye SEZER	2011	Yüksek Lisans Tezi	Konut finansman sistemleri ve Türkiye uygulaması	Türkiye’nin de dâhil olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki konut finansman sistemleri ve bu sistemlerin sürdürülebilirliğinin incelendiği çalışmada, sürdürülebilir konut finansman sisteminin varlığının, ekonomik yapının istikrarlı ve değer tespiti kurumların güvenilir olması, değer doğru tespit edilmesi, menkulleştirme için gelişmiş sernaye piyasalarının varlığı ve devlet desteği gibi kurumsal ve yasal düzenlemeler gerektirdiği vurgulanmıştır.
9	Harun ÖZTÜRK	2012	Yüksek Lisans Tezi	Ortaklığa dayalı konut finansmanı modelinde borcun taksitlerle ödenmesi problemlerine model oluşturulması	Konut finansman modeli uygulamaları kapsamında “Ortaklığa Dayalı Konut Finansmanı Modeli” nin analizine dayanan çalışmada, mevcut sistemdeki varsayımlar üzerinden geri ödeme ve kira tutarlarına ilişkin farklı alternatifler ve bunlara ilişkin formüller oluşturulmuş, geri ödeme ve kira gelirleri arasında bağlantı ortaya konulmuş, kurgulanan varsayımlar örnek çözümlerle anlatılmıştır.
10	Süleyman TEKEREK	2013	Yüksek Lisans Tezi	Konut finansmanında banka kredilerine alternatif modellerden “Elbirliği Sistemi” üzerinde bir çalışma	Türkiye’de konut edinimi amacıyla kullanılan “Elbirliği Sistemi”nin tercih edilme ve memnuniyet düzeyini ölçmek amacıyla ankete dayalı yapılan çalışmada, %71’lik bir kesimin faizsiz finans imkânı sağlaması dolayısıyla tercih ettiği sistemin bu sistemi kullanarak ev sahibi olanların sistemin tanıtılması ve yaygınlaştırılmasında etkili bir unsur oldukları ve devlet güvencesinin sistemin yaygınlığını artıracığı vurgulanmıştır.
11	Bilal CAN	2013	Yüksek Lisans Tezi	İpotekli konut finansmanı sistemi ve tüketicinin korunması	Temelde bir tüketici işlemine dayanan ipotekli konut finansman sisteminde, sözleşmenin kurulmasından sona ermesine kadar geçen her aşamada tüketicinin korunmasına yönelik düzenlemelerin yer aldığından hareketle, sistem hakkında bilgi verilmiş ve tüketicinin korunmasına ilişkin hususlar doktrin, mevzuat ve yargı kararlar çerçevesinde irdelenmiştir.
12	Sefer KORKMAZ	2019	Yüksek Lisans Tezi	Hile-i Şer’iyye bağlamında Türkiye’deki faizsiz konut finansman sistemi üzerine bir araştırma	Çalışmada, Türkiye’deki faizsiz konut finansman sistemi uygulamalarının işleyiş mekanizması hakkında bilgi verilmiş, bu organizasyonların klasik ve modern akit teorilerinden hareketle fikhî açıdan meşruiyetleri analiz edilmiştir. Sonuçta, Türkiye’deki organizasyonların benzer özellikler taşıdığı belirtilerek, bu yapılanmanın varlığının temelinde kar amacı güdülmesinin yanında fikhın temelinde yatan ahlakî düşüncenin yozlaşmasının bir örneği olarak da değerlendirilmiştir.

3. FİNANSAL KİRALAMA KAVRAMI VE DÜNYADA FİNANSAL KİRALAMA UYGULAMALARI

İşletmeler finans ihtiyaçlarını finansal sistem içerisinde çeşitli araçlardan karşılamaktadırlar (Ertem 2015). Özellikle iktisadi kriz yıllarında veya istikrarın bozulduğu yıllarda ihtiyaç duyulan varlıkların finansmanında finansal kiralama yöntemi krediye alternatif bir yöntem olarak gündeme gelmektedir (Maisuradze ve Vardiashvili 2016, Yavuz 2022). İşletmeler, varlıkların finansmanında ek maliyet oluşturan yabancı kaynakları veya alternatif yatırımlarında kullanılabildiği özkaynaklarını kullanmak yerine, alternatif bir yöntem olan finansal kiralama yöntemine başvurmaktadır. Özellikle kuruluş aşamasında büyük tutarlarda fon gerektiren varlıkların temininde satın alınma yerine kiralanması yönteminin tercih edilmesi işletmelere önemli avantajlar sağlamaktadır (Arslan 2019).

En genel ifadeyle kiralama, “herhangi bir varlığın mülkiyetini devralmadan sadece kullanım hakkını belirli bir süre için elde etmek” olarak tanımlanmaktadır. Diğer bir ifadeyle kiralama, “mal sahibinin mal üzerindeki mülkiyet hakkı saklı kalmak şartıyla malın kullanım hakkını, bir menfaat karşılığında bir başka kişiye devretmesi”dir. Hukuk ve iktisatta kiralama ise, “taşınır veya taşınmazların mülkiyetine sahip olanların belirli süreli sözleşme ile başka kişi veya kurumlara yararlanmak, kullanmak veya işletmek üzere verilmesi”dir (Arslan 2019).

Türk Dil Kurumu (TDK) kiralama kavramını, “bir taşınır veya taşınmazın kullanım hakkının belli bir süre için ve belli bir kira karşılığında kiracıya verilmesi” şeklinde tanımlamaktadır (Anonim 2023l). 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun⁴ 299. maddesinde kira sözleşmesi, “kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir” şeklinde tanımlanmıştır.

⁴ TC Resmi Gazete, Tarihi: 04.02.2011, Sayısı: 27836.

3.1 Finansal Kiralama Kavramı

İngilizce “lease” kökünden türetilen ve kiralama anlamına gelen finansal kiralama günümüzde çoğunlukla kiralama kavramı yerine kullanılmaktadır. Oysa kiralamanın pek çok türünü içeren finansal kiralama kavramı daha geniş bir kavram olarak nitelendirilebilir. Kiralama kavramının tüm çeşitlerini kapsayan bir tanımlama yapılması ise oldukça güçtür (Buyruk Akbaba 2016’dan aktaran Ergün 2021). Günümüzde pek çok ülkede kiralama kavramı olarak finansal kiralama ifadesi kullanılsa da uygulamada içeriği farklı pek çok kiralama sözleşmesi olduğundan finansal kiralama ifadesinin Türkçe’ye kiralama olarak çevrilmesi yanlış anlamalara da sebebiyet vermektedir (Topuz 2017).

3.1.1 Finansal kiralamanın tanımı

Tarihsel süreçte finansal kiralama öncelikle Anglo-Amerikan Hukukunda yer almıştır. Finansal kiralama işlemlerinin kökünü oluşturan ve “lease” olarak ifade edilen geleneksel kiralama işlemleri arazi hukukunun bir parçasıydı. Önceleri sadece taraflar arasındaki hakları konu alan işlemler 15. yüzyıl itibariyle “hakların da” dâhil olmasıyla daha geniş bir alan oluşmuştur (Köteli 1991). Literatürde “finansal kiralama”, “finansal kiralama şirketi/katılım bankalarının (kiralayan) belirli bir süre için ve taraflarca öngörülen kira bedeli karşılığında kiracının istemi ve seçimi üzerine satın aldığı veya başka yollarla sağladığı kiralama konusu malın zilyetliğini kiracıya bıraktığı sözleşme”dir (Akgüç 2013, Burgu 2017).

Finansal kiralama ilişkisinin özü, finansal kiralama konusu malın hukuki mülkiyeti ile ekonomik mülkiyetini ayırmaktır (Kuntalp 2004). Böylece kiracıya malın sadece ekonomik işe yararlılığı devredilmekte ve yatırımcı malın hukuki mülkiyetinin gerektirdiği yükümlülüklerden kurtulmuş olmaktadır (Altop 1999’dan aktaran Aliş 2021). Bu anlamda finansal kiralama, bir nakdi kredi türüdür. Nitekim bu husus 01.11.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun 48. maddesinde yer alan “kalkınma ve yatırım bankalarının finansal kiralama yöntemiyle sağladığı finansmanlar da bu Kanun uygulamasında kredi sayılır” hükmüyle de teyit edilmiştir.

Avrupa Finansal Kiralama Birliği (European Leasing Association, ELA) finansal kiralamayı, “Belirli bir süre için kiralayan ve kiracı arasında imzalanan ve üreticiden kiracı tarafından seğıilip, kiralayan tarafından satın alınan bir malın mülkiyetini kiralayanda, kullanımını kiracıda bırakan bir sözleşme olup malın kullanımının belirli bir kira ödemesi karşılığında kiracıya bırakılmasıdır” şeklinde tanımlamaktadır (Çırasunlar 2011, Kocaağa 2021). Avrupa Finansal Kiralama Birliği (The European Federation of Leasing Company Associations, Leaseurope⁵), finansal kiralamanın yatırım amaçlı malların finansmanında kullanılması durumunda istihdam, inovasyon yaratan ve ekonomik avantajlar sağlayan bir finans aracı olacağını vurgulamaktadır (Anonymous 2022, 2023n).

Uluslararası Özel Hukuku Birleştirme Enstitüsü (The International Institute for the Unification of Private Law, UNIDROIT) Convention⁶ tarafından ise finansal kiralama, kiralayan ve kiracının farklı ülkelerde bulunması şartıyla kiralayan tarafından kiracının (kiralayanın onayladığı) şartlarına göre ihtiyaç duyduğu tesis, sermaye malları ve diğer ekipmanları tedarikçiden satın alarak kiracının belli bir kira bedeli ödemesi doğrultusunda bir anlaşmayla kullanma hakkı vermesi olarak ifade edilmiştir. Ayrıca, Konvansiyon’da belirtilen diğer bir husus ise kiralama sözleşmesi kapsamında ödenecek kiralaların, özellikle ekipmanın maliyetinin tamamının veya büyük bir kısmının itfa payını dikkate alacak şekilde hesaplanması gerektiğidir. Konvansiyon’un 4. maddesinde ise, teçhizatın bir arsaya bağlandığı veya toprağa katıldığı durumların finansal kiralamaya konu olamayacağı da ifade edilmiştir (Yavuz 2022, Anonymous 2023k).

Dünyadaki finansal kiralama işlemleri ile ilgili ilk düzenlemelerden biri ABD Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (Financial Accounting Standards Board, FASB⁷)

⁵ Avrupa Finansal Kiralama Şirketi Dernekleri Federasyonu (the European Federation of Leasing Company Associations) adı ile 1972’de kurulan Leaseurope, Nisan 2006’dan itibaren Avrupa Finansal Kiralama Birliği isimle anılmaya başlamıştır. Leaseurope, Avrupa’da bankalara ait, bağılı kuruluşlar ve bağımsız kiraya verenler ile uzun ve kısa vadeli otomotiv kiralama şirketlerini temsil eden 46 ulusal derneğı bir araya getiren bir şemsiye yapıdır (Anonymous 2023n).

⁶ UNIDROIT, merkezi Roma’daki Villa Aldobrandini’de bulunan bağımsız bir hükümetler arası kuruluştur. Amacı, Devletler ve Devlet grupları arasında özel ve özellikle ticari hukuku modernize etmek, uyumlaştırmak ve koordine etmek için ihtiyaç ve yöntemleri incelemek ve bu hedeflere ulaşmak için tek tip hukuk enstrümanları, ilkeleri ve kuralları formüle etmektir (Anonymous 2023k).

⁷ 1973 yılında kurulan FASB, Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlkelerini (GAAP) takip eden kamu ve özel şirketler ile kar amacı gütmeyen kuruluşlar için finansal muhasebe ve raporlama standartlarını belirleyen,

tarafından 1976 yılında yayınlanan 13 nolu standarttır. Bu standartta, “finansal kiralama ve faaliyet kiralaması” ayrımı yapılarak, işlemlerin muhasebeleştirilmesi ve raporlanmasının ilişkin açıklamalara yer verilmiştir. (Arslan 2019). Finansal kiralamaya ilişkin hukuksal çerçeve FASB tarafından yayımlanan Financial Accounting Standards No:13 (FAS 13), Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (International Accounting Standards Board, IASB) tarafından yayımlanan International Accounting Standards (IAS 17) ve Accounting Standards Committee UK tarafından yayımlanan Statements of Standard Accounting Practice No. 21 (SSAP21)’nin temeli oluşturmaktadır (Durlanık 2022, Yavuz 2022). FAS No:13’e göre, finansal kiralamadan söz edebilmek için standartta bahsedilen aşağıdaki dört kriterden en az birini taşıması yeterli görülmüştür.

Bir kiralama işlemi, aşağıdaki koşullardan bir veya daha fazlasının mevcut olması halinde sermaye kiralaması olarak sınıflandırılmakta ve dolayısıyla aktifleştirilerek doğrudan bilançoda gösterilmektedir (Brigham ve Daves 2007, Erol, Yıldırım ve Toroslu 2011, Ergün 2021, Durlanık 2022):

1. Kiralama koşulları uyarınca, gayrimenkulün mülkiyeti kiralayandan kiracıya etkin bir şekilde devredilmektedir.
2. Kiracı, kira süresi sona erdiğinde gayrimenkulü gerçek piyasa değerinden daha düşük bir fiyata satın alabilir.
3. Kiralama, varlığın ömrünün %75’ine eşit veya daha uzun bir süre boyunca devam eder. Dolayısıyla, bir varlığın on yıllık ömrü varsa ve kiralama sekiz yıl için yapılmışsa, kiralama aktifleştirilmelidir.
4. Kira ödemelerinin bugünkü değeri, varlığın başlangıç değerinin %90’ına eşit veya daha büyüktür.

2000’li yılların başındaki muhasebe skandallarının bir sonucu olarak, bilanço dışı işlemlerin ele alınması standart belirleyiciler için merkezi bir konu olmuştur. Uluslararası kuruluşlar finansal kiralama muhasebesini “yetersiz” olarak eleştirmiştir, Hatta (eski)

Norwalk, Connecticut merkezli, bağımsız, özel sektör ve kar amacı gütmeyen bir kuruluştur. FASB, ABD Menkul Kıymetler ve Borsa Komisyonu tarafından halka açık şirketler için belirlenmiş muhasebe standardı belirleyicisi olarak tanınmaktadır (Anonymous 2023r).

ABD finansal kiralama standardı SFAS 13 en kötü muhasebe standardı olarak ilan edilmiştir (Gordon 2002, Sieverding 2018). 2002 yılından itibaren, ABD Menkul Kıymetler ve Borsa Komisyonu'nun (SEC) konusu Sarbanes-Oxley Yasası tarafından belirlenmiş ve 2005 yılında geçerli olan finansal kiralama standardının revize edilmesi önerilmiştir. Bir yıl sonra, IASB ve FASB kiralama muhasebesini uyumlu hale getirmek için reform çalışmalarını başlatmıştır. UMSK, 2009 yılında bir tartışma dokümanı yayınlamasının ardından, 2010 yılında ilk taslağı ve 2013 yılında ikinci taslağı yayınlamış ve nihayet Ocak 2016'da 1 Ocak 2019'dan itibaren UMS 17'nin yerini alacak olan nihai UFRS 16'yı yayınlamıştır. UFRS 16'nın yayımlanmasıyla birlikte, kiralamaların muhasebeleştirilmesinde yeni bir kavramsal yaklaşım olan kullanım hakkı yaklaşımı getirilmiştir (Sieverding 2018).

Finansal kiralama işlemlerine ilişkin yasal düzenlemelerin güncelliklerini yitirmesi ve mevcut talebe cevap veremez hale gelmesi üzerine FASB ve IASB ortak bir çalışmayla mevcut eksiklikleri gidermeye yönelik 2006 yılında ortak bir projeye başlamışlardır. 01.01.2019 yılında uygulanmak üzere 2016 yılında aralarında bazı farklılıklar bulunan UFRS 16 ve FASB ASC 842 kiralama standartlarını yayınlamışlardır. İngiltere de benzer bir düzenlemeye gitmiş ve mevcut SSAP 21 yerine 2019 yılı başından itibaren uygulanmak üzere FRS 102'yi uygulamaya başlamıştır (Ergün 2021, Yavuz 2022).

Bir sat ve geri kirala işlemi, bir varlığın bir işletme (satıcı-kiracı) tarafından başka bir işletmeye (alıcı-kiralayan) devredilmesini ve aynı varlığın satıcı-kiracı tarafından geri kiralınmasını içerir. UFRS 16 kiracıların çoğu kiralamayı bilançoda muhasebeleştirmesini gerektirdiğinden (örneğin, düşük değerli varlıkların kiralınması ve kiracının muhasebe politikası seçimine bağlı olarak kısa vadeli kiralamalar hariç tüm kiralamalar), sat ve geri kirala işlemleri artık kiracılara bilanço dışı bir finansman kaynağı sağlamamaktadır. Hem satıcı-kiracı, hem de alıcı-kiraya veren, bir sat ve geri kirala işleminin bir varlığın satış ve alım olarak muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmeyeceğini belirlemek için TFRS 15'i uygulamak zorundadır (Anonymous 2018).

“İngiliz Muhasebe Standartları Komitesi (Accounting Standard Committee)’nin belirlediği standarda göre, “bir işlemin finansal kiralama işlemi sayılması için kiralama

işlemi sonunda varlığın mülkiyetiyle ilgili risk ve yararların büyük ölçüde kiracıya devredilmesi” yeterlidir. Kira sözleşmesi kapsamında kararlaştırılan kira ödemelerinin “kira sözleşmesinin zımnen içerdiği faiz oranı ile iskonto edilmiş bugünkü değerleri toplamının, kiralanan varlığın rayiç bedelinin %90’ından fazla olması durumunda” varlığın mülkiyetinin büyük ölçüde kiracıya geçirildiği kabul edilmektedir. (Yüksel 2018, Arslan 2019).

FKB ise finansal kiralama kavramını, “Fabrika ve ofis binaları, imalat makineleri, iş ve inşaat makineleri, kara, deniz ve hava taşıtları gibi yatırım mallarının edinilmesinde kullanılan orta ve uzun vadeli yatırım kredisidir” şeklinde tanımlamıştır. FKB’ye göre finansal kiralamanın belirleyici özelliği, “kira süresince malın hukuki mülkiyetinin finansal kiralama şirketinde kalması, kiralama konusu malın her türlü riskinin ve faydasının kiracıya ait olmasıdır” (Anonim 2023f).

Köteli (1991) finansal kiralama sözleşmesini, “ellerinde kullanılabilecekleri nakit fonları bulunan finans kurumları ile mal ve hizmet üreten ve üretimleri için yatırım malına ihtiyaç duyan kişiler arasında akdedilen bir kredi işlemi” olarak nitelendirmektedir. Finansal kiralamaya ilişkin ifade edilen tanımlardan hareketle genel olarak finansal kiralama sözleşmelerinin yatırım mallarını konu edindiği değerlendirilmekle birlikte (Yalçın 2006, Sözer 2010, Topuz 2017, Kocaağa 2021), günümüzde bu husus esneklik göstermektedir (Topuz 2017). Reisoğlu (2004) tarafından ifade edildiği üzere Yüksek Mahkeme Kararları gereği özel ev eşyaları gibi yatırım malı olmayan mallar da zaman zaman finansal kiralama sözleşmelerine konu edilebilmektedir (Poyraz 2022). Finansal kiralamanın amacı işletmelerin öz kaynaklarını ve kredi imkânlarını tüketmeden ihtiyaç duyduğu varlığa ulaşabilmesidir (Tuğlu ve Atila 2007, Ruhi 2013).

Williamson (1988) ile Grossman ve Hart (1986), varlık özgüllüğünün sahiplik ve finansman kararlarında önemli bir rol oynadığını öne sürmektedir. Klein, Crawford ve Alchian (1978) firmaya özgü kullanımı daha fazla olan varlıkların sahiplenilmesinin (dikey entegrasyon) ve daha genel amaçlı varlıkların kiralınmasının daha muhtemel olduğunu savunmaktadır (Wells 2011). Finansal kiralamanın finansal maliyetlerini azalttığı kabul edilmektedir. Ayrıca, iflas riski altında bulunan firmaların finansal

kiralama yöntemini kullanma ihtimallerinin daha fazla olduğu, bu durumun aynı zamanda temerrüt halinde kiralayanın riskini azalttığı ifade edilmektedir (Krishnan ve Moyer 1994, Wells 2011). Flath (1980), kısa vadeli finansal kiralamanın değerli olduğunu, çünkü kaliteyi güvence altına alma maliyetleri de dâhil olmak üzere mülkiyeti devretme maliyetinden tasarruf sağladığını öne sürmektedir. Finansal kiralama, şirket sermayesinin kullanımından kaçınarak işletmeye üretken ekipmanlarını edinme, tamamlama, yenileme veya genişletme şansı veren bir mekanizma oluşturmaktadır (Maria 2012).

Kiraya verenin bir varlığı geri alabilmesi, finansal kiralamanın önemli bir avantajıdır. Bu geri alma yeteneği, kiraya verenin, alacağı aynı varlıkla teminat altına alınan bir kredi verenden dolayı olarak daha fazla kredi vermesine olanak tanır. Böylece finansal kiralamanın borç kapasitesi, teminatlı kredilerin borç kapasitesini aşmaktadır. Bu da finansal açıdan kısıtlı firmalar için finansal kiralamayı değerli kılmaktadır. Ancak bir varlık kiralandığında, varlık sahibi olmayan bir kullanıcının kontrolü altında olur. Dolayısıyla kiralama, mülkiyet ve kontrolün birbirinden ayrılmasını gerektirir ve bu da temsilcilik sorunları nedeniyle maliyetlidir. Finansal kiralamanın daha yüksek borçlanma kapasitesi açısından sağladığı fayda, temsilcilik sorunundan kaynaklanan maliyete karşı tartılmalıdır. Alchian ve Demsetz (1972) tarafından yapılan çalışmada finansal kiralamanın mülkiyet ve kontrolün ayrılması nedeniyle temsilcilik maliyetleri içerdiği kabul edilmiştir. Finansal açıdan daha kısıtlı olan firmalar için fayda maliyetten daha ağır basarken, daha az kısıtlı olan veya kısıtlı olmayan firmalar varlık sahibi olmayı tercih etmektedir. Mülkiyetin finansman sağlayan acenteye tahsis edilmesi, geri almayı kolaylaştırarak finansörün iddiasını güçlendirir. Bu da finansörün daha fazla kredi vermesine olanak tanır. Bunun aksine, mülkiyetin sermaye kullanıcısına tahsis edilmesi, mülkiyet ve kontrolün ayrılması nedeniyle aracılık maliyetlerini en aza indirdiği için verimlidir (Eisfeldt ve Rampini 2009).

Finansal kiralama, borçlanmanın aksine eskime riskini ortadan kaldırır. Finansal kiralamada fiili durumun sona ermesinin hukuki sonuçları daha hafiftir. Genel olarak kira süreleri daha kısadır. Finansal kiralama, peşinat ödmeden %100 finansman sağlar. (Bathala ve Mukherjee 1995). Eğer bir şirket, gayrimenkul varlıklarını kullanarak sermaye artırımını yapmak istiyorsa, mülkiyeti dış kaynak kullanımı yoluyla, varlıkların

tam değerine eşdeğer bir tutarın artırılması mümkündür. Dolayısıyla, dış kaynak kullanımı yoluyla daha fazla sermaye toplanabileceği görülmektedir. Ancak, buna karşılık gelen yükümlülük de daha büyük olacaktır ve teori bunun üç etkisi olacağını öne sürmektedir. İlk olarak, gerekli öz sermaye getirisi daha yüksek olacak ve piyasa değerini düşürecektir. İkinci olarak, ek yükümlülük şirketin daha fazla borçlanma kabiliyetini kısıtlayacaktır. Finansal kiralamadan elde edilen ekstra tutar, borçlanma fırsatının yerini almaktadır. Üçüncü olarak, varlıkların kaybı ya da çitle çevrilmesi, mevcut kıdemli borçların derecelendirmeleri üzerinde baskıya yol açabilir. Daha güçlü bir finansal argüman, gayrimenkul mülkiyetine bağlı sermayenin işletme içinde daha iyi kullanılabileceğidir (Devaney ve Lizieri 2004). Gayrimenkul varlıklarının gücüne dayanarak borçlanma yoluyla da sermaye yaratılabilir, bu nedenle dış kaynak kullanımının işletmeye sağlayacağı potansiyel ek faydalar dikkatle değerlendirilmeli ve uygun olduğunda fiyatlandırılmalıdır. Ayrıca, gayrimenkul getirileri ticari faaliyetten daha az riskli olabilir ve bu da hissedarların beklenen getirilerine yansıyacaktır (Devaney ve Lizieri 2004).

Crosby vd. (2003) göre, kurumsal kiralamanın hem gayrimenkule yatırım yapma riskini azaltan, hem de yatırımcının satın alma işlemini finanse etme kabiliyetini artıran belirli özelliklere sahip olduğu görülmektedir. Kira süresinin uzun olması ve kiracının kira sözleşmesini bozma seçeneğinin bulunmaması, yatırımcılar için herhangi bir boşluk dönemine karşı bir güvenlik ağı oluşturmakta, dolayısıyla sadece Grenadier (1996) tarafından incelenen kiracının temerrüde düşme riskine maruz kalmaktadır (Kask 2014).

3.1.2 Çeşitli ülkelerde finansal kiralama kavramı

Uluslararası uygulamada finansal kiralama işlemlerine ilişkin farklı uygulamalar dikkati çekmektedir. Türkiye’de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından lisans verilen ve denetlenen uzman kuruluşlar tarafından finansal kiralama faaliyetleri gerçekleştirilirken, Almanya’da da benzer bir şekilde Alman Federal Mali Denetleme Kurumu (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, BaFin) tarafından yetkilendirilen ve denetlenen kurumlar tarafından faaliyetler yürütülmektedir. Sırbistan’da, Merkez Bankası lisans vermekte ve denetlemektedir. Kiralama, yetki verilen

şirketin ana faaliyeti olmalıdır. Ukrayna’da ise kiralama faaliyetinin yürütülebilmesi için lisans gerekmemekte, ancak ana faaliyet konusu kiralama olan kiraya verenler, Devlet Mali Piyasalar Düzenleme Komisyonuna kaydedilmeli ve izin almalıdır. Polonya’da lisans gerekmemekte, Finansal İzleme Kuruluşuna rapor verilerek kiralama faaliyeti yürütülebilmektedir. Rusya’da da lisans gerekmemektedir (Hüseyinzade 2022).

UNIDROIT gibi uluslararası belgelerde kiralama işleminin taraflarına ilişkin bir hükme yer verilmemiş, 2. madde kapsamındaki kiraya veren tanımında tüzel ya da gerçek kişi olmasına ilişkin bir bilgiye yer verilmemiştir (Hüseyinzade 2022). İngiltere’de “lease” kavramı taşınmazların (bina ve arazi gibi) 25 yıldan 99 yıla kadar süren vadelerle ve belli bir bedel karşılığında başkalarına devrine denilmektedir. Kişisel gayrimenkulün kiralanmasına izin verilmemiş olmasına rağmen, uzun vadeli gayrimenkul kiralanmasına izin verilmiştir. Bununla birlikte 1284 yılında yayınlanan Galler Tüzüğü, doğrudan kişisel mülkiyetin kiralanması ile ilgilidir (Akbiyık 1993). 1925 yılında yayınlanan “Settled Land Act” ile finansal kiralama işlemlerindeki süre sınırı kaldırılmıştır. Ayrıca, İngiltere’de kiralama işlemleri sadece kullanım amacıyla değil, aynı zamanda teminat amacıyla da başvurulmuş bir finansal yöntemidir. Burada sadece belli bir ödünçün teminatı olarak kullanım söz konusu olup maldan yararlanma hakkı söz konusu olmamaktadır (Köteli 1991). İngiltere’de geleneksel Anglo Sakson Hukuk Sistemi içerisinde arazi kiralama işlemlerinde hiçbir şekil şartı aranmamakta olup, sözlü olarak dahi finansal kiralama işlemi kurulabilmekteydi. Ancak 1767 yılında yayınlanan “Statute of Frauds” ile üç yıla kadar olan kiralama işlemlerinin sözlü olabileceği, diğerlerinin ise mutlaka yazılı olması gerektiği hüküm altına alınmıştı (Köteli 1991). İngiltere’de finansal kiralama işlemleri daha çok vergi kanunları, AB kararları, uluslararası hukuk harmonizasyonu ile UNIDROIT’in yurtdışı kiralama Avrupa Finansal Kiralama Birliğinin yayınladığı tebliğlere göre şekillenmiştir (Erol, Yıldırım ve Toroslu 2011, Yavuz 2022).

Almanca’da kiralama esas olarak iktisadi malların bir bedel karşılığında kiraya veya kiralamaya çok yakın olan geçici bir şekilde aktarılması olarak nitelendirilir (Anonymous 2023c, 2023l). Alman Medeni Kanunu’nda, finansal kiralama kiraya veren olarak gerçek ve tüzel kişilerin faaliyet yürütebileceği düzenlenmiştir. Finansal kiralama şirketlerinin

faaliyetlerinin denetimi ve lisans dağıtım yetkisi BaFin tarafından yapılmaktadır. Lisans alma yükümlülüğünün 2009'dan itibaren zorunlu olmasına rağmen, bazı durumlarda işletmelerin BaFin'den izin alma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Eğer işletmenin münhasır faaliyet alanı finansal kiralama ise, sadece bir tane varlığı kiralayacak, başka ticari faaliyetler yürütmüyor veya Avrupa Birliği içindeki başka bir üye ülkeden lisans sahibi olması durumunda lisanstan muaf tutulmuşlardır. Kira bedeli belirlenirken, kiralamaya konu malın değerlemesinin yapıldığı zaman ve kiralama talebinde bulunan başvuru sahibinin cirosu dikkate alınmaktadır (Hüseyinzade 2022). Almanya'da ilk yıllarda ekipmanlar finansal kiralamaya konu olurken, 1991 yılından itibaren gayrimenkul alanında da gelişmeler yaşanmıştır (Karışman 2001a, Yavuz 2022).

Japonya'da 1971 yılında kurulan Japan Leasing Association, kiralama işlemlerini faaliyet ve finansal kiralama olarak ayırmıştır. Finansal kiralama kira sözleşmesinde belirtilen süre boyunca iptal edilemeyen kiralamaya konu iktisadi kıymetin maliyetinin büyük bölümünün kiracı tarafından ödendiği kiralama türüdür (Anonymous 2023h, 2023ı).

3.2 Finansal Kiralama Türleri

UNIDROIT Uluslararası Finansal Kiralama Sözleşmesi (Ottava Konvensiyası) ve UNIDROIT Kiralama Model Yasası (Model Kanun) sadece alt kiralama işlemlerini farklılaştırmaktadır. Bu belgeler, alt kiralamadan ziyade başka herhangi bir kiralama türüne veya biçimine atıfta bulunmamaktadır (Hüseyinzade 2022). Çin, Almanya, Litvanya, Polonya ve Sırbistan gibi ülkelerin mevzuatlarında finansal kiralama yerine farklı kiralama türlerinden bahsedilmemektedir. Alman Medeni Kanunu da ticari alt kiralamayı tanımlamakta ve terim olarak “alt kiralama”yı kullanmaktadır. Diğer ülke mevzuatlarında ise finansal ve faaliyet kiralaması dışında herhangi bir kiralama türü kullanılmamaktadır (Hüseyinzade 2022).

Finansal kiralamanın TFRS 16'da finansal kiralama ve faaliyet kiralaması olmak üzere iki türü belirtilmiş olmakla beraber, uygulama alanında kiracının ihtiyaçları, iktisadi varlığın nitelikleri ve sözleşmenin özelliklerine göre pek çok alt türe ayrıldığı görülmektedir (Topçu 2022) (Şekil 3.1).

1-Sözleşmenin Süresi Bakımından	•Finansal Kiralama •Faaliyet Kiralaması •Sat ve Geri Kiralama
2- Sözleşmenin Tarafları Bakımından	•Dolaylı Kiralama (Indirect Leasing) •Doğrudan Kiralama (Direct Leasing)
3-Sözleşmenin Konuları Bakımından	•Taşınır-Taşınmaz Kiralamaları •Birinci El-İkinci El Kiralamaları •Yatırım-Tüketim Kiralamaları •Özel Kiralamalar •Kapalı Uçlu-Açık Uçlu Kiralamalar
4-Fiziki Yerleşim Bakımından	•Yurtiçi Finansal Kiralama •Uluslararası Finansal Kiralama
5-Mala İlişkin Yükümlülükler Bakımından	•Brüt Kiralamalar •Net Kiralamalar
6-Diğer Finansal Kiralama Türleri	•Tam Ödemeli Kiralama-Tam Ödemesiz Kiralama (Full Payout Leasing, Non- Payout Leasing) •Değiş-Tokuş/Trampa Kiralamaları (Swap Lease) •Yüzde Kiralamaları (Percentage Lease) •Seken Ödemeli Kiralama (Skipped Payment Lease) •Ortaklık Yoluyla Kiralama (Joint Venture Lease) •Deneme Süreli Finansal Kiralama (Trial Term Leasing) •Kaldıraçlı Finansal Kiralama (Leveraged Leased) •Vergi Kiralamaları (Tax Based Lease) •Alt Kiralama (Sublease) •Bireyselleştirilmiş Kiralama (Individual Leasing) ve Açık Kiralama (Blanket Leasing) •Süreli Kiralama (Term Leasing) ve Değiştirilebilir Kiralama (Revolving Leasing) •Satışa Yardımcı Kiralama (Vendor Leasing) •Döner - Devresel Kiralama •Tesis Kiralaması (Plant Leasing) •Gerçek Kiralama •İş Ortaklığı Yoluyla Kiralama •Pay-Peruse Yöntemi •Sentetik Kiralamalar (Synthetic Leases) •Satıcı Kiralama

Şekil 3.1 Finansal kiralama türleri⁸

⁸ Topçu (2022)'dan esinlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur.

3.2.1 Süreleri bakımından finansal kiralama işlemleri

3.2.1.1 Faaliyet kiralaması

Faaliyet kiralaması en basit tanımı ile bir malın ekonomik ömründen daha kısa süreliğine kiralanmasıdır (Ergül ve Dumanoğlu 2003). Bu tip kiralamada kira bedelleri toplamı kiralanın malın değerini karşılamamakta, ona yakın dahi olmamaktadır (Koç 2004). Ayrıca sözleşmede genellikle kiralanın malın vergisi, bakımı, onarımı kiralayana bırakılmaktadır. Bu kiralamanın önemli özelliklerinden bir diğeri kiracıya önceden belirlenen bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi süresinden önce fesih imkânı tanınmasıdır (Erol, Yıldırım ve Toroslu 2011). Faaliyet kiralaması genel olarak kiracı lehinedir. Yine bu türde kiracı kira bedelinin tamamını ve diğeri masraflarını gider göstermek suretiyle kendisine vergisel avantaj sağlamaktadır. Kiralanın varlığın mülkiyetinden kaynaklanan risk ve getiriler, kiracıya önemli ölçüde devredilmiyorsa bu kiralama faaliyet kiralaması olarak adlandırılır. Kiracı sadece kira bedelini ödemektedir. Ayrıca kiralanın malın eskimesi, yıpranması sebebiyle iade zamanında ortaya çıkan fiyat düşmesine kiralaan katlanmaktadır (Koç 2004).

Faaliyet kiralaması kapsamında kiralanın varlıklar, çoğunlukla teknolojik gelişmeye duyarlı, bakım ve onarıma konu olacak türdendir. Faaliyet kiralamasına sıkça konu edilen mallar, filo araç kiralaması, uçak, haberleşme cihazları, televizyon ve bilgisayardır (Topuz 2017). Köteli'ye (1991) göre, faaliyet kiralamasının konusu hem yatırım malı, hem de tüketim malı olabilmektedir. Bu şekilde yapılan kiralama ile kiraya verenler, varlıkların teknolojik eskime, demode olma riskini kendi üzerlerinde taşımaya devam etmektedirler. Taşıdıkları risk daha fazla olduğu için de kira bedellerini yüksek tutarak olumsuzluklardan korumaya çalışmaktadırlar. Faaliyet kiralamaları genellikle hem finansman, hem de bakım sağlamaktadır. Faaliyet kiralamaları kiralaanın kiralanın ekipmanın bakımını ve servisini yapmasını gerektirir ve bakım maliyeti kira ödemelerine dâhil edilir. Faaliyet kiralamalarının bir diğeri önemli özelliği de tam olarak itfa edilmemeleridir. Başka bir deyişle, kira sözleşmesi kapsamında yapılması gereken kira ödemeleri, kiraya verenin varlığın maliyetinin tamamını geri kazanması için yeterli değildir. Ancak, kira sözleşmesi varlığın beklenen ekonomik ömründen çok daha kısa bir

süre için yapıldığından, kiraya veren ya sonraki yenileme ödemeleri yoluyla, ya varlığı başka bir kiracıya bırakarak ya da varlığı satarak tüm maliyetlerini geri kazanmayı bekleyebilir. Faaliyet kiralamalarının son bir özelliği, kiracıya kira sözleşmesini iptal etme ve sözleşme döneminden önce malı iade etme hakkı veren bir maddenin de sözleşmeye eklenmesidir. Bu kiracıya teknolojik gelişmelere sözleşme süresi içinde uyum sağlama ve değişen şartlara göre mala ihtiyacının kalmaması durumunda serbestlik tanınması açısından önemlidir (Brigham ve Daves 2007).

Faaliyet kiralamalarında sözleşmeler varlığın ekonomik ömründe daha kısa olarak da belirlenebilecektir. Bu açıdan kiracı, kiralamaya konu varlıkla ilgili riskin tamamını üstlenmesi yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu durumun bir sonucu olarak da varlığın sağladığı tüm faydaları kullanamayabilir. Kiraya veren, mülkiyetine sahip olduğu varlık için yaptığı yatırımın maliyetini elde edebilmek için farklı kiracılarla işlemler yürütülebilir. Kiralama türünde, kiraya veren sadece finansmanı değil, aynı zamanda varlığın kullanımı sırasında gerekli olacak diğer ek hizmetleri de sağlar. Faaliyet kiralamasında varlıklar genellikle yeniden satış değerine sahiptir (Maria 2012).

3.2.1.2 Finansal kiralama

Günümüzde en fazla yapılan kiralama çeşidi olan finansal kiralama, kiraya veren tarafından bu amaçla kurulan kiralama şirketleri gibi bu konuda yetki tanımlanan katılım ya da kalkınma ve yatırım bankaları da olabilecektir. Kiralamaya konu mal genellikle kiracı tarafından belirlenmekte ve sözleşme uzun vadeli olarak yapılmaktadır (Mücahitoglu 2015). Diğer bir adı “sermaye kiralaması” olan finansal kiralama, bakım hizmeti sağlanıp sağlanamaması, iptal etme hakkı tanınması, yatırım bedelinin tamamı ve sermayenin getirisini içerecek şekilde kira bedelinin belirlenmesi açılarından faaliyet kiralamalarından farklılık göstermektedir. Kiralama şartları genellikle kiralayanın yatırımının tam olarak itfa edilmesini ve itfa edilmemiş bakiye üzerinden kiracının teminatlı bir kredi için ödeyeceği yüzde oranına yakın bir getiri oranını gerektirir. Kiracıya genellikle temel kira sözleşmesinin sona ermesinin ardından kira sözleşmesini daha düşük bir oranla yenileme opsiyonu verilir. Kiraya veren bu ödemelerden sonra veya net olarak bir getiri elde ettiğinden, bu tür kiralamaya genellikle “net kiralama” denir

(Brigham ve Daves 2007). Finansal kiralama genellikle varlığın tüm faydalı ömrü boyunca gerçekleşir ve alacaklar sermaye giderlerini telafi etmek ve kâr göstermek için yeterlidir. Kira sözleşmesi genellikle iptal edilemez. Kiraya veren varlığı bilançodan çıkarırken, kiracı bunu bir ROU varlığı olarak kaydedecektir. Finansal kiralama işlemi, kiralama ve satış sözleşmelerini birleştiren bir finansman türüdür (Hüseyinzade 2022).

Finansal kiralama ve faaliyet kiralaması muhasebeleştirme açısından da farklılıklar içermektedir. Kiralanan varlık kiracının duran varlıklar hesabına kaydedildiğinden, amortisman işlemleri kiracı tarafından yapılır. Faaliyet kiralamasında kira konusu mal kiraya veren tarafından varlıklar hesabında kaydedildiğinden amortisman işlemleri kiraya veren tarafından yapılır. Kiraya veren tarafından kira ödemeleri dönemi geldikçe gelir kaydedilirken, kiracı tarafından gider kaydedilir (Öztaş ve Burak 2014, Topçu 2022). Finansal kiralama ile faaliyet kiralamasının temel farklarını aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür (Çizelge 3.1):

Çizelge 3.1 Finansal kiralama ile faaliyet kiralamasının temel farkları (Yüksel 2018, Topçu 2022)

Temel Özellikler	Finansal Kiralama	Faaliyet Kiralaması
Kiralama Süresi	Ekonomik ömrün %80 ve fazlası	Ekonomik ömrün x 0,80'den fazlası
Kira Toplamının Bugünkü Değeri	Rayiç bedelin %90 ve fazlası	Rayiç bedelin %90'ın az kısmı
Sabit Kıymet Kaydı	Kiracı	Kiralayan
Amortisman	Kiracı	Kiralayan
Kiracının Gider Kaydı	Faiz tutarı	Kira tutarı
Kiralayanın Gelir Kaydı	Faiz tutarı	Kira tutarı
Sözleşme Sonunda Mülkiyet Devri	Devredilir	Kiralanan kiralayana iade edilir
Sözleşme Sonunda Satış Bedeli	Rayiç bedelin düşük bir kısmı	Rayiç bedel veya fazlası
Satın Alma Kararı	Kiracı	Kiracı veya kiraya veren
Kiracının Satın Alma Hakkı	Olmalıdır	İsteğe Bağlı
Mülkiyet Devri	Devredilir	İade Edilir
Kira Alacakları Kaydı	Kiraya veren	
Kira Borçları Kaydı	Kiracı	
Kira Gelir Kaydı		
Kiraya Veren / Kiracının Anapara İtfa Kaydı	Anapara tutarı	

3.2.1.3 Sat ve geri kirala (sale and leaseback)

Sat ve geri kirala yöntemi, bir mal sahibinin kendi malını yaklaşık olarak pazar değerinde satmak için bir finansal kiralama şirketi/katılım bankası ile anlaşması ve aynı anlaşmayla söz konusu malı önceden belirtilmiş bir oranda belli bir süre için satın alandan geri kiralamasını öngören bir düzenlemedir. Envanterinde bulunan malın satılması ile işletme, yatırım malına bağlanmış olan sermayeyi çözerek elde ettiği likiditeyle nakit sıkıntısına çözüm bulur (Mücahitoglu 2015). Sat ve geri kirala yöntemi ile finansal kiralama ve faaliyet kiralaması arasında mal sahipliği, sözleşme sonunda mülkiyet devri, ekonomik ve teknolojik risk ile bakım onarım işlemleri arasında farklılıklar bulunmaktadır. Her üç kiralama türünde mal sahibi kiracı olup, kiracı aynı zamanda ekonomik ve teknolojik risk ile bakım onarım işlemlerinden sorumludur. Faaliyet kiralamasında teknolojik risk ve bakım-onarımdan kirala vereninde sorumluluğu bulunmamaktadır. Sözleşme süresi sonunda kiralayan tarafından faaliyet kiralamasında mülkiyet devri söz konusu değildir (Yozgat ve Kibritçi Artar 2019, Yozgat 2019).

Sat ve geri kirala planı ipoteğe bir alternatiftir. Satıcı, alıcı tarafından konulan satın alma bedelini derhal almaktadır. Bir ipotek kredisi düzenlemesi kapsamında, kredi veren normalde krediyi amorti etmeye ve ödenmemiş kredi bakiyesi üzerinden belirli bir getiri oranı sağlamaya yetecek bir dizi eşit ödeme alacaktır. Kiracı tarafından ödenecek kira bedeli, yatırımın bedeli (satın alma bedeli) ile yatırımının getirisini içerecek şekilde belirlenir. Bu açıdan finansal kiralama yöntemine çok büyük oranda benzemektedir. Aralarındaki temel fark ise kiralamaya konu malın belirlenmesi usulünden kaynaklanmaktadır (Brigham ve Daves 2007). Bu yöntemde mülkiyete dayanan zilyetliği kiralama sözleşmesine dönmekte ve kira süresince varlığın kullanım hakkını elde etmiş olmaktadır. Böylelikle kiracı, varlığa bağlanmış olan sermayesini uzun vadeli olarak elde etmektedir. Sat ve geri kirala işlemleri ticari araçlar, ticari gayrimenkuller ve diğer gayrimenkul türlerinde sıklıkla kullanılmaktadır (Maria 2012).

3.2.2 Tarafları bakımından finansal kiralama işlemleri

Tarafları bakımından finansal kiralama işlemleri, doğrudan ve dolaylı kiralama olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Doğrudan kiralama (direct leasing), bir üretici ya da satıcı, kiralama işlemini doğrudan kendisi gerçekleştirerek araya bir başka firma koymaz, biri üretici (satıcı) diğeri kiracı olmak üzere iki taraf olmaktadır. Bu halde satıcı, aynı zamanda “kiralayan” sıfatı taşımakta ve araya şirket girmeden finansal kiralama işlemi gerçekleştirilmektedir. “Üretici veya satıcı kiralaması” da denilen bu türde firmaların mallarını pazarlama ve sürümlerini artırma amacı ağır basmaktadır. Bu sözleşme türünde kiralama şirketi üretici veya satıcı ile malın temin edilmesine ilişkin sözleşme, kiracı ile de malın kullanımının devrine ilişkin sözleşme yapmaktadır. Dolaylı finansal kiralamada (indirect leasing) ise, yapımcı veya satıcı ile kiracı arasına üçüncü bir kişi, yani bir şirket girmekte, böylece ortaya üçlü bir ilişki çıkmaktadır. Bu ayrım için “üç taraflı finansal kiralama”, “iki taraflı finansal kiralama” ifadesi de kullanılmaktadır (Kuntalp 1999, Koç 2004, Gökbulut 2017, Tekinalp 1985’den aktaran Duzan 2021, Karakaş 2021).

3.2.3 Sözleşmenin konuları bakımından finansal kiralama işlemleri

3.2.3.1 Taşınırlara ve taşınmazlara ilişkin kiralama

Sözleşme konusu kiralananın niteliğine göre, taşınır kiralaması ve taşınmaz kiralaması ayrımı yapılmaktadır. Bu ayrımın temeli Kıta Avrupası Hukuk Sisteminden kaynaklanmaktadır. Finansal kiralamanın ortaya çıktığı Anglo-Amerikan Hukuk Sisteminde böyle bir ayrım bulunmamaktadır (Köteli 1991). Taşınmaz kiralamasında, klasik olarak bir taşınmazın temin edilerek kiralamaya konu edilmesinden çok, arazi üzerine sıfırdan bir bina inşa ettirilerek kiralınmasına daha sık rastlanmaktadır. Bu ikinci durumda arazi başkasına ait ise onun satın alınması ya da üzerinde üst hakkı kurulması ve sonrasında inşaat için gerekli sözleşmelerin yapılması gerekmektedir. Ancak uygulamada kiralayan bu karmaşık işlere girmeksizin kiracı ile bu hususlarda yetkiler içeren bir vekâlet sözleşmesi yapmaktadır. Kiracı, süreci kiralayan adına ve hesabına yürütmektedir (Köteli 1991). Taşınır ve taşınmaz kiralaması kanunen aynı hükme sahiptir. Kamu tüzel kişilerinin kiracı olmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmaz kiralamasında çoğunlukla kiracıya sözleşme sonunda kiralanan taşınmazı satın alma hakkı tanınmaktadır. Bazen de ödenen kira bedellerinin sözleşme sonunda ödenecek satın alma bedeline mahsup edildiği görülmektedir. Bu durum doktrinde “satışa çevrilebilir kira sözleşmesi” olarak nitelendirilmektedir (Kocaağa 2021). Taşınmaz kiralamasına bina, arsa ya da tesis kiralaması (plant finansal kiralama) konu olabilmektedir.

Taşınmazların finansal kiralama sözleşmesine konu olması halinde arsa/arazi gibi taşınmazların yanı sıra üzerine bina inşa edilmesi halinde söz konusu bina ya da gayrimenkuller de bu kapsamda değerlendirilmektedir. Bu finansal kiralama türü ile kiralamaya konu olan mal genellikle on ile otuz yıl arasında kiracının kullanımına bırakılmaktadır. Taşınmaz kiralamasında genellikle mevcut bir taşınmazın alınmasından ziyade yeni bir yapının yaptırılması da söz konusu olabilmektedir. Kamu kurumları özellikle sağlık ya da eğitim kurumu yatırımlarında taşınmaz kiralamasından yararlanabilmektedirler (Altop 2016). 6361 Sayılı Kanun’a göre, taşınmazlara ilişkin sözleşmeler taşınmazın olduğu yer tapu kütüğü şerhler hanesine şerh ve tescil işleminden sonra FKB’den bildirilir. Ancak özel bir sicil bulunması halinde ilgili özel sicile şerh olunması gerekmektedir (Yavuz 2022).

Ayrıca Kırgızistan, Türkiye, Sırbistan ve Litvanya gibi ülkelerin yasalarına göre, gayrimenkuller tüketim dışı amaçlarla, ticari amaçlarla veya herhangi bir kâr amacıyla edinilirse kiralama konusu olarak kabul edilebilir. Bu ülkelerin mevzuatları, “gelir elde etme” ve “fayda alma” amaçlarını özel olarak düzenlemekte ve kira sözleşmesinde, kiralanan nesnenin kullanım amacının açıkça belirtilmesini şart koşmaktadır. Ek olarak, Hollanda Krallığı (Hollanda Medeni Kanunu), Belçika (Konut Kiralama Yasası, 2018’de Konut Kiralama Kararnamesi ile değiştirilmiştir) ve İskoçya’da (İskoç Arazi Reformu Yasası) gayrimenkul kiralaması özel olarak düzenlenmiştir. Dolayısıyla bu ülkelerde finansal, tüketici ve diğer kiralama türlerinin yanı sıra “konut kiralama” adı verilen özel bir konseptte de rastlamak mümkündür (Hüseynzade 2022).

3.2.3.2 Birinci el kiralama (first hand lease) ve ikinci el kiralama (second hand lease)

Birinci el kiralama ve ikinci el kiralama ayrımı, kiralananın daha önce kullanılmış olup olmamasına göre yapılmaktadır. Kiralanan daha önce kullanılmamış ve ilk kez kiracı tarafından kullanılacaksa birinci el kiralamadan, önceden kullanılmışsa ikinci el kiralamadan bahsedilmektedir. Kiralamada malın ekonomik ömrüne karşılık gelen bir kiralama söz konusu olduğundan birinci el kiralamaya daha sık rastlanmaktadır. Faaliyet kiralamasında ise malın ekonomik ömrü uzun ve mal birden fazla kiralamaya elverişli olduğundan ikinci el kiralamaya daha sık rastlanmaktadır (Altop 2016).

3.2.3.3 Yatırım malı kiralaması - tüketim malı kiralaması

Sözleşme konusu malın niteliğine, bir başka deyişle bu malın yatırım malı ya da tüketim malı olmasına göre yapılan bu ayrım, tüketim malları kiralamasında kiracı tüketici sıfatına sahipken kiralayan ise üretici veya satıcıdır (Tekinalp 1985'den aktaran Duzan 2021, Kocaağa 2021). Dayanıklı tüketim mallarına ilişkin sözleşmeler genellikle operasyonel kiralama şeklinde yapılmakta ve kiralamaya konu malın belli bir asgari değerinin bulunması gerekmektedir. 6361 Sayılı Kanun'un 19. maddesinde finansal kiralama sözleşmesine konu olacak mallar belirtilirken yatırım malı tüketim malı ayrımına gidilmediği, istisnalar dışında tüm taşınır ve taşınmaz malların kiralamaya konu olabileceği hüküm altına alınmıştır (Yavuz 2022).

3.2.3.4 Özel kiralama (special lease)

Özel kiralama, kiracının ihtiyaç duyduğu, sadece onun isteği doğrultusunda ona özel olarak üretilen bir malın kirallanmasıdır. Kiralanan mal kiralayan açısından bir değere sahip değildir. Çünkü kiralanan mal sadece kiracının özel ihtiyacı için üretilmiş olup, ya malın piyasası bulunmamaktadır ya da kiralayanın içinde bulunduğu koşullar itibarıyla maldan ekonomik olarak faydalanması mümkün değildir. Bu yüzden sözleşme sona erdiğinden kiralanan mal kiracıya geçmektedir (Duzan 2021).

3.2.3.5 Kapalı uçlu kiralama-açık uçlu kiralama (closed end lease-open end lease)

Finansal kiralama dönemi sonunda finansal kiralamaya konu olan malın kiralayan şirkete ait olduğu ve yatırımcı şirketin mala sahip olma hakkını içermeyen finansal kiralama çeşidine “Kapalı Uçlu Finansal Kiralama” adı verilir. Yatırımcı şirketin sözleşmede yer alan şartlara uyması halinde, finansal kiralamaya konu olan malın yatırımcı şirkete devredilmesini içeren finansal kiralama çeşidine “Açık Uçlu Finansal Kiralama” adı verilir (Ergül ve Dumanoglu 2003, Günay 2013, Mücahitoglu 2015).

3.2.4 Fiziki yerleşim bakımından finansal kiralama işlemleri

Yurt içi kiralama (domestic leasing) ve yurt dışı kiralama (cross border leasing) arasındaki ayrım, kiralayan ve kiracının aynı ya da farklı ülke sınırları içerisinde bulunmasına göre yapılmaktadır. Yurt içi kiralamada kiralayan ile kiracı, kiralama işleminin yapıldığı ülke içerisinde. Yani, her ikisi de o ülkede yabancı konumunda değildir (Oy, Ünal ve Tahan 2008, Topuz 2017, Kocaağa 2021). Yurt dışı kiralama, finansal kiralama işleminin taraflarından, finansal kiralama şirketi ile kiracının farklı ülkelerde olması durumunda oluşur. Yurt dışı kiralamanın yaygınlaşmasında rol oynayan başlıca etkenler; (i) dünya ekonomisinde çok önemli payları bulunan çok uluslu şirketlerin uluslararası finansal kiralamayı sıkça kullanmaları, (ii) özellikle uçak ve gemilerin satın alınmasının büyük mali imkânlar gerektirmesi ve işletmelerin finansal kiralama yolu ile bu mali yükü teçhizatın çalışma ömrüne dağıtmak istemeleri, (iii) ülkelerin ihracatlarını geliştirebilmek amacıyla uluslararası kiralamayı bir pazarlama stratejisi olarak görmeleri ve (iv) uluslararası finansal kiralama kuruluşlarının potansiyel müşterilere bazı durumlarda ulusal finansal kiralama kuruluşlarına göre daha cazip imkânlar sunabilmeleridir (Tuğlu ve Atilla 2007, Güneş Ersoy 2021, Karakaş 2021). Yurt dışı kiralama bir tür taksitli ithalat olmasından ötürü özellikle gelişmekte olan ülkelerde, büyük yatırım projelerinin finansmanında sıklıkla başvurulmuş bir türdür (Ergül ve Dumanoglu 2003, Erol, Yıldırım ve Toroslu 2011). Yurt dışı kiralamada sözleşmeye uygulanacak hukuk, yabancılik unsuru sebebiyle milletlerarası özel hukuk kurallarına göre belirlenmektedir (Altıp 2016).

3.2.5 Mala ilişkin yükümlülükler bakımından finansal kiralama işlemleri

Brüt kiralama (gross leasing) ve net kiralama (net leasing) ayrımı, kiralanana ait yükümlülüklerle hangi tarafın katlanacağı ile ilgilidir. Finansal kiralama işleminde kiralanana varlığın bakım, onarım ve benzeri masrafları ile vergi, resim ve harçlarının kiralaan kuruluş tarafından ödenmesi durumunda brüt kiralama söz konusu olmaktadır. Kiralanana varlığın, kullanımıyla ilgili tüm giderler, kiracıya ait ise ve kira bedelleri içinde varlığın bakım giderleri bulunmuyorsa, bu tür kiralamaları net kiralama olarak ifade edilmektedir. Finansal kiralamalar genellikle net kiralama olarak düzenlenmektedir (Koç 2004, Apak ve Demirel 2013, Ceylan ve Korkmaz 2021). Net kiralamada kiracı tarafından söz konusu giderlerin yanında kiralanana hurda değeri de taahhüt edilmişse, bu ilişki “arındırılmış kiralama” olarak nitelendirilmektedir. Buna göre, sözleşme sonunda kiralanana satış değeri, sözleşme ile garanti edilen değerden düşük olursa aradaki fark kiracı tarafından kiralaana ödenecektir (Topuz 2017). Böylece kiralaanın sözleşme sonunda, başından beri maliki olduğu malın hurdasından yararlanma beklentisi kiracı tarafından garanti altına alınmaktadır (Duzan 2021).

3.2.6 Diğer finansal kiralama türleri

Finansal kiralama, kiracının ihtiyaçları, iktisadi varlığın nitelikleri ve sözleşmenin özellikleri, sözleşmenin süresi, tarafları ve konusu, kiracı veya kiralaanın ya da kiralanana malın tabiiyeti ve sorumluluk düzeyi, sözleşmenin konu mallara getirdiği yükümlülükler, ödeme şartları gibi çeşitli kriterlere göre yukarıda sıralananlar dışında çok farklı türleri bulunmaktadır. Bunları aşağıdaki başlıklar altında incelemek mümkündür:

1. *Tam Ödemeli Kiralama-Tam Ödemesiz Kiralama (Full Payout Leasing, Non- Payout Leasing)*: Tam ödemeli kiralama ve tam ödemesiz kiralama arasındaki ayrım, sözleşme sonuna kadar yapılan toplam kira bedeli ödemesinin, kiralaanın malı temin ve kiralama sürecindeki masraflarını, enflasyon riskini ve hatta kârını karşılayıp karşılamamasına göre yapılmaktadır (Koç 2004). Tam ödemeli kiralamada kira bedellerinin toplamı, kiralama konusu varlığın alış bedelini, finansman maliyetini, kiralaan tarafından katlanılan diğer giderleri ve kiralaana belli bir getiriye karşılamaktadır. Kiralama konusu

malın hurda değeri veya sözleşme süresi sonunda kiracıya devir öngörülüyorsa kiracıya satış bedeli de kira bedellerine dâhil edilmelidir. Bu kiralamanın tam ödemeli kiralama sayılabilmesi için hesaba katılan kira bedellerinin iptal edilmeyen süre içindeki kiralara olması gerekmektedir. Bu tür kiralamaların kiracıya cazip gelmesi için, kiralayanın elde ettiği vergi avantajının, kiracı için kiralamanın satın almadan daha ucuz olması şeklinde yansıtılması, kiracının kendi sermayesini başka alanlarda çok daha verimli kullanma imkânlarının olması, kiracının varlığı satın almada bankalardan kredi bulma imkânlarının az olması, kiracı açısından varlığın ihtiyaç olması gerekmektedir (Buyurgan 1994 ve Altop 1990'dan aktaran Mücahitoglu 2015).

Tam ödemesiz kiralamada ise kira sözleşmesi süresince kiracının ödediği kira toplamaları kiralama konusu malların satın alma bedelini karşılamamaktadır. Kiralayanın, sözleşmenin bitiminden sonra maldan faydalanması söz konusu olmadığından ve karşılanmayan masraflarını ve kârını tam olarak karşılayacak şekilde malı değerlendirmesi de şüpheli olduğundan, bu yöntemle rizikonun giderilmesi finansal kiralama alanına, sözleşmenin kuruluşu sırasında garanti ettirilmektedir. Sözleşmenin uzatılması, kiralayana, kiracıdan malı satın almasını isteme hakkı, kiracının, kiralayanın giderlerinin karşılanmayan bölümünü üstlenmesi, belirsiz süreli, feshedilebilir sözleşmelerin kurulması bu garanti için öngörülen olanaklardır. 6361 Sayılı Kanun'da kira bedelinin taraflarca serbestçe kararlaştırılacağı öngörüldüğünden hem tam ödemeli, hem de tam ödemesiz finansal kiralama sözleşmeleri Kanun'un uygulama alanına girmektedir (Buyurgan 1994 ve Altop 1990'dan aktaran Mücahitoglu 2015).

Yatırımcıların tam ödemeli finansal kiralama uygulamasını tercih etmeleri için aşağıdaki durumların bulunması gerekmektedir (Koç 2004):

- Satın alınmak istenen ticari malın vergi muafiyetinden sağlanan avantajının kiralayan tarafından yatırımcı firmaya yansıtılması ve finansal kiralama yönteminin satın alma seçeneğinden daha uygun şekilde yansıtılması,
- Yatırımcıların ellerindeki sermayelerini farklı bir alanda daha fazla bir kazanç elde edebilecekleri şekilde kullanabilmeleri,

- Yatırımcı firmanın ihtiyacı olan ticari malı satın alabilmek için başvuru yaptığı bankalardan olumsuz yanıt almış olması veya faiz oranlarının cazip olmaması,
- Yatırımcılar ticari malı en kısa zaman içerisinde kullanmaya başlamak istemeleri.

Yatırımcıların tam ödemesiz finansal kiralama uygulamasını tercih etmeleri için aşağıdaki durumların bulunması gerekmektedir (Uyanık 1990'dan aktaran Karakaş 2021):

- Yatırımcı firmanın gelecek dönemlerin kâr tahminlerinde vergiye tâbi gelirlerin yetersizliği nedeniyle vergi tasarruflarından faydalanmasının beklenmemesi,
- Yatırımcının finansal varlığı satın alabilmesi için gerekli nakdi veya banka kredisi olanağının az olması,
- Yatırımcının kiralanan ticari malın işletmenin faaliyetlerine uyum sağlayıp sağlamaması gibi bir ikilemde kalması,
- Yatırımcılar ticari mala duyulan ihtiyacı nakit temini için yeterli zaman vermeyecek derecede acil olması.

2. Değiş-Tokuş/Trampa Kiralamaları (Swap Lease): Değiş-tokuş kiralamaları, yatırımcı işletmenin elindeki makine gibi varlıkları yenilemek istemesi ve yenileme maliyetinin işletme açısından yüksek sayılabilecek meblağları gerektirmesi durumunda, işletmenin elinde bulunan varlığını almak istediği varlık ile değiştirmesine imkan sağlayan finansal kiralama çeşididir. Eski varlıkların değerinin tespiti, yasal engellerin bulunması ve uygulamadaki zorluklar gibi nedenlerle bu çeşit finansal kiralama işlemine çok az başvurulmaktadır (Keçe 1992'den aktaran Mücahitoglu 2015). Bu kiralama yöntemi, finansal varlığı kiralayan tarafı koruyan ve zaman kaybına mâni olan bir finansal kiralama yöntemi olarak ortaya çıkmaktadır (Toroslu 2000'den aktaran Karakaş 2021).

3. Yüzde Kiralamaları (Percentage Lease): Yüzde kiralamalarında kiracı kira bedeline ek olarak gelirinden belli bir oranı da kiralama şirketine ödemektedir. Bu kiralama türünde kiracı belirlenen karlılık oranının aşılması durumunda, kiraya verene kira ödemelerine ek olarak bir önceki dönemin gelirlerinin belli bir yüzdesi oranında daha ödeme

yapmaktadır. Yüzdeli kiralama türünde amaç kira ödemelerinin enflasyon karşısında değer kaybetmesi durumunda kiraya verenin kendini korumasıdır (Tuğlu ve Atilla 2007, Toroslu 2000'den aktaran Mücahitoğlu 2015, Topçu 2022).

4. *Seken Ödemeli Kiralama (Skipped Payment Lease)*: Yatırımcı şirketin finansal kiralamaya konu olan malı ilgili hesap döneminin bir bölümünde atıl kalıyor ve kullanılmıyor ise kullanılmayan dönemde ödemelerin yapılmamasını içeren kiralamalardır. Ancak, bu konu ile ilgili olarak sözleşmeye hüküm konulmalıdır (Mücahitoğlu 2015).

5. *Ortaklık Yoluyla Kiralama (Joint Venture Lease)*: Finansal kiralamaya konu olan varlığın ya çok pahalı ya da ihtiyaç fazlası olması durumunda birden fazla yatırım şirketinin bir araya gelerek kiralama yapmasıdır. Bu kiralama yönteminde, bir veya iki yatırımcı şirket esas borçlu kabul edilerek finansal kiralama faaliyetinde bulunmasına müsaade edilir (Mücahitoğlu 2015, Karakaş 2021).

6. *Deneme Süreli Finansal Kiralama*: Altı ay ile bir yıl arasında değişen deneme süresine imkân veren ve bu süre içinde yatırımcı şirketin maldan beklenen getiri sağlayıp sağlamayacağı kararının verilmesine imkân tanıyan finansal kiralama türüdür (Ergül ve Dumanoglu 2003, Duzan 2021).

7. *Kaldıraçlı Finansal Kiralama (Leveraged Leased)*: Finansal kiralama alanında en son geliştirilen ürünlerden biri olan ve dolaylı veya kredili kiralamalar olarak da adlandırılan kaldıraçlı finansal kiralama, kiralama konusu malın bedelinin çok yüksek olduğu büyük sermaye gerektiren yatırımlarda, malın satın alınması için gereken bedelin banka ve finans kurumlarından kredi yoluyla sağlandığı bir kiralama çeşididir. Kaldıraçlı kiralamada, kiracı, kiralayan ve kreditorler veya finans kurumlardan oluşan en az üç farklı taraf yer almaktadır. Bu kiralama türünde, finansal kiralama kuruluşunun yaptığı finansal destek yatırım tutarlarının %20-40'ı arasında değişmektedir. Yatırımcının makine/teçhizatın finansmanı için ihtiyaç duyduğu sermaye miktarının kalan kısmı kiralayan tarafından bankalardan ya da finansal kuruluşlardan kredi kullanılması suretiyle sağlanmaktadır. Bu yöntemle kiraya veren gerekli sermayenin belli bir kısmını

karşılıyarak varlığın sahibi durumuna gelmekte ve varlığa yapılan yatırım nedeniyle sağlanacak teşviklerden, vergisel avantajlardan yararlanmaktadır. Kiralayan, az bir parayı riske atarak, yüksek tutardaki bir mala sahip olmaktadır. Kira bedelleri ilgili kredi kuruluşunun güvencesi olmakla birlikte kiralamaya konu mal üzerinde birinci dereceden rehin tesis edilmektedir. Kiralayanın, mali aracı kurumdan aldığı borcun anapara ve faiz ödemeleri kiracının ödediği taksitlerle karşılanmakta ve kullanılan borcun vadesi ile kiralama dönemi arasında paralellik bulunmaktadır (Ergül ve Dumanoglu 2003, Sipahi 2004, Çondur, Evlimoğlu ve Bozdağlıoğlu 2008, Maria 2012, Karakaş 2021).

8. Vergi Kiralamaları (Tax Based Lease): Bu tür kiralamalar, vergi kanunları ve işletmelerin vergi tasarrufu imkânları dikkate alınarak hazırlanan finansal kiralama sözleşmelerinde söz konusu olmaktadır. Kira ve alım-satım bedelleri ile yenileme veya satın alma koşulları yürürlükteki vergi kanunlarına göre kiraya verene ve kiracıya en yüksek vergi tasarrufunu sağlayacak şekilde belirlendiği kiralamalardır (Uyanık 1990'dan aktaran Mücahitoglu 2015, Topçu 2022).

9. Alt Kiralama (Sublease): Alt kiralamanın dünyada ve Türkiye'de uygulanma şekli farklılıklar göstermektedir. Finansal kiralamanın yaygın olarak kullanıldığı gelişmiş ülkelerde, finansal kiralama şirketi yerli ülkedeki mevzuat uygulamalarını net olarak bilmediği veya takip etmekte zorlandığı, kiracıyla ilgili ticari riski tam olarak değerlendiremediği ve kiracının temerrüdü halinde malın geriye alınmasıyla ilgili her türlü riski en aza indirmek istediği durumlarda yerleşik bir kiracıya malı kiralamaktadır. Bu durumda, yabancı finansal kiralama şirketi yerleşik finansal kiralama şirketini aracı olarak kullanarak malı kiralamakta, aracı kiralama şirketi ise kiraladığı bu malı esas kullanıcıya kiralamaktadır. Türkiye'de ise alt kiralama işlemini kiracı kullanmaktadır. Bu tür kiralama türünde kiralayan, kiralama konusu malın tüm kullanım haklarını kiracıya devretmekte, kiracıya da bu malı üçüncü bir tarafa kiralama hakkı tanınmaktadır. Kiracı, kiraladığı ekipmanları fasoncusuna vermekte, fasoncusu da kendisinin istediği standartları da malın üretimini sağlamaktadır (Koç 2004, Mücahitoglu 2015).

10. *Bireyselleştirilmiş Kiralama (Individual Leasing) ve Açık Kiralama (Blanket Leasing)*: Bireyselleştirilmiş kiralama ve açık kiralama ayrımı, taşınır kiralaması bakımından ve kiralananın somut bir şekilde, ferden tayin edilip edilmemesine göre yapılmaktadır. Kiralanan taşınır taraflarca önceden ferden tayin edilip somut olarak belirlenmişse bireyselleştirilmiş kiralamadan, somut olarak belirlenmeyip bir üst değer belirtilerek bu değeri aşmayan herhangi bir şeyin kiralınması kararlaştırılmışsa açık kiralamadan söz edilecektir (Topuz 2017). Uygulamada çoğunlukla kiracı, üretici/satıcıdan proforma fatura alarak malı kendisi belirleyip kiralayana teklif götürmektedir. Açık kiralamadan bahsedebilmek için kiralayanın borcunun nevi borcu olarak belirlenebilmesi gerekmektedir. Bu çerçevede kiralayan belirlenen değeri aşmamak kaydıyla malı temin etmelidir. Aksi halde sözleşme konusu belirlenebilir olmayacağından sözleşmenin geçersizliği gündeme gelebilecektir (Duzan 2021).

11. *Sürelî Kiralama (Term Leasing) ve Değiştirilebilir Kiralama (Revolving Leasing)*: Sürelî kiralama ve değiştirilebilir kiralama ayrımı, kiralananın sözleşme süresince değiştirilme imkânının bulunup bulunmamasına göre yapılmaktadır. Sürelî kiralamada, kiralanan sözleşme boyunca değiştirilememekte, değiştirilebilir kiralamada teknik, teknolojik gelişmeler sonucu demode olan kiralananın, sözleşme süresi içerisinde kiracının isteği üzerine değiştirilmesi ya da yenilenmesi imkânı vardır. Zamansal olarak bu değişim ya belirli bir asgari kullanım süresinin dolmasından sonra ve belli aralıklarla ya da kiracının belirlediği zamanlarda mümkün olabilmektedir (Altop 2016).

12. *Satıcı Kiralama (Vendor Leasing)*: Varlık kiralama hizmeti olarak da bilinen satıcı kiralaması, sabit ve mobil ekipman tedarik eden perakende satıcıları ile müşterileri olan işletmeler arasında ekonomik bir anlaşma oluşturulmasına dayanan bir kiralama türüdür. Bunu yapmak için, perakende satıcının finansal kiralama şirketi gibi bir finansman kaynağı ile anlaşma yapması gerekir, böylece satıcı müşterilere finansal kiralama sunabilir. Satıcı, finansman sunarak finans kuruluşundan fon alırken nakit satışı gerçekleştirir. Satıcı finansal kiralamanın bir sonucu olarak, tedarikçi finansal kiralama şirketini tamamen veya kısmen ikame eder, çünkü sözleşmelerin imzalanmasından ve kiralaların toplanmasından sorumlu olabilir. Anlaşmaya bağlı olarak, satıcı ayrıca finansal kiralama ödemelerini toplayıp finansman kurumuna devredebilir veya müşteri doğrudan

finansman şirketine ödeme yapabilir. Müşterinin kredi kontrolü ve operasyonel yönetim genellikle finansal kiralama şirketi tarafından gerçekleştirilir. Daha sonra satıcı müşteriye finansman seçeneğini sunar, kabul ederse satıcı finansman kurumundan nakit parayı alır. Satıcı finansal kiralama yoluyla şirketlere siparişlerini yerine getirme ve bunun için önceden bir banka kredisine başvurmak zorunda kalmadan gerekli finansmanı alma fırsatı verilir. Bu kapsamında kullanılacak kamyon, araba, bilgisayar, forklift, medikal yazıcı gibi çok çeşitli ekipman bulunmakta ve ayrıca satıcıdan garanti kapsamında imza veya repo imkânı da verilmektedir. Satıcı kiralaması, satıcı satışlarını teşvik etmeye yardımcı olurken daha sağlam bir satıcı-müşteri ilişkisi kurar (Maria 2012, Topçu 2022).

13. Döner - Devresel Kiralama: Döner kiralama ve devresel kiralama ayrımı, kiralamaya konu varlığın teknolojik ömrü ile ilgilidir. Döner kiralamaya konu varlığın teknolojik ömrü sözleşme süresinden kısadır ve teknolojik olarak eskime gösterdiğinde yenisi ile değiştirilebilir. Devresel kiralamada ise kiralanan varlığın ömrü sözleşme süresi ile orantılıdır ve aynı varlık değişime tabi olmaksızın sözleşme süresi sonuna kadar kullanılır (Topçu 2022).

14. Tesis Kiralaması (Plant Leasing): Kiralamaya konu varlık tek bir mal olmayıp iktisadi bir bütünlük oluşturacak şekilde bir mal topluluğudur. Üretim yapmak için ihtiyaç duyulan bir işletmenin bina, arazi, makine, teçhizat ve personeli ile birlikte tesis halinde kiralınması yapılmaktadır ve genel olarak uzun vadeli yapılır (Topçu 2022).

15. Gerçek Kiralama: Kiracıya kullanım hakkını kiraladığı varlığı sözleşmenin sonunda satın alma hakkı tanıyan kiralamalardır. Bu kiralama kiracıya, kiraya verenin varlığa malik sıfatı ile sahip olmaktan kaynaklı vergi avantajlarından yararlanmasını sağlamak ve kiracı kira ödemelerini giderleştirebilmektedir (Topçu 2022).

16. İş Ortaklığı Yoluyla Kiralama: İş ortaklığı yolu ile kiralama, kiralamaya konu varlığın maliyetlerinin çok yüksek olduğu ya da varlığın kapasitesinin işletmenin ihtiyaç duyduğundan fazla olduğu durumlarda, varlığın tek bir işletme tarafından kiralınması yerine birden fazla işletmenin bir ortaklık oluşturarak kiralama yoluna gitmesi şeklinde oluşan kiralamadır (Topçu 2022).

17. *Pay - Peruse Yöntemi*: Gelişen teknoloji ve insan ihtiyaçlarındaki farklılaşmanın beraberinde getirdiği değişikliklere ve taleplere hızlı yanıt verebilmek ve hızlı uyum sağlaması amacıyla geliştirilen pay-peruse yöntemine göre, kiracılar sadece son tükettiklerini ödeyerek sermayelerinin bir kısmını harcamayı engeller. Özellikle az kullanılan varlıklar söz konusu olduğunda geleneksel kiralamaya göre daha ucuz bir yöntem olabilir. Bu sebeple finansa kiralama pazarında yer bulabileceği tahmin edilmektedir. Ancak bu yöntem kiraya veren açısından da farklı kira aralıkları oluşturma gibi bazı zorlukları beraberinde getirebilir. Genellikle daha ucuz ve mobil varlıkların kullanım başına ödeme kiralaması için daha uygun olduğuna inanılmaktadır, ancak tıbbi, inşaat ve tarım ekipmanlarının kiralanmasında da kullanılabilir (Slavchova ve Georgiev 2020, Yavuz 2022).

18. *Sentetik Kiralamalar (Synthetic Leases)*: Bu kiralamalar ilk olarak 1990'ların başında kullanılmaya başlanmış ve 1990'ların ortalarından sonlarına doğru “normal” şirketlerin de sentetik kiralamaların borcu bilançolarından uzak tutmak için kullanılabileceğini keşfetmeleriyle popüler hale gelmiştir. Sentetik kiralamalar uzun vadeli kiralamaların aktifleştirilmesi ve bilançoda gösterilmesi zorunluluğunu aşmak için tasarlanmıştır. Tipik bir sentetik kiralamada, bir varlığı-genellikle gayrimenkulü çok uzun ömürlü, borçla satın almak isteyen bir şirket önce özel amaçlı bir kuruluş (special-purpose entity, SPE) kurar. SPE daha sonra, tipik olarak %97'si bir finans kuruluşu tarafından sağlanan borç ve %3'ü şirketin kendisi dışında bir tarafça sağlanan öz sermaye olmak üzere finansman elde eder. SPE daha sonra fonları gayrimenkulü satın almak için kullanır ve şirket varlığı SPE'den genellikle üç ila beş yıllık bir süre için kiralar, ancak firmanın genellikle kullanmayı beklediği kira sözleşmesini uzatma seçeneği vardır. Kiralamanın nispeten kısa süreli olması nedeniyle, faaliyet kiralaması olarak kabul edilir ve bu nedenle aktifleştirilmesi ve bilançoda gösterilmesi gerekmez (Brigham ve Daves 2007).

SPE'yi kuran şirketin kira süresi dolduğunda üç şeyden birini yapması gerekir: (i) SPE'nin %97'lik kredisini ödemek, (ii) borç veren yeniden finanse etmeye istekliyse, krediyi geçerli olan faiz oranından yeniden finanse etmek, (iii) varlığı satmak ve satış fiyatı ile kredi tutarı arasındaki açığı kapatmak. Böylece, kullanıcı krediyi garanti eder, ancak bilançosunda bir yükümlülük göstermesi gerekir (Brigham ve Daves 2007).

3.3 Finansal Kiralamada Karar Mekanizması

3.3.1 Model

Kiralamanın gerçek bir kiralama mı yoksa yalnızca bir teminat hakkı mı oluşturduğu, diğer faktörlerin yanı sıra, kiralamanın süresine (varlığın ekonomik ömrüne göre), kiracının kalan ömür boyunca kiralamayı yenileme veya mal sahibi olma yükümlülüğüne ne ölçüde bağlı olduğuna, kiracının ek (veya nominal) ödemeler olmaksızın kiralamayı yenileme veya mal sahibi olma opsiyonlarına ne ölçüde sahip olduğuna bağlıdır. Kira sözleşmesi kontrolü ne kadar çok kiracıya tahsis ediyorsa ve kiracının varlığın kalan hak sahibi olması ne kadar çok bekleniyorsa, kiracının etkin malik olarak değerlendirilme olasılığı o kadar yüksektir (Mayer 2005, Eisfeldt ve Rampini 2009).

Ekonomide 0 ve 1 olmak üzere iki tarih vardır. 1 ölçüsünde bir süreklilik vardır. Talep sahipleri aynı tercihlere ve aynı projelere erişime sahiptir, ancak sahip oldukları iç fon miktarında (yani kendilerine özgü bağışlarında) farklılık gösterirler. Bu kendine özgü iç fon miktarı, bir talep sahibinin kiralama veya satın alma ve borç alma veya borç verme kararını belirler. Talep sahiplerinin tercihleri aşağıdaki formül 3.1 ile ifade edilir (Eisfeldt ve Rampini 2009):

$$d_0 + \sum_{s \in S} \pi(s) d_1(s) \quad (3.1)$$

Burada; d_0 ve $d_1(s)$ 0. zamanda ve 1. zamanda s . durumdaki (negatif olmayan) kar paylarını göstermektedir. Formülde s . durum kendine özgü olup, yüksek (H) ve düşük (L) olmak üzere iki durum bulunmakta, yani $S = \{H, L\}$ olmaktadır. 0. zamanda her bir satıcı/kiralayan (ajan), E üzerinde $p(e)$ yoğunluğu ile satıcı/kiralayan (ajan) arasında bağımsız ve özdeş olarak dağıtılan kendine özgü iç fonları $e \in E \subset \mathbf{R}^+$ gözlemler. 1. zamanda satıcı/kiralayanlar (ajan) iki durum için aynı olasılıklarla karşı karşıyadır ve bu durumlar satıcı/kiralayanlar (ajan) arasında bağımsızdır (Eisfeldt ve Rampini 2009).

Her bir aracı, 1. zamanda $a(s)k^\alpha$ nakit akışı üreten içbükey bir üretim teknolojisine erişime sahiptir. Burada k aracı tarafından kullanılan sermaye miktarı, $a(s)$ s durumuna bağlı olan stokastik verimlilik ve $\alpha \in (0, 1)$ 'dir. $a(H) = 1$ ve $a(L) = 0$ olduğunu varsayıldığı zamanda, nakit akışı sadece H durumunda üretilir. Temsilciler sermaye satın alabilir (i_b) ve/veya sermaye kiralayabilir (i_l) ve i_b ile i_l negatif olamaz. Satın alınan (veya sahip olunan) sermaye ve kiralanmış sermayenin üretimde tam ikame olduğu varsayılır, yani $k = i_b + i_l$ (Eisfeldt ve Rampini 2009).

Sermaye 0 zamanında 1 fiyatından satın alınabilir, $\delta \in (0, 1)$ oranında amortismanına tabi tutulur ve sahip olunan (amortismanına tabi tutulan) sermaye 1 zamanında sermaye birimi başına 1 fiyatından satılabilir. Sermaye alımları, duruma bağlı bir şekilde borçlanma yoluyla kısmen finanse edilebilir. Zaman 1'de s durumunda $Rb(s)$ geri ödeme vaadi, temsilciye zaman 0'da $\pi(s)b(s)$ fonları verir, burada R dengede belirlenecek brüt faiz oranıdır. Krediler, rekabetçi, mükemmel çeşitlendirilmiş finansal araçlar tarafından sağlanmakta ve araçların tasarrufları ile finanse edilmektedir. Finansal araçlar sıfır kar elde etmektedir ve bu nedenle dikkate alınması gerekmemektedir. Bununla birlikte, bu araçların kısıtlanmamış araçlar tarafından sahiplenildiği düşünülebilir. Finansal kiralama firmaları da benzer şekilde modellenecektir (Eisfeldt ve Rampini 2009).

Borçlanma aşağıdaki formül 3.2'deki gibi sınırlandırılmıştır. İlk olarak, vaatler teminat altına alınmalıdır ve sermaye geri alındığında amortismanına tabi sermayenin $1 - \theta$ 'sı oranında bir geri alma maliyeti vardır. Dolayısıyla, borç veren, sermayenin yeniden satış değerinin yalnızca θ 'lık bir kısmını geri alabilir, yani teminat kısıtı, $\forall s \in S$ 'dir (Formül (Eisfeldt ve Rampini 2009):

$$Rb(s) \leq \theta i_b(1 - \delta) \quad (3.2)$$

Hart ve Moore (1994) ile Kiyotaki ve Moore'a (1997) benzer şekilde, borç verenin kredinin altında yatan sermayeyi geri almakla tehdit edebilmesi dışında, temsilcinin tüm pazarlık gücüne sahip olduğu varsayılır. Borçlu, geri alınan sermayenin değerine eşit bir al ya da bırak teklifi yapacak ve borç veren bu teklifi kabul edecektir. Dolayısıyla,

temsilci el konulan sermayenin yeniden satış değerinden daha fazla ödeme sözü veremez ve belirtilen teminat kısıtına sahip olunur (Eisfeldt ve Rampini 2009).

İkinci olarak, geri ödemeler ya nakit akışları ya da geri alınan sermaye ile yapılmalıdır, yani aşağıda belirtilen formül 3.3'teki geri ödeme kısıtı vardır, $\forall s \in S$ (Eisfeldt ve Rampini 2009):

$$Rb(s) \leq a(s)k^\alpha + \theta i_b^r(s)(1 - \delta) \quad (3.3)$$

Burada $i_b^r(s)$, s durumundaki dengede geri alınan (negatif olmayan) sermaye miktarıdır. $a(L) = 0$ olduğundan, düşük duruma karşı borçlanma vaatlerinin sermayenin geri alınmasıyla ödenmesi gerekecektir. Ayrıca, ilgili aralıkta $a(H)k^\alpha > \theta k(1 - \delta)$ olduğunu varsayıldığında, yüksek durumdaki geri ödemenin tamamen nakit akışından yapılabileceği anlamına gelir (Eisfeldt ve Rampini 2009).

Üçüncü olarak, borç veren, temsilcinin sahip olduğundan daha fazla sermayeyi geri alamaz, yani, $\forall s \in S$ şeklinde bir geri alma kısıtı vardır (Formül 3.4) (Eisfeldt ve Rampini 2009):

$$i_b^r(s) \leq i_b \quad (3.4)$$

Son olarak, nakit akışlarının özel bilgi olduğu varsayıldığında, temsilcilerin s durumunu doğru bir şekilde açıklamaları teşvik edici olmalıdır. Özellikle, yüksek nakit akışına sahip ajan, düşük nakit akışına sahipmiş gibi davranıp ilgili geri ödemeyi yapmak ve ilgili ölü ağırlık maliyetine katlanmak yerine, nakit akışının yüksek olduğunu duyurmayı ve uygun geri ödemeyi $Rb(H)$ yapmayı ve geri almanın ölü ağırlık maliyetine katlanmayı tercih etmelidir $i_b^r(H)(1 - \delta)(1 - \theta)$, yani teşvik uyumluluğu kısıtı vardır (Formül 3.5) (Eisfeldt ve Rampini 2009):

$$Rb(H) + i_b^r(H)(1 - \delta)(1 - \theta) \leq Rb(L) + i_b^r(L)(1 - \delta)(1 - \theta) \quad (3.5)$$

$a(L) = 0$ olduğundan, borçlanan ve düşük nakit akışı gerçekleştiren ajanlar, nakit ödeme yapamayacakları için yüksek nakit akışına sahipmiş gibi davranamazlar (Eisfeldt ve Rampini 2009). İç fonları yüksek olan acenteler, iç fonlarının bir kısmını tasarruf eder ve kısıtlı acentelere ödünç verir. Durumu dürüstçe açıklamaları için onlara teşvik vermek amacıyla bunun da empoze edilmesi gerekir (Formül 3.6) (Eisfeldt ve Rampini 2009):

$$Rb(L) \leq Rb(H) \quad (3.6)$$

Son iki kısıt birlikte basitçe, bir temsilci tasarruf ettiğinde, temsilcinin şarta bağlı olmayan bir şekilde tasarruf ettiğini ($b(H) = b(L)$), oysa bir temsilci borçlandığında, bu son kısıtın gereksiz olduğunu ima eder (Eisfeldt ve Rampini 2009).

Sermaye de kiralanabilir. Finansal kiralamanın faydası, finansal kiralama şirketinin kiralanan (amortismanına tabi tutulan) sermayeyi 1. zamanda maliyetsiz bir şekilde geri alabilmesi ve dolayısıyla geri alma teknolojisinin (sermayenin yalnızca θ 'lık bir kısmını geri alabilen) kredi verenlerin geri alma teknolojisinden daha iyi olmasıdır. Kiralamanın maliyeti, kiralanan sermayenin kullanım veya bakımına özen gösterilmesi açısından vekâlet sorununa tabi olması ve dolayısıyla $\delta_l \in (0, 1)$ oranında amortismanına tabi tutulmasıdır, burada $\delta_l > \delta$. Mülkiyet ve kontrolün ayrılmasının sermayenin daha fazla amortismanına tabi tutulmasına yol açtığı fikri en azından Alchian ve Demsetz'e (1972) kadar uzanmaktadır. Türetilen kiralama sözleşmesi şu şekilde ifade edilmektedir: i_l birim sermaye kiralayan bir aracı, 0. zamanda u_l i_l tutarında bir kiralama ücreti öder (burada u_l , kiralanan sermayenin kullanıcı maliyetine dönüşecek olan sermaye birimi başına kiralama oranıdır). Amortismanına tabi tutulan kiralanan sermaye 1. zamanda kiralayana iade edilir ve o zaman kiralayana başka bir ödeme yapılması gerekmez. Bu, birim sermaye başına $u_l = 1 - R^{-1} (1 - \delta_l)$ kiralama oranı anlamına gelir (Eisfeldt ve Rampini 2009).

3.3.2 Temsilcinin sorunu

İç fonları $e \in \mathcal{E}$ olan bir ajan, faiz oranını R ve finansal kiralama ücretini u_l olarak alır ve $\{d_0, d_l(s)\}$ kar paylarını, i_l kiralanacak sermaye miktarını, i_b sermaye alımlarını, her bir $i_b^f(s)$ durumundaki kredileri geri ödemek için geri alınmasına izin verilen sermaye

miktarını ve her bir $b(s)$ durumuna karşı borçlanılacak miktarı seçerek, 0 zamanında ve 1 zamanında s durumundaki bütçe kısıtlamalarına tabi olarak faydasını (1) maksimize eder (Formül 3.7 ve 3.8) (Eisfeldt ve Rampini 2009),

$$d_0 + u_l i_l + i_b \leq e + \sum_{s \in \mathcal{S}} \pi(s) b(s) \quad (3.7)$$

$$d_1(s) + Rb(s) \leq a(s)k^\alpha + i_b(1 - \delta) - i_b^r(s)(1 - \delta)(1 - \theta), \quad \forall s \in \mathcal{S}, \quad (3.8)$$

Burada; $k \equiv i_l + i_b$, teminat kısıtları (2), geri ödeme kısıtları (3), geri alma kısıtları (4) ve ayrıca teşvik uyumluluğu kısıtları (5) ve (6) ifade eder (Eisfeldt ve Rampini 2009).

3.3.3 Kiraya verenin sorunu

Rekabetçi bir kiraya veren, denge kira ücretini u_l olarak alarak kârını maksimize eder. Kiracıya bir miktar i_l sermayesi sağlamak için, kiraya verenin 0. zamanda bu miktarda sermaye satın alması gerekir. Kiraya veren sermayeyi geri aldığı anda ölü ağırlık maliyeti olmadığından, genellik kaybı olmaksızın kiralanan tüm sermayenin geri alındığını ve kiraya verenin $i_l(1 - \delta_l)$ sermaye miktarını 1. zamanda 1 fiyatından satabileceği varsayabilir. Nakit akışlarını 1. zamanda R oranı ile iskonto edilirse, kiraya verenin problemi formül 3.9'daki gibidir (Eisfeldt ve Rampini 2009):

$$\max_{i_l} u_l i_l - i_l + R^{-1} i_l (1 - \delta_l) \quad (3.9)$$

Birinci dereceden koşul, $u_l = 1 - R^{-1} (1 - \delta_l)$ anlamına gelir ve kiraya veren dengede sıfır kar elde eder. Dolayısıyla, kısıtlamasız araçların finansal kiralama firmalarına sahip olduğunu ve dolayısıyla finansal kiralama firmalarının finansal kısıtlamalarla karşılaşmadığını ve nakit akışlarını içsel sermaye maliyetleri olan R ile iskonto ettikleri varsayılabilir (Eisfeldt ve Rampini 2009).

Kiralama ücretinin u_l peşin ödendiğine dikkat edilmelidir. Bunun nedeni, kiraya verenin yapabileceği tek şey $i_l(1-\delta_l)$ 'yi geri almak olduğundan, acentenin 1. zamanda ekstra ödeme yapmayı taahhüt edememesidir. Dahası, finansal kiralama örtülü bir kredi $R^{-1} i_l(1-\delta_l)$ içerdiği şeklinde yorumlanabilir. Bu örtülü kredi, varsayıma göre, teminatlı bir borç verenin sermaye birimi başına ödünç vermeye istekli olacağı miktarı $(R^{-1} \theta(1 - \delta))$ aşmaktadır. Bu ek borç kapasitesi finansal kiralamanın faydasıdır ve bu anlamda finansal kiralama “sermayeyi korur”. Finansal kiralama neredeyse “%100 finansman” sağlar, çünkü kiracı sadece bir dönemlik kullanım maliyeti kadar iç fona ihtiyaç duyar. Kiralayanın sözleşme uygulama sorununu açıkça hesaba katması kritiktir, çünkü optimal finansal kiralama sözleşmelerinin önden bir miktar iç fon gerektirdiğini ima eder, bu da sermaye için bir finansal kiralama piyasasının teminat kısıtlamalarını gevşeteceği, ancak ortadan kaldırmayacağı anlamına gelir (Eisfeldt ve Rampini 2009).

3.3.4 Denge

Bu ekonomide denge, R faiz oranı, kiralama oranı $u_l = 1 - R^{-1}(1 - \delta_l)$ ve faiz oranı ve kiralama oranını veri alarak aracılardan maksimize edeceği ve sermaye piyasasının temizleneceği bir tahsistir. Toplam doğrudan net borçlanma artı finansal kiralama firmalarının ihtiyaç duyduğu toplam finansman miktarı sıfıra eşitse sermaye piyasası temizlenir, bu durum formül 3.10'daki gibi ifade edilir:

$$\sum_{e \in \mathcal{E}} p(e) \sum_{s \in \mathcal{S}} \pi(s) b(s; e) + \sum_{e \in \mathcal{E}} p(e) R^{-1} i_l(e) (1 - \delta_l) = 0. \quad (3.10)$$

İlk terim toplam açık net borç, ikinci terim ise toplam örtülü finansal kiralama borcudur. Fiyat-kira oranı $1/u_l$ dengede belirlenir ve iç fonların mevcudiyetine ve dağılımına bağlıdır. Temsilcilerin iç fonlarındaki bir azalma, modelde fiyat-kira oranını yükseltir (Eisfeldt ve Rampini 2009).

3.3.5 Karakterizasyon

Talep sahiplerinin kiralamaya karşı satın alma kararı kendi iç fonlarına bağlıdır. Genel olarak çözüm şu şekildedir: Mali açıdan yeterince kısıtlı olanlar sermaye kiralar, daha az kısıtlı olanlar sermaye satın alır ve (tipik olarak) buna karşı borç alır, bu da sermayenin düşük durumda geri alındığı anlamına gelir ve kısıtlı olmayan ajanlar borç verir (Eisfeldt ve Rampini 2009). Finansal kiralama ve satın alma arasındaki seçimde toplam yatırım veya firma büyüklüğü iç fon miktarında artmakta, finansal kiralama iç fonlarda azalmakta toplam borç iç fonlarda azalırken açık borç iç fonların ara değerleri için yüksektir ve geri alınan sermaye de öyledir (Eisfeldt ve Rampini 2009).

Bir temsilcinin mali açıdan ne ölçüde kısıtlı olduğunu karakterize etmenin en basit yolu, temsilcinin 0. zaman bütçe kısıtlaması üzerindeki çarpanını μ_0 dikkate almaktır. Çarpan μ_0 iç fonların değeri veya getirisi olarak yorumlanabilir. Kısıtsız temsilciler için $\mu_0 = R$, çünkü kısıtlı olmayan temsilciler piyasa faiz oranı üzerinden ilave iç fon tasarrufu yaparken, kısıtlı temsilciler için $\mu_0 > R$, yani iç fonların getirisi piyasa faiz oranını aşmaktadır. Sermaye satın almak, acenteye 1. zamanda daha fazla fon bırakırken daha büyük bir ön ödeme gerektirdiğinden, daha yüksek μ_0 değerine sahip olan ve dolayısıyla 1. zamandaki ek fonları daha fazla iskonto eden acenteler, satın almak yerine kiralamayı tercih edebilir (Eisfeldt ve Rampini 2009).

Finansal olarak kısıtlı olmayan (yani teminat ve geri ödeme kısıtları bağlayıcı olmayan) aktörler nakit akışlarını piyasa faiz oranı R 'de iskonto eder, tüm sermayelerine sahip olur ve optimal büyüklükte bir firma kurarlar. Sahip olunan sermayenin finansal olarak kısıtlı olmayan araçlar için kullanıcı maliyeti $u_b \equiv 1 - R^{-1} (1 - \delta) < u_l$ 'dir. Bu nedenle, sermaye kiralama mülkiyeti ve kontrolü ayracağından ve herhangi bir fayda olmaksızın daha yüksek bir amortisman oranı anlamına geleceğinden sermaye satın almayı tercih ederler (Eisfeldt ve Rampini 2009). Model ayrıca, mali açıdan kısıtlı olmalarına rağmen, sıfır borcu olan bazı araçlar olduğunu da öngörmektedir. Bu araçlar yatırımı tamamen iç fonlarla finanse etmektedir, çünkü modelde borçlanma ve borç verme oranları arasında maliyetli geri alma nedeniyle içsel bir fark vardır. Bu araçlar için borçlanma oranı formül 3.11'de ifade edildiği gibidir (Eisfeldt ve Rampini 2009):

$$\frac{R}{\pi(H)+\pi(L)\theta} > R \quad (3.11)$$

Model borç kapasitesinin rolüne ve sadece dolaylı olarak iflas maliyetine odaklanmaktadır. Nitekim modelde iflas olasılığı sabit olmasına rağmen, kiralama kararı değişmektedir. Dolayısıyla, iflas olasılığı kontrol edilse bile iç fonlar önemlidir. Bununla birlikte, model aynı zamanda iflas olasılığı arttıkça [yani $\pi(L)$ 1'e yükseldikçe], aracılardan asla borçlanmayacağını, bunun yerine ya sermaye kiralayacağını ya da tamamen iç fonlarla finanse edeceğini ima etmektedir, çünkü düşük nakit akışı olasılığının yüksek olması borçlanmayı maliyetli hale getirmektedir (Eisfeldt ve Rampini 2009).

3.4 Dünyada Finansal Kiralamanın Doğuşu ve Gelişimi

Finansal kiralamanın ilk uygulama örnekleri çok eskilere götürülmektedir. Bilinen ilk uygulamaların Sümerler tarafından M.Ö. 2000'li yıllarda gerçekleştirildiği ve tarım araçları kiralaması işlemlerinde kullanıldığı belirtilmektedir. Bunun yanında M.Ö. 1750'li yıllarda Hammurabi Kanunları'nda da kiralamaya ilişkin hükümler yer aldığı belirtilmektedir (Nevitt and Fabozzi 2000'den aktaran Ergün 2021). Roma döneminde finansal kiralama uygulamaları belirginleşmiş ve Ortaçağ'da bina ve araziler finansal kiralamanın konusu olmuştur (Kırpıcı 2001, Gökbulut 2017, Arslan 2019).

İktisadi olarak mal kiralamalarına ilişkin ilk uygulama örnekleri M.Ö. X. yüzyılda Fenikeliler tarafından gemi ve çiftlik arazilerinin finansal kiralamaya konu edinmelerinde görülmektedir. Bu uygulamalar bugünkü anlamda finansal kiralamaya benzemeleri açısından dikkat çekmektedir. Fenikeliler tarafından düzenlenen “ship charter” (gemi sözleşmesi), uzun vadeli olarak geminin ekonomik ömrünü kapsamakta ve kiracı geminin mülkiyetten doğan fayda ve zararları üstlenmekteydi. Benzer durum 11. yüzyılda Venedikliler tarafından gemi çapalarının ticari gemi işletenlere kiralaması örneğinde görülmektedir (Gökbulut 2017, Arslan 2019). Teoik anlamda Aristoteles'in zenginleşme açısından “malın kullanım hakkına sahip olmanın mülkiyetinden daha fazla olumlu etkisi olduğu” ve Adam Smith “sermaye birikimine üretim araçları mülkiyetinin değil,

kullanılmasının yol açtığı” görüşleri kiralamanın başlangıcı olarak sayılmaları açısından önemli olarak değerlendirilmektedir (Kırpıcı 2001, Gökbulut 2017, Arslan 2019).

ABD’de finansal kiralama, sanayi devriminin başlaması ve demiryollarına duyulan ihtiyaçla ön plana çıkmıştır. İlk demiryolu şirketlerinin çoğu sadece pistin döşenmesini sağlayabildiği için vagon ve lokomotifler için alternatif finans yöntemlerine gereksinim duyulmuş ve ABD 1700’lü yıllarda asker, at, araba ve vagon kiralamıştır (Anonymous 2023j). 19. yüzyılda demiryolu taşıtlarının finansmanı için yapılan düzenlemeler finansal kiralama olarak adlandırılmaktadır. (Schroth 2010, Yavuz 2022). Modern anlamda finansal kiralamanın ise 1877 yılında Amerika’da “Bell” telefon şirketinin telefonları müşterilere satmayarak kiraya vermesi ile ortaya çıktığı kabul edilmektedir (Novalija, Mutapic ve Kovac 2011). Daha sonra 1920’lerin başında IBM ve Remington Company bu yöntemi kullanımıyla devam etmiştir (Altop 2004, 2016). İlk dönemlerde yapılan finansal kiralama sözleşmelerinde sözleşme sonunda kiracıya satın alma hakkı ya da doğrudan mülkiyetin kiracıya geçmesi için herhangi bir şart konulmuyordu. İlerleyen dönemlerde ise kiracının yasal sebepler dolayısıyla iktisadi kıymeti satın alamaması, piyasayı olumsuz etkilemesi yeni düzenlemeler yapmayı gerekli kılmış ve malın alınıp alınmaması tarafların iradesine bırakılmıştır (Topuz 2017).

Finansal kiralama yöntemi, yatırımların kiralama yoluyla finanse edilmesi amacıyla ilk kez 1929 yılında Amerika’da yaşanan ekonomik buhranda ekonomik krizin oluşturduğu finans güçlükleri aşmak ve ekonomiye canlılık getirmek amacıyla geliştirilmiştir. Söz konusu işlemler savaş malzemelerinin II. Dünya Savaşında kiralınmasıyla yeniden ön plana çıkmış ve o dönemde Amerikalılar’ın Ruslar’a savaş malzemelerini satmak yerine kiralama yöntemini tercih etmesiyle büyük bir finans kaynağı haline gelmiştir (Erol, Yıldırım ve Toroslu 2011). Bu yöntemin yaygın olarak kullanılmasında, II. Dünya Savaşı sonrası dönemde teknolojideki hızlı gelişme ve modernleşme yarışı karşısında sermayenin yetersiz kalması ve bankaların bu yarışta yatırımcıların finans ihtiyacını karşılamada yetersiz kalmaları alternatif ve yeni bir yöntem olarak finansal kiralamaya yönelimini hızlandırmış ve finansal kiralamanın hızlı bir biçimde yaygınlaşması sağlamıştır (Aydoğdu 2017, Yüksel 2018, Arslan 2019).

Amerika’da 1952 yılında kurulan “United States Leasing International Inc”, bu alandaki ilk şirkettir. Henry Shofeld tarafından kurulan bu şirket, demiryolu nakliyatı alanında işlemler yapmak amacıyla kurulmuştur. Finansal kiralama işlemleri “The Mercantile Leasing Company”nin 1960 yılında kuruluşu ile İngiltere’ye sıçramıştır. Sözleşmenin, doğrudan malın üretimiyle ilgisi olmayan, malı dışarıdan tedarik eden finansal kiralama şirketiyle kiracı arasında kurulduğu dolaylı finansal kiralama sözleşmeleri ise 1967 yılında San Francisco’da kurulan ve uzun süre dünyanın en büyük finansal kiralama şirketlerinden biri olarak işletilen “United States Leasing Corporation” ın yatırımlarını dolaylı finansal kiralama yoluyla finans etmeye başlaması ile ortaya çıkmıştır. (Novalija, Mutapic ve Kovac 2011, Altop 1999’dan aktaran Aliş 2021, Ergün 2021). Bu dönemde özellikle teknoloji yenileme ihtiyaçları ve işletmelerin modernizasyonu finansal kiralamanın daha yaygın olarak kullanılmasına sebep olmuştur (Yavuz 2022).

ABD, 1990 yılında Uluslararası Finansal Kiralama Sözleşmesini (Convention on International Financial Leasing, CIFL) imzalamış, ancak senatoya sunmamıştır. “Cape Town Convention” ve “Protocol to the Convention on International Interests in Mobile Equipment on Matters Specific to Aircraft Equipment” sözleşmelerini onaylayarak uygulamaya koymuştur. Ancak ABD federal düzeyde veya herhangi bir eyalette Leasing Model Kanunu’nu dikkate almamıştır. U.C.C. madde 2A olarak adlandırılan kişisel mülklerin kiralınması ile ilgili belge, dünyanın ilk kapsamlı kiralama kanunu olarak kabul edilmektedir (Schroth 2010, Yavuz 2022).

İngiltere’de modern anlamda finansal kiralama yönünden asıl gelişim 1800’lü yıllara Sanayi Devrimi ile tarım, sanayi ve taşımacılık sektöründe başlamıştır. 1840’lı yıllarda atlar, tek katlı araçlar ve vagonların kiralınması ön plana çıkmış ve ilk olarak “Birmingham Wagon Company” 1885 tarihinde faaliyete başlamıştır (Erol, Yıldırım ve Toroslu 2011). Bu şirketin kurulması sonucunda “demiryolu vagonları, mineral ve kömür madeni” sahiplerine kiralınması sağlanmıştır. Devamında ise “The Mercantile Leasing Company” 1961 yılında kurulmuştur (Novalija, Mutapic ve Kovac 2011). Sanayileşmiş ülkelerde 1960’larda başlayan bu süreç uluslararası şirketler vasıtasıyla 1970’li yıllardan sonra tüm dünyaya yayılmış ve uygulanmaya başlanmıştır. Amerikan finansal kiralama

şirketleri, Kanada, Kıta Avrupa ve Japonya’da şubeler açarak finansal kiralama işleminin yayılmasını sağlamıştır (Altop 2004, 2016, Aydoğdu 2017, Şişman ve Şişman 2017).

Fransa’da Amerika’lı şirketlerin etkisi ile 1961 yılından itibaren şirket sayısı hızlı bir şekilde artış göstermeye başlamıştır (Altop 2004, 2016). Ancak Fransız uygulamasının ilk yıllarında, Fransız bankalarının benzer nitelikte krediler kullandırması o dönemde finansal kiralama işlemlerinin ekstra bir çekiciliği olmamasından dolayı yeterince ilgi duyulmamasına sebep olmuştur. Bu sebeple 1966 yılına kadar finansal kiralama kurumları ihtiyaç duydukları fonları sermaye piyasasından sağlama yoluna gitmişlerdir (Köteli 1991). 1966 yılında Fransa’da finansal kiralama olarak tanımlanabilen ve sadece ekipmanlar için yapılan “credit ball” sözleşmelerini tanımlayan bir kanun düzenlenmiştir. Kredili kira sözleşmelerinin düzenleyen ve 2.7.1966 tarihinde yayınlanan bu kanun hala yürürlükte olup finansal kiralamaya konu iktisadi kıymete, sözleşmeye ve kiralayanın hukuki durumuna ilişkin hükümler içermekte ve bu şartlara uymayan işlemleri finansal kiralama olarak değerlendirmemektedir (Altop 2004, 2016). 1967 yılında ise gayrimenkul kiralamasını sağlayan sadece gayrimenkul kiralaması yapmak için kurulmuş özel kuruluşlar için kararname yayımlanmıştır (Karışman 2002, Yavuz 2022).

Avustralya’da finansal kiralamanın kullanımı 1960’lı yılların başında finans şirketlerinin finansal kiralamayı ürün yelpazelerine katmalarıyla başlamıştır. 1970’li yıllarda vergi sistemi ile ilgili daha tarafsız bir anlayışın benimsenmesi ile rekabet gücünün artırılması hedeflenmiş ve finansal kiralama ile ilgili ilk adımlar atılmıştır. İlk yıllarında finansal kiralama genellikle motorlu taşıtlara ilişkin olup, günümüzde bu oran %50 civarındadır. 1980’den itibaren ise faaliyet kiralama da önem kazanmıştır (Helen 2020).

Kanada’da finansal kiralama, 1960’lı yıllardan sonra gelişim göstermiştir. Kanada’daki finansal kiralama şirketleri, ortak girişim, dış kaynak kullanımı, diğer hizmetlere ortak olma veya risk paylaşımını finanse etmek için ittifaklar oluşturma konusunda öncü olmuşlardır. Bu tarihten 2007 yılına kadar Kanada’da finansal kiralama sektörünün hacmi büyümüş, ancak 2008-2009 yıllarındaki küresel kriz/daralma finanse edilen varlıkların azalmasına sebep olmuştur (Anonymous 2023j).

Günümüzde finansal kiralamada en dikkat çeken ülkelerden Japonya’da ilk şirket 1963 yılında kurulmuştur. Yine bu yıllarda Ford otomobil satın almak isteyen kişilere ve şirketlerine satış yapan diğer üreticilere ürünlerini taşımak için ekipmanları finansal kiralama yöntemini kullanarak ulaştırılmıştır (Aydoğdu 2017, Gökbulut 2017, Şişman ve Şişman 2017). Finansal kiralamanın Uzak Doğu ülkelerinde yaygın şekilde kullanılmaya başlaması ise 1970’li yıllara denk gelmektedir (Şişman ve Şişman 2017).

Finansal kiralama 1970’li yıllarında ortalarında ise gelişen ülkelerde kullanılarak yerini adi kiralama ve mülkiyetin devri uygulamalarından standart finansal kiralama ve harici finansal kiralama olarak da adlandırılan bağımsız operasyonel finansal kiralamaya bırakmıştır. 1990’ların ortasına gelindiğinde ise 80’den fazla ülkede uygulanmaya başlanmıştır (Anonymous 2023j). Günümüzde ise IFC yaptığı girişimlerde bu yöntemin gelişmekte olan ülkelerde yaygınlaşmasında önemli katkı sağlamıştır (Ghauri 2021).

3.4.1 ABD’de finansal kiralamaya ilişkin düzenlemeler ve uygulamaları

Dünyadaki finansal kiralama işlemleri ile ilgili ilk düzenlemelerden biri olarak da kabul edilen ve 1 Ocak 1977’de yürürlüğe giren FAS 13 nolu Standart’ta, “finansal kiralama ve faaliyet kiralaması” ayrımı yapılmıştır. FAS No:13’e göre, finansal kiralamadan söz edebilmek için standartta bahsedilen dört kriterden en az birinin bulunması yeterli görülmüştür (Erol, Yıldırım ve Toroslu 2011, Yavuz 2022):

1. Kiralama sözleşmesinde, kiralanan iktisadi kıymetin mülkiyetinin sözleşme sonunda kendiliğinden kiracıya geçeceğinin öngörülmesi,
2. Sözleşmenin, kiracıya malı temsili bir değerle satın alma hakkı tanınması,
3. Kiralama vadesinin, kiralanan iktisadi varlığın ömrünün %75’ine eşit olması,
4. Ödenecek kiralaların iskonto edilmiş bugünkü değeri toplamı, kiralanan malın rayiç bedelinin %90’ına eşit olması ya da sözleşmenin konusu sayılan gayrimenkulün kiracı tarafından belirlenen özel durumlar için satın alınmış ya da inşa edilmiş ve kiracı dışındakiler tarafından kullanım ihtimalinin düşük olmasıdır.

Vergi kanunlarına göre, bir finansal kiralamadan söz edilebilmesi için kiraya veren gayrimenkulün maliyetinin en az %20'sine eşit bir öz sermaye yatırımı yapılmalıdır. Kiracının ise finansal kiralama maliyetinde yatırımı olmamalıdır. Ayrıca, kiraya veren finansal kiralamaya konu olan malın kiralama süresi sonunda en az %20 eşit ve başlangıçta tahmin edilen faydalı ömrün en az %20 oranına eşit kalan faydalı ömre eşit bir kalıntı değere sahip olduğunu kanıtlamalıdır. Bunun dışında kiracının finansal kiralamaya konu olan malı herhangi bir zamanda piyasa değerinden daha düşük bir miktarda bedele satın alabilme hakkı olmamalıdır (Schroth 2010).

FASB tarafından yapılan değişiklikle kaldırıcı kiralama muhasebesi uygulamasına son verilmiş ve yerine sat ve geri kirala yöntemi getirilmiştir. Bununla birlikte tüm kiralamalarda faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımı bırakılmış, tüm faaliyetler için tek yöntem olarak finansal kiralama yöntemini benimsemiştir. Ayrıca, 1982 tarihli Vergi Eşitliği ve Mali Sorumluluk Yasası (The Tax Equity and Fiscal Responsibility Act) ile “vergi amaçlı finansal kiralama” olarak yeni bir kategori oluşturmuştur. Bu Kanun’a göre finansal kiralamadan söz edebilmek için aşağıdaki şartları taşıması gerekmektedir (Yavuz 2022):

- Kiralayan, koşulsuz şartsız yatırım malının minimum %20'sine sahip olmalıdır.
- Kiracının kiralamaya konu iktisadi kıymette yatırımı olmamalıdır.
- Kiracı, kiralayana iktisadi kıymetin bedelinin herhangi bir kısmını ödünç olarak vermemeli ya da kiralayana iktisadi kıymetin bedeline ilişkin herhangi bir krediyi garanti etmemelidir.
- İktisadi kıymete ilişkin satın alma seçenekleri piyasa fiyatına uygun olmalıdır.
- Kiracı iktisadi kıymeti satın almada serbesttir. Kiralayan satın alma konusunda zorlama yapamaz.
- Kiraya veren vergi avantajının dışında kar elde etmelidir.
- Kiralamaya konu olan iktisadi kıymet kiracı dışında başkaları tarafından kullanılamaz durumda olmamalıdır (Briner 1983).

3.4.2 Fransa’da finansal kiralama kanunu ve uygulamaları

Finansal kiralama Fransa’da ilk olarak ABD’den ithal edilen bir sözleşme türü olarak 1964 yılında alınan bir kararla uygulanmaya başlamıştır. Bu dönemde bir firma, ihtiyacı olan makineleri almak yerine kiralamak amacıyla satın alan bir finansal kiralama şirketinden kiralamıştır (Jusseume 1965). Fransa’da ticari kira sözleşmeleri en az dokuz yıllığına imzalanmasına rağmen, üç veya altı yıl sonra bu sözleşmenin kiracı tarafından feshine hak tanınmaktadır. Kira sözleşmeleri daha uzun süreli olarak da imzalanabilecekken süresiz kira sözleşmeleri söz konusu değildir. Ayrıca, kiracı isterse her üç yılda bir tek taraflı olarak kira sözleşmelerini feshedebilir. Kiracının feshetme hakkı olduğu kadar kira süresinin uzamasını talep etme hakkı da vardır (Erol, Yıldırım ve Toroslu 2011, Hartmann 2016).

Fransa’da “Fransa Finansal Kiralama Kanunu’na” göre kiralayan bütün riskleri kiracıya devretmesine rağmen, kiralamaya konu varlığın mülkiyetine sahip olduğu için varlığı amorti edebilecektir. Kiracılar ise kiralama dolayısıyla katlandıkları kiralari işletmelerinde indirim konusu yapabileceklerdir. Bu kiracılar için özellikle geri ödemesi kısa süreli finansal kiralama işlemleri için bir avantajdır. Kiralayan finansal kiralamaya konu varlığı bilançosuna kaydederek amortismanına tabi tutmaktadır (Karışman 2002, François 2011).

Fransa’da finansal kiralama işlemleri ile iktisadi kıymete ilişkin finans gereksiniminin tamamı karşılandığı için işletme, işletme kaynaklarının tamamını diğer kısa vadeli ihtiyaçları için kullanarak optimum faydayı elde edebilecektir. Ayrıca, finansal kiralamada geleneksel kredilerden farklı olarak sadece kredi faizi değil, tüm kira ödemelerini matrahtan indirerek vergisel anlamda büyük avantaj elde etmektedirler. Finansal kiralama işlemlerinde amortisman ayrılırken iktisadi kıymetin faydalı ömrü üzerinden değil, finansal kiralama sözleşmesi süresi üzerinden yapılabileceği için amortisman süresi kısalabilecektir. Bu kira ödemelerinin miktarını arttıran bir uygulama olsa da ödenecek vergiyi düşürecektir (Yavuz 2022).

3.4.3 İngiltere’de finansal kiralama kanunu ve uygulamaları

Birleşik Krallık’ta kiralama ve satın alma ticaretini düzenlemek üzere 1945 yılında kurulan Birleşik Krallık Finans Kurumları Örgütü (Finance Houses Association UK)’nın üyeleri İngiltere’deki kiralama ve satın alma anlaşmalarının çoğunu kontrol ediyordu. Birlik, 1992 yılında Finans ve Finansal Kiralama Birliği (Finance and Leasing Association, FLA)’ne katılmıştır. FLA, varlık ve tüketici finansmanı ile motorlu araç kiralama alanlarında önde gelen kurumlardan biridir (Anonymous 2023d, 2023e).

İngiltere’de finansal kiralama şirketleri genellikle finans kuruluşlarının ve bankaların yan kuruluşları olarak kurulmaktadır (Erol, Yıldırım ve Toroslu 2011). 1974 yılında “ikincil bankacılık krizi” ile finans sektöründe özellikle otomobil, kamyon ve ev aletlerinin finansmanını sağlayan finans kurumları önemli bir başarısızlık yaşamıştır. İngiltere Merkez Bankası’nın emriyle bankalar bu finans kurumlarını satın alarak finansal kiralama portföyünün bir parçası haline gelmiştir (Soper 2021).

İngiltere’de finansal kiralama ile birlikte kiracılar aylık kira ödemesiyle bu varlığa sahip olacağını bilerek varlık satışını kolay hale getirmiştir. Finansal kiralama işlemi borçlanmadan farklı olduğu için kiracıların kira ödemelerinin vergiden düşülebilmesi ve kiralayanın sermaye yoluyla vergi indiriminden yararlanmaları finansal kiralamayı daha cazip hale getirmiştir. Finansal kiralama endüstrisindeki büyümenin özellikle yüksek maliyetli mallar için o dönemde yeni tanınan nakit akışı, bugünkü değer ve vergilerden kaynaklanmaktadır. Finansal kiralamada faiz oranları borçlanma maliyetinden de düşüktür (Soper 2021). SSAP21’e göre, finansal kiralama işleminden söz edilebilmesi için işlemin sonucunda iktisadi kıymetin mülkiyeti ile buna ilişkin fayda ve zararların büyük oranda kiracıya geçmesi gerekmektedir. Ayrıca, International Accounting Standart No:17’ye göre ise, finansal kiralama işleminde mülkiyetin kiracıya geçip geçmediğine bakılmaksızın fayda ve yararın büyük oranda kiracıya geçmesi yeterli görülmektedir (Erol, Yıldırım ve Toroslu 2011).

3.4.4 Almanya’da finansal kiralama kanunu ve uygulamaları

Alman Ticaret Kanunu’na göre kiralama sözleşmesi, kiraya verenin sadece yasal sahibi değil, fırsatları ve riskleri de dikkate alarak kiralama nesnesinin ekonomik sahibi olacak şekilde hazırlanmaktadır. Buna göre iktisadi kıymet kiralayanın bilançosuna kaydedilirken kiracının bilançosunu etkilemez. Kira ödemeleri kiracının gelir tablosuna gider olarak yansır (Anonymous 2023a, 2023c). Almanya’da finansal kiralama işlemlerine konu olan varlığın kullanıcısının sahipliği olmadığı için bilançolarında gösterilememektedir. Bu durum eleştirilmesi üzerine Federal Alman Kiralama Şirketleri Derneği⁹ (Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen, BDL) diğer ülkelerle uyumlu olması için finansal kiralama işlemleri IASB ve FASB ile uyumlaştırmıştır (Soper 2021). BDL’ye göre, finansal kiralama endüstrisi 2022 yılında 72,2 milyar Euro’luk yatırımla yüksek bir paya sahiptir. Finansal kiralama müşterileri arasında özellikle orta ölçekli şirketler bulunmaktadır. Almanya’da kurumsal finansal karar vericilerin yaklaşık %80’i büyük bir kısmı finansal kiralamadan yararlanmaktadır. Binek araç ve ticari araçların yanı sıra makine, bilişim ekipmanları ve yazılımları ile diğer ekipmanların kiralanması öncelikli olarak yapılmaktadır. Alman Ekonomi Enstitüsü’nün yaptığı bir tahmine göre bu yeni iş, %4’lük bir büyümeye tekabül etmektedir (Anonymous 2023c, 2023i).

Almanya’da kendi öz kaynakları ile finanse edilemeyen yatırımların, klasik banka kredilerine alternatif olarak yarıdan daha fazlası finansal kiralama yöntemi ile gerçekleştirilmektedir. Pazara girme oranı Amerika’da 2005 yılına kadar %30’un üzerindeyken, günümüzde bu oran %20’lere kadar düşmüştür. Almanya’da ise artan bir seyirle bu oran %15,90 düzeyine ulaşmıştır (Anonymous 2023c, 2023i). Hizmet sektörü de kiralama işlemlerinde dikkate değer bir şekilde büyümüştür. Hizmet sektöründe işlem gören işletmeler kiralama işlemlerinin yaklaşık %38’ini oluşturmaktadır. Otomobil ve bilgi teknolojisi sistemleri ile ofis ekipmanları hizmet şirketleri tarafından en çok kiralanılan iktisadi kıymetler arasındadır. İkinci sırada ise imalat sektörü yer almaktadır (Ostermann 2019).

⁹ BDL, finansal kiralama sektöründe 140 üye şirket ile finansal kiralama pazarının %85’ini temsil eden bir birliktir (Anonymous 2023c, 2023i).

BDL'ye üye şirketlerin yaklaşık üçte biri Almanya dışındaki piyasalarda da aktiftir. Almanya'da dört çeşit standartta finansal kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. Bunları başlıklar halinde aşağıdaki gibi açıklamak mümkündür (Karışman 2001a, Yavuz 2022):

1. *Full Payout Sözleşmeler (Tam Ödemeli)*: Kiracı finansal kiralama sözleşmesi süresi içinde malın bedelinin tamamının finansman maliyetini öder.
2. *Non- Full Payout Sözleşmeler (Kısmi Ödemeli)*: Kiracının sözleşme süresi içinde finansman maliyeti ve malın bedelinin bir kısmını öder.
3. *Sharing of Sales Proceeds (Satış Gelirlerinin Paylaşılması)*: Kısmi ödemeli sözleşmelere benzetmekle birlikte ondan farkı, sözleşme süresi bittikten sonra malın satışından elde edilen gelirin en az %25'inin kiralayan tarafından alınması şartıyla paylaşılabilir.
4. *Fesh Edilebilir Sözleşmeler*: Kısmi ödemeleri sözleşmeler benzer, ancak belli bir sözleşme süresi belirtilmeyip ihbarla sona erdirilebilir.

3.4.5 Kanada'da finansal kiralama kanunu ve uygulamaları

Kanada Finans ve Finansal Kiralama Birliği (Canadian Finance & Leasing Association, CFLA) finansal kiralama sözleşmesini, iktisadi varlığın sahibi tarafından belli bir süreliğine bir ödeme karşılığında varlığın kullanım hakkını verdiği bir sözleşme olarak tanımlamıştır. Kanada'da da finansal kiralama ve faaliyet kiralaması adı altında iki tür kiralama vardır. Finansal kiralamada genellikle kiralama varlığın ömrünün büyük bir kısmını kapsar ve kiracının kiralama süresi sonunda varlığı mülk edinebileceğine dair makul bir güvence vardır. Faaliyet kiralamasında ise iktisadi varlığı faydalı ömründen daha kısa bir süre için finanse eder ve kiralama süresi sonunda daha fazla yükümlülük altına girmeksizin kiralayana iade eder (Anonymous 2023j). Kiraya verenlerin iktisadi kıymeti elden çıkardıkları tarihe kadar sorumlulukları devam etmektedir (Somerville ve Fairholm 2004) Ayrıca, kiraya veren bir kişi veya şirket olabilir. Ancak çoğu durumda, kiraya verenler finansal hizmetler konusunda uzmanlaşmış şirketlerdir. Özel sermayeli veya halka açık şirketler, imalat şirketleri veya bayi/distribütörler, yerli veya yabancı bankaların yan kuruluşları veya sigorta şirketleri olabilir (Anonymous 2023j).

Kanada Genel Kabul Görmüş Muhasebe İlkeleri (Generally Accepted Accounting Principles, GAAP) uyarınca, faaliyet kiralaması, ister kamu isterse özel sektör kiracısı olsun kiralamaya konu kıymet kiracının finansal tablolarında aktifleştirilmez. Kira ödemeleri kiracı için gider olarak kabul edilir. Buna karşılık, tipik banka finansmanı veya finansal kiralamaları, finansal tablolarında borçlunun / kiracının borç yükümlülüğü olarak aktifleştirilir ve böylece işletmeyi etkileyen borç/öz kaynak oranlarını etkiler. Bu “bilanço dışı” ihtiyaç duyulan ekipman veya araçların işletme kiralaması yoluyla elde edilmesi özellikle KOBİ’ler için gerçek bir avantaj olabilir (Somerville ve Fairholm 2004). Ayrıca, Kanada vergi kanunlarına göre üretim dışı iktisadi kıymetler için yani üretimle doğrudan ilgisi olmayan örneğin bir fotokopi makinesi için “mal ve hizmet vergisi (GST)” ile “provincial sales tax” müşteri tarafından önceden ödenmesi gerekmektedir. Daha sonra alınan mal ve hizmet vergisi geri iade edilmektedir. Ancak bu ürünlerin finansal kiralama yöntemiyle elde edilmesi durumunda tek bir ödeme yerine her bir aylık kira ödemesinde kira bedelinin tamamı üzerinden tahakkuk edilir ve tek bir seferde ödenmesi gereken vergilerde zamana yayılmış olur (Somerville ve Fairholm 2004, Anonymous 2023j).

Kanada’da finansal kiralama, sabit bir oranda uzun vadeli finansman, bir kira sözleşmesi sırasında veya sonunda ekipmanı yükseltme olasılığı ve sermaye kiralamasında satış vergisi erteleme gibi avantajlar sağlamaktadır (Anonymous 2023j). Sadece iş dünyası ile sınırlı olmayıp belediyeler, üniversiteler, hastaneler ve devlet kurumları ileri teknoloji varlıklarının kullanımını elde etmek için de kullanılmaktadır. İdari ve eğitim amaçlı bilgisayar donanımları ve yazılımlarında bulunduğu çok çeşitli ekipman kamu sektörü tarafından kiralamaya konu edinmektedir. Federal ve eyalet hükümetleri de bunun gibi birçok ekipmanın ana kiracılarıdır (Somerville ve Fairholm 2004) Kiralamalar genellikle 24, 36 veya 48 aylık hizmet süreleri için yapılmaktadır. Bu sebeple kiralama şartlarının sabit faiz oranları ile eşleştirilmesi gerekmektedir. Bu sabit oran ise genellikle devlet tahvillerinin uzun vadeli borçlanma maliyetleri ile sabitlenmektedir. (Somerville ve Fairholm 2004). Kanada’da finansal kiralamaya en çok konu olan varlıklar, donanım, yazılım, telekomünikasyon, otel, restoran, malzeme taşıma, üretim, tıbbi sağlık, ormancılık, madencilik ve petrol ekipmanları ile tarım araçları, yolcu arabaları, kamyonlar, iş makineleri, ofis mobilyaları, uçaklar, otobüsler, demiryolu araçları, gemiler, bilgisayarlar gibi mallardır (Anonymous 2023j).

3.4.6 Avustralya’da finansal kiralama kanunu ve uygulamaları

Avusturalya’da 1950 yılından önce finansal kiralama işlemleri gerçekleştirilmemiştir. 1960’ların başında, çoğu finans kurumu ürün yelpazesine finansal kiralamayı da dâhil etmeye başlamıştır. 1970’lerin başında ise tarafsız bir vergi sistemi ile finansal kiralama diğer finans yöntemleri ile rekabet edebilmeye başlamış ve 1989 - 1990’larda hızla artış sağlanmıştır (Tate 2021). Avustralya’da finans sektörüne banka ve banka dışı sağlayıcılar tarafından sunulan finansal kiralama, operasyonel kiralama (faaliyet kiralaması), taksitle alma ve taşınır mal rehini ya da teminatlı borçlanma olarak adlandırılan yöntemler hâkimdir. Müşteriler kesiminde, özel sektör ve kamu sektörü yer almaktadır. Finansal kiralama genellikle iki veya beş yıl arasındaki süreler için yapılır. Faiz oranları genellikle kira süresi boyunca sabittir (Tate 2021).

Avustralya’da ulusal ve eyalet düzeyinde vergi kanunları ve muhasebe standartları geçerlidir. Finansal kiralamayı etkileyen en önemli kanun “Ulusal Gelir Vergisi Değerlendirme Yasası” (Commonwealth (National) Income Tax Assessment Act)’dır. Ayrıca, muhasebe standartlarında IFRS 16 benimsenmiştir. Bunların yanında federal düzenlemelerin yanı sıra ulusal ve eyalet bazında vergi düzenlemeleri ve muhasebe standartlarının varlığı finansal kiralama işlemlerinin karmaşık bir yapıya sahip olmasına neden olmaktadır. Finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kira sözleşmesinin tamamı için vergi indirimi talep edebilir, ancak taksitle satın alma ve taşınır mal ipoteğinde sadece amortisman ve faiz kesintileri talep edilebilmektedir. Kiraya veren ise iktisadi kıymete sahip olmasından dolayı aldığı kira bedeline karşılık mahsup olarak amortisman talep edebilir. Özellikle 2000 yılından sonra finansal kiralamaya tanınan vergisel teşviklerle birlikte yöntem daha avantajlı hale gelmiştir. Kiralayan açısından genellikle kiralanan malın amortismanından kira gelirini mahsup etme hakkı tanınır. Buna karşılık 1979 yılından itibaren lüks araçların finansal kiralamaya konu olmasında amortisman taleplerinde limit sınırlandırması getirilmiştir (Tate 2021).

Avustralya Muhasebe Standartları Kurulu, UFRS 16’yı 1 Ocak 2019 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde uygulanacak şekilde kabul etmiştir. Ayrıca, kira sözleşmesi sonunda kiralanan malları satın alma seçeneği yoktur. Ancak kiracı kiralama

süresi sonunda malları tekrar kiralayabilir ya da satın almak için bir teklifte bulunabilir (Gordon 2020). Avustralya’da ticari kullanım amacına uygun ve aykırı bir kanun uygulanmaması koşuluyla kiracılar kira bedelinin tamamını indirim olarak talep edebilirler (Tate 2021).

3.4.7 Japonya’da finansal kiralama kanunu ve uygulamaları

Japonya’da finansal kiralama işlemlerinde kiralanacak ekipman seçildikten sonra taraflar arasında sözleşme ile kiralayan ve tedarikçi arasında satış sözleşmesi olarak hükümleri birbirleri ile ilişkili iki sözleşme düzenlenir. Sözleşmede aşağıdaki unsurlara dikkat edilir (Anonymous 2023d):

- Kiralayan, kiracının ihtiyacı olan iktisadi kıymeti yine kiracının belirlediği tedarikçiden satın alarak iptal edilemez kiralama sözleşmesi yapar.
- Satıcı tarafından kiracıya teslim edilen iktisadi kıymette herhangi bir kusur olmadığının tespiti üzerine kiralayan başlangıç tarihi yazılı bir sertifika düzenler ve bu tarih sözleşmenin başlangıç tarihi olarak kabul edilir.
- Kiracı ekipmanın bakımından ve onarımından sorumludur.
- Kiraya veren iktisadi kıymeti sigorta ettirmekten sorumludur.
- Kiracı, iktisadi kıymeti kiraladığı süre boyunca her türlü zarar riskini üstlenir.
- Kiracının kira ödemelerini yapmaması ya da sözleşmede belirtilen hükümlere aykırı hareket etmesi durumlarında kiralayan iktisadi kıymetin iadesini isteyerek sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.
- Sözleşme süresinin bitmesi üzerine kira sözleşmesi, yeni bir sözleşme düzenlenerek ya da mevcut sözleşmenin süresi bir yıl uzatılarak yenilenebilir.

Japonya’da 2008 yılından itibaren finansal kiralama işlemlerinde The Current Tax hükümleri geçerlidir. Buna göre finansal kiralama sözleşmesi kiracıya kiralama süresi sonunda kiralamaya konu iktisadi kıymeti bedelsiz ya da nominal bir değerden satın alma hakkı verir. Kiralamaya konu iktisadi kıymetin türü, ekonomik ömrü gibi unsurlar dikkate alınarak yalnızca belli bir kiracının kullanması beklenir. Kiralanan iktisadi kıymetin

ekonomik ömrüne göre kiralama süresi farklılaşmaktadır. Varlığın ömrü on yıldan azsa kiralama süresi ekonomik ömrünün %70'inden az olamaz. Varlığın ekonomik ömrü on yıldan fazla ise bu durumda kiralama süresi ekonomik ömrün %60'ından az olamaz (Anonymous 2023h, 2023l). Ayrıca, bu süre her koşulda iki yıldan az olamaz. Finansal kiralama sözleşmesi süresi boyunca iktisadi kıymetin bedelinin %90'ından fazlasının ödenmesi beklenir. Bu doğrultuda kira ödemeleri iktisadi kıymetin satın alma maliyetinin yanı sıra emlak vergisi, finansman maliyeti, sigorta, yönetim maliyeti ve kiralayanın karının kira süresine bölünmesi ile bulunur (Anonymous 2023h, 2023l).

Malın teslim edilmesiyle birlikte kiracı ve kiralayan açısından vergilendirme işlemlerine başlanmaktadır. Kiracı, tahmini satın alma maliyeti ya da yapılması kararlaştırılan kira ödemelerin bugünkü değerini satın alma maliyeti olarak muhasebeleştirecektir. Bu değer üzerinden daha sonra kiracı kiraladığı iktisadi kıymete ilişkin doğrusal amortisman yöntemini kullanarak amortisman ayırıp ilgili tutarı gider olarak muhasebeleştirir. Ayrıca, kira ödemelerine dâhil edilen faiz bileşenini faiz gideri olarak muhasebeleştirebilir ve vergiden indirebilir. Kiralayan ise iktisadi kıymete ilişkin finansal kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesini uzun vadeli taksitli satış işlemi gibi yapmalıdır. Diğer taraftan, kiraya veren finansal kiralama işlemi sonunda iktisadi kıymeti geri iade aldığı anda kiracıdan ilgili varlığı yeni almış gibi değerlendirmelidir. Bu durumda kiracıdan aldığı andaki gerçeğe uygun değeri olmalıdır. Bu değer tespit edilemiyorsa tahmini kalıntı değer kullanılabilir (Anonymous 2023h, 2023l).

3.4.8 Çin'de finansal kiralama kanunu ve uygulamaları

Çin'de 1981 yılında başlayan finansal kiralama işlemleri, son dönemlerde işletme sayılarında yaşanan önemli artışlarla birlikte dünyadaki gelişmiş pazarlardan biri durumuna gelmiştir. Çin Bankacılık Düzenleme Komisyonu (Community-Based Research Centre, CBRC) tarafından, Mart 2014'de şirketlerin piyasaya giriş şartları, iş hacimleri, faaliyetlerinde uyması gereken kurallar ve yönetimlerine ilişkin yayımlanan kararlarla, finansal kiralama şirketi kurma yolundaki engelleri aşılması anlamında kolaylıklar getirilmiş, şirketlerin faaliyet alanları genişletilerek finansman kanalları çeşitlendirilmiştir (Hüseyinzade 2022, Anonymous 2023m). Bankacılık kiralama

şirketlerini denetleme faaliyetleri ise Çin Bankacılık ve Sigorta Düzenleme Komisyonu (China Banking and Insurance Regulatory Commission, CBIRC)¹⁰ tarafından gerçekleştirilmektedir (Hüseyinzade 2022, Anonymous 2023g).

Kiralama ilişkileri, Çin Halk Cumhuriyeti Sözleşmeler Kanunu'nda düzenlenmektedir. Kanun'da kiralama süresinin yirmi yılı geçemeyeceği belirtilmektedir. Ayrıca, finansal kiralama işlemlerinin genel bir özelliği olarak kiracı ve kiralayan kiralama süresinin sonunda kiralama konusu varlığın mülkiyetinin devrine ilişkin sözleşmeye hüküm koyabileceklerdir. Aksi bir düzenleme olmaması durumunda kiralanan varlığın mülkiyeti kiracıya geçecektir (Anonymous 2020a, 2020c, Hüseyinzade 2022). Sözleşme Kanunu, sat ve geri kirala işlemlerine izin vermekte ve yöntemin yönetimine ilişkin kuralları içermektedir. Bu işlemi yapacak kiralayan tarafa tüzel kişiliğe sahip olması şartı getirilmiştir. Bunun yanında talep sahibinin nitelikli olması öngörülmüş ve diğer şartlara ek olarak en az 100 milyon RMB (Çin'in resmi parası) veya eşdeğeri yabancı para birimine sahip olması kuralı öngörülmüştür. Ayrıca finansal şirket çalışanlarının %50'sinin finansal alanda 3 yıldan az olmamak üzere çalışma tecrübesi olması gerekmektedir (Hüseyinzade 2022).

3.5 Dünyada Finansal Kiralama İşlem Hacminin Analizi

Finansal kiralamanın işlem hacmi dünyada 1990-2022 dönemi için sürekli bir gelişim içinde olmuştur. Finansal kiralama işlemlerinin kullanım yoğunluğu özellikle ABD ekonomisinde dikkati çekmekte ve ülke ekonomisine önemli katkılar sağladığı kabul edilmektedir. Kuzey Amerika, Avrupa ve Asya ülkeleri, finansal kiralama pazar payının %95'lik gibi çok önemli bir kısmını karşılayarak, bu ülkelerdeki önemi dikkati çekmektedir (Anonymous 2020b, Anonymous 2023o). Finansal kiralama işlem hacmi 1990 yılında 331,6 milyar USD iken, bu rakam yıllık ortalama %5,25'lik bir artış göstererek 2022 yılında 1.466,05 milyar USD'ye yükselmiştir. 2008-2009 Krizinin etkisi ile 2009 yılında işlem hacminde %23,95'lik düşüş göstermesine rağmen, devam eden süreçte artış eğilimi devam etmiştir. Finansal kiralamada başarılı ülke örneklerinde ilk

¹⁰ CBIRC, Nisan 2018'de CBRC ve Çin Sigorta Düzenleme Komisyonu'nun (CIRC) birleşmesi ile kurulmuştur (Anonim 2023m).

beş sırada ABD, Çin, İngiltere, Almanya ve Japonya yer almaktadır. 2022 yılı itibariyle dünya finansal kiralama işlem hacminin 1.061,66 USD’lik kısmını, diğer bir ifade ile %72,56’sını bu beş ülkenin payı oluşturmaktadır (Çizelge 3.2).

Çizelge 3.2 Finansal kiralama işlem hacmi bazında en büyük ilk beş ülke (2018-2022)
(Anonim 2023f, Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023)

Sıralama	Ülke	2022 İşlem Hacmi (Milyar \$)	2021-22 Değişim Oranı (%)	2019 İşlem Hacmi (Milyar \$)	2019-2018 Değişim Oranı (%)	2018 İşlem Hacmi (Milyar \$)	2017-2018 Değişim Oranı (%)
1	ABD	472,97	7,40	473,38	10,50	428,40	4,40
2	Çin	341,46	10,71	251,47	0,06	254,42	1,27
3	İngiltere	91,97	14,32	96,44	4,07	92,17	5,30
4	Almanya	90,44	21,85	87,08	13,01	73,32	2,39
5	Japonya	64,82	8,71	73,56	9,84	66,34	6,80
İlk 5 Ülke Toplamı		1.061,66		981,93		914,65	
İlk 50 Ülke Toplamı		1463,19		1.362,28		1287,01	
Toplam İçindeki İlk 5 Ülkenin Payı (%)		72,56%		72,08%		71,07%	

Penetrasyon oranına göre 2021 yılında ilk beşte, Port Riko, İsveç, Estonya, Livtanya ve Slovenya yer almaktadır. Estonya, 2015-2019 yıllarında ilk sırada yer alırken, 2020 yılında bu liderliğini İsveç’e, 2021 yılında ise Porto Riko’ya devretmiştir. Türkiye’nin penetrasyon oranına göre ülke sıralamasının 2015-2021 yıllarında arasında genel itibariyle 2017 ve 2021 yılları hariç gerileme gösterdiği dikkati çekmektedir. 2015 yılında 0,74 oran ile 32. sırada yer alırken, 2016 yılında penetrasyon oranının 0,84’e yükselmesine rağmen, sıralaması 34’e, 2021 yılında finansal kiralama sektörünün finanse ettiği sabit kıymet yatırımının toplam sabit kıymet yatırımlarındaki oranı daralma göstererek 0,52 oran ile 39. sıraya yükselmiştir (Anonim 2023f).

Diğer taraftan 2022 yılı işlem hacimleri itibariyle dünyanın en büyük finansal kiralama piyasasına ABD sahip olmaya devam etmektedir. Kuzey Amerika, dünya pazar payının %36,65’ini temsil ederek dünyanın en büyük pazarı konumunu korurken, Avrupa ise dünya hacminin ortalama %30’unu oluşturmakta dünyanın ilk on ülkesinde yer alan beş Avrupa ülkesi (İngiltere, Almanya, Fransa, İtalya ve İsveç) toplam satış hacminin %20,60’ına katkıda bulunmaktadır (Ghauri 2021, Anonim 2023f). Finansal kiralamada Kuzey Amerika, Avrupa ve Asya dünya hacminin neredeyse tamamını (yaklaşık %95) oluşturmaktadır. Asya bölgesinde ise Çin dünyanın en büyük pazar payına sahip ikinci

ülkesi olmaya devam etmektedir. Ayrıca, Çin 2004 yılından itibaren yaklaşık %168'lik bir büyüme ile dikkat çekmektedir. Asya bölgesinde Japonya ve Tayvan pazarı ise en büyük beşinci ve onbirinci paya sahip ülkelerdir. Avustralya'da finansal kiralama ise 60 yıllık bir geçmişe sahip olup ekonomileri için önemli rol oynamaktadır. Avustralya finansal kiralama pazarının %1,82'sini temsil etmektedir. Afrika ise Güney Afrika, Nijerya, Fas ve Mısır ile pazarı %0,4'ünü temsil ederek finansal kiralama piyasasında büyük bir yer kapsamaktadır. Türkiye ise 2022 yılı itibarıyla 4,29 milyar USD (%0,29 pay) ile 28. sırada yer almaktadır (Anonymous 2023f).

3.6 Finansal Kiralama ile İlgili Uluslararası Kuruluşlar

Finansal kiralama sektöründeki hızlı gelişmeler sonucunda çeşitli ülkelerde finansal kiralama yapan çok uluslu şirketler faaliyete başlamış ve bunların ortaya çıkardığı problemlerin çözümü amacıyla da çeşitli uluslararası kuruluşlar kurulmuştur. Finansal kiralama sektöründe faaliyette bulunan uluslararası kuruluşları aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

1. Uluslararası Finans Kurumu (International Finance Corporation, IFC),
2. Avrupa Finansal Kiralama Birliği (The European Federation of Leasing Company Associations, Leaseurope),
3. Uluslararası Özel Hukukun Birleştirilmesi Enstitüsü (The International Institute for the Unification of Private Law, UNIDROIT),
4. Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (The Inter-Agency Standing Committee, IASC),
5. Birleşmiş Milletler Sınai Kalkınma Örgütü (United Nations Industrial Development Organization, UNIDO),
6. Asya Finansal Hizmetler Derneği (Asian Financial Services Association, AFSA),
7. Afrika Finansal Kiralama Federasyonu (The African Leasing Federation, Africalease).

1) *Uluslararası Finans Kurumu (IFC)*: Finansal kiralamanın dünya genelinde yaygınlaşmasını sağlayan kuruluşlardan biri de Dünya Bankası Grubunun özel sektör kolu olarak 1956 yılında kurulmuş olan ve yatırımlara yardımcı olarak özel sektörün

gelişimini teşvik etmeyi amaçlayan IFC'dir. Kurula üye olmak için Dünya Bankasına üye ülkeler arasında olmak gerekmektedir. Türkiye'nin de aralarında bulunduğu bu Kuruluşun Doğu Asya, Pasifik, Avrupa, Orta ve Güney Asya, Orta Doğu, Kuzey Afrika, Latin Amerika, Karayipler, Batı Avrupa, Sahra Altı Afrika bölgelerinde olmak üzere şu anda 184 üye ülkesi bulunmaktadır (Yılmaz 2018a, 2018b). IFC, kuruluş amacına uygun olarak özel sektör temsilcilerini bir araya getirmekte, onlara gerekli durumlarda fon sağlamak ve yatırım fırsatlarını değerlendirmeleri konusunda özellikle KOBİ'lere danışmanlık hizmeti vererek ekonomik büyümelerine yardımcı olmaktadır (Anonymous 2023s). IFC'ye göre KOBİ'ler için finansal kiralama, bir varlığın tedarikinde kaldıraç görevi görür ve varlık için başlangıç likiditesi sağlamaktadır (Duzan 2021, Anonymous 2023s).

2. *Avrupa Finansal Kiralama Şirketi Birlikleri Federasyonu (Leaseuropa)*: Leaseurope, 15 Avrupa ülkesinin finansal birliklerinin katılımı ile 1972 yılında Brüksel'de kurulmuştur. Birlik, Nisan 2006'da Avrupa Araba ve Kamyon Kiralama Birliği (The European Car and Truck Rental Association, ECATRA) ile birleşmiş, kiralama ve otomotiv kiralama endüstrileri ile ilgili Avrupa'da bankalara ait, bağlı kuruluşlar ve bağımsız kiraya verenler ile uzun ve kısa vadeli otomotiv kiralama şirketlerini temsil eden 46 ulusal derneği bir araya getiren bir şemsiye kuruluşu hüviyetine kavuşmuştur. Türkiye'den ise Tüm Oto Kiralama Kuruluşları Derneği (TOKKDER) ve FKB, Leaseuropa'un üyesi birliklerdendir. Leaseurope bünyesinde bulundurduğu birliklerin çıkarlarını korumak, kiralama sektörünün geliştirilmesini ve sorunların çözülmesini sağlamak amacıyla kuruluşları bir araya getiren, kiralama ile ilgili sektör raporları ve istatistikleri oluşturan, üyeler arası bilgi ve tecrübe paylaşımını sağlayan önemli bir platform konumundadır. Leaseuropa, Avrupa kiralama sektörünün yaklaşık %92'sini temsil etmektedir (Topçu 2022, Anonymous 2022, 2023n).

3. *Uluslararası Özel Hukukun Birleştirilmesi Enstitüsü (UNIDROIT)*: Milletler Cemiyetinin yardımcı organı olarak 1926'da Roma'da kurulan UNIDROIT, Cemiyetin dağılmasının ardından 1940'ta çok taraflı bir anlaşma olan UNIDROIT Tüzüğü temelinde yeniden kurulmuştur. Daha sonra bağımsız olarak faaliyetlerine devam eden UNIDROIT, uluslararası ticaretin gelişmesi ile birlikte bu ilişkilere hangi ülke kanunlarının

uygulanacağı hususunda tereddütleri gidermek ve milletlerarası özel hukuku birleştirmek için UNIDROIT ilkelerini 1994 yılında kabul etmiştir. Enstitünün amacı, Devletler ve Devlet grupları arasında özel ve özellikle ticari hukuku modernize etmek, uyumlaştırmak ve koordine etmek için ihtiyaç ve yöntemleri incelemek, bu hedeflere ulaşmak için tek tip hukuk enstrümanları, ilkeleri ve kuralları formüle etmektir (Anonymous 2023k). Uluslararası finansal kiralamaya ilişkin uluslararası boyutta ilk düzenleme UNIDROIT tarafından 1988’de yayınlanan “Uluslararası Finansal Kiralamaya İlişkin Unidroit Anlaşması” olmuştur (Ağca 2016). Ekonomik ve teknolojik gelişmelere uyum sağlama konusunda eksik kaldığına inanılan anlaşmanın güncellenmesi çalışmaları neticesinde 13.11.2008 tarihinde finansal kiralamaya ilişkin UNIDROIT Model Kanun taslağı kabul edilmiştir (Ağca 2016, Anonymous 2023t). UNIDROIT’ın odak noktasını, kiralama sözleşmeleri ve kiralama yöntemlerinin sınıflandırılmasında birlik sağlanması, kiralama işlemlerinin ulusal kanunlar önünde birbirinden farklı ve düzensiz olarak değerlendirilmesinin önlenmesi oluşturmaktadır (Duzan 2021, Anonymous 2023n).

4) *Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASC)*: Başlangıçta, Uluslararası Muhasebeciler Federasyonu (International Federation of Accountants, IFAC)’nın bir kolu gibi çalışan IASC, 24.05.2000’de IFAC’in de katılımıyla Edinburg’da yapılan Genel Kurul toplantısında bağımsız bir kuruluş haline gelmiş ve yeni yapının standart belirleme organı olarak Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (International Accounting Standards Board-IASB¹¹) oluşturulmuştur. Bu yeni yapılanma sonucu, tüm yayın ve yazışmaların IASB adına yapılmasına karar verilmiş ve böylece 2001’den itibaren IASB, IASC’nin yerini alarak bağımsız ve özerk muhasebe standartları ve taslakları geliştirmek, yayınlamak ve Standart Yorumlama Komitesinin (IFRIC) yorumlarını onaylamak görevlerinden sorumlu uluslararası kuruluş olmuştur (Acar, Temiz ve Aktaş 2017, Duzan 2021). IASB, finansal tablolarda şeffaf ve karşılaştırılabilir bilgiyi sağlayan, tek ve yüksek kalitede, anlaşılabilir ve uygulanabilir küresel muhasebe standartları geliştirmeyi amaçlamaktadır. Kurul ayrıca, ulusal muhasebe standardı belirleyicileri ile birlikte

¹¹ IASB, uluslararası muhasebe alanında uyumun sağlanması gerekçesiyle IFAC, International Organization of Securities Commissions (Uluslararası Menkul Kıymetler Örgütü, IOSCO), Organization for Economic Co-operation and Development (Birleşmiş Milletler Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Örgütü, OECD) gibi kuruluşların ve Avustralya, Kanada, Fransa, Almanya, Japonya, Meksika, Hollanda, İngiltere, İrlanda ve Amerika’dan gelen profesyonel muhasebecilerin bir araya gelerek 1973 yılında kurdukları bir komitedir (Kocamaz 2012).

çalışarak, dünya genelinde muhasebe standartlarını birbirine yakınlaştırmayı da amaçlamaktadır (Acar, Temiz ve Aktaş 2017, Anonymous 2023r).

5) *Birleşmiş Milletler Sınai Kalkınma Örgütü (UNIDO)*: UNIDO, ülkelerin endüstriyel kalkınmasına katkıda bulunmak amacıyla 1966 yılında Birleşmiş Milletlerin uzman kuruluşlarından biri olarak Avusturya’da kurulmuştur (Acar, Temiz ve Aktaş 2017). UNIDO, üye ülkelerde kapsamlı ve sürdürülebilir endüstriyel kalkınmayı hızlandırmak ve teşvik etmek amacıyla üretim faaliyetleri yardımıyla fakirliği düşürmek, ticari kapasiteyi yükseltmek, çevresel sürdürülebilirliği ve endüstriyel gelişmeyi sağlamak için tüm dünyada çeşitli faaliyetler yürütmektedir (Anonymous 2023u). UNIDO finansal kiralama ile ilgili çalışmalar kapsamında, 1978 yılında sanayileşme sürecindeki ülkelerde endüstriyel yatırımların finansal kiralalanmasına odaklanan bir organizasyon gerçekleştirmiş ve toplantıda IFC ile birlikte finansal kiralamanın rolü ve önemi ile ilgili konular ele almıştır. Bunun yanında, gelişmekte olan ülkelere finansal kiralama durumunu ortaya koyan birçok yayınıyla üye devletleri aydınlatmaya çalışmaktadır. Türkiye, UNIDO’da donör devletler içerisinde (Çakan 2006, Açıklan 2021).

6) *Asya Finansal Hizmetler Derneği (Asian Financial Services Association, AFSA)*: Bölgede finansal hizmetler alanında faaliyet gösteren şirketleri ve derneklerinden oluşan bir federasyon olan AFSA, ilk olarak 1982 yılında Asya Leasing Derneği (Asialease) adı ile kurulmuştur. Dernek, adını 26.07.2005 tarihinde Asian Leasing & Finance Association (ALFA), son olarak da 04.06.2010 tarihinde şimdiki adını almıştır. Derneğin isminde yaşanan değişimler, Asya ekonomilerinin finansal kiralama şirketlerinin büyümesi ve olgunlaşması ile birlikte üyelerin değişen ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olduğu ifade edilmektedir AFSA’nın hedefleri olarak aşağıdaki hususlar belirtilmektedir (Anonymous 2023ü):

- Finansal kiralama, kiralama-satın alma, borç faktoringi, tüketici finansmanı, kredi kartı verilmesi, sigorta, bankalar vb. gibi genişletilmiş finansal hizmetler yelpazesiyle uğraşan şirketler ve dernekler için bölgesel bir iletişim forumu işlevi görmek,
- Hizmetleri konusunda, özellikle kanun ve yönetmelikler konusunda, çalışma ve araştırmalarda bölgesel iş birliği için örgütsel çerçeve sağlamak,

- Üye ülkeler arasında ticari uygulamalar, mevzuat ve düzenlemeler hakkında bilgi alışverişini ve yayılmasını teşvik etmek,
- Hedeflerin ilerletilmesi için dergiler veya bültenler veya The Asian Leasing Yearbook (ALY) yayınlamak,
- Hedeflerini gerçekleştirmek için uluslararası, bölgesel, ulusal veya diğer kuruluşlarla iş birliği yapmak,
- Asya’da bir finans aracı olarak hizmetlerini tanıtmak için üyeler arasında daha yakın ilişkileri, iş birliğini ve karşılıklı anlayışı teşvik etmek.

7) *Afrika Finansal Kiralama Federasyonu (Africalease)*: Africalease, 11 Afrika ülkesi tarafından kabulü ve devamında IFC tarafından tüzüğünün 09.05.2017 tarihinde onaylanması ile Fas’ın Kazablanka şehrinde kurulmuştur. Federasyonun amacı, Afrika’da finansal kiralama yoluyla finansmanı teşvik etme hedeflerine katkıda bulunmak, üyeler arasındaki bağları ve iş birliğini güçlendirmek ile faaliyetleri uyumlaştırmaktır. Africalease’in hedefleri, üyeleri arasında bağların oluşturulması ve güçlendirilmesi, finansal kiralamada en iyi uygulamalar etrafında üyeler arasındaki fikir alışverişi, Afrika’da bölgesel ve kıtasal düzeyde kiralama endüstrisinin gelişimi ve ilerlemesi, afrika devletlerinin kiralamasına ilişkin yasa ve yönetmeliklerin uyumlaştırılması olarak belirtilmektedir (Anonymous 2023t).

4. TÜRK HUKUKUNDA FİNANSAL KİRALAMA VE İSLAMİ FİNANS İLE İLİŞKİSİ

Orta vadeli kredi olarak kullanılan finansal kiralama, mevcut haliyle yatırımların finansmanında alternatif ve yeni bir finansman yöntemi gibi kullanılmaktadır. Araştırmanın bu bölümünde, yatırımları doğrudan finanse etmesi dolayısıyla İslami finans ilkeleri ile de çoğu noktalarda örtüşen finansal kiralama yönteminin Türk Hukuk Sistemindeki yeri ile İslami finansla ilişkisi irdelenmiştir.

4.1 Türkiye’de Finansal Kiralamanın Gelişimi

Türkiye’de Merkez Bankası tarafından sübvansé yoluyla finanse edilen sanayi yatırımları, 1980’li yıllardan sonra siyasi ve ekonomik koşullar ve sınırlar ile karşı karşıya gelinen özgür ve liberal ekonomi faaliyetlerinin etkileri ile sübvansé olanaklarının eksik olması neticesinde alternatif çözümlerden biri olarak finansal kiralama sistemi ortaya konulmuştur. Bu yöntemin Türkiye’de İslam ülkeleri ile ekonomik ilişkilerin geliştirilmesi amacıyla benimsendiği kabul edilmektedir. İslam ülkelerinin faizi reddetmeleri nedeniyle finansal kiralama yöntemi bu açıdan uyumlu bir yöntem olarak ön plana çıkmıştır. Bu kapsamda finansal kiralama yöntemi ilk olarak 1977 yılında fon ihtiyacı duyan sanayi tesisinin talebinin finansal kiralamaya benzer bir yöntem kullanılarak bir Arap bankası tarafından karşılanması ile Türkiye’nin gündemine girmiştir.

Arap ülkelerinin bankacılık anlayışının temelinde faizsiz olması ilkesi yatmaktadır. Bu nedenle Arap sermayesini çekmek amacıyla faizsiz bankacılık ilkelerine uyum sağlamak için özel finans kurumlarının kurulmasını imkân tanıyan 70 sayılı Bankalar Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname (HKH)’nin 90. maddesine istinaden “Özel Finans Kurumları Kurulması Hakkındaki 83/7506 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı¹²” çıkarılmıştır. Söz konusu Bakanlar Kurulu Kararında finansal kiralama “mal ve hizmet üretimine yönelik teçhizatın, mülkiyeti kurumda kalmak koşuluyla sözleşme serbestisi dâhilinde

¹² T.C. Resmi Gazete, Tarihi: 19.12.1983, Sayısı: 18256 (Mükerrer).

işletmelere kiraya verilmesidir” şeklinde tanımlanmıştır. Böylelikle, bu kurumlar tarafından toplanan fonların yatırımcının ihtiyaı olan ekipmanların temin edilmesi ve devamında taksitle satışını ya da kiralanmak suretiyle kullandırılmasının yolu açılarak modern anlamda finansal kiralama gündeme gelmiştir (Karışman 2001b, Açıkalın 2021, Ergün 2021). Türkiye’de bu kapsamda ilk örneklerini Türkiye Sınai Kalkınma Bankası (TSKB)’nın 1980 yılında yapmış olduğu proje kredileri ve Türk Hava Yolları’nın gerçekleştirdiği sınır ötesi işlemlerde (cross-border) görmek mümkündür (Topçu 2022).

Türkiye’de finansal kiralamanın gerçek anlamdaki hukuki altyapısı ise 1970’lerin sonlarından itibaren bir finansman yöntemi olarak kullanılmaya başlanan finansal kiralama için Türk Borçlar Kanunu’ndaki kiralama kavramının yetersiz kalması sebebiyle 1985 tarihli 3226 Sayılı Kanun ile atılmıştır. Bu Kanun sonrasında 1985 yılında kurulan zel Finans Kurumlarının işleyişleri finansal kiralama ile uyumlu olması dolayısıyla finansal kiralama işlemlerinde bulunmalarına müsaade edilmiştir. Daha sonra ilk finansal kiralama şirketi olarak 1986 yılında “İktisat Leasing” faaliyetine başlamıştır (Yüksel 2018, Açıkalın 2021, Güneş Ersoy 2021).

Türkiye’de finansal kiralamanın yaygın olarak kullanılması karşısında 3226 Sayılı Kanun’un yetersiz kalması üzerine yeni bir kanuni düzenleme ihtiyaının ortaya çıkması üzerine halen yürürlükte olan 6361 Sayılı Kanun¹³, 2012 yılının sonu itibariyle TBMM tarafından kabul edilerek uygulamaya girmiştir. 6361 Sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesi ile birlikte finansal kiralama mevzuatı UNIDROIT tarafından hazırlanan “Finansal Kiralamaya Dair Unidroit Model Kanunu (Unidroit Model Law On Leasing)” ile de uyumlaştırılmıştır (Topuz 2017, Poyraz 2022). Finansal kiralama faaliyetleri ile ilgili düzenleme yetkisi, 2006 yılında bankacılık dışındaki tüm finans kurumların düzenleme ve denetleme yetkisinin BDDK’ya devredilmesi ile Hazine Müsteşarlığının bu faaliyetlerdeki fonksiyonları sonlandırılmıştır (Yüksel 2018, Güneş Ersoy 2021).

¹³ T.C. Resmi Gazete, Tarihi: 13.12.2012, Sayısı: 28496.

4.2 Çeşitli Kanunlarda Finansal Kiralama Kavramı

Finansal kiralama işleminin temel dayanağı 6361 Sayılı Kanun olmakla birlikte etkilediği alanın genişliği ve yöntemin uygulanabilirliğini artırmak açısından tanınan vergisel muafiyet ve istisnalardan dolayı başta verilerle ilgili yasalarda olmak üzere çok farklı hukuki ve idari düzenlemelere konu olmuştur.

4.2.1 3226 Sayılı Kanun’a göre finansal kiralama

Finansal kiralama sözleşmesi 3226 Sayılı Kanun’un 4. maddesinde, “Kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın sahipliğinden kaynaklanan her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmek şartı ile kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakılmasını öngören bir sözleşme” olarak tanımlanmıştır. Bir sözleşmenin finansal kiralama sözleşmesi olarak sayılabilmesi için kiralayanın Türkiye’de veya başka bir ülkede kurulmuş finansal kiralama şirketleri veya yabancı şirketlerin Türkiye’de açtıkları şubeleri ile yapılması şarttır. Yine Kanun’un 10. maddesinde finansal kiralama şirketlerinin “sadece anonim şirket olarak kurulabileceği ve BDDK’nın ön izni ve denetimine tabi olduğu hükme bağlanmıştır (Atakan ve Gökbulut 2006a, 2006b).

Yine Kanun’un 5. maddesi gereği “menkul ve gayrimenkuller” finansal kiralama sözleşmesine konu olabilirken “fıkri ve sınai haklar (patent vb.)” kiralamanın konusu olamamaktadır. Ayrıca, kiracının sözleşme süresince zilyeti olduğu kiralamaya konu iktisadi kıymeti sözleşmenin amacına uygun olarak faydayı sağlamak için özenle kullanmak ve sözleşmede aksi hüküm belirtilmedikçe kiracıya ait olmak üzere iktisadi kıymetin her türlü bakım ve korunmasından masraflarını karşılamakla yükümlüdür. Yine kiralayan sözleşmeye konu edinen ve mülkiyetinde bulunan varlığı sigorta ettirmekle yükümlüdür, ancak bu sigorta bedeli kiracı tarafından ödenecektir.

4.2.2 6361 Sayılı Kanun’a göre finansal kiralama

Gelişen ihtiyaçlara cevap vermemesi üzerine 3226 Sayılı Kanun yerine 2012 yılında yürürlüğe giren 6361 Sayılı Kanun’la finansal kiralamanın kapsam genişletilmiş ve 3226 Sayılı Kanun döneminde yönetmelik konusu edinen finansal kiralama şirketlerinin kuruluş, işleyiş, tasfiyeler, finansal raporlama, denetim düzeni gibi yönetimine ilişkin konular detaylı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca finansal kiralamanın Türkiye’de uygulanma imkânı genişletilmiş ve (i) operasyonel kiralama (faaliyet kiralaması), (ii) sat ve geri kirala (sale and lease back), (iii) tamamlayıcı malların finansal kiralaması, (iv) yazılım finansal kiralama, (v) gemi ve uçak finansal kiralama olarak finansal kiralama faaliyetleri beş başlık altında yürütülmeye başlanmıştır (Mücahitoglu 2015).

Finansal kiralama sözleşmesi 6361 Sayılı Kanun’un 18/1 maddesinde, “Finansal kiralama sözleşmesi, kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir.” şeklinde ifade edilmektedir. 6361 Sayılı Kanun’un 19/1. maddesine göre, “taşınır ve taşınmaz mallar, bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları ile bütünleyici parça veya eklenti niteliğine bakılmaksızın asli niteliğini koruyan her mal tek başına finansal kiralama sözleşmesinin konusu” olabilmekte, ancak bilgisayar yazılımlarının çoğaltılan kopyaları dışındaki “patent gibi fikri ve sınai haklar” sözleşme konusu olmamaktadır (Arslan 2019, Güneş Ersoy 2021).

Finansal kiralamaya, 6361 Sayılı Kanun gereği “fikri ve sınai hakları” ile “patent” dışındaki her çeşit taşınır ya da taşınmazlar konu edilebilmektedir. Buna göre, “karayolu taşıtları, havayolu ulaşım araçları, gemiler ve suda yüzen taşıt ve araçlar, demiryolu ulaşım araçları, iş ve inşaat makineleri, sağlık sektörü ve estetik ekipmanları, metal işleme makineleri, tekstil makineleri, elektronik ve optik cihazlar, bilgi işlem ve büro sistemleri, gayrimenkul (fabrika, mağaza, tarla, arsa, işyeri, diğer gayrimenkul), plastik işleme makineleri, turizm ekipmanları, matbaacılık ve kâğıt işleme makineleri, tarım ve hayvancılık makineleri, yenilenebilir kaynaklı elektrik enerjisi üretim ekipmanları, yenilenemez kaynaklı elektrik enerjisi üretim ekipmanları, enerji verimliliği ekipmanları

ve diğer makine ve ekipmanlar” başlıkları altında 149 alt kalemde finansal kiralama işlemleri gerçekleştirilmektedir (Anonim 2023f).

Üst hakkının da 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 704/2. maddesinde yer alan “*Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturacağı*” ifadesi ile taşınmaz olarak nitelendirilmesi dolayısıyla finansal kiralama yöntemine konu olabileceği kabul edilmektedir. Yine 4721 Sayılı Kanun’un 726., 826. 827, 828., 998. ve 1008. maddeleri¹⁴ de bu durumu destekleyici hükümler içermektedir. Benzer durumlar 6361 Sayılı Kanun’un muhtelif maddeleri ile 213 Sayılı Kanun’un mükerrer 2. maddesi ve 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu’nun 413. maddesine göre verilen Özelge¹⁵ ile desteklenmiştir.

Üst hakkının finansmanında lehtar tarafından finansal kiralama yönteminin bir finansman aracı olarak kullanılıp kullanılamayacağı konusunda bilimsel literatürde farklı görüşler ortaya konulmaktadır. Develioğlu (2016), bir mevzuat değişikliğine gerek dahi bulunmadan üst hakkının finansmanında finansal kiralama yönteminin kullanılabileceğini belirtmiştir. Develioğlu, böylelikle üst hakkının finansal kiralamaya konu olabileceğini açıkça ortaya koymuştur. Kuntalp (2002) tarafından da üst hakkının finansal kiralamaya konu olabileceği savunulmuştur. Baştürk (2008), Ergüne (2008), Mekengeç (2014), Topuz (2017) ve Yılmaz (2018b)’da 4721 Sayılı Kanun’un 704/b-2 bendi hükmünden hareketle üst hakkının finansal kiralamaya konu edilebileceği tekrar

¹⁴ 726. maddesinde; “*Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyetinin irtifak hakkı sahibine ait olduğu*”,

826. maddesinde; “*Bir taşınmaz mâlikinin üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurulabileceği, aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hakkın devredilebileceği ve mirasçılara geçebileceği, üst hakkı bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebileceği ve en az otuz yıl için kurulan üst hakkının sürekli nitelikte olduğu*”,

827. maddesinde; “*Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak düzenlenen resmi senedin herkes için bağlayıcı olduğu*”,

828. maddesinde; “*Üst hakkı sona erince yapıların arazi mâlikine kalacağı ve arazinin bütünleyici parçası olacağı, bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse üst hakkı sona erince bu sayfanın kapatılacağı*”,

998. maddesinde; “*Tapu siciline taşınmaz olarak; araziler, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin kaydedilebileceği, süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerektiği*”,

1008. maddesinde; “*Taşınmaza ilişkin olarak mülkiyet hakkının, irtifak haklarının, taşınmaz yüklerinin ve rehin haklarının tapu kütüğüne tescil edileceği*”

¹⁵ Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Tarafından Hazırlanan 13 Kasım 2017 tarihli ve 447198 Sayılı Özelge.

edilmiştir. Diğer taraftan üst hakkı sahibi sat ve geri kirala yöntemi ile üst hakkına konu malı finansal kiralama işlemine konu ederek finansman sağlayabileceği değerlendirilmektedir (Dede 2023).

Altop'ta (1990) tapuda “taşınmaz” olarak işlem gören “üst hakkı”nın da finansal kiralama işlemine konu olabileceğini kabul etmekte ve bu durumu İsviçre uygulamasından verdiği örnek ile açıklamaktadır. Altop, İsviçre örneğinden hareketle, yatırımcı tarafından arsa üzerinde bina yapılmak amacıyla finansal kiralama başvurusunda bulunuldu, bunun için arsa üzerinde kiralayan şirket lehine genel olarak yatırım bedelinin yarısı oranında “üst hakkı” kurulduğu, yatırımcı arsanın mülki olarak kalmaya devam ettiği ve arazi üzerinde inşa edilecek olan yapının mülkiyetinin de finansal kiralama şirketine geçtiği kabul edilmektedir. Eğer kira süresi ile üst hakkı süresi aynı olduğunda, kira süresinin sonunda arsa üzerindeki yapı ile arsanın bütünleştiği ve böylelikle taşınmaz alım vergisinin iki defa ödenmesi yükünden kaçınılmış olduğu vurgulanmaktadır. Nazlıoğlu (1998) tarafından taşınmaz finansal kiralamasında sözleşmeye taşınmazın aynından ziyade üzerindeki yapının konu edildiği ve asıl olarak finansal kiralamanın amacının bir taşınmaz satın almaktan ziyade var olan taşınmaz üzerine kurulacak yapı ile ilgili olduğu belirtilerek, üst hakkının finansal kiralamaya konu edilebileceği tekrarlanmıştır.

Türkiye’de 6361 Sayılı Kanun’un 3/1-b maddesinde “finansal kiralama dışında kalan kiralama” olarak tanımlanarak “faaliyet kiralaması” mevzuata girmiştir. Bunun yanında finansal kiralamanın tanımı yeniden yapılmış ve tanıma “bizzat kiracıdan satın aldığı” ifadesi eklenmek suretiyle sat ve geri kirala yönteminin uygulanmasının yolu açılmıştır. Yine Kanun’un 19. maddesi gereği bütünüleyici parça ve eklentiler de “asli nitelikleri”ni korumaları şartı ile finansal kiralamaya konu olabileceği değişikliği ile bağımsız mal niteliğini taşımasına rağmen, asli niteliğini koruyan mallarında finansal kiralamaya konu olabilmelerine imkân tanınmıştır. Böylelikle tamamlayıcı mal niteliğindeki binadaki asansörler, kaloriferler ile geminin motoru gibi malların tek olarak kiralamaya konu edinmesinin önü açılmıştır. Kanunla ayrıca yazılım ürünlerinde finansal kiralamaya konu edinilebileceği belirtmek suretiyle 3226 Sayılı Kanun uygulamasında sadece somut mallar için yapılan finansal kiralama işleminin kapsamı genişletilmiştir.

Kanun'un 7. maddesinin 4. fıkrası, "Bütün ortakları Türkiye'de kurulu finansal kiralama şirketi olmak kaydıyla, kuruluş ve faaliyet izni almaksızın sadece bir gemi kiralamak üzere finansal kiralama şirketi kurulabilir..." şeklinde düzenlenmek suretiyle hakim ortağı yabancı olan şirketlere de "gemi ve hava aracını" finansal kiralamaya konu edinmesi mümkün kılınmıştır. Yine Kanun'un 22. maddesinin "(6) 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 940 ıncı maddesi uygulamasında kiracı, geminin maliki gibi değerlendirilir", "(7) 14/10/1983 tarihli ve 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu'nun 49 uncu maddesi uygulamasında kiracı, hava aracının maliki gibi değerlendirilir" hükümleri ile yabancıların kontrolünde olan finansal kiralama şirketleri tarafından Türk bayrağı taşıyan gemiler ve hava araçlarında, kiracıların malik gibi değerlendirilebileceği belirtilerek kapsama dahil edilmiştir (Mücahitoglu 2015).

Yine 6361 Sayılı Kanun'un 22. maddesi gereği "taşınır mallara ilişkin sözleşmeler özel sicile, taşınmaz mallara ilişkin sözleşmeler tapu kütüğüne, gemilere ilişkin sözleşmeler ise gemi siciline şerh" edilmektedir. Bu şerh işlemleri finansal kiralama sözleşmelerinin geçerlilik unsurları olmadığından bu işlemler sözleşmelerin aleniyetini sağlanması açısından gereklidir (Arslan 2019, Güneş Ersoy 2021). Ayrıca Kanun'da sözleşmenin uygulanacağı asgari bir süreye ilişkin bir hüküm bulunmadığından genellikle uzun süreler için yapılmaktadır. Batı ülkelerinde uygulanan şekliyle kira süresi, "varlığın tahmin edilen ekonomik ömrünün %75'ine eşit ya da daha büyük" olmaktadır (Arslan 2019).

4.2.3 TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardına göre finansal kiralama

Türkiye Muhasebe Standartları 17 (TMS 17) Kiralama İşlemleri Standardı, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından 2006 yılında yayınlanarak "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)'ndaki değişikliklere uyumu sağlamak için tebliğler yayınlanarak güncellenmiştir. TMS 17'ye göre kiralama işlemi, "bir varlığın kullanım hakkını, ödeme planı karşılığında, taraflarca belirlenmiş bir zaman diliminde kiracıya devrettiği sözleşme" olarak tanımlanmaktadır. TMS 17, "faaliyet kiralaması ve finansal kiralama" arasında mülkiyetin getirdiği risklerin tamamını ve faydaları büyük ölçüde kiracı işletmeye devretmeyen ya da devreden temel bir ayrım yapmaktadır (Arslan 2019).

UMS 17 kapsamında kiralamaların sınıflandırılması UMS 17.4 ve ayrıca UMS 17.10'a dayanmaktadır. "Bir kiralama işlemi, mülkiyetle ilgili bütün risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilmesi durumunda finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer tüm kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Bir kiralamanın finansal kiralama mı yoksa faaliyet kiralaması mı olduğu, işlemin şeklinden ziyade özüne bağlıdır (UMS 17.10)." (Sieverding 2018).

Mülkiyete bağlı risk ve getirilerin önemli ölçüde kiracıya devredilmesi durumunda, kiralanan varlık kiracıya tahsis edilir ve böylece bir kiralama işlemi finansal kiralama olarak sınıflandırılır. UMS 17.10 ve 17.11'de belirtilen ve tek başına ya da birlikte finansal kiralama olarak sınıflandırmaya yol açan kriterler ve göstergeler dikkate alınmalıdır. Sınıflandırma kiralamanın başlangıcında yapılır (Beattie, Edwards ve Goodacre 1998). Bunun içinde aşağıdaki kriterlerden en az birinin yerine getirilmesi yeterlidir (Maria 2012, Petersen vd. 2017'den aktaran Sieverding 2018):

- *"Mülkiyet Devri Testi:* Kiralama süresinin sonunda, kiralanan varlığın yasal mülkiyeti kiracıya devredilir.
- *Pazarlıklı Satın Alma Opsiyonu Testi:* Kiracının, kiralanan varlığı, opsiyonun kullanıldığı tarihte varlığın beklenen gerçeğe uygun değerinden önemli ölçüde daha düşük bir fiyattan satın alma opsiyonu vardır.
- *Çalışma Süresi Testi (Ekonomik Ömür Testi):* Yenileme opsiyonu da dahil olmak üzere kiralama süresi, kiralanan varlığın ekonomik faydalı ömrünün büyük bir kısmını kapsar. "Ağırlıklı kısım" açıkça tanımlanmamıştır, kural olarak sözleşme süresi ekonomik faydalı ömrün en az %75'ine karşılık gelir.
- *Nakit Değer Testi (Yatırımın Geri Kazanımı Testi):* Asgari kira ödemelerinin kiralama işleminin başlangıcındaki bugünkü değeri, esasen en az kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine eşittir. Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri, iskonto edilmiş asgari kira ödemelerinin toplamıdır. TMS 17.4 uyarınca, asgari kira ödemeleri, kiralama süresi boyunca kiracı tarafından yapılan ödemeler artı kiraya verene garanti edilen kalıntı değer veya uygun bir satın alma seçeneğinin bulunması durumunda kararlaştırılan satın alma fiyatıdır. İskonto faktörü, kiraya verenin iç faiz oranına veya kiracının karşılaştırılabilir bir finansman faiz oranına karşılık gelir."

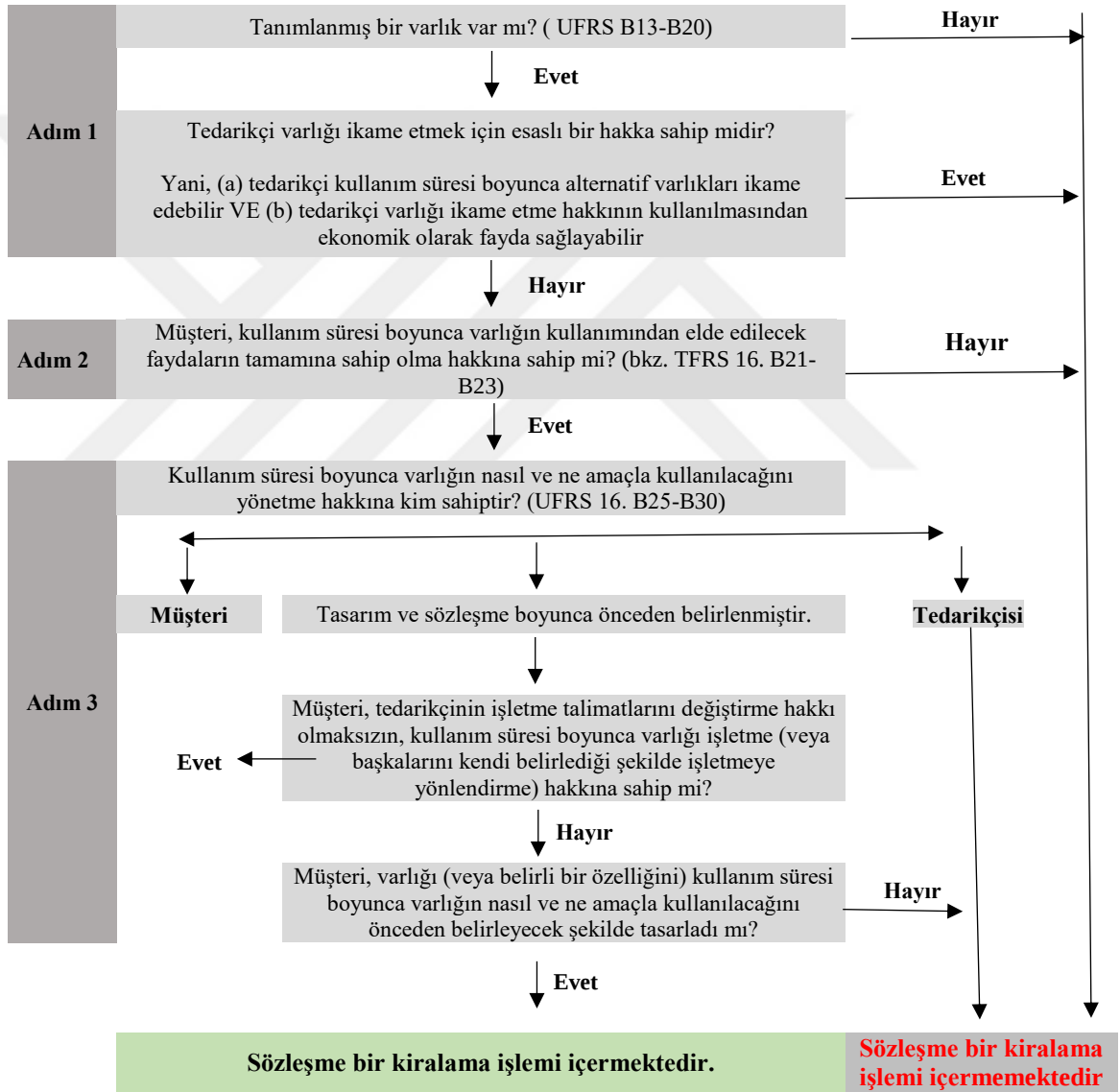
4.2.4 TFRS 16 Kiralamalar Standardına göre finansal kiralama

UFRS 16’da ise kiralama, “bir bedel karşılığında, bir varlığın kullanım hakkını, belirli bir süre için devreden bir sözleşme veya sözleşmenin bir parçası” olarak tanımlanmaktadır. UFRS 16 tercüme edildikten sonra “TFRS 16 Kiralamalar” uygulanmıştır. UFRS 16’da, “işletmelerin sözleşmenin başlangıcında, bir bedel karşılığında sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi söz konusu ise bu sözleşmenin kiralama sözleşmesi” olarak değerlendirilmektedir. UFRS 16’da, “bir kiralama işleminde varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getiriler önemli ölçüde kiracıya devrediliyorsa bu işlem “finansal kiralama”, devredilmiyorsa “faaliyet kiralaması” olarak adlandırılmaktadır (Ergün 2021).

Bir kiralamanın tanımlanması, sözleşmede açıkça veya zımnen belirtilen bir varlığın (UFRS 16. B13) en geç kullanımın başladığı anda (UFRS 16. BC111) devredilmesini gerektirir. (Fiziksel olarak) ertelenebilir bir kısım da bir kiralamanın ispatı için gerekli şartları karşılamaktadır (UFRS 16. B20). İkinci adım olarak, “ilgili varlığın kullanımından elde edilen ekonomik faydalar incelenmelidir. Bir varlıktan elde edilen ekonomik fayda, doğrudan varlığın kendi kullanımından veya alt kiralamadan ya da dolaylı olarak varlığın mal veya hizmet şeklinde ürettiği çıktıdan kaynaklanabilir” (UFRS 16. B21 - UFRS 16. B23). Değerlendirmeye sadece “ana ürünler değil, aynı zamanda kullanımla bağlantılı olarak ortaya çıkan (UFRS 16. B21), yani yasal mülkiyete atfedilemeyen yan ürünler ve yan hizmetler de dahildir” (UFRS 16. IE2). Ancak, sadece mülkiyete atfedilebilen ve kullanıma atfedilemeyen avantajlar hariç tutulmalıdır (UFRS 16. BC118). Eğer “yasal sahibi varlığı inşa eder veya üretir ve bu amaçla yatırım teşvikleri, vergi indirimleri veya diğer sübvansiyonları alırsa, bunlar varlığın işletilmesinden veya gerçekleştirilmesinden kaynaklanmadığı sürece varlığın kullanılıp kullanılmadığının değerlendirilmesiyle ilgili değildir” (UFRS 16. B21 - UFRS 16. B23). Üçüncü olarak, ilgili varlık üzerinde kimin karar verebileceği sorusu ortaya çıkmaktadır. Bir varlığın kullanımıyla ilişkili ekonomik faydaların dağılımının belirlenmesi, kontrol kavramı kapsamında bir kiralamanın tanımlanması için yalnızca gerekli bir koşuldur ancak yeterli değildir (Wiley 2017). Ayrıca, “sözleşmeye bağlı kullanım süresi boyunca belirtilen varlığın kullanımı ve uygulaması ile ilgili kararları hangi sözleşme tarafının

verebileceğinin belirlenmesi de gereklidir” (UFRS 16. B25). Sadece sınai mülkiyet hakları, karar verme yetkilerinin dağılımının değerlendirilmesiyle ilgili değildir (UFRS 16. B30) (Sieverding 2018).

Bir kira sözleşmesinin tanımlanmasına ilişkin üç adımdan oluşan bir işlem süreci söz konusudur. Aşağıda belirtilen akış şeması bir sözleşmenin kira sözleşmesi içerip içermediğine erişmek için bir kılavuz görevi görmektedir (Şekil 4.1) (Sieverding 2018).



Şekil 4.1 UFRS 16 kapsamında kiralamanın tanımlanması için sözleşme değerlendirme aracı (Sieverding 2018)

4.2.5 VUK’a göre finansal kiralama

Finansal kiralama işlemlerinde uygulanmak ve işlem süreçlerini düzenlemek amacıyla yürürlüğe konulan 3226 Sayılı Kanun’dan kaynaklanan eksikliklerin giderilmesi ve işlemlerin “Uluslararası Muhasebe Standartları”na göre yürütülmesini sağlamak üzere 2003 yılında 4842 Sayılı Kanun ile düzenlemeler yapılmıştır. 4842 Sayılı Kanun ile VUK’a “Finansal Kiralama İşlemlerinde Değerleme” başlıklı mükerrer 290. madde eklenmiş ve “319 seri nolu VUK Genel Tebliği” ve “11 sıra nolu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği” yayınlanmıştır (Arslan 2019).

VUK’un mükerrer 290. maddesinde finansal kiralama: “Kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadî kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralamalardır” şeklinde tanımlamaktadır. Bu tanımda finansal kiralama kapsamında yapılan işlem bir “varlık satın alma işlemi” olarak görülmektedir. Yapılan düzenlemede, finansal kiralama işlemlerinin hukuki niteliği ya da şekli yerine “özün önceliği ilkesi” benimsenmiştir. Yeni düzenlemeyle birlikte vergi hukukunda finansal kiralama işlemleri, adi kiralama işlemlerinden farklı olarak değerlendirilmeye başlanmıştır (Burgu 2017, Güneş Ersoy 2021).

VUK’un mükerrer 290. maddesi ile 319¹⁶ ve 334 sıra no.lu VUK Genel Tebliğine¹⁷ göre bir işlemin finansal kiralama işlemi sayılabilmesi için aşağıdaki kriterleri taşıması gerekmektedir:

- “Ekonomik varlığın mülkiyetinin belirlenen kira süresi bittiğinde kiracıya devredilmesi ya da rayiç bedelinden daha düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması,
- Finansal kiralama kapsamındaki iktisadi varlığın kiralayanın aktifinde yer alması,
- Kiracının, kira taksitlerinin bütünü (anapara ve faizi) gider kaydedebilmesi,
- Taksit sayısının kiralayan ile kiracı arasında serbestçe belirlenebilmesi,

¹⁶ TC Resmi Gazete, Tarihi: 1.7.2003, Sayısı: 25155.

¹⁷ TC Resmi Gazete, Tarihi: 5.5.2004, Sayısı: 25453.

- Finansal kiralamaya konu olan iktisadi varlığa ait amortismanın kiracı tarafından ayrılması ve kayıtlarında gider olarak göstererek vergiye tâbi gelirin tespitinde indirim konusu yapabilmesi,
- Kiralama süresinin iktisadi varlığın ekonomik ömrünün %80'inden daha büyük bir kısmını kapsaması¹⁸,
- Sözleşme ile belirlenen kira ödemelerinin bugünkü değerleri toplamının iktisadi varlığın rayiç bedelinin %90'ından daha büyük bir değeri oluşturması,
- Finansal kiralamayla ilgili teşviklerden kiralayanın faydalanması.”

213 Sayılı Kanun'un Değerlemenin Tarifi madde başlıklı 258. maddesinde, “Değerleme, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespittir.” şeklinde tanımlanmaktadır. Aynı Kanun'un mükerrer 290. maddesine göre değerlemeye tabi tutulması gereken iktisadi kıymetler, kiralama konusu varlık, sözleşmeden doğan alacak, borç ve haklardır. Bu unsurlardan kiralama konusu varlık ve alacak kiraya veren tarafından, borç ve haklar da kiracı tarafından değerlemeye tabi tutulacaktır. Bu Kanun maddesi hükümleri 01.07.2003 tarihinden sonra yapılan finansal kiralama işlemlerine uygulanacak olup, bu tarihten önce düzenlenmiş finansal kiralama sözleşmesine konu varlık için finansal kiralama şirketleri tarafından amortisman ayrılmaya ve yeniden değerlendirme yapılmaya devam edilecektir (Gönen ve Akça 2014). Finansal kiralamaya ilişkin muhasebeleştirme işlemleri 319 sıra no.lu VUK Tebliği'nde “Değerleme ve Amortisman Uygulaması” başlığı altında açıklanmaktadır.

Kiralayan açısından kiralama kapsamındaki varlığın değerlemesi, bu varlığın net bilanço aktif değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesi ile bulunan tutar üzerinden yapılacaktır. Bu tutarın “pozitif olması” halinde bu fark kiralayan tarafından amortismanı tabi tutulacak, hesaplanan tutarın “sıfır ya da negatif olması” durumunda,

¹⁸ GİB'in 13.01.2017 tarih ve 11395140-105[Mük 290-2012/VUK-1- . . .]-12103” sayılı Özelgesi gereği, faydalı ömrünün %80'ine tekabül eden kira süresinin tespitinde, aynı kiracıyla yeni bir sözleşme yapılması ya da mevcut sözleşmenin uzatılması halinde toplam kiralama süresine bakılması gerekmektedir. Ancak faydalı ömrü 5 yıl olan bir iktisadi kıymetin 48 aydan daha kısa bir süreyle (örneğin; 40 ay) kiralınması ardından aynı iktisadi kıymetin başka bir kiracıya yine 48 aydan daha kısa bir süreyle kiralınması (örneğin; 47 ay) durumunda yapılan işlemlerin ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmekte olup diğer şartlar sağlansa bile ekonomik ömrün %80'i aşmamasından dolayı finansal kiralama işlemi olarak kabul edilmeyeceği belirtilmiştir (Yavuz 2022).

bu varlık iz bedeliyle¹⁹ değ erlenerek aradaki farkın gelir kaydedilmesi sağlanacaktır. Bu durumda kiralama konusu varlık için amortisman ayırlamayacağı gibi enflasyon düzeltmesi de yapılamaz (Ber 2012, Gönen ve Akça 2014, Arslan 2019). Kiralayan işletme, finansal kiralamaya konu iktisadi kıymetin üretim veya alım satımını yapıyorsa, bu varlığın net bilanço değeri olarak rayiç bedeli dikkate alacaktır. Rayiç bedel ile maliyet bedeli arasında oluşan fark, normal bir satış işleminde elde edilen kâr veya zarar olarak değerlendirilmektedir (Ergün 2021). Kiralayanın, aktifle tirdiği alacak tutarı ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasındaki farkı gelecek dönemlere ait faiz geliri olarak muhasebele tirmesi ve bu tutarın kiralamaya konu iktisadi kıymetin sözleşme tarihindeki rayiç bedelinden her bir dönem sonunda anapara geri ödemelerinin d   lmesi sonucu kalan tutar üzerinden sabit bir dönemsel faiz oranı yaratacak şekilde hesaplanarak tahakkuk ettirilmesi gerekmektedir (Dinçer 2003, Ber 2012, Kutlu 2019, Topçu 2022).

Kiracı, finansal kiralama kapsamındaki varlığın kullanma hakkını ve kiralama sözleşmesinden doğan borcunu değerleme yaparken, “kiralama konusu varlığın rayiç bedeli ya da sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı” kullanacaktır. Kiralamaya konu varlığın kullanım hakkı mükerrer 298. maddesi ile amortismanla ilişkin hükümleri çerçevesinde yeniden değerlemeye ve amortismanla tabi tutulur. Sözleşme fesh olunduğu takdirde ise kalan dönemler için amortisman ayırma ve yeniden değerleme söz konusu olmayacaktır. Kiracı tarafından yapılan finansal kiralama ödemeleri, dönem sonlarında “kalan borç tutarına sabit bir dönemsel faiz oranı” uygulanarak, “borç anapara ödemesi ve faiz gideri” olarak ayrıştırılarak pasifle tirilir. Borç olarak kaydedilen bu tutarın reeskonta tabi tutulmasına 213 Sayılı Kanun’un 285. maddesi ve 319 sıra no.lu VUK Tebliği gereği izin verilmemektedir. Bu ayrıştırma işlemi her bir dönem sonunda kalan anapara tutarına sabit dönemsel bir faiz oranı uygulanacak şekilde yapılır. Finansal kiralama işlemi dolayısıyla ödenen kira bedeli içindeki faiz, kredi işlemlerinde olduğu gibi finansman gideri kısıtlamasına tabidir (Arslan 2019, Ergün 2021, Topçu 2022). Kiracı finansal kiralamaya konu varlığa ilişkin  demeler için TL ya

¹⁹ Genel Yönetim Muhasebe Yönetmeliğinde “ z Bedeli; Ekonomik ömrünü tamamladığı halde fiilen kullanılmasına devam edilen iktisadi kıymetler ile gerçek değeri tespit edilemeyen veya edilmesi uygun görülmeyen ancak, hesaplarda izlenmesi gereken iktisadi kıymetlerin muhasebeleştirilmesinde kullanılan ve muhasebe kayıtlarında yer verilen en düşük tutarı” olarak tanımlanmaktadır (TC Resmi Gazete, Tarihi: 23.12.2014, Sayısı: 29214).

da döviz cinsinden kredi kullandığı takdirde, ilk yıl için kur farkları ve faiz giderlerini varlığın maliyetine ilave eder. Kur farkları ve faizler maliyete ilave edilemediği takdirde ve sonraki yıllarda oluşan faiz ve kur farkları doğrudan gider yazılacaktır (Ergün 2021).

Finansal kiralamaya konu mal dolayısıyla ödenen fazla verginin iadesi hakkında Danıştay Vergi DDK'nın T:18.10.2006, E:2006/87, K:2006/287 ve Danıştay 7. Dairesi'nin T:23.09.1999, E:1999/296, K:1999/3061 sayılı kararlarında: Finansal kiralama yoluyla ithal edilen uçak dolayısıyla vergi dairesince taşıt alım vergisi tahsil edilmesi yolunda tesis edilen işlemin iptali ve ödenen tutarın tahsil tarihinden itibaren yasal faiziyle iadesi istemiyle açılan davada, 213 Sayılı Kanun'un 112. maddesinin 4. fıkrasına göre, fazla veya yersiz olarak tahsil edilen vergilerin mükellef tarafından tamamlanması gereken bilgi ve belgelerin tamamlandığı tarihi takip eden üç ay içinde iadesi ve bu sürenin sonundan itibaren düzeltme fişinin mükellefe tebliğ edildiği tarihe kadar geçen süre için kanunda öngörülen şekilde faiz hesaplanarak iadesi gereken vergi ile birlikte ödenmesi gerektiği, istikrar kazanmış yargı içtihatları sebebiyle, finansal kiralama yoluyla geçici ithali yapılan uçak için taşıt alım vergisi ödeme yükümlülüğü bulunmayan davacı şirketin bütün bu bilgileri idareye vererek ihtirazı kayıtlı ödediği verginin tahsil tarihi, aynı zamanda vergi idaresinin iade yükümlülüğünün doğduğu tarih olacağından, anılan madde hükmünün davacı hakkında uygulanması gerektiğine karar verilmiştir.

4.2.6 Katma Değer Vergisi Kanunu açısından finansal kiralama

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu uygulamasında 3/c bendinde “mülkiyeti muhafaza kaydıyla zilyetliğin devri” teslim ve kiralamanın hizmet sayıldığı hüküm altına alınmıştır (Kutlu 2019). Finansal kiralama işleminin esas itibarıyla “mülkiyeti muhafaza kaydıyla satıştan” herhangi bir farkının bulunmadığı ifade edilmektedir (Coşgun 2010). 3065 Sayılı Kanun'un 28. maddesi, “Katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için %10'dur. Cumhurbaşkanı bu oranı, dört katına kadar artırmaya, %1'e kadar indirmeye, bu oranlar dâhilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası ve inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri esas alarak konut teslimleri için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir” hükmündedir.

Finansal kiralama uygulamaları için en önemli avantaj olarak görülen %1 KDV oranı (Altıntaş ve Sarı 2012), 30.12.2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile tekrar yükseltilmesine rağmen, 2011/2604 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı²⁰ ile “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar²¹”ın 1/b bendi gereği KDV oranı “Ekli (I) Sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1” olarak belirlenmiştir. Söz konusu kararın ikinci maddesinde 27.12.2011 tarih ve 2011/2604 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan değişiklik sonucu “(I) Sayılı listenin 16. ve 17. maddelerinde sayılan işlemler hariç olmak üzere finansal kiralama işlemlerinde, işleme tabi olan malın KDV Oranı uygulanır.” ibaresi yer almaktadır. Söz konusu kararın 16. maddesine göre 3065 Sayılı Kanun’un 13/d maddesi gereği yatırım teşvik belgesi sahibi mükelleflere, belge kapsamına bulunan makine ve teçhizatın 6361 Sayılı Kanun uyarınca finansal kiralama şirketleri tarafından kiralanması, 17. maddesine göre ise gümrük tarife cetvelince yer alan ve amortismanına tabi olan makine ve teçhizatın finansal kiralamaya konu olmak kaydıyla finansal kiralama şirketlerine teslimi ile bu varlıkların finansal kiralama şirketlerince kiralanması işlemlerinde uygulanacak olan KDV oranı %1’dir (EK 13). Bu iki husus dışında kalan finansal kiralama işlemelerine ilişkin uygulanacak KDV oranı ise kiralama işlemine konu olan varlığın tabi olduğu oran olacaktır (Topçu 2022).

3065 Sayılı Kanun’un 13/d maddesi kapsamında, “Yatırım Teşvik Belgesi sahibi mükelleflere belge kapsamındaki makine ve teçhizat teslimleri ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralamaları KDV’den istisna edilmiştir”²². Bu madde hükmü gereği yatırım teşvik belgesi kapsamında bulunan makine teçhizatın finansal kiralama yoluyla edinilmesi durumunda da finansal kiralama şirketlerine teslimi KDV’den istisnadır (Erol, Yıldırım ve Toroslu 2011, Topçu 2022).

Finansal kiralama işlemlerine konu taşınmazlarda KDV uygulaması ise genel finansal kiralamadan farklılık göstermektedir. 3065 Sayılı Kanun’un 17/4-d maddesi gereği, “...iktisadi işletmelere dâhil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri...”

²⁰ TC Resmi Gazete, Tarihi: 30.12.2007, Sayısı: 26742.

²¹ TC Resmi Gazete, Tarihi: 27.12.2011, Sayısı: 28125.

²² Konu ile ilgili usul ve esaslar 69, 87 ve 89 Seri No’lu KDV Genel Tebliği ile 60 No’lu KDV sirkülerinde açıklanmıştır.

KDV’den istisna edilmiştir. 6495 Sayılı Kanun hükümlerine göre taşınmazların sat ve geri kirala yöntemiyle edinilmesi ve 3065 Sayılı Kanun’un 17. maddesi kapsamına girmesi halinde KDV’den de istisna edilmiştir (Temizsu ve Çoşkun 2016, Yavuz 2022). 3065 Sayılı Kanun’un 17/4-y maddesi uyarınca, “21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının bizzat kiracıdan satın alınıp geriye kiralanan her türlü taşınır ve taşınmazlara uygulanmak üzere ve kiralamaya konu kıymetin mülkiyetinin sözleşme süresi sonunda kiracıya devredilecek olması koşulu ile kiralamaya konu taşınır ve taşınmazın kiralayana satılması, satan kişilere kiralınması ve devri” KDV istisnası kapsamına alınmıştır.

Sat ve geri kirala işlemine konu olan bu taşınmazların elde edilmesinde yüklenilen ve iadenin yapıldığı döneme kadar indirim konu olmayan KDV ise gelir ve kurumlar vergisi matrahında gider olarak dikkate alınabilmektedir. Taşınmazın bina mahiyetinde olması halinde ise ayrılmaz parça mahiyetindeki makinelerde taşınmazla birlikte finansal kiralamaya konu ise bu makineler için de KDV istisnası uygulanacaktır. Ancak makinelerin bina haricinde satılmaları ve kiralınmaları halinde bu makineler için KDV istisnası söz konusu olmayacaktır (Süzen, Alptekin ve Ata 2015, Yavuz 2022). Gayrimenkullerin edinilmesinde yüklenilen KDV’nin finansal kiralama şirketlerine devrine kadar sürede yapılan KDV indirimi için herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek yoktur. Ancak indirim konu olmayan kısım “İlave Edilecek KDV” olarak beyan edilerek devrin yapıldığı hesap döneminde kurumlar ya da gelir vergisine ilişkin matrahın hesaplamasında gider olarak dikkate alınmalıdır. Bununla birlikte indirimi yapılamayan KDV’nin iadesi de mümkün değildir²³.

3065 Sayılı Kanun’un 17/4-r maddesi uyarınca²⁴, “Kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan iştirak hisselerinin satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin

²³ GİB’in 08.12.2017 tarih ve B.07.1.GİB.4.35.17.01-130[17-2017/276]-158532 sayılı Özelgesi.

²⁴ 14.7.2023 tarihli ve 7456 Sayılı Kanun’un 7. maddesiyle 3065 Sayılı Kanun’un 17/4-r maddesinde yer alan “taşınmaz” ifadeleri çıkarılmıştır. Kanun’un adı; “6.2.2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” (TC Resmi Gazete, Tarihi: 15.07.2023, Sayısı: 32249)’dur.

borçlarına karşılık taşınmaz ve iştirak hisselerinin (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dahil) bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmaz ve iştirak hisselerinin finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve teslimi” KDV’den istisnadır²⁵. Yine bu bendin devamında, “...istisna kapsamında teslim edilen kıymetlerin iktisabında yüklenilen ve teslimin yapıldığı döneme kadar indirim yoluyla giderilemeyen katma değer vergisi, teslimin yapıldığı hesap dönemine ilişkin gelir veya kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak dikkate alınır...” hükmü getirilmek suretiyle istisnaya ilişkin avantaj alanı genişletilmiştir. Fıkra metnine 15.07.2016 tarihli ve 6728 Sayılı Kanun’un 43 maddesi ile “Bu fıkranın ... (y) bendi kapsamında finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen iştirak hisselerinin, kaynak kuruluş ve kiracı tarafından üçüncü kişilere satışına ilişkin en az iki tam yıl aktifte bulundurma süresinin hesabında, bu iştirak hisselerinin Varlık Kiralama Şirketleri (VKŞ), finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının aktifinde bulunduğu süreler de dikkate alınır” bendi eklenmiştir.

7456 Sayılı Kanun’un 7. maddesi ile kurumların aktifinde yer alan ve en az iki tam yıl süreyle elde bulundurulmuş taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerde KDV istisnası kaldırılmıştır. Yine aynı Kanun’un 8. maddesi ile 3065 Sayılı Kanun’a eklenen Geçici 43. madde ile 15.7.2023 tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan ve en az iki tam yıl süreyle elde bulundurulmuş taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerde KDV istisnasının geçerli olması hüküm altına alınmıştır. Konu “Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair 47 Seri No.lu Tebliğ²⁶” ile düzenlenmiştir. Tebliğ’e göre, kurumların aktifinde kayıtlı bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerde KDV istisnası uygulaması 15.7.2023 tarihi itibarıyla kaldırılmış olup, bu tarihten itibaren kurumların aktifine kaydedilen taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler genel hükümler çerçevesinde KDV’ye tabi olacaktır. 15.7.2023 tarihinden önce kurumların aktifinde yer alan taşınmazların 15.7.2023 tarihinden itibaren kurumlar tarafından satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerde KDV istisnası uygulamasına devam edilecektir.”

²⁵ 17 Seri No’lu KDV Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (TC Resmi Gazete, Tarihi: 31.01.2018, Sayısı: 30318).

²⁶ TC Resmi Gazete, Tarihi: 7.9.2023, Sayısı: 32302.

KDV oranlarına ilişkin 3065 Sayılı Kanun'un 28. maddesi gereğince 7346 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı²⁷ ile %8 olarak uygulanmakta olan KDV oranı %10'a, %18 olarak uygulanmakta olan KDV oranı %20'ye yükseltilmiş, %1 olarak uygulanmakta olan KDV oranında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Konuya 47 Seri No.lu Tebliğ ile açıklık getirilmiştir. KDV oranlarının belirlendiği 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/2. maddesinde, (I) sayılı listenin 16. ve 17. sıralarında sayılan işlemler hariç olmak üzere finansal kiralama işlemlerinde, işleme konu olan malın tabi olduğu KDV oranının uygulanacağı kararlaştırılmıştır. Bu çerçevede finansal kiralama işlemlerinde, işleme konu olan malın durumuna göre %1, 10 ya da 20 oranında KDV uygulanabilmektedir. KDV Genel Uygulama Tebliğinin "Finansal Kiralama İşlemleri" başlıklı (III/B-2.2.) bölümünün ikinci paragrafında ise "finansal kiralama sözleşmelerine konu malların teslimleri veya kiralanmasına ilişkin KDV oranları sözleşmenin yapıldığı tarihte geçerli olan oranların olduğu, sözleşme süresince bu oranlarda herhangi bir değişikliğin söz konusu olmayacağı" açıklanmaktaydı. 47 seri nolu Tebliğ ile KDV Genel Uygulama Tebliğinin "Finansal Kiralama İşlemleri" başlıklı (III/B-2.2.) bölümünün ikinci paragrafı yürürlükten kaldırılmıştır. Buna göre, sözleşmeye konu malların teslimleri veya kiralanmasında, teslim veya hizmetin yapıldığı tarihteki KDV oranları geçerli olacağı hüküm altına alınarak bu konudaki tartışma sonlandırılmıştır²⁸ (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 Gayrimenkul finansal kiralalarında KDV oranları

Ekipman Türü	Normal Alım KDV (Yeni/İkinci El Dâhil) (%)	Finansal Kiralama KDV (Yeni ise) (%)	Finansal Kiralama KDV (İkinci El ise) (%)	Yatırım Teşvik Kapsamında Finansal Kiralama KDV (%)
Gayrimenkul	20	20	20	1
Fabrika Binaları	20	20	20	1
Ofisler, Dükkanlar	20	20	20	1
Mağaza/Market Binaları	1	1	1	1
Konut (Net kullanım alanı 150 m ² 'den küçük ise)	10	10	10	10

²⁷ TC Resmi Gazete, Tarihi: 7.7.2023, Sayısı: 32241.

²⁸ FKB'nin talebine istinaden Hazine ve Maliye Bakanlığı GİB'in 4.8.2023 tarihli ve E-50169878-200.03/01-66079 sayılı görüş yazısında; KDV oranı değişen malların finansal kiralama şirketi tarafından kiraya verilmesinde finansal kiralama sözleşmesinin düzenlendiği tarihe bağlı olmaksızın kiralama döneminde geçerli olan KDV oranı üzerinden işlem yapılacağı, dolayısıyla 7346 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile KDV oranı değiştirilen bir malın, finansal kiralama sözleşmesi anılan Cumhurbaşkanlığı Kararı yürürlük tarihinden önce akdedilmiş olsa dahi; 10.07.2023 tarihinden itibaren yapılan kiralama işlemlerine %10 veya %20 oranında; kiralama döneminin 10.07.2023 tarihinden önceki dönemi kapsamı halinde bu döneme isabet eden kira payları için %8 veya %18, söz konusu tarihten sonraki döneme isabet eden kira payları için %10 veya %20 oranında KDV hesaplanması gerektiğini belirtmiştir (Tolu 2023).

Finansal kiralama işlemlerinde KDV uygulaması ise ülkelere göre farklılık göstermektedir. Fransa’da kiralama işlemleri %19,6 standart oranda vergiye tabidir. Ancak sat ve geri kiralaya konu işlemler genel olarak vergiden muaf olmasına rağmen, yeni konutlarda (5 yıla kadar) standart oranda vergi uygulanmaktadır. İngiltere’de ise yeni inşa edilen gayrimenkuller ilk üç yıl için %17,5’lik standart oranda vergiye tabi olup, mevcut ticari gayrimenkullerin sat ve geri kirala işlemleri vergiden muaf tutulmuştur. Konutların sat ve geri kiralaya konu olması halinde satışlarda vergi %0, kiralama işlemleri ise vergiden muaftır (Anonymous 2021b). Almanya’da gayrimenkul kiralama işlemleri dışındaki finansal kiralama işlemleri %16 oranında KDV’ye tabidir (Karışman 2001a). Kanada’da %5 ile %15 arasında farklılaşan oranlarda KDV uygulanmaktadır (Anonymous 2023j, 2023p). Finansal hizmetler Kanada’da vergiden muaf tutulmasına rağmen, sat ve kirala işlemleri %5 standart oranda vergiye tabidir. Yeni inşa edilen konutlar sat ve geri kiralaya konu olması halinde standart oranda vergiye tabi olmasına rağmen, mevcut konutlar KDV’den muaf tutulmaktadır (Anonymous 2021b). Avustralya’da 01.07.2000 tarihinden itibaren “Mal ve Hizmet Vergisi” finansal kiralama işlemlerinde her ürün için %10 olarak uygulanmaktadır (Tate 2021) Ticari gayrimenkullerin sat ve kirala işlemleri de %10 oranında vergiye tabidir. Konut için sat ve geri kirala işlemlerinde inşanın yeni olması halinde standart orandan vergilendirmesi söz konusu olup, diğerleri vergiden muaf tutulmuştur (Anonymous 2021b).

Danıştay 11. Daire’nin T:21.02.2000, E:1999/3541, K:2000/642 ve Danıştay 7. Daire’nin T:14.12.1999, E:1999/1898, K:1999/4121 sayılı Kararlarında: Şifreli televizyon yayıncılığı yapan şirketin finansal kiralama yoluyla kiralanan ve sözleşme bitiminden sonra aktive kaydedilen malların finansal kiralama şirketine satışı nedeniyle %15 yerine %1 oranında KDV hesaplandığının saptanması üzerine KDV beyannameleri yeniden düzenlenerek ağır kusur cezalı KDV salınması üzerine kiracı şirket tarafından salınan verginin terkinin için dava açılmıştır. Mahkemece, sat ve geriye kirala sözleşmelerinin ayrı zamanlarda akdedilmiş iki ayrı satış ve kira sözleşmeleri bulunduğundan satıcı ve kiracı şeklinde iki tarafın aynı kişide birleşmesinin söz konusu olmadığı, kiralanan malın zilyetliğinin devrinin söz konusu olmadığı, satın alınan veya kiralanan malın işletmeye finansman teminine yönelik olması halinde finansal kiralama işlemi kapsamında değerlendirileceği, Kanun’un amacına uygun olarak satış veya kira sözleşmesinin yatırım

mallarının makine teçhizatı içermesi yasal bir zorunluluk olduğu, bu nedenle davacı şifreli televizyon yayıncılığı yapan şirketin kod çözücü (decoder) satış ve kira sözleşmelerinin 3226 Sayılı Kanun kapsamında yapılmış sözleşmelerden olmadığı belirtilerek %1 değil %15 oranında KDV'ye tabii olmasına hükmedilmiştir.

Danıştay 11. Daire'nin T:19.2.1998, E:1996/6947, K:1998/626 sayılı Kararında: Gazetecilik ve matbaacılıkla uğraşan şirketin aktifine kayıtlı gayrimenkulü finansal kiralama şirketine satarak teslim bedeli üzerinden %1 oranında KDV hesapladığının tespit edilmesi nedeniyle, genel vergi oranı dikkate alınarak KDV hesaplanması gerektiği ileri sürülerek kaçakçılık cezalı KDV salınması üzerine dava açılmıştır. Mahkeme tarafından 3065 Sayılı Kanun'un 2. maddesinde teslimin bir mal üzerindeki tasarruf hakkının malik veya onun adına hareket edenlere devredilmesi olarak tanımlandığı, 92/3896 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli (1) sayılı listede, 3226 Sayılı Kanun'a göre sadece finansal kiralamaya konu olan malların finansal kiralama şirketlerine veya finansal kiralama şirketlerince teslimi veya kiralanması işlemlerinin %1 oranında KDV'ye tabi olduğunun belirtildiği, davaya konu olayda da davalı şirkete ait gayrimenkulün finansal kiralama şirketine satışın teslim hükmünde olması nedeniyle Bakanlar Kurulu Kararı gereği %1 oranında KDV'ye tabi tutulması gerektiğinden genel vergi oranı üzerinden ikmalen salınan kaçakçılık cezalı KDV'den yasal isabet görülmediği gerekçesiyle cezalı tarhiyatı terkin etmiştir.

Danıştay 9. Daire'nin T:16.10.2008, E:2006/2434, K:2008/4693 sayılı Kararında: 3226 Sayılı Kanun'a göre sadece finansal kiralamaya konu olan malların finansal kiralama şirketlerine veya finansal kiralama şirketlerince teslimi veya kiralanması işlemlerine yer verildiği, Kanun'un 5. maddesinde ise sözleşmeye taşınır ve taşınmaz malların konu olabileceğinin, patent gibi fikri ve sınai hakların bu sözleşmenin konusuna girmeyeceğinin hükme bağlandığından hammadde ve malzeme temin ederek "akaryakıt istasyonları giydirme işinin (kanopi)", işlemin bütünlüğü açısından bunun mal teslimi değil de hizmet olarak değerlendirilebileceği ve hizmetin finansal kiralamaya konu olamayacağı, bu nedenle KDV oranının da %1 olarak uygulanmasının mümkün olmadığına hükmedilmiştir.

Danıştay 11. Daire'nin T:7.11.1995, E:1995/1915, K:1995/2946 sayılı Kararında: Finansal kiralama yoluyla satın alınan iki adet otomobil için ödenen bedellere ait KDV'nin indirim konusu yapılamayacağı ileri sürülerek tarhiyat yapılması üzerine kiralayan şirket tarafından dava açılmıştır. Davalı şirket ile finansal kiralama şirketi arasında yapılan sözleşmede, 3226 Sayılı Kanun'un 9. maddesinde finansal kiralama konusu malın mülkiyetinin sözleşme süresi sonuna kadar kiralayan şirkete ait olacağı hükmüne istinaden otomobillerin satışının 4 yıllık kiralama süresi sona erdikten sonra gerçekleşeceği belirtildiğinden otomobillerin mülkiyetinin yükümlüye ait olduğundan söz edilemeyeceği, bu durumda araçlar için ödenen bedele ait KDV'nin indirim konusu yapılmasının mümkün olmadığı, bu nedenle yükümlünün finansal kiralama yoluyla satın aldığı iki adet otomobil için ödenen bedellere ait KDV'nin indirim konusu yapılamayacağına hükmedilmiştir.

Diğer taraftan Danıştay 11. Daire'nin T:21.10.1999, E:1998/3743, K:1999/3806 ve T:21.10.1999, E:1998/3536, K:1999/3794 sayılı Kararlarında: Banka tarafından kiralanan binanın bazı katlarının 3. şirketlere kiralınması dolayısıyla elde ettiği kira gelirlerini beyan etmemesi üzerine, 3065 Sayılı Kanun'un 1. maddesinin 3-f bendinin "Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralınması işlemlerinin katma değer vergisine tabi olduğu" hükmüne istinaden Vergi Usul Kanunu'nun 30/6. maddesi hükmü uyarınca yapılan tarhiyat üzerine dava açılmıştır. Mahkemece, 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu'nun 3297 Sayılı Kanun'la değişik 28. maddesinde, banka ve sigorta şirketlerinin (3226 sayılı) Finansal Kiralama Kanunu'na göre yaptıkları işlemler hariç olmak üzere, her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paraların banka ve sigorta muameleleri vergisine tabi olduğu, 3065 Sayılı Kanun'un 17. maddesinin 4/e bendinde ise Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) kapsamına giren işlemlerin KDV'den müstesna olduğundan bahisle hüküm verilmiştir.

4.2.7 Gümrük Kanunu açısından finansal kiralama

Finansal kiralama kapsamında yapılan ithalat işlemleri, 4458 sayılı Gümrük Kanunu²⁹ çerçevesinde TC Ticaret Bakanlığı tarafından yayınlanan “Finansal Kiralama Kapsamı İthalat” konulu 03.03.2015 tarihli ve 2015/12 numaralı Genelge ile düzenlenmiştir. Kiralama yoluyla edinilen varlık, Gümrük Tarife İstatistik Pozisyonu (GTİP) bazında tarifelendirilmekte ve ithalat esnasında varlığa uygulanacak gümrük vergileri ile KDV oranları belirlenmektedir. 01.11.2013 tarih ve 28838 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan 2013/5595 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile finansal kiralama işlemlerinde %1 oranına tabi GTİP yer alan liste genişletilmiştir (Güneş Ersoy 2021).

Kiralama konusu iktisadi kıymetin, Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında ithal edilmesi durumunda, Yatırım Teşvik Gümrük Genel Tebliği (Seri No: 9)³⁰ dahilinde kıymetin vergilendirme esasları, kiracı tarafından edinilen Teşvik Belgesinde üçüncü kısımda yer alan yatırımın yararlanacağı destek unsurlarında gümrük verigis (Güm.V.) ve KDV’ye ilişkin muafiyet ve istisnalardan yararlanılarak kıymetin yatırım teşvik belgesi kapsamında finansal kiralama yoluyla ithalatı gerçekleştirilir. Teşvik belgesi ve kira süresi sonu sözleşme konusu iktisadi kıymetin devrinin bulunmadığı finansal kiralama kapsamındaki ithalat, sözleşme sonu kesin ithalat veya kıymetin iadesi ile ilgili durumlarda 6361 Sayılı Kanun’un 36. maddesi gereği, 4458 Sayılı Kanun’un geçici ithalat rejimi kullanılır (Güneş Ersoy 2021). 6361 Sayılı Kanun’un 36. maddesine göre “Satın alma hakkı bulunmayan bir sözleşmeye dayanarak veya bu hak bulunsa dahi teşvik belgesinde gümrük muafiyetinden yararlanması öngörülmemiş malların Türkiye’ye girişinde” söz konusu varlık, geçici ithalat rejimi uygulaması kapsamında Güm.V.’den muaftır (Erkap 2022, Topçu 2022).

Konuya ilişkin Danıştay 9. Daire’nin T:27.11.1998, E:1997/2578, K:1998/4515 sayılı Kararında: Yatırım ve teşvik belgesi kapsamında bulunan yatırım nedeniyle finansal kiralama yoluyla kiralanacak makine ve teçhizat için teminat olarak gösterilen taşınmaz

²⁹ TC Resmi Gazete, Tarihi: 4.11.1999, Sayısı: 23866.

³⁰ TC Resmi Gazete, Tarihi: 12.11.2009, Sayısı: 27404.

üzerine şerh edilen ipoteğin damga vergisi ve harca tabi olup olmadığına ilişkin olarak 3226 Sayılı Kanun'un 8. maddesi gereği düzenlene sözleşmelerin aynı Kanun'un 30. maddesinde her türlü vergi, resim ve harçtan müstesna olduğu belirtildiğinden bahisle, yatırım teşvik belgesi kapsamında ve ihracat taahhüdü bulunan yatırım nedeniyle finansal kiralama yoluyla temin edilen makine ve teçhizatın teminatını teşkil eden gayrimenkuller üzerine konan ipotek işleminin de vergi, resim ve harçtan istisna olduğuna hükmedilmiştir.

4.2.8 Gelir Vergisi Kanunu açısından finansal kiralama

Finansal kiralamaya ilişkin olarak 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda³¹ doğrudan bir hüküm bulunmamaktadır. 193 Sayılı Kanun'un 1. maddesi gereği, “gerçek kişilere ait kazanç ve iratlar gelir vergisinin konusunu” oluşturmaktadır. 6361 Sayılı Kanun'da finansal kiralamaya ilişkin işlemlerin katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketleri tarafından yapılacağı ve bu işletmelerin “anonim şirket” şeklinde kurulabileceği hüküm altına alınmıştır. Anonim şirketler ise kurumlar vergisi mükellefi olduğu için finansal kiralama işlemlerinin 193 Sayılı Kanun açısından gelir olarak değerlendirilemeyecek olup, 70. madde hükümlerine göre gayrimenkul sermaye iradı olarak ifade edilen gelir altında hükme tabi tutulamayacaktır. Ancak anonim şirket olarak kurulmuş bulunan finansal kiralama şirket ortağı gerçek kişi ise, şirket kârından aldıkları kâr payları 193 Sayılı Kanun'un 75. maddesi gereğince menkul sermaye iradı olarak kabul edilmektedir. Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun sermayesine katılımlarından elde ettikleri kazançlar da 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun³² 5/1-a maddesi gereği kurumlar vergisinden müstesnadır.

Ayrıca, kira ödemelerinin gider olarak dikkate alınmasında 193 Sayılı Kanun'un 40. maddesi hükümleri uygulanabilecektir. Bu madde gereğince safi kazancın tespit edilmesi için “Ticari kazancın elde edilmesi ve idame ettirilmesi için yapılan genel giderlerin” indirilmesi kabul edilmektedir. Bu maddenin 5.12.2019 ve 7194 Sayılı Kanun'un 13. maddesi ile getirilen parantez hükmü gereği, faaliyetleri kısmen veya tamamen binek

³¹ TC Resmi Gazete, Tarihi: 6.1.1961, Sayısı: 10700.

³² TC Resmi Gazete, Tarihi: 21.06.2006, Sayısı: 26506.

otomobillerinin kiralanması veya çeşitli şekillerde işletilmesi olanların bu amaçla kullandıkları hariç olmak üzere, 323 seri no.lu GV Genel Tebliği³³ gereği 2023 takvim yılında uygulanmak üzere “...kiralama yoluyla edinilen binek otomobillerinin her birine ilişkin aylık kira bedelinin 17.000 Türk lirasına kadarlık kısmı ile binek otomobillerinin iktisabına ilişkin özel tüketim vergisi ve KDV toplamının en fazla 440.000 Türk lirasına kadarlık kısmı...” gider olarak dikkate alınabilmektedir. Yine “kiralama yoluyla edinilen veya işletmeye dahil olan ve işte kullanılan taşıtların giderleri” de indirim konusu yapılabilmektedir. Faaliyetleri kısmen veya tamamen binek otomobillerinin kiralanması veya çeşitli şekillerde işletilmesi olanların bu amaçla kullandıkları hariç olmak üzere, binek otomobillere ilişkin giderlerin en fazla %70’i indirilebileceklerdir. İşletme ile ilgili olmak şartıyla bina, arazi, gider, istihlak, damga, belediye vergileri, harçlar ve kaydiyeler gibi aynı vergi, resim ve harçlar da indirim konusu yapılabilmektedir.

Finansal kiralama yolu ile bir varlığı kiralayan ticari kazanç sahibi gerçek kişi ise, 193 Sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecektir. Bu durumda kiracı tarafından aktifleştirilen finansal kiralamaya esas varlığın kullanma hakkı ve bu hakkı elde etmek için katlanılan faiz, kur farkı ve diğer giderlerin kayıt usulleri 213 Sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecektir (Canarslan 2017, Ergün 2021).

4.2.9 Kurumlar Vergisi Kanunu açısından finansal kiralama

5520 Sayılı Kanun’da³⁴ finansal kiralamaya konu mal ve hizmetler, finansal kiralama şirketleri, finansal kiralama ödemeleri ve sat ve geri kiralama işlemleri ile ilgili düzenlemelere yer verilmiştir (Ergün 2021). 5520 Sayılı Kanun’un 5/1-a maddesinde, “Kurumların; (i) Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun sermayesine katılımlarından elde ettikleri kazançlar, (ii) Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun kârına katılma imkânı veren kurucu senetleri ile diğer intifa senetlerinden elde ettikleri kâr payları, (iii) Tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde ettikleri kâr payları ve katılma paylarının fona iadesinden doğan gelirler ile bu fonların katılma paylarının 213 Sayılı

³³ TC Resmi Gazete, Tarihi: 30.12.2022, Sayısı: 32059 (2.Mükerrer).

³⁴ TC Resmi Gazete, Tarihi: 21.06.2006, Sayısı: 26506.

Kanun'un 279. maddesi kapsamında değ erlenmesinden kaynaklanan değ er artış kazançları" kurumlar vergisinden istisna olduğu hüküm altına alınmıştır. Ancak aynı maddenin 7456 Sayılı Kanun'un 19. maddesi ile değiştirilen son cümlesinde, "Diğer yatırım fonu katılma payları ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr paylarının bu istisnadan yararlanamayacağı" belirtilmiştir.

5520 Sayılı Kanun'un 5/1-b maddesi gereğince, kanunî ve iş merkezi Türkiye'de bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki şirketlerin sermayesine iştirak eden kurumların, kanunda belirtilen şartları taşımaları durumunda bu iştiraklerinden elde ettikleri iştirak kazançları vergiden istisna edilmiştir. İştirak edilen kurumun faaliyette bulunduğu ülkenin vergi kanunları gereğince en az Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranında gelir ve kurumlar vergisi ödemesi şartıyla, iştirak edilen şirketin ana faaliyet konusu finansal kiralama dâhil finansman temini olan işletmeler de istisna kapsamındadır (Ergün 2021, Topçu 2022).

5520 Sayılı Kanun'un 5/1-e maddesi birinci paragrafında yer alan "ayn  süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik" kısmı ifadesi 7456 Sayılı Kanun'un 19. maddesi ile madde metninde çıkarılmış ve "kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile ayn  süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı" istisna kapsamında kalmıştır. Aynı maddede 6361 Sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına devredilen taşınmazların kiracı ya da kaynak kuruluş tarafından üçüncü kişilere satışında ise aktifte bulundurma sürelerinin hesabında, bu taşınmazların finansal kiralama şirketi, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankalarının aktifinde bulunduğu s relerin de dikkate alınacağı belirtilmektedir (Ergün 2021, Topçu 2022).

Yine 5520 Sayılı Kanun'un 7456 Sayılı Kanun'un 22. maddesi ile eklenen Geçici 16. maddesinde, "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten (15.7.2023)  nce kurumların aktifinde yer alan taşınmazlar için 5 inci maddenin birinci fıkrasının (e) bendinin bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilmeden önceki hükümleri uygulanır. ř  kadar ki, bu Kanun'un 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde yer alan %50 oranı, bu

maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak taşınmaz satış kazançları için %25 olarak uygulanır.” hükmü öngörölmek suretiyle işletme aktifinde yer alan taşınmazların satış kazançlarının %25’i istisna kapsamında kalmaya devam etmekte, ancak işletme aktifine yeni girecek taşınmazların satış kazançları için tamamen kaldırılmıştır.

5520 Sayılı Kanun’un 5/1-f maddesi gereği, “Bankalara, finansal kiralama ya da finansman şirketlerine borçları nedeniyle kanunî takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazlar, iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara, finansal kiralama ya da finansman şirketlerine veya bu Fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı ile bankaların, finansal kiralama ya da finansman şirketlerinin bu şekilde elde ettikleri söz konusu kıymetlerden taşınmazların (6361 Sayılı Kanun kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracının temerrüdü sebebiyle kanuni takipteki finansal kiralama alacakları karşılığında tarafların karşılıklı mutabakatıyla kiralayanın her türlü tasarruf hakkını devraldığı finansal kiralama konusu taşınmazlar dâhil) satışından doğan kazançların %50’lik, diğerlerinin satışından doğan kazançların %75’lik kısmı” istisna kapsamındadır.

5520 Sayılı Kanun’un 5/1-j bendinde, “Her türlü taşınır ve taşınmaz malların 6361 Sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, kurumlar tarafından finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına satışından doğan kazançlar ve bu kurumlarca söz konusu varlıkların devralındığı kuruma kira süresi sonunda devrinden doğan kazançlar” hükmü yer almaktadır. Bu hükme istinaden 6361 Sayılı Kanun kapsamında geri kiralama amacıyla ve sözleşme sonunda geri alınması şartıyla, her türlü taşınır ve taşınmazın, kurumlarca finansal kiralama şirketleri, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarına satılmasından doğan kazançlar istisna kapsamındadır. Ayrıca bu kurumlarca kira süresi sonunda ilgili kuruma yapılan devir işlemleri de bu kapsamda değerlendirilmektedir. Söz konusu istisna çift yönlü bir istisna olup, hem finansal kıymete sahip olan ve sat ve geri kirala yöntemiyle finansal kiralama şirketine satışını gerçekleştiren kurumlar vergisi mükellefleri, hem de finansal kiralama şirketleri söz konusu istisnadan

yararlanabileceklerdir. İstisnaya konu olan bu kazanç özel bir fon hesabında tutularak sadece kiracı tarafından bu varlıklar için ayrılacak amortismanların itfasında kullanılması gerekmektedir³⁵ (Ergün 2021, Topçu 2022).

Sat ve geri kirala işlemlerindeki istisna uygulaması menkul kıymet, taşınmaz ticareti ve kiralamasıyla faaliyet gösteren işletmelerin, bu amaçla aktiflerinde yer alan değerlerin ve iştirak hisselerinin satışından elde ettikleri gelirler diğer bütün şartları taşıyıcılar dahi geçerli değildir. Ayrıca, sat ve geri kirala yöntemiyle edinilen taşınmazlara ilişkin ödenen tapu harçlarının ilgili satışın vergiden istisna olmasından kaynaklı indirimi söz konusu değildir. Şöyle ki, Harçlar Kanunu'nun (4) sayılı tarifesinin I-20/g bendinde, sat ve geri kirala işlemleri esnasında gayrimenkulün kiralayana satışı esnasında harç alınacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak 5520 Sayılı Kanun'un 5. maddesinin son bendinde, "...iştirak hisseleri alımıyla ilgili finansman giderleri hariç olmak üzere, kurumların kurumlar vergisinden istisna edilen kazançlarına ilişkin giderlerinin veya istisna kapsamındaki faaliyetlerinden doğan zararlarının, dışı kurum istisna kazancından indirilmesi kabul edilmez" hükmü yer almaktadır. Bu sebeple sat ve geri kirala işlemlerinin istisna olması dolayısıyla bu kapsamda ödenen harçlar matrahtan gider olarak düşülemeyecek olup, ilgili giderlerin kanunen kabul edilmeyen gider olarak kazanca eklenmesi gerekmektedir³⁶ (Yavuz 2022).

5520 Sayılı Kanun'un "İndirimli Kurumlar Vergisi" başlıklı 32/A maddesinin birinci fıkrasına göre mükellefler, "...Ekonomi Bakanlığı tarafından teşvik belgesine bağlanan yatırımlardan elde edilen kazançlar, yatırımın kısmen veya tamamen işletilmesine başlanılan hesap döneminden itibaren yatırıma katkı tutarına ulaşınca kadar indirimli oranlar üzerinden kurumlar vergisine tabi tutulur". Yatırım teşvik belgesine bağlanmış yatırımların finansal kiralama yoluyla kiralanması durumunda da indirimli kurumlar vergisi oranı uygulanacaktır (Gümüş 2013'den aktaran Ergün 2021). İndirimli kurumlar vergisi oranı, yatırıma katkı tutarı nispetinde belirlenir. Konu ile ilgili olarak Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından verilen 30.07.2013 tarihli ve 453 sayılı Özelge'de, yatırıma katkı tutarının belirlenmesinde, finansal kiralama yoluyla temin edilen makine ve teçhizat için sadece ilgili dönemde ödenmiş kira tutarları dikkate alınarak indirimli kurumlar

³⁵ GİB'in 20.2.2020 tarih ve B.07.1.GİB.4.35.17.01-130[2016-02-6057]-76516 sayılı Özelgesi.

³⁶ GİB'in 25.7.2019 tarih ve 62030549-125-E.603555" Sayılı Özelgesi.

vergisı uygulamasından faydalanılabileceği belirtilmektedir. İzleyen dönemlerde ise ödenecek kira tutarları üzerinden ödemenin yapıldığı dönemlerde yatırıma katkı tutarı hesaplanıp indirimli kurumlar vergisinden faydalanılacaktır (Ergün 2021).

Konuya ilişkin olarak 14.7.2012 tarih ve 2012/3305 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı³⁷ ile yürürlüğü giren Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın 7. maddesinin üçüncü fıkrası hükmü gereği kiracının teşvik belgesinden finansal kiralama şirketinin faydalanabileceği ve finansal kiralama şirketi için ayrıca teşvik belgesi aranmayacağı açıkça belirtilmiştir (Topçu 2022). 6361 Sayılı Kanun’un 35. maddesi gereği, kiralayanın teşviklerden faydalanabilmesi için finansal kiralama ile yapılan yatırımların teşvik belgesine sahip olması zorunlu haline gelmiştir. Fakat 213 Sayılı Kanun’un mükerrer 290. maddesinde yapılan düzenlemelerle yatırım indirimi istisnasından yararlanabilmek için teşvik belgesi alma zorunluluğu şartı kaldırılmıştır (Erkap 2022).

Bunun yanında Yatırım Teşvik Belgesi kapsamında yurt dışındaki bir finansal kiralama şirketinden finansal kiralama yoluyla temin edilen makina/teçhizata ilişkin yurtdışına yapılacak ödemelerde, 5520 Sayılı Kanun’un 30. maddesi gereği dar mükellefiyete³⁸ tâbi kurumların gayrimenkul sermaye iratları üzerinden nakden veya hesaben ödeyen veya tahakkuk ettirenler tarafından kurumlar vergisi kesintisi yapılacağı hükmü bulunmaktadır. Bu hükme istinaden 2009/14593 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının³⁹ 1. maddesinin 3/a bendi gereği “6361 Sayılı Kanun kapsamındaki faaliyetlerden sağlanacak gayrimenkul sermaye iratlarından %1” kurumlar vergisi kesintisi yapılacaktır.

Finansal kiralama işleminin kapsamının tespiti ve tarh edilen kurumlar vergisine ilişkin açılan davaya ilişkin Danıştay 4. Daire’nin T: 10.12.2003, E:2002/2216, K:2003/3146 sayılı Kararında: Finansal kiralama yoluyla kiralanan bir gayrimenkulün sözleşmeye aykırı olarak ortakları aynı olan bir başka şirkete adi kiralama yoluyla kiraya verilmesi dolayısıyla ödenen finansal kiralama bedellerinin kabul edilmeyerek ikmalen kurumlar

³⁷ TC Resmi Gazete, Tarihi: 19.06.2012, Sayısı: 28328.

³⁸ 5520 Sayılı Kanun’un 3. maddesinin ikinci fıkrasının; “Dar mükellefiyet: Kanunun 1 inci maddesinde sayılı kurumlardan (sermaye şirketleri...) kanunî ve iş merkezlerinin her ikisi de Türkiye’de bulunmayanlar, sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler” hükmünde dar mükellefiyete tabi kurumlar tanımlanmıştır.

³⁹ TC Resmi Gazete, Tarihi: 3.2.2009, Sayısı: 27130.

vergisi ve gelir (stopaj) vergisi salınıp, fon payı hesaplanması, ağır kusur ve vergi zıyaı cezası kesilmesi üzerine, finansal kiralama bedellerinin ödeyen yönünden bir gider olduğu ve kiralamaya konu maldan her türlü faydayı elde etme hakkının bulunduğu, 3226 Sayılı Kanun'un 15. maddesi gereği finansal kiralamaya konu malın zilyetliğinin devredilemeyeceği hususunun ise sözleşmenin taraflarını ilgilendirdiği, anılan malın adi kiralama yoluyla kiraya verilmesi ve gelir elde edilmesinin davacının tercihi olduğu, bu durumda gayrimenkul için ödenen kira bedellerinden, elde edilen kira gelirinin indirilmesi suretiyle yapılan tarhiyatta isabet bulunmadığı gerekçesiyle tarhiyatın kaldırılmasına karar veren Vergi Mahkemesinin kararın yerinde olduğuına karar verilmiştir.

Benzer şekilde farklı bir vergi konusu dolayısıyla tarh edilen kurumlar vergisine istinaden yapılan yargılama sonucunda Danıştay Vergi DDK'nın T:24.1.1997, E:1995/337, K:1997/81 sayılı Kararında: Finansal kiralama yoluyla edinilen iki adet binek otomobile ilişkin olarak yapılan ödemelerin cari hesap dönemi kazancının tespitinde gider olarak yazılamayacağı görüşüyle bulunan matrah farkı üzerinden ikmalen kaçakçılık cezalı kurumlar vergisi ve geçici vergi salınması üzerine açılan davada, 3226 Sayılı Kanun'un 6. maddesine göre, finansal kiralama bedeli ve sözleşme süresi taraflarca akit serbestisi ve piyasa ekonomisi şartları çerçevesinde yapılan sözleşme ile belirlendiği, genellikle kira bedelleri, sözleşme dönemi itibarıyla tespit edildiğinden aylık veya yıllık kira bedelinin ne olacağı hususu sözleşmelerde yer almadığı, doğal olarak kiralayan, sözleşme şartlarını saptarken kira süresinde kiralama konusu makine, araç ve gereçlerin maliyet bedelinin tamamının geri alınmasını ve her yıl kendisine amorti edilmemiş kalıntı değer üzerinden normal bir gelir sağlanmasını dikkate alacağı, ayrıca enflasyonun kira bedeli üzerindeki aşındırıcı etkisi dikkate alındığında kira parasının kiracı tarafından paraya ait faiz yükünden kurtulmak amacıyla en kısa sürede ödenmesi ve kiralayan açısından da en kısa sürede tahsil edilmesinin amaçlanması ekonomik rasyonalitenin gereği olduğundan, niteliği itibarıyla adi kiradan farklı ve finansman temini amacı taşıdığı 3226 Sayılı Kanun'da vurgulanan finansal kiralama bedellerinin sözleşme gereği tahakkuk ettiği dönemde gider kaydedilmesinde hukuka aykırılık bulunmadığına karar verilmiştir.

4.2.10 Harçlar Kanunu açısından finansal kiralama

6361 Sayılı Kanun kapsamında yapılan kiralama işlemlerine konu taşınmaz devirleri de 492 sayılı Harçlar Kanunu'na⁴⁰ tabidir. Ancak 6361 Sayılı Kanun'un 37. maddesi gereği, "Finansal kiralama sözleşmeleri, bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar, finansal kiralama konusu malların teminine ilişkin kiralayan ve satıcı arasında düzenlenen sözleşmeler ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler (finansal kiralama konusu gayrimenkullerin kiralayanlar tarafından devir alınmasına ilişkin tapu işlemleri hariç) harçtan müstesnadır. Satıp geri kiralama yöntemi ile yapılan kiralama sözleşmeleri kapsamında kiralanan taşınmazların sözleşme süresi sonunda kiracı adına tapuya tescili tapu harcından müstesna" tutulmuştur (Topçu 2022). 492 Sayılı Kanun'un (4) Sayılı tarifesinin 20/g maddesinde, sat ve geri kirala işlemlerinde sözleşme sonunda mülkiyetin kiracıya geçmesi şartıyla, taşınmazın finansal kiralama şirketine devrinde alınan harcın binde 4,55 olarak uygulanması öngörülmüştür. Yine Kanun'un 09.08.2016 tarihinde yürürlüğe giren 59/p maddesi ile finansal kiralama işlemine konu taşınmazın sözleşme sonunda kiracıya devri de tapu harcından müstesna edilmiştir⁴¹

4.2.11 Damga Vergisi Kanunu açısından finansal kiralama

6361 Sayılı Kanun'un 37. maddesi⁴² ve Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından düzenlenen 1997/2 Seri No.lu Damga Vergisi Kanunu⁴³ İç Genelgesi doğrultusunda, finansal kiralama sözleşmesi ve sözleşmeye ilişkin diğer işlemler (teminat, ipotek, devir, temlik vs.) ve bu işlemlere ilişkin düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden istisnadır. Finansal kiralama işlemlerinde damga vergisi istisnası sadece 6361 Sayılı Kanun kapsamında yapılan kiralama işlemleri için düzenlenen kâğıtlar için geçerli olup, 213

⁴⁰ TC Resmi Gazete, Tarihi: 17.7.1964, Sayısı: 11756.

⁴¹ 04.10.2016 tarihli Resmi Gazete de yayımlanan 77 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde yapılan değişiklikle, sadece konutları içeren istisnanın kapsamı, finansal kiralamaya konu tüm taşınmazları içerecek şekilde genişletilmiştir (Topçu 2022).

⁴² 6361 Sayılı Kanun'un 37. maddesi; "Finansal kiralama sözleşmeleri, bu sözleşmelerin devrine ve tadiline ilişkin kâğıtlar, finansal kiralama konusu malların teminine ilişkin kiralayan ve satıcı arasında düzenlenen sözleşmeler ile bunların teminatı amacıyla düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden, bu kâğıtlarla ilgili yapılacak işlemler (finansal kiralama konusu gayrimenkullerin kiralayanlar tarafından devir alınmasına ilişkin tapu işlemleri hariç) harçtan müstesnadır." hükmündedir.

⁴³ Kanun No: 488, TC Resmi Gazete, Tarihi: 11.07.1964, Sayısı: 11751.

Sayıli Kanun'un mükerrer 290. maddesi kapsamında finansal kiralama işlemi olarak sayılmakla birlikte 6361 Sayılı Kanun kapsamına girmeyen kiralama işlemleri için düzenlenen kâğıtlara ilişkin damga vergisi istisnası söz konusu olmayacaktır (Erkap 2022, Topçu 2022).

Danıştay 9. Daire'nin T: 5.2.1997, E:1996/1863, K: 1997/372 sayılı Kararı: 3226 Sayılı Kanun'un "İstisnalar ve Vergi Nispetinin Tespiti" başlıklı 30.maddesinde, sözleşmenin her türlü vergi, resim ve harçtan müstesna olduğu hükme bağlandığı, bu maddenin uygulanmasından doğan tereddütleri gidermek amacıyla çıkarılan 13 seri nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliğinde de, 30. madde hükmünün sadece sözleşmenin düzenlenmesini değil, aynı zamanda bu sözleşmenin ilgili sicillere tescil veya şerh işlemini de kapsayacak şekilde anlaşılması gerektiği, 30. maddenin gerekçesinde, yalnızca sözleşmeden doğan vergiyi değil aynı zamanda bu sözleşmenin hüküm ifade edebilmesi için gerekli olan diğer işlemlerle ilgili vergi, resim ve harçları da istisna kapsamına alma amacıyla olduğunun anlaşıldığı belirtilerek finansal kiralamaya konu makine ve teçhizatın teminatını teşkil eden taşınmaz üzerine konan ipotek işleminin vergi ve harçtan istisna tutulması gerektiği yönünde hüküm verilmiştir.

Danıştay 9. Daire'nin T:27.10.1994, E:1993/3838, K:1994/4145 sayılı Kararında da: Finansal kiralamaya konu otobüslerin teminatını teşkil eden gayrimenkul üzerine konan ipotek işleminin 3226 Sayılı Kanun ve 13 nolu Harçlar Kanunu genel tebliği uyarınca harçtan istisna olduğuna karar verilmiştir. Aynı şekilde Danıştay 7. Daire'nin T:13.12.1995, E:1993/5755, K:1995/5198 sayılı Kararında: Damga vergisinden müstesna tutulan finansal kiralama sözleşmesinin yapımında, bu sözleşmenin yapılabilmesi için şart koşulan ipoteğin de tapuya şerhi esnasında damga vergisinin istenilemeyeceğine karar verilmiştir.

4.3 Finansal Kiralama İşlem Aşamaları

Finansal kiralama işlemi iki, üç ve hatta dört taraflı gerçekleşebilir. Kanun'un düzenleme şekline göre Türkiye'de ikili taraf sistemine göre finansal kiralama işlemine izin verilmemekte, mutlaka malın üreticisi veya satıcısı, kiracı ve kiralayandan oluşan üçlü

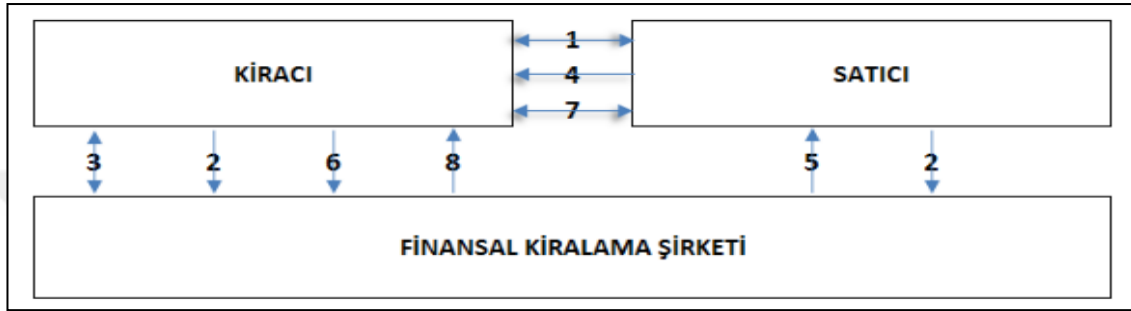
bir sistem aranmaktadır (Yüksel 2018, Arslan 2019). Finansal kiralama işlemlerinde üç aşama bulunmaktadır. Birinci aşama, kiralama sözleşmesinin imzalanmasından sonra, finansal kiralamaya konu malın kiracıya teslim edildiği dönemdir. İkinci dönem, kiracının sözleşme hükümlerine uygun olarak malı kullandığı ya da kullanıma hazır tuttuğu ve karşılığında kira bedellerini ödediği dönemdir. Bu döneme geri dönülemez aşama da denilmektedir. Üçüncü ve son aşama ise kira ödemelerinin tamamlandığı ve bunun üzerine sözleşmenin yenilenerek sürenin uzatıldığı dönem veya malın mülkiyetinin düşük bir bedelle kiracıya devredildiği dönem yahut malın kiralayana yani finansal kiralama şirketine iade edildiği aşamadır (Söyler 2007, Durlanık 2022).

İlk aşamada, kiracı (yatırımcı) malın satıcı veya üretici firmasıyla bağlantı kurar. Ürünün teknik özelliklerini, kapasitesini, verimini, fiyatını, teşvik kapsamında alınacak bir mal ise hazırlanması gereken belge ve diğer prosedürleri, satışı ve satış sonrası hizmet vb. tüm ayrıntıları belirler ve alacağı malın ödemesini bir finansal kiralama şirketi aracılığıyla yapacağını belirtir. Kiracı (yatırımcı) malın satın alınacağı kişi ve kuruluş ile tüm detayları belirleyip anlaştıktan sonra, bu malın satın alınması için finansal kiralama şirketine (kiralayan) başvurarak talepte bulunur. Eğer bu talep, finansal kiralama şirketi tarafından uygun bulunursa, şirket tarafından bir teklif hazırlanır ve kiracıya sunulur. Bu teklifte kiracı tarafından ödemelerin hangi süre ve periyotla yapılacağı, yapılacak ödemelerin anapara ve faiz kırılımı, varsa ödemesiz sürenin ne olacağı açıkça belirtilir. Taraflar ortaya konulan şartlarda mutabık olurlarsa kiracı ile finansal kiralama şirketi arasında sözleşme imzalanır. Son olarak da finansal kiralama şirketinin satıcı firmaya ödeme yapmasından sonra malın kiracıya teslimi yapılır (Durlanık 2022).

İkinci aşama; bu süreçte malın mülkiyeti finansal kiralama şirketinde olmasına rağmen, artık malın kullanımı dolayısıyla ortaya çıkacak tüm fayda ve riskler kiracıya geçmiştir. Bu safhada kiracı bir taraftan malı kullanır ya da kullanıma hazır halde bekletirken diğer taraftan sözleşmeden doğan en büyük yükümlülüğü olan kira ödemelerini yerine getirir. Bu süreçte artık sözleşme imzalanmış, mal teslim edilmiş, mal üretimde kullanılmaya ve ödemeler yerine getirilmeye başlanmıştır. Kiracı artık kira ödemeleri yapması gereken döneme geçmiştir (Durlanık 2022). Sözleşme süresinin sonuna gelindiği üçüncü aşamada, mallar kiracı tarafından sözleşmede daha önce belirlenmiş düşük bir bedel ile

satın alınır, ya bu sözleşme daha düşük bir kira tutarı ile uzatılır ya da mallar kiracı tarafından finansal kiralama şirketine iade edilir (Durlanık 2022).

Finansal kiralama işlem süreci kural olarak kiracı, satıcı ve finansal kiralama şirketi arasında karşılıklı iletişimle şekillenen ve sonuçlanan işlem basamaklarından oluşmaktadır (Şekil 4.2) (Yüksel 2018):



Şekil 4.2 Finansal kiralama işlemlerinde taraflar arası ilişki ve iş akışı (Yüksel 2018)

İşlem basamaklarını aşağıdaki gibi açıklamak mümkündür:

1. Kiracı (yatırımcı firma) tarafından yatırım malı seçilerek satıcı firma ile fiyat ve teslim koşullarını içeren bir ön anlaşma yapar.
2. Projeye finansman sağlanması aşamasında kiracı veya satıcı, projeye ilgili fon sağlanması hususunda finansal kiralama şirketine kredi başvurusunda bulunarak değerlendirme için gereken bilgi ve belgeleri iletir. Finansal kiralama şirketi gereken mali analizleri yaparak yatırımcı firmaya bir teklifte bulunur. Finansal kiralama şirketi gerekli gördüğü durumda yatırımcı firmadan teminat talep edebilir.
3. Teklif koşulları üzerinde anlaşma sağlanmasına istinaden finansal kiralama şirketi ile yatırımcı arasında finansal kiralama sözleşmesi imzalanır. Yatırımların teşvikli olması durumunda finansal kiralama şirketi, sözleşmenin imza aşamasında teşvik belgesiyle ilgili değerlendirmeleri yaparak sözleşme imzalandıktan sonra Hazine ve Maliye Bakanlığına başvurur ve teşvik belgesi finansal kiralama şirketine/katılım bankasına devredilir. Finansal kiralama şirketi mal bedelini satıcıya öder.
4. Sözleşmeye konu mal kiracıya teslim edilir.
5. Finansal kiralama şirketi satıcıya mal bedelini öder.

6. Kiracı sözleşmeye istinaden belirlenene kira bedellerini kiralayana öder ve kiralanan malı faaliyetlerinde kullanabilir.
7. Bakım-onarım ve satış sonrası hizmetler satıcı tarafından yapılır ve bedeli kiracı öder.
8. Sözleşme sonunda mal kiracı tarafından düşük bir bedelle satın alınabilir, kira süresi uzatılabilir ya da kiralayana iade edilebilir.

4.4 Finansal Kiralama Sözleşmeleri

Finansal kiralama sözleşmesinin 3226 Sayılı Kanun uygulamasında sui generis bir sözleşme olarak düzenlendiği, ancak 6361 Sayılı Kanun'da sözleşmenin tanımı, tarafların yükümlülükleri ve sözleşmenin sona erişine ilişkin bütün unsurlar tanımlanmış olması sebebi ile tipik bir sözleşme haline geldiği belirtilmektedir (Topuz 2017, Poyraz 2022). 3226 Sayılı Kanun uygulamasında finansal kiralama sözleşmesi “kullanım devri sözleşmesi”, “satış ve mülkiyeti saklı tutma sözleşmesi”, “kendine özgü kredi sözleşmesi”, “vekâlet sözleşmesi” ve “karma sözleşme” gibi çeşitli nitelendirmeler yapılmaktaydı (Yavuz, Acar ve Özer 2018, Altop 1990'dan aktaran Polat 2020). 6361 Sayılı Kanun'un 18. maddesinde yapılan tanıma istinaden finansal kiralama sözleşmesinin niteliği netleştirilmiş ve finansal kiralama sözleşmesi kira bedeli karşılığında kiralamaya konu mal üzerinde kiracıya kullanım ve yararlanma hakkı veren, tam iki tarafa borç yükleyen, sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olarak belirlenmiştir. Finansal kiralama sözleşmeleri, rızai, isimli⁴⁴, tam iki tarafa borç yükleyen ve sürekli bir sözleşmedir⁴⁵ (Topuz 2017, Yavuz, Acar ve Özen 2018). 6361 Sayılı Kanun'da finansal kiralama sözleşmelerinin yalnızca yazılı şekilde yapılması gerektiği belirtilmiş, ayrıca noter tarafından düzenlenmesi şartı kaldırılmıştır (Baştürk 2008).

Finansal kiralama sözleşmelerinin üç unsuru 6361 Sayılı Kanun'un 18. maddesinde yapılan tanımla ile belirlenmiştir. Bu unsurların ilki, kiracı ve kiralayandan bahsedilerek tarafların varlığı ortaya konulmuştur. Finansal kiralama sözleşmesinin bir diğer unsuru ise kiralama konusu bir malın mevcudiyetidir. Finansal kiralamaya hangi malların konu

⁴⁴ Finansal kiralama sözleşmesi 6361 Sayılı Kanun kapsamında tanımı, niteliği, çeşitleri, unsurları, tarafların hak ve borçları, sona erme nedenleri açıkça düzenlenmiş olan bir sözleşmedir.

⁴⁵ Finansal kiralama sözleşmesinde kiralayanın üstlendiği kiralananı sözleşmenin amacına uygun olarak kiracıya kullandırma borcu tüm sözleşme süresini kapsamasından dolayı finansal kiralama sözleşmesi sürekli bir sözleşmedir.

olacağı yine 6361 Sayılı Kanun'un 19. maddesinde sayılmıştır (Topuz 2017, Poyraz 2022). Sözleşmenin son unsuru ise tarafların iradelerinin birleşmesi ile bahsi geçen malın zilyetliğinin her türlü faydanın sağlanması adına, kiracıya bırakılmasıdır. Malın mülkiyeti finansal kiralama şirketinde olmasına karşın, malın kullanma hakkı kiracıya geçmektedir. Kiracı da, malın kullanım hakkının karşılığı olarak sözleşme ile belirlenen kira bedelini ödeme borcu altına girmektedir (Mücahitoglu 2015, Ergün 2021, Poyraz 2022).

Sözleşmeye konu malların, üçüncü kişilerin iyi niyetli hak iddialarına karşı koruma sağlamak amacıyla 6361 Sayılı Kanun, malın niteliğine göre ilgili sicillere tescil veya şerh ettirilmesini öngörmüştür. 6361 Sayılı Kanun'un 22. maddesine göre taşınmazın konusu olduğu sözleşmelerin taşınmazın tapu kütüğünün şerhler hanesine, kendilerine özgü özel sicili bulunan taşınırın konusu olduğu sözleşmelerin de bu mallara özgü siciline tescil veya şerh olunacağı, ayrıca sözleşmenin FKB'ye bildirileceği öngörülmüştür (Ercan 2013, Koyuncuoğlu 2013, 2015, Gündoğan Kırmızıtaş 2017). FKB tarafından tutulan sicil herkese açık olup, tescil ve şerhten sonra üçüncü kişilerin finansal kiralama sözleşmesine konu mal üzerindeki aynı hak kazanımları kiralayana karşı ileri sürülemez (Eren 2018). Yargıtay 19. Hukuk Dairesi, özel sicile yapılacak tescilin hukuki mahiyetiyle ilgili olarak verdiği kararda⁴⁶, tescilin açıklayıcı nitelikte olduğu, şekil şartına uygun finansal kiralama sözleşmesi tarafları bağladığı, hakkın doğması için tescilin şart olmadığına hükmetmiştir. Yine aynı madde gereğince, yurt dışından yapılacak finansal kiralama sözleşmeleri de FKB tarafından tescil edilmektedir (Polat 2020).

4.5 Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Benzeri Sözleşmeler ile Kıyaslanması

İşletmeler, faaliyetleri için gerekli olan finansman ihtiyaçlarını, başta şirket ortaklarının kendi varlıklarından sağladıkları kaynaklar ve faaliyet karları gibi öz kaynakları olmak üzere bankalardan sağlanan kısa, orta ve uzun vadeli krediler ile sigorta şirketlerinden sağlanan krediler, tahvil ihraçlarından sağlanan kaynaklar ile finansal kiralama, faktoring, forfaiting gibi yöntemlerle karşılamayı tercih etmektedirler. Yurtdışı finansman kaynakları arasında yer alan dünya ve Avrupa ülkelerindeki finans kuruluşları, kuruluş

⁴⁶ Yargıtay 19. HD'nin T:27.06.2003, E:2002/2957, K:2003/6938

amaçlarına uygun olarak ya da finansal sıkıntıdan çıkılmasını sağlamak amacıyla da kamuya ya da özel sektöre fon desteği sağlayabilmektedir (Çizelge 4.2).

Finans alanında finansal kiralamanın borcun ikamesi olduğu yaygın olarak kabul edilen bir düşüncedir. Örneğin, Myers vd. (1976) kira ödemelerinin diğer krediler gibi sabit yükümlülükler olduğunu ve borcun yerini aldığını ve borç kapasitesini azalttığını varsaymaktadır. Ancak, bir kira sözleşmesinin, teorik olarak sadece malikin kira sözleşmesine rağmen, varlıkla ilgili risklerden ve varlık yönetimi görevlerinden sorumlu olduğu durumlarda tam olarak borca benzediği kabul edilmektedir (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004).

Çizelge 4.2 İşletmelerin ihtiyaç duyduğu fon türleri ve fon kaynakları (Arslan 2019, Emiroğlu 2022)

Fon Türleri	Fon Kaynakları
I. Dış Kaynak	
1.Yurtiçi Finansman	
i. Kısa Vadeli Borçlar	Biriken Değer (Gelecekte borç olacak varlıklar)
	Ticari Krediler
	Bankalar
	Diğer
ii. Orta Vadeli Borçlar	Bankalar
	Sigorta Şirketleri
iii. Uzun Vadeli Borçlar	Bankalar
	Sigorta Şirketleri
	Tahviller
iv. Alternatif Finansman Yöntemleri	
Barter	Barter Sistemi
Finansal Kiralama	Finansal Kiralama Kuruluşları
Factoring	Factoring Kuruluşları
2.Yurtdışı Finansman	
i. Belirli Kuruluşlara Kredi Veren Kuruluşlar	Dünya Genelindeki Finansal Kuruluşlar
	Avrupa Ülkelerindeki Finansal Kuruluşlar
ii. Merkez Bankalarına Kredi Veren Kuruluşlar	Bankalar
	Finans Kuruluşları
II. Özkaynak	Şirket Ortakları
	Dağıtılmamış Karlar

Araştırmanın bu bölümünde finansal kiralamanın daha iyi anlaşılması için benzeri sözleşmelerden farklarından bahsedilmiştir.

4.5.1 Finansal kiralama sözleşmesinin kira sözleşmesi ile karşılaştırılması

Finansal kiralama diğer yöntemlere göre en çok kiralama yöntemi ile benzerlik göstermektedir. Finansal kiralama sözleşmesinde, kiralama süresi sonunda sözleşmeye konu malın kiracıya geçmesi kararlaştırılmış olsa dahi, kira süresi boyunca kira sözleşmesine benzer bir şekilde sözleşme konusu malı kullanım ve bu maldan yararlanma hakkı kiracıya bırakılmakta ve kiracı kiralama süresi boyunca bir bedel ödemektedir (Topuz 2017). Bunun yanında kira bedeli tanımında da farklılık söz konusudur. Finansal kiralama sözleşmesinde kira bedeli, kiralayanın malı temin ederken yaptığı harcama (yani malın amortisman bedeli) ile işletmenin kazancına karşılık ödenen bedel olarak kabul edilmektedir. Bu bağlamda finansal kiralama sözleşmesinde kira bedeli taksitli satış sözleşmesine benzer bir şekilde bir bütün halinde doğmakta, buradaki taksitler veyahut kira ödemeleri ise toplam bedelin birer parçası kabul edilmektedir (Kocağa 2021). Kira sözleşmelerinde ise ödenmesi öngörülen kira bedeli bütün olarak değil her kira ödemesi sonrasında tekrar tekrar doğmakta ve kira süresince bu şekilde devam etmektedir. Bu ödemeler finansal kiralamanın aksine malın amortismanı ile ilişkili olmayıp malın kullanımının karşılığıdır. Yine finansal kiralama sözleşmelerinde bir bütün halinde doğan kira bedeli belirlenirken kira sözleşmelerinden farklı olarak faiz, kar ve paranın değer kaybına ilişkin hesaplamalar da yapılmaktadır (Topuz 2017).

Finansal kiralama sözleşmesi ile kira sözleşmesi arasındaki finansman sağlama ve kira bedeli hesaplanmasına ilişkin temel farklılıkların yanında kuruluş şekli, konusu, tarafları açısından da farklılıklar bulunmaktadır. Şöyle ki, finansal kiralama sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması zorunlu olmasına rağmen, kira sözleşmesi herhangi bir şekle bağlı değildir. Bunun yanında, finansal kiralama sözleşmelerinde kiralayanların kimler olacağı sayma usulü ile açıkça belirtilmesine rağmen, kira sözleşmeleri bakımından böyle bir sınırlama söz konusu değildir. Aynı durum sözleşmeye konu mallar açısından da geçerli olup, ahlaka ve hukukun genel ilkelerine aykırı olmamak şartıyla kira sözleşmeleri açısından konu mallar bakımından bir sınırlama söz konusu değildir. İki sözleşme türü açısından farklılıklar sona erme ve bunun sonuçlarına ilişkin hükümlerde de geçerlidir. Bu kapsamda 6361 Sayılı Kanun'un 30. maddesinde belirtilen kiracının iflası ve ölümü gibi kendiliğinden sona erme sebepleri, kira sözleşmesi açısından bir sona erme sebebi olarak

kabul edilmemekte, 6098 Sayılı Kanun'un 332. ve 333. maddeleri uyarınca sözleşmeyi fesih ile sona erdirme sebepleri olarak sayılmaktadır (Poyraz 2022).

4.5.2 Finansal kiralama sözleşmesinin taksitle satış sözleşmesi ile karşılaştırılması

Finansal kiralama sözleşmesi, taksitle satış sözleşmesi ile sıklıkla karıştırılmaktadır. Her iki sözleşme kuruluş şekli bakımından benzerlik göstermesine rağmen, amacı, konusu, tarafları, hüküm ve sonuçları ile tarafların hak ve borçları bakımından farklılıklar göstermektedir. 6098 Sayılı Kanun'un 253. maddesinde taksitle satış sözleşmesi, "satıcının bir taşınır malı satış bedelinin kendisine ödenmesinden önce teslim etmeyi, alıcının ise satış bedelini kısım kısım ödemeyi üstlendiği, yazılı şekil şartına tabi bir sözleşme" olarak tanımlanmaktadır. Taksitle satış sözleşmesi de finansal kiralama sözleşmeleri gibi yazılı şekle tabidir. Bununla birlikte 6361 Sayılı Kanun'un 34. maddesinde finansal kiralama sözleşmelerine kısmi ödemeli satışlara ait hükümlerin uygulanamayacağı hüküm altına alınmış, böylelikle boşluk halinde taksitle satış sözleşmesine ait hükümlerin uygulanmasının yolu kapatılmıştır.

Diğer taraftan her iki sözleşme arasında önemli farklılıklar bulunmaktadır. Öncelikli olarak her iki sözleşme amaç itibari ile birbirinden ayrılmaktadır. Finansal kiralama sözleşmesindeki finansman sağlama amacından farklı olarak satış sözleşmelerinde sözleşmeye konu malın mülkiyetinin elde edilmesi amaçlanmaktadır. Bunun yanında konu bakımından da birbirinden ayrılmaktadır. Taksitle satış sözleşmelerine sadece taşınırlar ve tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar konu edinebilmektedir. Bunun yanında finansal kiralama sözleşmelerinden farklı olarak fikri ve sınai haklar da konu olabilmektedir (Poyraz 2022).

Finansal kiralama sözleşmelerindeki kira bedeline ilişkin getirilen sınır (malın değerinin %90'ından az olmaması) ile sözleşme sonunda kiracıya tanınan satın alma hakları bakımından satış ve kredi sözleşmeleri ile benzerlik göstermektedir (Oy ve Biçici 2015). Diğer taraftan finansal kiralama sözleşmesi ile konu malın zilyetliğinin devredilmesi ve sözleşme süresi boyunca kullanım hakkı taahhüt edilmesine, sözleşme süresi sonunda malın kiracıya devri asli bir unsur olmamasına rağmen, satış sözleşmesinde mülkiyetin

devri asli unsurdur (Hüseyinzade 2022). İşletmelerin finansal kiralama veya satın alma kararı, kredi olanakları, varlığın satın alma değeri, vergi oranları, yatırım indiriminden yararlanma imkanları, seçilen amortisman yöntemi, faiz oranı, varlığın demode olma olasılığı, finansman kaynağının türü ve düzeyi, öz kaynakların yabancı kaynaklara oranı gibi birçok değişkenden etkilenmektedir. Finansal kiralama ve satın alma işlemlerinin işletmelere sağladığı avantajların varlığı ya da yarattığı dezavantajlar birlikte değerlendirilerek hangi yöntemin tercih edileceğine karar verilecektir (Çizelge 4.3) (Özer vd. 2004, Arslan 2019).

Çizelge 4.3 Kiralama ve satın almanın avantaj ve dezavantajları (Özer vd. 2004)

Avantajlar	Satın Alma	Kiralama
1. KDV Avantajı	-	√
2. Amortisman	√	-
3. Hurda Değeri	√	√
4. Yatırım İndirimi ve Teşvikler	√	√
5. Yabancı Sermayeden Yararlanma	√	√
6. Teknoloji İthaline izin verme	√	√
7. %100 Finansman Sağlama	-	√
8. Ödemelerde Esneklik	-	√
9. Enflasyon Etkisi	-	-
10. İşletmelerin Kredi Olanağının Saklı Kalması	-	√
11. Varlığın Mülkiyetine Sahip Olma	√	√
12. Vergi, Resim ve Harç Muafiyeti	-	√

4.5.3 Finansal kiralama yönteminin diğer finansman kaynakları ile karşılaştırılması

Araştırmada bu başlık altında, kuruluş yöntemi ve kavramsal benzerlikler gibi sebeplerle karıştırılan kira ve taksitli satış sözleşmelerinin yanında kısa, orta ve uzun vadeli finansman kaynakları arasındaki benzerlik ve farklılıklar açıklanacaktır. İşletmeler sermaye hareketliliği ve nakit ihtiyacını ile finans ihtiyacı arasında denge sağlarken, finansman kaynaklarının vadelerini ve maliyetlerini göz önünde bulundurarak en etkin ve verimli yöntemi tercih etmeye yönelecektir (Özdemir 2016). İşletmeler nakit ihtiyacı ve işletme faaliyetlerinin karşılanmasında finansman bonoları, faktoring, satıcı kredileri, banka kredileri ve Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler (VDMK) gibi kısa vadeli finansman kaynaklarını tercih edebilirler (Özdemir 2016, Aksoy 2017).

Para piyasası aracı olarak düşük riskli bir finansman aracı olan *finansman bonoları*, geçici finans fazlasına sahip özellikle büyük işletmeler tarafından geçici finans ihtiyacına sahip işletmelerin fon ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kullanılan bir kısa vadeli bir finansman kaynağıdır (Uyanık 1986). Finansman bonoları da finansal kiralama gibi sözleşmeye dayanmakla birlikte finansman bonoları özel firmalar tarafından çıkarılmaktadır. Finansal kiralama ise orta ve uzun vadeli olarak 6361 Sayılı Kanun'un 3/1-d bendinde sayılan kuruluşlar tarafından çıkarılan ve yatırım araçlarına finans sağlayan bir fon kaynağıdır (Özdemir 2016).

Ticari krediler ise, özellikle sermaye yapısı güçlü olmayan, likidite sıkıntısı çeken, kredi notu düşük olan (Berk 2017) işletmelerin demirbaş, gayrimenkul, makine gibi orta veya projeye dayalı kuruluş, modernizasyon, yeniden yapılanma, madencilik, yeni yatırımlar gibi uzun vadeli finansman ihtiyacını karşılamak amacıyla tercih ettikleri bir kredi türüdür. (Girginer 2008, Bayrakdaroğlu ve Gündoğdu 2018, Münyas 2018). Özellikle demirbaş ihtiyacı gibi yüksek maliyetli iktisadi kıymetlerin karşılanmasını finanse etmesi bakımından finansal kiralama yöntemine benzeyen ticari krediler, finansman sıkıntısı yaşayan riskli firmaların ihtiyaçlarını karşıladığında daha maliyetli bir finansman kaynağı olabilmektedir (Özdemir 2016, Aksoy 2017).

Firmaların yurtiçi ya da yurtdışına mal veya hizmet satmalarından doğan kısa vadeli alacak hakkını finans kuruluşlarına bir sözleşme ile devredilerek fon sağlaması olarak tanımlanan *faktoring*, firmaların nakit sıkıntısını kısa vadede gidermesi ve tahsil edilememesi riskini finans kuruluşuna devretmesi açısından kısa vadeli bir finans aracı olarak tercih edilmektedir (Özdemir 2005, Özdemir 2016). Faktoring firmanın nakit ihtiyacını doğrudan giderirken, finansal kiralama ihtiyacı duyulan nakit ile alınacak malın finans kuruluşu tarafından temin edilerek işletmenin belli süre ile kullanımına bırakılması ile dolaylı olarak nakit ihtiyacı karşılanmaktadır (Şişman ve Şişman 2017). Sözleşme karşılığında finans ihtiyacının karşılanması sağlanan her iki yöntemde de finansman maliyeti ticari kredilere göre daha ucuz olabilmektedir. Diğer taraftan finansal kiralama işlemlerinde değerlendirilen borç ve alacaklar için reeskont ayrılmazken, faktoring işlemleri için faktoring şirketleri reeskont ayırabilmektedir (Demir 2019).

Firmalarının her türlü makine ve teçhizat ihtiyacını karşılamak amacıyla orta vadeli bir finansman kaynağı olarak, özellikle gelişmiş ülkelerde kullanılan *taksitli donatım kredilerinde*, bu yolla sağlanan makine ve teçhizat bedelinin bir kısmı finansal kiralamadan farklı olarak nakit ödenirken, kalan kısmı amortisman süresine göre kredilendirilmekte ve böylelikle talep eden firma için maliyet zamana yayılmaktadır (Özdemir 2016, Berk 2017). Bu yöntemde, finansal kiralamada olduğu gibi makine veya teçhizat ihtiyacının karşılanmasında kullanılmakta ve krediye konu malın mülkiyeti kredi veren kurumda ya da satıcı kalmakta ve kredi süresi sonunda malın mülkiyeti talep sahibine devredilmektedir. Finansal kiralamada mülkiyetin devri kiracının talebine istinaden daha önceden kararlaştırılan, çoğunlukla küçük bir bedel karşılığında gerçekleştirilmektedir. Donatım kredilerinde ise mülkiyetin devri kredi borcunun bitmesi üzerine geçmektedir (Poyraz 2008, Yavuz 2022). Gelişmiş sermaye piyasalarında yoğun bir şekilde kullanılan *tahviller*, anonim şirketler ya da iktisadi kamu teşekkülleri tarafından çıkarılabilen uzun vadeli borçlanma senetleridir. Bu yolla sermaye piyasalarından doğrudan bir nakdi finans sağlanması açısından finansal kiralamadan ayrılmaktadır (Aksoy 2017).

4.6 Finansal Kiralama Yapmaya Yetkili Kuruluşlar

Finansal kiralama sözleşmelerinin tanımlandığı 6361 Sayılı Kanun'un 18. maddesinde ilk olarak kiracı ve kiralayandan bahsedilerek sözleşmenin taraflarının varlığı ortaya konulmuştur. Kimlerin kiralayan sıfatı ile sözleşmesin tarafı olacağı 6361 Sayılı Kanun'un 3/1-d bendinde sıralanmıştır. Buna göre kiralayan sıfatı ile görev alabilecek olan kuruluşlar aşağıdaki gibidir:

1. Katılım Bankaları,
2. Kalkınma ve Yatırım Bankaları,
3. Yerli ve Yabancı Finansal Kiralama Şirketleri.

Türkiye'de katılım bankaları, 5411 Sayılı Kanun gereği finansal kiralama sözleşmeleri yapabilmekte, konut edinmek amacıyla yapılacak finansal kiralama sözleşmelerine taraf olabilmektedir. Bu durum 5411 Sayılı Kanun'un 48. maddesinde yer alan "kalkınma ve

yatırım bankalarının finansal kiralama yöntemiyle sağladığı finansmanlar da bu Kanun uygulamasında kredi sayılır” hükmü ile teyit edilmiştir. Katılım bankaları finansal kiralama işlemlerini aynı tüzel kişilik çatısı altında yapabilmektedir. Katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının finansal kiralama yapmaya yetkili kılınmalarına karşılık mevduat bankalarına aynı yetki tanınmamıştır. Mevduat bankaları, sadece kuracakları finansal kiralama şirketleri sayesinde kiralama faaliyetinde bulunabilirler (Aliş 2021).

UFRS 16’da kiralayan, “bedeli karşılığında, belirli bir süre için dayanak varlığın kullanım hakkını kiracıya veren işletme” olarak ifade edilmektedir. (Topuz 2017, Poyraz 2022). Türkiye’de Aralık 2023 itibariyle 2 tanesi dijital olmak üzere 8 tane katılım bankası, 19 tane kalkınma ve yatırım bankası ve 21 tane finansal kiralama şirketi faaliyetini yürütmektedir (Anonim 2023f, 2023g). 2006 yılında 82 olan finansal kiralama şirket sayısının 2013 yılı hariç sürekli olarak azalması sektörün gelişimi açısından dikkat çekmektedir.

6361 Sayılı Kanun’un 3/1-a bendine göre finansal kiralama sözleşmelerinde, “mesleki ve ticari etkinlikleri itibariyle yalnız yatırım mallarına gereksinim duyan gerçek veya tüzel kişi işletmecileri, kiracı adıyla” yer alabilmektedir. UFRS 16’da kiracı, “bedeli karşılığında belirli bir süre için, bir varlığın kullanım hakkını elde eden işletme” olarak tanımlanmaktadır. Hukuki işlem yapabilme yeteneğine sahip olan tüm gerçek kişi ve kuruluşlar kiralama yapabilirler. Kamu tüzel kişileri de, 5018 sayılı Kamu Mali Kontrol ve Yönetimi Kanunu’nun 45. maddesi gereği, “genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri de kamu hizmetlerinin zorunlu kıldığı durumlarda gereken nicelikte ve nitelikte taşınır ve taşınmazları, yurt içinde veya yurt dışında finansal kiralama işlemleri yöntemiyle” edinebilmektedirler (Çırasunlar 2011, Aydoğdu 2017, Canararslan 2017). Diğer taraftan satıcı/tedarikçi, finansal kiralamaya konu varlığı kiralayan kuruluşa ayrı bir satım sözleşmesi ile satmakta olup, finansal kiralama sözleşmesinin tarafı değildir. Satıcı, malı üreten ya da satan kişi olabileceği gibi yurt içi ya da yurt dışından da olabilir (Gökbulut 2017, Topuz 2017, Vurucu ve Arı 2017).

4.7 Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Mahkeme Kararları

Araştırmanın bu bölümünde, finansal kiralamanın kapsamı ve dolayısıyla uygulacak usul ile sözleşmenin doğmasının sonuçlarına ilişkin üst mahkemeler tarafından verilen kararlar konu itibarıyla sınıflandırılarak yedi başlık altında incelenmiştir (EK 9).

4.7.1 Finansal kiralama sözleşmelerinin içeriğinin tespiti

Finansal kiralamaya konu varlıklar ilgili Kanunlar ile belirlenmiş olmasına rağmen, kiracı, kiralayan ve satıcı sıfatını taşıyan sözleşme tarafları arasındaki ilişki ve konu varlığa göre uygulanacak vergi mevzuatı açısından özün inceliği ilkesi kapsamında, finansal kiralama ile hedeflenen amaca ulaşmak açısından sözleşmenin içeriği hem taraflar arasındaki sözleşme hukuku ilişkisi, hem de vergisel işlemler açısından kamu idaresi ile hukuksal sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

- **Danıştay 4. DD'nin T. 24.9.2009, E:2009/2933, K:2009/4672 sayılı Kararı:** Arsa ve arazi kiralamasına yönelik finansal kiralama sözleşmesinin gerçekte arsanın satın alınması amacını taşıdığından muvazaalı olduğu ve bu nedenle finansal kiralama ödemelerinin gider olarak kabul edilemeyeceği, yatırım indirimi endeksleme işlemleri ile enflasyon düzeltmesi işlemlerinin hatalı yapıldığı ileri sürülerek, finansal kiralama ödemelerine ilişkin kur farkı gelir ve giderleri de dikkate alınarak düzenlenen vergi tekniği raporu esas alınmak suretiyle, uyuşmazlık dönemi için tanzim edilen inceleme raporu uyarınca salınan geçici vergiyi kaldıran, vergi ziyayı cezasına ilişkin davayı ise reddeden Vergi Mahkemesi kararı taraflarca temyiz edilmiştir. Mahkeme, 3226 Sayılı Kanun'un ile kiracının sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesi kayıt ve şartıyla kiralayana gayrimenkulün satın alınması için sözleşmede öngörülen süre içinde yazılı ihbarda bulunmak suretiyle ve belirlenen bedel üzerinden satın alma hakkına sahip olacağının öngörülmüş olduğu, finansman sağlamaya yönelik düzenleme ile finansal kiralama konusu mal, finansal kiralama şirketinin mülkiyetinde olduğundan kiralayan tarafından aktife kaydedilmekte iken kiracı tarafından ise işletmeye dahil edilmediği, aktife alınmadığı ve bilançoda maddi duran varlıklar içinde gösterilmediği, finansal kiralamanın taksitli satış ya da doğrudan satış işlemi olarak değerlendirilmesinin

mümkün olmadığı, Kanun'un 5. maddesinde sadece patent gibi fikri ve sınai hakların sözleşmeye konu olamayacağı, bunun dışında bir konu sınırlandırılması getirilmediği, finansal kiralamaya konu edilen taşınmazlar arasında da bir ayırım yapılmadığından bahisle uyumsuzluk konusu taşınmazlara ilişkin finansal kiralama sözleşmelerinin muvazaalı olduğundan söz edilemeyeceğine hükmedilmiştir.

• **Danıştay 11. Daire'nin T:21.2.2000, E:1999/3541, K:2000/642 ve Danıştay 7. Daire'nin T:14.12.1999, E:1999/1898, K:1999/4121 sayılı Kararları:** Finansal kiralama yoluyla kiralanan ve sözleşme bitiminden sonra aktive kaydedilen malların finansal kiralama şirketine satışı nedeniyle uygulanan KDV oranı dolayısıyla cezalı KDV salınması üzerine kiracı şirket tarafından dava açılmıştır. Konu olayda, “kiracı şirketin finansal kiralama şirketinden finansal kiralama sözleşmesiyle decoder (kod çözücü) kiraladığı, sözleşme hükümleri uyarınca sözleşme sonucunda bu decoderlerin mülkiyeti davacıya geçtiği için aktifine kaydettikten sonra davacı tarafından geriye kiralanan üzere tekrar anılan finansal kiralama şirketlerine satıldığı ve aynı şirketlerden geriye kiralandığı ve bu satış nedeniyle %15 yerine %1 oranında KDV hesaplanarak beyan edilmesi üzerine kiracı şirket tarafından dava açılmıştır. Mahkeme tarafından, 3226 Sayılı Kanun'un “Amaç” başlıklı birinci maddesinden bahisle, “satın alınan veya kiralanan malın işletmeye finansman teminine yönelik olması gerektiği, işletmenin aktifinde kayıtlı bulunan malın satılarak kiralınması halinde işletmenin gelir elde ettiği, ancak yasanın aradığı anlamda finansman temini söz konusu olmadığı, Kanun gereği finansman temininin, işletmenin bünyesine teknolojik gelişmeleri katarak yatırımın yenilenmesi için gereken büyük sermaye temin engelini aşmayı amaçlaması ve satış veya kira sözleşmesinin yatırım mallarının makine teçhizatı içermesi yasal bir zorunluluk olduğu, mevcut olaydaki kod çözücü (decoder) satış ve kira sözleşmelerinin 3226 Sayılı Kanun kapsamında yapılmış sözleşmelerden olmadığına karar verilmiştir.

• **Danıştay 9. Dairesi'nin T:20.4.2006, E:2005/3965, K:2006/1504 sayılı Kararı:** 3226 Sayılı Kanunda, sözleşmenin imzalandığı tarihte sözleşmeye konu malın tesliminin gerçekleşeceği yolunda bir hüküm bulunmadığı gibi inşa edilerek sonradan teslimini engelleyici bir düzenlemede bulunmadığı, 3065 Sayılı Kanun'un 10. maddesi uyarınca mal ve hizmet tesliminden önce fatura düzenlenmesi halinde fatura düzenlenen kısım için

vergi doğuran olayın meydana geldiği, peşin fatura düzenlenmesinde de vergi kanunlarına aykırı bir durum bulunmadığı, fatura içeriği malların öngörülen sürelerde teslim edildiği ve bu faturalara ilişkin vergisel yükümlülüklerinde yerine getirildiği, fatura bedellerinin finansal kiralama şirketi tarafından sözkonusu yapıları satın alma ve başka bir surette edinmesi mümkün olduğu, adı geçen firma tarafından sözleşmeye konu yapıların müteahhit firmaya inşa ettirilmesi ve bu esnada yapı inşaat bedelinin bir kısmının sözkonusu yapıları kiracı olan yükümlü şirketin yönetim kurulu başkanına aktarmak suretiyle inşası biten kısımların kiralayan adına bedellerinin kısım kısım ödenerek devir alınmasında da hukuka aykırı bir durum görülmediğine hükmedilmiştir.

• **Danıştay 4. Daire'nin T:20.3.2001, E:2000/1243, K:2001/985 ve T:20.3.2001, E:2000/813, K:2001/986 sayılı Kararları:** Finansman sağlamaya yönelik düzenleme ile finansal kiralama konusu malın finansal kiralama şirketinin mülkiyetinde olduğundan kiralayan tarafından aktife kaydedilmediği, kiracı kişilerce işletmeye dahil edilemediği, aktife alınmadığı ve bilançoda maddi duran varlıklar içinde gösterilmediğinden finansal kiralama sözleşmesinin Medeni Kanunun ilgili maddelerinde düzenlenen mülkiyeti muhafaza kaydıyla satış, taksitli satış satışla kiranın sona ermesine ilişkin sözleşmelerden farklı ve kendine özgü bir sözleşme olduğu, bu nedenle finansal kiralamanın taksitli satış olarak değerlendirilmesi mümkün olmadığına karar verilmiştir.

• **Danıştay 9. Dairesi'nin T:20.10.2011, E:2008/4327, K:2011/6852 sayılı Kararında:** Finansal kiralama sözleşmesine konu olan malın sarf malzemesi niteliğinde olmaması, kira süresinin sonunda asli niteliği bozulmadan iade edilebilmesinin mümkün olması ve bir malın mütemmim cüzü veya teferruatını teşkil etmemesi gerektiği, aksi takdirde finansal kiralama konusu mal kiracı tarafından kiranın bitiminde veya sözleşmenin feshi halinde kiralayana verilemeyeceği, bu da kiralamanın doğasına aykırı bir sonuç doğuracağından finansal kiralamaya konu olamayacak mallar için haksız olarak iade alınan verginin geri alınması ve bu vergi için ceza uygulanmasında hukuka aykırılık bulunmamıştır.

4.7.2 Finansal kiralama sözleşmelerinde davalı ve davacı sıfatının tespiti ve istihkak davası açma hakkı

Finansal kiralama sözleşmelerinde, konu varlığın mülkiyet ve kullanım hakkının farklı kişilerde bulunması ve sözleşme ile doğan hak ve sorumlulukların buna göre belirlenmesi, hem hukuksal uyumsuzluklarda davacı ve davalı sıfatının belirlenmesi, hem de bu tarafa göre istihkak davasını açabilme ehliyetinin tespiti açısından önemlidir.

• **Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin T:13.5.2014, E:2014/2024, K:2014/6153 sayılı Kararı:** Davacının edimini eksiksiz yerine getirmedeğine göre davalının da edimini yerine getirmesi beklenemeyeceğı, kiralananın tahliye edildiğinin kabul edilebilmesi için kiralananın fiilen boşaltılması yeterli olmadığı, anahtarın da kiralayana teslim edilmesi gerektiğı, kira ilişkisinin kendisince ileri sürülen tarihte hukuken sona erdirildiğini kanıtlama yükümlülüğünün kiracıya ait olduğu, kiracı kiralananı kendisinin ileri sürdüğü tarihte tahliye ettiğini yazılı olarak ispatlayamazsa kiralayanın bildirdiğı tahliye tarihine itibar olunmadığına, buna göre de takip konusu ayların tümü üzerinden varsa ödemeler dikkate alınarak bir karar verilmesi gerektiğine hükmetmiştir.

• **Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin T:3.7.2017, E:2017/11501, K:2017/9727 sayılı Kararı:** Finansal kiralamaya konu malın, sözleşme şartlarına uyulmaması üzerine kiralayan sıfatıyla finansal kiralama şirketi tarafından sözleşmenin fesh edilmesi ve menkul malın alınmasından sonra kiracı şirket ile “satış ve devir” protokolü yapılması üzerine söz konusu menkul malın haczedilmesi durumunda, kiralayan finansal kiralama şirketinin hacze karşı istihkak davası talebi, taşınır mallarda mülkiyetin zilyetliğin devri ile gerçekleşeceğinden dolayı reddine karar verilmiştir.

• **Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin T:2.6.1992, E:1991/3276, K:1992/7309 sayılı Kararı:** Zarar verici olaya karışan aracı olaydan önce ve uygun vadeli olarak ve bir özel kiralama niteliğı taşıyan 3226 Sayılı Kanun hükümlerine göre üçüncü kişilere kiraladığı, aracı kendi hesabına ve tehlikesi kendisine ait olmak üzere işlettiğı ve araç üzerinde fiili tasarrufta bulunduğu ispat edilemediğı için işleyen sıfatını taşımadığı gerekçesiyle finansal kiralama yoluyla kiralanan taşıtla yapılan kaza nedeniyle doğan zarar ilişkin

olarak açılacak davalarda husumetin finansal kiralama şirketine değil, sözleşme gereği kiralayan sıfatındaki kişilere açılması gerektiğine hükmedilmiştir. Yine benzer bir hüküm aynı mahkeme tarafından **T:29.9.2004, E:2004/3035, K:2004/10750 sayılı Kararı** ile verilmiştir. Trafik kazasından doğan araç hasarı ve tedavi gideri istemine ilişkin olarak açılan davada, bu tür uyuşmazlıklardaki zarardan sürücü ve işletenin sorumlu olduğu, finansal kiralama sözleşmesinde kefil olarak gösterilenlere işleten sıfatı kazandırmayacağı için zarardan sorumlu olamayacağı hüküm altına alınmıştır.

- **Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin T:29.11.2022, E:2022/5468, K:2022/15704 sayılı Kararı:** Finansal kiralamaya konu taşıtın kiralayan tarafından başka bir şirketle yapılan kira sözleşmesine istinaden şirketin çalışanı tarafından kullanılması dolayısıyla ortaya çıkan zarar dolayısıyla finansal kiralama şirketi ve finansal kiralama sözleşmesinde kiralayan sıfatındaki şirketin ayrı ayrı işleten sıfatlarının bulunmadığı gerekçesiyle müştereken ve müteselsilen sorumlu tutulmalarının söz konusu olmayacağına hükmedilmiştir.

- **Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin T:17.12.2015, E:2014/9420, K:2015/22819 sayılı Kararı:** Finansal kiralamaya konu malın haczi dolayısıyla açılan davada, hacze konu mala ilişkin finansal kiralama sözleşmesinin sona ermesi dolayısıyla mülkiyet kiracıya geçtiğinden husumetin kiracıya açılması gerektiğine hükmedilmiştir.

- **Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin T:19.09.2017, E:2015/8724, K:2017/11073 ve T:22.5.2019, E:2016/9154, K:2019/5425 sayılı Kararları:** Hacze konu malın finansal kiralama sözleşmesine konu olduğu ve kira süresi devam ettiğinden istihkak davasının finansal kiralama şirketi tarafından açılacağına karar verilmiştir.

- **Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin T: 16.2.2021, E: 2019/3820, K: 2021/1293 sayılı Kararı:** Hacze karşı istihkak davasının sınırlı ayni haklara, tapuya şerh verilmiş kişisel haklara, hapis hakkına, mülkiyeti muhafaza sözleşmesine, intifa hakkına dayanarak da açılabileceği, bu nedenle finansal kiralama sözleşmesine dayanan kiracının kiracı sıfatı ile istihkak davası açamayacağına karar verilmiştir.

- **Yargıtay 17. Hukuk Dairesi'nin T:11.2.2010, E:2009/4426, K:2010/1058 ve T:7.10.2010, E:20101459, K:2010/7876 ile 11. Hukuk Dairesinin T:24/10/2018, E:2018/3710, K:2018/6637 sayılı Kararları:** Finansal kiralama sözleşmesine konu malın mülkiyeti kiralayana ait olduğundan, istihkak davası açma hakkının da kiralayana ait olduğu, kiracının ise ancak sözleşme süresi sonunda mülkiyetin kendisine geçtiği iddiası varsa, mülkiyet hakkına dayalı olarak istihkak davası açma hakkı bulunduğu karar vermiştir.

- **Yargıtay 12. HD'nin T:14.2.2002, E:2002/1652, K:2002/3201 sayılı Kararı:** 3226 Sayılı Kanun'un 19. maddesinde, kiracının iflası veya icra takibine uğraması halinde finansal kiralama konusu malların takibin dışında tutulmasına veya iflasta tefrikine ilgili memurca karar verileceği, bu karara karşı yedi gün içinde İcra Tetkik Mercii Hakimliği nezdinde şikayette bulunulabileceği öngörülmüştür. Bu düzenleme ile haczedilmezlik ve istihkak prosedüründen ayrı finansal kiralama konusu malların haciz veya iflas dışında bırakılacağı kuralı getirilmiştir. Ancak konuya ilişkin Hukuk Genel Kurulunun T:27.12.1995, E:1995/12-787, K:1995/1157 sayılı kararında sat ve geri kirala biçiminde yapılan finansal kiralama sözleşmelerinde ilgilinin 3226 Sayılı Kanun'un 19. maddesinde öngörülen korumadan yararlanamayacağı ve kiralayanın ancak istihkak davası açabileceğine ilişkin verdiği hükmünden hareketle, Mahkeme tarafından sat ve geri kirala ile finansal kiralama arasında icra hukuku bakımından bir ayrım olduğu, sat ve geri kiralamaya ilişkin malların 19. madde kapsamında değerlendirilemeyerek icra takibine konu edilebileceği yönünde karar verilmiştir.

- **Yargıtay 11. HD'nin T:3.10.2022, E:2021/1437, K:2022/6553 sayılı Kararı:** Davacı şirket ortağı davalı şirketin sat ve geri kirala yaparak şirketi zarara uğrattığı ve şirketin feshedilmesi gerektiği gerekçesiyle dava açılmıştır. Davalı ise sat ve geri kiralama yönteminin şirket için bir kaynak olarak kullanıldığını, zarara uğratılmadığını, bu yöntemin avantajlarından faydalandığını savunulmuştur. Mahkeme, rayiç bedeller ve kullanılan kredi kıyaslaması yaparak davalı şirketin sat ve geri kirala ile kaynak oluşturduğunu, borçlarını ödediğini ve kiralayan şirketi zarara uğratmadığına karar verilmiştir.

4.7.3 Finansal kiralama sözleşmelerinin feshi ve kiralamaya konu mal dolayısıyla ortaya çıkan zarardan dolayı tazminat isteme hakkı

Finansal kiralama sözleşmesi ile öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi diğer tarafa fesih hakkı tanımakla birlikte, kurulan sözleşme ilişkinin tamamlanmaması dolayısıyla ortaya çıkan müspet ve menfi zararın tazmini, ilgili Kanunlarla öngörülen kiracı, kiralayan, satıcı ve üçüncü kişiler arasındaki ilişki bakımından hukuksal sorunlara neden olabilmekte ve tazminat isteyen taraf değişebilmektedir.

- **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun T:6.2.2020, E:2017/1647, K:2020/88 sayılı Kararı:** Finansal kiralama sözleşmesinin atipik bir akit olup üçlü bir ilişki içerdiği, alıcının bir malı (taşınır veya taşınmaz) satın almak için satıcı ile anlaştıktan sonra finansal kiralama şirketine müracaat ile görüp beğendiği ve satın alma iradesini bildirdiği satıcıdan malın satın alınmasını ve kendisine teslimini, sonrasında da finansal kiralama sözleşmesine göre bedelini ödemeyi taahhüt ettiği, satıcı, alıcı ile kendi arasındaki ilişki sonucu malı teslim ettiğine dair belgeleri finansal kiralama şirketine ibraz ederek faturayı finansal kiralama şirketi adına düzenlemesi ve mal bedelinin tahsil edilmesi gerektiği belirtilerek, sözleşmeye konu makinelerden traktörün teslim belgesi bulunduğu, ancak sözleşme konusu diğer makinenin alıcıya hiç teslim edilmediği, sözleşme konusu makinelerin her ne kadar alıcıya teslimine ilişkin belge var ise de, teslim belgelerinin sözleşme düzenlenirken boş olarak imzalandığını, gerçekte bu makinelerin üretici firma tarafından hiç teslim edilmediği, konu makinelerin satıcı tarafından üreticiden hiç teslim alınmadığı gibi alıcıya da teslim edilmediğinden düzenlenen teslim belgelerinin muvazaalı olduğu, muvazaa sonucu akdin çekilmez hâle gelmesi nedeniyle kiralayan finansal kiralama şirketinin sözleşmeyi fesihte hakkının bulunduğu hükmedilmiştir.

- **Yargıtay 11. HD’nin T:5.7.2012, E:2012/7604, K:2012/12075 sayılı Kararı:** Dava, geminin satın alınması sırasında davalı şirket tarafından düzenlenen klas kayıtlarının gerçek durumunu yansıtmadığı, bu nedenle davacının zarara uğradığı iddiasına dayalı olarak tamir masrafları ve kar kayıplarının klas kuruluşu ve finansal kiralama şirketinden tahsili amacıyla açılan tazminat istemine ilişkindir. Davacı, tamir süresinde çalışmadığından dolayı finansal kiralama ücretinin ödenemediğini ve bu dönemdeki

finansman sıkıntısının varlığını ve tüm girişimlere rağmen, kaynak bulunamadığını ve temerrüde düştüğünü, sözleşmenin feshine davalının kusurlu eyleminin yol açtığını, bir başka ifadeyle zararlar davalının düzenlediği klas raporunun gerçeği aksettirmede, yani sözleşmenin temerrüt nedeniyle feshi ile davalının ihmalî hareketi arasında uygun bir illiyet bağının bulunduğunu usulen kanıtlamamış olmasına göre mahkemece davacının ödediği finansal kiralama ücretinin davalı klas kuruluşundan tahsili talebinin reddine karar verilmesi gerekirken, belirtilen şekilde hüküm kurulması doğru olmadığı gibi, davacının selefının yaptığı ödemeler kira karşılığı yapılan ödemeler olduğundan, çalışılan dönem için ödenen kiraların tazminat olarak istenmesi de mümkün görülmemiştir.

• **Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:1.2.2021, E2020/3469, K: 2021/683 sayılı Kararı:** Finansal kiralama şirketinde alınan bir malın ve tamamlayıcı parçasının 18.01.2006 tarihinde imzalanan sözleşmeden doğan kira bedellerinin ödenememesi nedeniyle kiraya konu malın tamamının icra kanalıyla geri alınarak satılması, 6361 Sayılı Kanun'un 33. maddesine aykırı olarak hem malın iade alınması, hem de malın tüm bedelinin faizi ile tekrar tahsilinin sebepsiz zenginleşme oluşturacağı, takipte istenilen faiz miktarının fahiş olduğunu, davalının ikinci el satış bedeli olarak belirttiği bedelin gerçeği yansıtmadığı, finansal kiralama konusu malın davalıya teslim tarihindeki değeri ile davalıya borçlu olunmadığının tespitine, haksız takipten dolayı lehlerine tazminata karar verilmesi talebi ile dava açılmıştır. Söz konusu Kararda, uyuşmazlığa sözleşme tarihinde yürürlükte bulunan 3226 Sayılı Kanunu hükümlerinin uygulanması gerektiği, Kanun hükümleri gereği kiracının malı iade ile yükümlü olduğu ve malın satış bedelinin kira borcundan mahsubunu talep edemeyeceği, ancak sözleşme hükmü gereği kiralamaya konu malın satışı halinde, satış bedelinin kiracının borcundan mahsup edilmesi gerektiği, finansal kiralama sözleşmesinin feshi nedeniyle fesih tarihine kadar 3. kişi tarafından ödenen kira tutarı ve bakiye borcunun öncelikle tespit edilmesi, daha sonra kiralamaya konu malın bedelinin piyasa rayicine uygun olup olmadığı ile satış bedelinden borcu mahsup edilerek icra takip tarihi itibarı ile taraflar arasındaki alacak borç durumunun tespit edilmesi hususunda karar verilmiştir.

• **Yargıtay 19. HD'nin T:14.2.2012, E:2011/8032, K:2012/2054 sayılı Kararı:** Dava, sözleşmenin feshi ve tazminat istemine ilişkindir. Taraflardan birinin sözleşmeye aykırı

harekette bulunduğu hallerde, bu aykırılık nedeniyle diğerk tarafın sözleşmenin devam ettirilmesinin beklenemeyeceğı durumlarda finansal kiralama sözleşmenin feshinin istenebileceğı, sözleşmede yer alan kiralanan malda kısmen ve tamamen bozukluk, hasar, hata ve/veya kusur olduğu durumlarda kiracının gerekli ihbar, bildirim ve ihtarları yapma yetkisine dayanarak kiracı satıcıdan uğradığı zararın tazmini istenildiğinden, davalının finansal kiralama şirketine karşı, ayıplı mal satışından dolayı sözleşmenin feshini talep edemeyeceğı, kiracı ancak finansal kiralama şirketinin kendisini temsilci tayin etmişse, ayıba karşı tekeffülle ilgili yetkileri ve kendisinin uğradığı zarar nedeniyle oluşan alacağın tahsiline dair hakları kullanabileceğı, talep ve dava hakkı kiracıya devredilmişse, kiracı sadece finansal kiralama şirketinin kullanabileceğı hakları satıcıdan talep edebileceğı, bu nedenle kâr mahrumiyetini satıcıdan talep etmesinin mümkün olmadığı, sadece sözleşmesinin son sayfasında yer alan “Kiralananın kiralayan adına satıcıdan kiracı tarafından teslim alınmasına ilişkin” yetki belgesi başlıklı bölümde, kiralanan malda kısmen ve tamamen bozukluk, hasar, hata ve/veya kusur olduğu durumlarda kiracının gerekli ihbar, bildirim ve ihtarları yapma yetkisinin bulunduğundan hareketle kiracının, sözleşmenin bu hükmüne dayanarak satıcıdan uğradığı zararın tazminini talep edebileceğı, ancak finansal kiralama şirketinden sözleşmesinin feshini talep edemeyeceğine hükmetmiştir.

• **Yargıtay 4. HD’nin T:11.11.1996, E:1996/9473, K:1996/11114 sayılı Kararı:** Dava, (3226 sayılı) Finansal Kiralama Kanunu hükümlerine göre finansal kiralama sözleşmesine istinaden dört yıl için kiralanan aracın trafikte olaya karışmasına ilişkindir. 3226 Sayılı Kanun’a göre, kira konusu aracın mülkiyeti kiralayanda kalmış olmasına karşın, kullanımı sonucu getireceğı ekonomik yararların kiracıya devredildiğı, kiralayanın aracı kendi hesabına ve tehlikesi kendine ait olmak üzere işlettiğı ve araç üzerinde fiili tasarrufu bulunduğu ispat edilemediğı için işleten sıfatını taşımadığı, bu nedenle de ortaya çıkan zarardan dolayı finansal kiralama şirketinin sorumlu tutularak aleyhine dava açılmayacağına karar verilmiştir.

• **Yargıtay 14. Hukuk Dairesi’nin T:28.6.2010, E: 2010/7023, K:2010/7375 sayılı Kararı:** Kira sözleşmesi uyarınca teslim edilmeyen kiralanan sebebiyle peşin ödenen kira parasının, kar mahrumiyeti zararının ve yapılan finansal kiralama sözleşmesi nedeniyle

üçüncü kişilere ödenen meblağın tahsili istemlerine ilişkin açılan davada, bir tarafın az kusurlu diğer tarafın çok kusurlu olmasının veya kusurda veya fesihte tarafların ortak kusurlarının bulunmasının bir önemi olmadığı, ortak kusurlu olan taraf da sözleşmenin bozulmasına kusuru ile sebebiyet vermiş sayılacağından tazminat talep edemeyeceği yönünde hüküm vermiştir.

• **Yargıtay 19. Hukuk Dairesi'nin T:31.3.2014, E:2014/1812, K:2014/6107 sayılı Kararı:** Taraflar arasında düzenlenen 4 ayrı finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünün yerine getirilmemesi nedeniyle davacı tarafından davalıya uygulanması gereken 3226 Sayılı Kanun'un 23/1 maddesi uyarınca 60'ar gün süreyi içeren ihtarnameler tebliğ edilmiş, ancak bu ihtarnamelerde verilen süreler dolmadan açılan davada, Kanun'un 23/1. maddesinde öngörülen sürelerin kamu düzenine ilişkin olup kısaltılamayacağı gibi ihtarnamelerde de kanuna uygun olarak belirlenen bu süreler dolmadan sözleşmenin feshi söz konusu olamayacağına hükmedilmiştir.

• **Yargıtay 19. Hukuk Dairesi'nin T:20.12.2018, E:2018/1123, K:2018/6762 sayılı Kararı:** Finansal kiralama sözleşmesinde kiracı davacının ayıba karşı tekeffülle ilgili yetkileri ve kendisinin uğradığı zarar nedeni ile oluşan alacağının tahsilini davalı satıcıdan talep edebileceği, davacının satıcıdan uğradığı zararın tazminini talep ettiğine göre davalı finansal kiralama şirketine karşı ayıplı mal satışından dolayı finansal kiralama sözleşmesinin feshini talep edemeyeceği, finansal kiralama şirketi talep ve dava hakkını kiracıya devretmediğinden kiracının sadece finansal kiralama şirketinin kullanabileceği hakları satıcıdan talep edebileceğinden kar mahrumiyetini satıcıdan talep etmesi mümkün olmadığına karar verilmiştir.

• **Yargıtay 15. Ceza Dairesi'nin T:18.1.2018, E:2015/1485, K:2018/524; T:27/3/2017, E:2014/20545, K:2017/8197 sayılı Kararı:** Finansal kira sözleşmesi gereği sözleşmeye konu malın bedelinin zamanında ödenmemesine karşın usulüne uygun olarak yapılan tebligat üzerine sözleşmenin feshedilmesi üzerine, finansal kiralama şirketinin malın iadesi için kiracıya tebligat yapmasına rağmen, süresi içerisinde kendisine teslim edilen malı iade etmeyerek kiracı aleyhine açılan hizmet nedeniyle görevi kötüye kullanmak suçunu işlediğine ilişkin verilen karar onamıştır.

• **İstanbul BAM 17. HD'nin T:10.6.2020, E:2019/2578, K:2020/1012 sayılı Kararı:** Davalı şirketin malvarlığının tespiti amacıyla yapılan incelemede finansal kiralamaya konu malların mülkiyetinin kiralayanda olduğu ve kiracının kira bedelleri tamamen ödenmedikçe kullanım hakkı bulunduğu, finansal kiralama borçlarının tamamen ödenmesi halinde kiracıya devredileceği ilkesi karşısında, henüz borcun tamamlanmamış olduğu dikkate alınarak davacının kendisine ait olmayan menkul ve gayrimenkul satışına dayanması mümkün olmadığı belirtilerek, kiracı şirketin varlıkları arasında sayılamayacağı ve değerinin uzmanlar tarafından tespit edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

• **İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesinin T:30.3.2022, E:2021/477, K:2022/211 sayılı Kararı:** Kiracı ve kiralayan arasında yapılan finansal kiralama sözleşmesine istinaden kiralayan tarafından kiralamaya konu malların kiracıya teslim edildiği, kira borçlarının vadesinde ödendiği, ancak kira süresinin sonra ermesini takiben 30 gün içinde kiracının ekipmanın mülkiyetini devralması gerektiği hususundaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi üzerine kiralayan tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmesi hususunda Noter aracılığı ile ihtarname gönderildiği, bununla birlikte belirlenen süre içerisinde kiracının malları kiralayana teslim etmemesi üzerine kiralayan tarafından sözleşmenin haklı nedenle fesh edildiğinin tespiti ile teslim edilen malların davacıya geri iadesinin talep edildiği davada, Mahkeme kiralayanın talebini uygun görmüştür.

• **İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesinin T:21.9.2023, E:2022/880, K:2023/661 sayılı Kararı:** Finansal kiralama sözleşmesine konu mallar davalıya teslim edildiği, ancak kiracı tarafından 4 döneme ilişkin kira bedellerinin ödenmemesi üzerine ayrı ayrı ihtarnamelerin tebliğ edildiği, kiracının sözleşme hükümlerine uymaması sonucunda sözleşmenin feshedildiği ve kiracı ile kiralayan arasındaki sürekli borç ilişkisinin sona erdirildiği, kiracının haksız zilyet durumuna düşmesinden dolayı kiracıda kalan malların iadesinin yapılmasının talep edildiği davada, kiralayan davacı haklı bulunarak sözleşme sona erdirilmiş ve malların aynen iadesine karar verilmiştir.

• **İstanbul BAM 44. HD'nin T:15.3.2022, E:2020/873, K:2022/394 sayılı Kararı:** Dava, satıcısı, nitelik ve mahiyeti tamamıyla kiracı tarafından belirlenen, satıcıdan satın alınarak davacıya finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralanın malın her türlü

özelliklerinin belirlenmesi ve bunun satıcısı ile satım şartlarının görüşülmesi, sözleşmenin kurulması ve malın teslim alınmasından sonra, mala ilişkin her türlü maddi ayıp kontrollerinin yaptırılıp, bunların satıcıya ihbarına kadar, bütün işlemleri kiracı tarafından yerine getirilen finansal kiralama ilişkisi bulunan sözleşmede satışı yapılan ve teslim edilen malların ayıplı olup olmadığı, buna bağlı olarak ayıp ihbarının süresinde ve geçerli olup olmadığı, zamanaşımı süresi ile kiralayan finansal kiralama şirketinin taraf sıfatı bulunup bulunmadığı hususlarına ilişkin açılmıştır. Yargılama sonucunda, tarafları tacir olan kiralama ilişkisinde basiretli bir tacir olarak 6102 Sayılı Kanun'da belirtilen şekilde süresinde ayıp ihbarı yapılmadığından bahisle talep reddedilmiştir.

4.7.4 Finansal kiralamaya konu mallarda sigorta ve doğan tazminatı isteme hakkı

Finansal kiralama sözleşmesi gereği, kiralamaya konu mal kiralayan şirket tarafından sigortalanmakta, sözleşme süresinin sonuna kadar bu sigortalılık durumu devam etmekte ve sigorta ödemeleri kiracı tarafından karşılanmaktadır. Ancak sigortalanın finansal kiralama işlemine konu varlığın zarar görmesinden doğan sigorta ve tazminatı isteme hakkı, ilgili Kanunlar kapsamında sigorta ilişkisinin tarafı kiralayan olmasına rağmen, kiracı ve üçüncü kişiler arasında hukuksal sorunlara neden olabilmektedir. Ayrıca, finansal kiralamaya konu varlığın işletilmesinden dolayı ortaya çıkan zararın tazmini için zarar gören üçüncü kişi açısından davanın yönetileceği taraf, mahkemeler tarafından değerlendirilmektedir.

- **Yargıtay 11. HD'nin T:12.3.2007, E:2006/1000, K:2007/4199 sayılı Kararı:** Dava, finansal kiralama sözleşmesi ile finansal kiralama şirketinden kiralanan sigorta poliçesine dayalı elektronik cihaza ilişkin alacak isteğine ilişkindir. Somut olayda, sözleşmede sigorta primlerinin önce kiraya verenin ödeyeceği, daha sonra kiraya verene kiracının ödeyeceği ve poliçede, sigortalı olarak kiraya verenin adının geçeceği, tüm hak ve menfaatlerin kiraya verene ait olacağı kararlaştırıldığı, poliçede finansal kiralama şirketi sigortalı, kiracının ise sigorta ettiren olarak gösterildiği, bu nedenle sigortalı durumda olan dava dışı finansal kiralama şirketinin, sigortadan tazminat talep etme hakkının bulunmadığına hükmedilmiştir.

• **Yargıtay 11. HD'nin T:22.11.1996, E:1996/7771, K:1996/8163 sayılı Kararı:** Dava, dava dışı finansal kiralama şirket ile davacı arasında düzenlenen finansal kira sözleşmesi ile taraflar arasında bu sözleşmeye uygun olarak yapılan ve kasko sigortasını da kapsayan “Makine Kırılması Sigortası” poliçesine göre, davalı sigortacıdan, tazminat isteme hakkı, dava dışı finansal kiralama yapan şirkete ait olduğu iddiası ile açılmıştır. Ancak, bu tür sigorta ilişkilerinde sigorta lehtarının açık muvafakati halinde sigorta ettirenin de sigortacıdan tazminat isteme hakkının bulunduğu hükmedilmiştir.

• **Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:7.11.2000, E:2000/9048, K:2000/8710 sayılı Kararı:** Finansal kiralamaya konu taşıtın kiracısının yaptığı kaza dolayısıyla zorunlu sigorta şirketinin 3. kişiye ödediği tazminatın, taşıtı işleten kiracının kusurlu (alkollü) olması dolayısıyla tazminine ilişkin husumetin finansal kiralama şirketine yönelik açılıp açılmayacağına ilişkin açılan davada, Karayolları Trafik Kanunu'nun (KTK) 91. maddesi gereği, işletenlerin 3226 Sayılı Kanun'un 85. maddesinin birinci fıkrasına göre olan sorumluluklarının karşılanmasını sağlamak üzere mali sorumluluk sigortası yaptırmalarının zorunlu olduğu, finansal kiralama şirketinin işleten sıfatını taşımadığını, aracın işleticisinin kiracı olduğu, ancak KTK'nın 95. maddesinde, sigorta sözleşmesinden veya sigorta sözleşmesine ilişkin kanun hükümlerinde doğan ve tazminat yükümlülüğünün kaldırılması veya miktarının azaltılması sonucunu doğuran hallerin zarar görene karşı ileri sürülemeyeceği, ödemede bulunan sigortacının, sigorta sözleşmesine ve bu sözleşmeye ilişkin kanun hükümlerine göre, tazminatın kaldırılmasını veya azaltılmasını sağlayabileceği oranda sigorta ettirene başvurabileceği öngörüldüğünden, davalı finansal kiralama şirketinin işleten sıfatını taşımaması, onun kiracısıyla arasındaki iç ilişkiye ait bir sorun olduğundan sigortacının trafik sigortasına dayalı olarak, tazminatın kaldırılmasını veya azaltılmasını sağlayabileceği oranda sigorta sözleşmesinin tarafı olan finansal kiralama şirketi olduğuna hükmedilmiştir.

• **Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:1.7.2020, E:2019/4619, K:2020/3401 sayılı Kararı:** Finansal kiralamaya konu sigortalı sıfatı finansal kiralama şirketi olan bir malın gördüğü zarar dolayısıyla sigorta şirketinin ödediği tazminatın sözleşmede aksine bir hüküm bulunmaması nedeni ile kiralayan finansal kiralama şirketine yapılacağı, kiracının aksi bir iddia ile açtığı davanın reddine karar verilmiştir. Aynı Daire tarafından

T:11/05/2017, E:2016/13650, K:2016/2848 sayılı Kararında benzer şekilde, finansal kiralamaya konu malın kurulumu sırasında uğradığı zararın Leasing All Risk Sigortası kapsamında açtığı davada, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 1454/1. maddesi gereği sigortalı sıfatını finansal kiralama şirketi taşıdığı gerekçesiyle reddetmiştir.

- **Danıştay 15. Daire'nin K:27.2.2018, E:2014/6006, K:2018/2145 sayılı Kararı:** Finansal kiralamaya konu taşıtın (ekskavatör) uğradığı zararın tazmini yetkisinin finansal kiralama şirketin kiralaayan kiracıda bulunduğuna karar verilmiştir.

4.7.5 Finansal kiralamaya konu varlığın hacze konu olamayacağı

Finansal kiralamaya konu mallar Finansal Kiralama Kanunlarına göre haczi mümkün olmamasına rağmen, hacze konu edilmesi dolayısıyla finansal kiralama sözleşmesinin tarafı olan kiracı ve kiralaayanlar tarafından dava konusu edilmektedir.

- **Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin T:15.04.2014, E:2013/9700, K:2014/6298; T:9.6.2015, E:2014/14956, K:2015/7655; T:19.2.2018, E:2016/5166, K:2018/1039 ve T:14.2.2017, E:2016/8506, K:2017/860 sayılı Kararları:** Finansal kiralamaya konu malların 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu kapsamında hacze konu edilemeyeceği, hacizden doğan zararın finansal kiralama sözleşmesinden doğan borcun ödenmesinde kusur durumuna, haczedilmemesi gereken bir malın haczi dolayısıyla maruz kalınan zararın yenisini yerine koyma zamanına göre belirlenmesine karar verilmiştir.

- **Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin T:15.11.1994, E:1994/13181, K:1994/14330, T:14.1.2013, E:2012/23585, K:2013/148 ve T:4.12.1995, E:1995/17145, K:1995/17119 sayılı Kararları:** Kiracının borcundan dolayı finansal kiralama konusu malın haczedilmesi mümkün olmadığı, sözleşme süresince mal kiracının zilyetliğinde olup, sözleşmenin amacına uygun olarak faydalanma hakkına sahip olduğu, malın haczedilip muhafaza altına alınması suretiyle kiracının faydalanma hakkı kısıtlanamayacağı, kira bedelinin ödenmemesi halinde kiralaayan 3226 Sayılı Kanun'dan doğan haklarını kullanabileceği yönünde hüküm vermiştir.

4.7.6 Çeşitli vergi mevzuatı kapsamında finansal kiralamanın kapsamı ve vergi tahakkuku

Finansal kiralama yönteminin en önemli avantajı olarak görülen vergisel muafiyet ve istinalar, işletmelerin vergiden kaçınmak için bu yönteme başvurmasının temel gerekçesi olduğu gibi, vergi mevzuatının karmaşıklığı da işletmelerin hatalı işlem yapmasına yol açmaktadır. Bu nedenlerden dolayı, hem yapılan işlemin ilgili Kanunları gereği finansal kiralama işlemi olup olmadığı, hem de vergi mevzuatının doğru uygulanması sorunu ortaya çıkmaktadır.

• **Danıştay 7. Daire'nin T:24.2.2005, E:2002/28, K:2005/237 sayılı Kararında:** Finansal kiralama yoluyla ithal edilen uçağa ilişkin olarak taşıt alım vergisi tahsil edilmesi yolunda tesis edilen işlemin iptali istemiyle açılan davada, 1318 sayılı Finansman Kanunu'nun 1. maddesi uyarınca bir aracın taşıt alım vergisine tabi olabilmesi için, her ne şekilde olursa olsun iktisap edilmesi; yurt dışında iktisap edilerek Türkiye'ye ithal edilmesi veya vekâletname ile tasarruf hakkının devralınması gerektiği; finansal kiralamalarda kiralanan taşıtların mülkiyeti değil, zilyetliği kiracıya devredildiğinden, 1318 Sayılı Kanun'un öngördüğü anlamda bir iktisaptan söz edilemeyeceğinden taşıt alım vergisi alınması söz konusu olamayacağı yönünde karar verilmiştir. Yine Danıştay 7. Daire tarafından verilen T:7.12.1994, E:1992/7705, K:1994/6093; T:24.2.2005, E:2001/1208, K:2005/239; T:30.11.1994, E:1992/7673, K:1994/5985 sayılı Kararlarda da benzer şekilde hüküm verilmiştir.

• **Danıştay 4. Daire'nin T:18.2.2004, E:2002/4102, K:2004/276 sayılı Kararı:** Finansal kiralama sözleşmesiyle kiralanan binanın aynı hesap döneminde davacı şirket ortaklarının sahibi bulunduğu şirkete kiraya verilmesi durumunda davacının finansal kiralama sözleşmesi nedeniyle katlandığı kira bedelinin gider olarak yazılması dolayısıyla vergi dairesi tarafından tarh edilen vergi dolayısıyla açılan davada, 3226 Sayılı Kanun'un 7. maddesinde sözleşmelerin en az dört yıl süreyle fesh edilemeyeceğinin öngörüldüğü, bu durumda kiralamaya konu malın kiralama anından itibaren finansman ihtiyacında kullanılmasa dahi kiralayan yönünden kira bedelinin ödenmesinin zorunlu olduğu, finansal kiralamaya konu malın ihtiyaç için kullanıncaya

kadar bu malın kiraya verilmesinin mümkün olduğu, dört yıllığına kiralandan taşınmazın davacı şirket ortaklarının sahibi bulunduğu şirkete kiraya verdiği, davacı şirketin ödediği kira bedeli gider olarak kabul edilmeyerek matrahın saptandığı, 3226 Sayılı Kanun'un 15. maddesi uyarınca finansal kiralamaya konu malın zilyetliğinin devredilemeyeceği ifade edilmekle birlikte finansal kiralamaya konu malın kiraya verilmesinden elde edilen gelirin vergilendirilme dışında vergi hukuku açısından bir etkisinin olmadığı, davacının finansal kiralama sözleşmesi nedeniyle katlandığı kira bedelinin gerçek bir gider olduğu gerekçesiyle yapılan tarhiyatın kaldırılmasına karar vermiştir.

- Finansman sağlamaya yönelik düzenleme ile finansal kiralama konusu malın **Danıştay 4. Daire'nin T:20.3.2001, E:2000/1243, K:2001/985 ve T:20.3.2001, E:2000/813, K:2001/986 sayılı Kararlarında** bahsedildiği itibariyle, taksitli satış olarak değerlendirilmesi mümkün olmadığından ve taşıt alım vergisinin davacı şirket tarafından ödenmiş olmasında, finansal kiralama sözleşmesi nedeniyle kiralandan uçak için sözleşme gereği yapılan ödemelerin tevkifat yapılmasını engellemeyeceğine karar verilmiştir.

- **Danıştay 4. Daire'nin T: 14.6.1999, E: 1999/393, K:1999/2606 sayılı Kararı:** İlgili yılda ödenen finansal kiralama bedellerinin tamamının gider yazılamayacağı ileri sürülerek ikmalen salınan kurumlar vergisine karşı açılan davaya esas olmak üzere Vergi Mahkemesince verilen toplam finansal kiralama süresinin 48 ay olması nedeniyle, ödenen kiralama bedellerinin kiralama süresi dikkate alınmadan tamamının ödendiği dönemin gideri olarak kabul edilmesi gerektiği gerekçesiyle tarhiyatın kaldırılmasına ilişkin verilen karar uygun görülerek temyiz istemi reddedilmiştir.

- **Danıştay 4. Daire'nin T:21.5.1998, E:1997/2380, K:1998/2076 sayılı Kararında:** Finansman temini amacını taşıyan finansal kiralama için ödenen bedellerin cari yılın gideri olarak gösterilmesinde hukuka aykırılık bulunmadığı, bu nedenle idarece salınan verginin hukuka uygun bulunmadığı yönündeki Vergi Mahkemesi kararı uygun görülerek temyiz istemi reddedilmiştir.

- **Danıştay 4. Daire'nin T: 20.11.1996, E:1996/1512, K:1996/4397 ile Danıştay 3. Daire'nin T:28.3.1996, E:1995/1964, K:1996/1071 ve T:2.6.1995, E:1994/5007,**

K:1995/1744 sayılı Kararları: İlgili yılda ödenen finansal kiralama bedellerinin tamamının o yılda gider olarak yazılmasının yerinde olmadığı, ödemelerin kiralama süresi dikkate alınarak ait oldukları yıl için gider yazılabileceği ileri sürülerek matrah farkı üzerinden re'sen salınan kurumlar vergisine ilişkin Vergi Mahkemesi verilen kararda, finansal kiralamanın adi kira ve mülkiyeti muhafaza ile satıştan farklı bir sistem olduğu, finansal kiralama bedeli ve sözleşme süresinin taraflarca serbest olarak saptandığı ve kira bedelinin içerisinde ayrıca mal bedelinin de yer aldığı, mülkiyete ilişkin vergisel avantajların kiralayan tarafından kullanıldığı ve ödenen kiralama bedellerinin kiralayan tarafından tahsil edildikleri dönemin geliri olarak yazıldığı, bu nedenle ödenen kiralama bedellerinin ödendiği dönemde gider olarak yazılmasında kanuna aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle yapılan tarhiyatın kaldırılmasına ilişkin verilen kararı uygun görülerek temyiz istemi reddedilmiştir.

4.7.7 Mahkeme kararlarının değerlendirilmesi

Finansal kiralama işlemleri, sözleşmenin tarafları olarak kiralayan ve kiracı ile satıcı arasında sözleşme ilişkisinden doğan çeşitli hak ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi, eksik ya da hatalı getirilmesi dolayısıyla çeşitli hukuksal sorunlara yol açabilmektedir. Bunun yanında finansal kiralamaya konu varlığın başta vergi mevzuatı olmak üzere teşvik mevzuatı, tapu işlemleri, muhasebe işlemleri, yurtdışı işlemleri, sigorta işlemleri, yabancılik unsurları gibi çeşitli alanlarla ilişkili olması dolayısıyla kamu kurum ve kuruluşlarını ilgilendiren yönleri de bulunmaktadır. Ayrıca, kiralamaya konu varlığın işletmesinden dolayı üçüncü kişiler lehine ya da aleyhine ortaya çıkan ilişkiler ağı da, adli ve idari yargıya yansıyan çok çeşitli hukuksal sorunların kaynağı olabilmektedir.

Araştırma kapsamında incelenen yargı kararlarında temel olarak finansal kiralama sözleşmelerinde işlemin finansal kiralama işlemi olup olmadığı hususu, bunun tespitinde özün önceliği ilkesinden hareketle işlem gerçekleştiğinde geçerli olan Finansal Kiralama Kanunları ve bu Kanunlarda tanımlanan finansal kiralama türleri ve sözleşme taraflarının belirleyici olduğu görülmektedir. Bu kapsamda yapılan işlemin mahkeme tarafından finansal kiralama ilişkisi olarak tanımlanması hem işleme uygulanacak finansal kiralama

ve vergi mevzuatının belirlenmesi, hem de sigorta ve tazminat hükümleri açısından belirleyici olmaktadır.

Finansal kiralama işlemlerinde, işletmenin ihtiyacı olan finansman ihtiyacının karşılanması ya da sat ve geri kirala ile işletme sermayesi yaratarak üretime doğrudan katkı sağlamak amaçlandığından, yapılan işlemde 3226 ve 6361 Sayılı Kanunların mantığına da uygun olarak Mahkeme kararlarında özün önceliği ilkesine atıfta bulunarak işlemin finansal kiralama işlemi olup olmadığına karar verilmektedir. Bu tespit Mahkeme açısından işlemin vergi mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi ve dolayısıyla muafiyet ve istisnadan yararlanılması açısından da belirleyici olmaktadır. Aynı zamanda, sözleşme taraflarının sözleşme ilişkisinde varlıklarını devam ettirmesi, varlık dolayısıyla ortaya çıkan tazminat hükümlerinden kiracı, kiralayan ya da üçüncü kişinin yararlandırılması açısından temel hareket noktası olarak alınmaktadır.

Bunların yanında finansal kiralama sözleşmesine konu malların hacze konu edilememesi, 2004 Sayılı Kanun uygulamasında kiralayanın elini güçlendirmesi açısından Mahkemeler tarafından dikkate alınmaktadır. Ayrıca, finansal kiralama mevzuatının sözleşme tarafları açısından öngördüğü konulardan biri olan sigorta ve tazminata ilişkin olarak da Mahkemeler tarafından, kiralayan tarafı koruyan bir karar birliği içinde olduğunu söylemek mümkündür. Sözleşme ilişkisinde finansman sağlayan taraf olarak katılım bankaları ve finansal kiralama şirketlerinin varlığın mülkiyetinin sahibi olması açısından sigorta bedeli ve tazminat bedelinin tarafı olarak kabul edilmektedir. Ayrıca, finansal kiralamaya konu varlığın işletilmesinden dolayı ortaya çıkan zararın tazmini için zarar gören üçüncü kişi açısından davanın yönetileceği taraf olarak mahkemeler tarafından finansal kiralama sözleşmesi ile kiracıya tanınan kullanım hakkından dolayı işleten sıfatıyla kiracının gösterilmesi de finansal kiralama yöntemi mantığı ile uyumludur.

4.8 İslami Bankacılık ve Türkiye’de Katılım Bankaları

İslamiyet’in finans konusunda belirli kurallara sahip olması sebebiyle birikimlerini inanışlarına ters düşecek şekilde değerlendirmek istemeyen insanların ihtiyaçları doğrultusunda İslami finans kavramı ortaya çıkmıştır. Paradan para kazanmaya anlayışına

dayanan konvansiyonel bankaların sağladığı faiz gelirinden dolayı yatırım yapılmasının tercih edilmemesinin sonucunda birikimlerin değerlendirilmesi ve ekonomiye kazandırarak yatırımcının kaybının önüne geçilmesi İslami bankacılık kavramı ile sağlanmaya çalışılmıştır.

4.8.1 İslami bankacılığın doğuşu ve gelişmesinin sebepleri

Faizin yasak oluşu ve finansal kurumların gerekliliği, İslam âlimleri arasında 20. yüzyıl başlarından itibaren İslami finans teorilerinin oluşmasına sebep olmuştur (Shanmugam ve Zahara 2009). İslami inanişaya sahip kesimin duyarlılıklarını karşılamak amacıyla faizsizlik prensibini esas alan bankacılık 1950 senelerinde oluşmaya başlamıştır. Modern anlamda İslami bankacılık, 1963'teki Mit Ghamr Tasarruf Bankası örneğinin ardından İslam Kalkınma Bankası'nın 1975 yılında Cidde'de açılmasıyla gelişmeyi ilerletmiştir. Türkiye'de İslam Kalkınma Bankasının kurucuları arasında yer almıştır (Açıkalın 2021). İslam Kalkınma Bankası'nın amacı, dine uygun olarak İslam ülkeleri arasında ticareti geliştirmek, eğitim ve araştırma çalışmalarına destek vermek ve kârlı yatırımlara destek olmaktır (Anonim 2023a). Katılım bankaları veya İslami bankalar dünyada, özellikle Müslüman ülkelerde birbirine benzer bir sistemde çalışmakta olup "İslami bankacılık" ya da "Faizsiz bankacılık" olarak tanımlanmaktadır (Yavuz 2021).

İslami bankacılık adına ilk denemeler Mısır'da 1963-1967 yılları arasında Mit-Ghamr'da gerçekleştirilmiştir. Mit-Ghamr, köylülerin ticari ve tarımsal ihtiyaçlarını karşılamak için kurulmuş olup, müteselsil kefalet (tekeffül) temeline dayandırılarak, daha çok para vakfı ile venture-capital (risk sermayesi) karışımı kendine özgü bir model olarak çalışmıştır. Bu model ile ticari ortaklık (kâr ve zarar ortaklığı), bankacılık, barter (takas), tekâfül (sigorta), icare (finansal kiralama) gibi finansman metotları aynı çatı altında toplanmıştır (Akın ve Ece 2010). Mit-Ghamr girişimi Alman bankalarının çalışma sistemlerinin örnek alınmasıyla geliştirilmiş ve tasarruf hesapları yolu ile kırsal kesimden yatırılan küçük tasarruflarla çalışmıştır. Hesap sahiplerine faiz ödenmemekle birlikte teşvik etmek amacıyla düşük meblağlı, kısa dönemli krediler sağlanmıştır. Mevduat sahiplerine istedikleri zaman mevduatlarını çekme hakkı tanınmış, kâr paylaşım temeline dayanan

yatırım hesapları oluşturulmuş, bu hesaplarda işlenen yatırımlardan elde edilen kârlar mevduat sahipleri ile paylaşılmıştır (Iqbal 1997, Yavuz 2021).

İslami Bankaların önemi, 1970'lerden itibaren petrol fiyatlarındaki artış ve bunun sonucunda Körfez ülkelerinin sermaye birikimiyle birlikte artmış ve dünyaya yayılmaya başlamıştır. Faizsiz bankalar Suudi Arabistan, Birleşik Arap Emirlikleri (BAE), Bahreyn, Mısır, Kuveyt, Sudan gibi Güneydoğu Asya ve Orta doğu ülkelerinde faaliyete başlamışlardır. İslami Bankalar daha sonra Almanya, İngiltere ve ABD gibi gelişmiş batı ülkelerinde hızlı bir ilerleme kaydetmiştir (Demir ve Atlı 2014, Yavuz 2021).

Katılım bankacılığının oluşturulması ve yaygınlaşmasında siyasal, iktisadi, toplumsal ve dinsel nedenlerin belirleyici olduğu ifade edilmektedir (Erdem 2021). Müslümanlığı savunan devletlerin ve İslam dünyasının siyasal kuvvetinin ve verimliliğinin tüm dünyada yükselmesi amacı, katılım bankacılığının oluşturulması ve yaygınlaşmasında siyasi nedenler olarak görülmektedir (Açıkalın 2021). Özellikle 1970 yıllarındaki aşırı petrol kazançları dolayısıyla petrolden kazanç sağlayan ve birikim fazlası bulunan İslam ülkelerinden birikim eksiği olan İslam ülkelerine fon akışı amaçlanması, katılım bankacılığının oluşmasındaki iktisadi neden olarak ön plana çıkmaktadır (Kalaycı 2013, Açıkalın 2021). Bunun yanında katılım bankaları ülkelerin yatırım planını maddi olarak destekleyerek gelişmekte olan ülkelerin fon problemini ortadan kaldırmayı amaçlamaktadırlar (Açıkalın 2021). Katılım bankacılığın yaygınlaşmasında özellikle İslam ülkelerinde faizin dinsel olarak yasal olması ve faiz kazancı sağlayan alanlara yatırım yapılmasının uygun görülmemesi Müslümanların büyük bir kısmının faizli bankalardan uzak durmasına sebep olmuştur. Bundan dolayı Müslümanların şahsi dinsel düşüncelerine dair bankacılık faaliyetleri ihtiyacı belirginleşmeye başlamıştır (Erdem 2021). Toplanan fonların doğrudan üretime/yatırıma yönlendirilmesi ve üretim sonucunda sağlanan karın fon sahipleri arasında daha adil ve eşit bir şekilde paylaşılması ilkesinin benimsenmesi ve adil bir toplumsal düzenin kurulmasının amaçlanması, bu anlayışa sahip kesim arasında katılım bankacılığının yaygınlaşması sağlanmıştır (Açıkalın 2021).

Batı'daki gelişimin temel sebebi ise 2008-2010 yıllarında dünyayı etkisi altına alan ekonomik krizde İslami bankaların sergiledikleri tavidir. İslami Finans Kurumlarının herkesin küçülme yaşadığı krize karşı göstermiş olduğu istikrar, toplumda İslami finans sistemine olan güvenin artmasına ve İslami finansın klasik finansal yapıya dâhil olmasını sağlamıştır. İslami finansal sistem dini sebeplerden dolayı bankacılık sisteminin dışında rol alırken, finansal sisteme dâhil olmasıyla birlikte gerek İslam dünyasında, gerekse Batılı ülkelerde risk yönetimi geliştirme konusunda alternatif finansman olarak yerini almıştır. Faizsiz parasal sistemin üretime odaklı olması ve risk düzeyini de baz alması mevcut düzeni sağlam hale getirmektedir (Yavuz 2021). Bunun yanında İslami finansın gelişmesinde İslami temellere dayalı sosyo-politik ve ekonomik sistemlerin getirilmek istenmesi üzerine özelleştirme, geniş yapısal reformlar, sermaye hareketliliğinin liberalizasyonu, finansal pazarların global olarak bütünleşmesi gibi gelişmelerin katkısı olmuştur (Iqbal 1997, Açıkalın 2021, Anonim 2023a).

4.8.2 Katılım bankacılığın önemi ve katılım bankacılığı ilkeleri

Katılım bankacılığı, İslami kurallar çerçevesinde şekillenmiş ve işleyiş ilkeleri Kuran'ı Kerim ile sünnet ilk kaynak olmakla birlikte bütün İslami araştırmalar baz alınarak oluşturulmuştur. Katılım bankaları, fayda/ziyan gösterme noktasında fon biriktirmekte ve alıcıya sabit bir kazanç antlaşması sunmamaktadır. Katılım bankaları fon uygularken alıcının gereksinimleri doğrultusunda ürünü satan kişiden nakit olarak almakta ve aldığı ürünü alıcıya vadeli olarak sunmaktadır. Katılım bankacılığı, tasarruf sahiplerinden cari hesap ve yarar-ziyan hissedarlığı ile topladığı fonları faizsiz ilkeler doğrultusunda müşterilere doğrudan olarak nakit verilmesinin yerine hizmet ve malların tedarik edilmesi, kiralanması, zarar ve kar ortaklığı yatırımı modellerinin uygulandığı bankacılık türü olarak ifade edilmektedir (Avcu 2015, Açıkalın 2021). Prensiplerinde ortaklık olduğundan, faaliyetler sonucunda miktarları kesin olan zarar ya da kardan pay alırlar (Kömürlü 2006). Katılım bankaları, ticari bankalardan farklı olarak faizsiz finansman yöntemleriyle kredi vererek, yatırımcı açısından kredi riskini en aza indirmekte ve yatırımcıya yeni bir imkân sunmaktadır (Mücahitoglu 2015). Katılım bankalarında kesin bir şekilde taraflar açısından riskin üstlenilmesi söz konusudur. Toplumsal faydası fazla olan girişimlerde fonların neredeyse tümü finanse edilir (Açıkalın 2021).

Katılım bankalarının hedeflerinin İslam dinine uygun şekilde oluşturması gerektiği hususu dikkate alındığında katılım bankalarının mevcut hedefleri, faizin net bir şekilde uygulanmadığı, riskin paylaşıldığı, İslami değerlere yönelik satış imkanlarının sağlandığı bir pazar ortamının oluşturulmasıdır (Çoban 2016). Parasal tehlikenin büyük çoğunluğu, birikimini kuruluşa borç olarak paylaşan şahıslardadır. Bu yüzden birikimi yararlı hale getirmek zorunda olan yönetici ya da acente tehlike ile karşı karşıya gelmez. Satışta uygulanacak olan birikimin kazanç miktarı en başta nettir, fakat karşılaşılabilecek beklenmedik risklerin miktarı net değildir (Avcu 2015, Açıkalın 2021).

Katılım bankalarının temel prensipleri, sıfır faiz, ahlak ve kar-zarar paylaşımı başlıkları altında sınıflandırılmaktadır. Faiz, bankacılık sektöründe temel enstrüman olmasına rağmen, Kur'an-ı Kerim'de yasaklandığından, katılım bankaları tarafından özellikle dikkat edilmesi gereken bir husustur (Abdul-Rahman 2015, Açıkalın 2021). Katılım bankası alıcıyı her hal ve şartta maddi olarak kazanç elde etmesi gereken biri olarak tanımlamamaktadır. Alıcıyla olan tüm faaliyetlerinin sosyal olarak inanışlara ve değerlere zıt dışmemesi, ahlaki değerlere ters dışmeden iş yapmaya özen göstermesi gerekmektedir. Katılım bankalarının her çıkardığı yeni ürün ya da özel faaliyetleri danışma kurulu tarafından değerlendirmektedir (Günel 1984). Bunların yanında katılım bankaları finanse ettikleri ya da ticaret ile sağladıkları kazançları kar ve riskin bölüşümü ilkesine göre fon sağlayanlarla paylaşmaktadır (Açıkalın 2021).

Katılım bankacılığı, tasarruf seviyesi az olan kesimin birikimlerini değerlendirme imkânı sunduğundan daha rekabetçi ve yardımlaşmaya açık bir bankacılık sistemidir (Bağcı 2013). Katılım bankaları tasarrufları ekonomiye, ürün ve faaliyet sağlayacak şekilde dolaşıma sunmakta ve böylelikle tasarrufun piyasa mekanizması içerisinde kazanç getirmesini sağlamaktadır (Bağcı 2013, Açıkalın 2021). Yarar ya da zarar durumu işlem yapılan ticari ve/veya endüstri kuruluşlarına açıkça belirtilmelidir. Katılım bankacılığının prensiplerine göre garar yani belirsizlik kabul edilmemektedir (Özsoy 2012).

Katılım bankacılığının çalışma prensiplerinden dolayı ekonomik krizler karşısında dayanıklılık gösterdiği kabul edilmektedir. Katılım bankacılığının çalışma prensiplerini aşağıdaki gibi sıralanma mümkündür (Yavuz 2021):

- Faiz yasaklanmış ve böylelikle faizden kaynaklanan risklerin önüne geçilmektedir.
- Belirsizlik, taraflar arasında anlaşmazlık yaşanmasına neden olduğundan katılım bankacılığı faaliyetlerinde yasaktır.
- Yatırımcı sadece kâra katılmamakta, aynı zamanda zarara da riskin paylaşımı esastır.
- İnsanlara zararlı olan nesnelerle ilgili hizmetler, ahlaki ilkelere aykırılık oluşturduğundan yasaklanmıştır.
- Katılım bankacılığının reel ekonomiye bağlı kalması gerekmektedir.
- Büyük zarara neden olmasından dolayı spekülasyonlar ve aşırı riske girmek yasaktır.

4.8.3 Faizsiz bankacılığın Türkiye’de gelişimi

Faizsiz bankacılık sisteminin dünyada yaygın olarak uygulanmaya başlaması, bu yöntemin Türkiye’de de ilgi gösterilmesini sağlamıştır. Türkiye’de başlangıçta Bankalar Kurulu kararıyla kurulmasına izin verilen faizsiz bankalar ilk olarak “Özel Finans Kurumu” adıyla faaliyete başlamış, daha sonra “Faizsiz Finans Kurumları” ya da “Faizsiz Bankacılık” kavramları ile ifade edilmiştir (Özsoy 2012, Açıkalın 2021). Türkiye’de İslami finans ve faizsiz bankacılık alanındaki ilk somut adım, 11.11.1975/13 sayılı KHK ile Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası’nın (DESİYAB) kurulması ile atılmıştır. DESİYAB, 17.04.1975 tarihli ve 1877 sayılı yetki Kanunu’na⁴⁷ dayanarak tasarrufların faizsiz bir biçimde değerlendirilmesini isteyen kurum ya da kişilere hizmet vermek amacıyla kurulmuştur (Şahinkaya 2002, Yavuz 2021).

Özel finans kurumları 16.12.1983 tarih ve 83/7506 sayılı KHK ile kurulmuştur. KHK ve bu kararnameye istinaden çıkarılan tebliğlere göre faaliyet gösteren özel finans kurumları, 1999 tarihli ve 4491 Sayılı Kanunla birlikte, 4389 sayılı Bankalar Kanunu kapsamına alınmıştır. Bu sayede özel finans kurumları, ilk defa kanuni bir zemine kavuşmuşlardır. 02.05.2001 tarihli ve 4672 Sayılı Kanun ile 4389 sayılı Bankalar Kanunu’nun 20/6. maddesi değiştirilerek özel finans kurumlarına tasarruflarını korumak için bankalarda

⁴⁷ T.C. Resmî Gazete, Tarihi: 04.05.1975, Sayısı 15226.

olduğu gibi, aynı düzenleme ile kurulmasına izin verilen Özel Finans Kurumları Birliği adı altında “güvence fonu” kurma izni verilmiştir (Erdoğan 2011, Akkuş 2017).

Türkiye’de faizsiz bankacılık düzenine dair en son yapılan yenilik 5411 Sayılı Kanun’da 2005 yılında yapılan değişiklikle Özel Finans Kurumları “Katılım Bankası”, Özel Finans Kurumları Birliği ise “Türkiye Katılım Bankalar Birliği (TKBB)” unvanını almıştır (Mücahitoglu 2015, Akkuş 2017, Tunç 2022). Aynı zamanda Avrupa Birliği ve Basel II uyum sürecine göre sektöre sermaye denetimi, konsolide denetim ve iç denetim esasları getirilmiştir (Apak ve Açıkgoz 2011, Yavuz 2021). Günümüzde üç tanesi kamu sermayeli olmak üzere altı tane katılım bankası faaliyetlerini sürdürmektedir⁴⁸. Haziran 2023 dönemi itibarıyla bankacılık sektörünün toplam aktiflerine göre katılım bankaları %8 paya sahiptir⁴⁹ (Anonim 2023g, 2023n).

Katılım finans sisteminin desteklenmesi ve geliştirilmesi kapsamında BDDK 2022-2024 Stratejik Planında “HEDEF 2.4” başlığı altında “Katılım Bankacılığı Mevzuat Altyapısı Katılım Finans Esaslarına Uygun Olarak Güçlendirilecektir” hedefi belirlenmiştir. Ayrıca “makroekonomik dalgalara karşı önlem olması ve farklı kesimlerin finansal erişimin artırılması amacıyla katılım finans sistemine yönelik çalışmaların yürütüldüğü, sektöre yönelik eylemlerin Onuncu ve On Birinci Kalkınma Planlarında ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM) Öncelikli Dönüşüm Programında yer aldığı ve katılım finansa yönelik Ar-Ge çalışmalarının yürütülmesi amacıyla 2015 yılında BDDK bünyesinde müstakil bir Daire Başkanlığı kurulduğu” belirtilmiştir (Anonim 2023n). Bunun yanında “2022-2025”Sürdürülebilir Bankacılık Stratejik Planı” kapsamında “AMAÇ 2 - Sürdürülebilir Finansmanın Geliştirilmesi” ana başlığı altında “Hedef 2.1. Sürdürülebilir krediler teşvik edilecektir” hedefi belirlenmiş ve bu hedefe ilişkin olarak da “Eylem 2.1.3. Sosyal finansman faaliyetlerinin geliştirilmesi için olanaklar araştırılacak, katılım finans sistemi ve katılım fintekler kapsamında sosyal finans uygulamalarının arttırılması için çalışmalar yapılacaktır” eylemi öngörülmüştür (Anonim 2023n).

⁴⁸ Vakıf Katılım Bankası AŞ, Ziraat Katılım Bankası AŞ, Emlak Katılım Bankası AŞ, Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ, Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ, ve Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ.

⁴⁹ Aynı dönem mevduat bankaları %86, kalkınma ve yatırım bankaları %6 paya sahiptir (Anonim 2023g).

4.9 Türkiye’de KOBİ’lerin Finansal Sorunlarının Çözümünde Finansal Kiralama Alternatifinin Değerlendirilmesi

Genellikle küçük ve orta ölçekli işletmelerin tercih ettiği finansal kiralama yöntemi, her ülkenin ekonomik yapısına göre değişkenlik göstermekle birlikte bazı nedenlerden dolayı önemli olduğu değerlendirilmektedir. İlk olarak, küçük firmaların sermaye piyasalarına erişimi kısıtlıdır. Bunun yanında küçük firmalar büyük firmalara göre değişen teknolojilere ayak uydurma konusunda savunmasız oldukları için uzun vadeli taahhütler altına girmekte cesur davranmamaktadırlar. Ayrıca, küçük firmalar düzenli bir kayıt sistemi ve şeffaflık anlamında yeterli yetkinlik kriterlerini sağlamada zorlandıkları için kredi almakta zorlanmaktadırlar. Tüm bu nedenlerden dolayı küçük firmalar finansal kiralamaya yönelebilmektedirler (Bathala ve Mukherjee 1995). Küçük firmaların karşılaştığı bazı kısıtlayıcı sözleşmeler açısından borç ve kiralama finansmanını karşılaştırmaktadır. Kredi verenler tarafından uygulanan kısıtlamaların kiralayanlar tarafından uygulananlardan daha sıkı olduğu açıktır. Kredi sözleşmelerinin daha titiz doğası, firmanın; (i) gelecekteki borçlanması, (ii) temettü ödemeleri, (iii) gelecekteki yatırımları ve (iv) maksimum borç / öz sermaye oranı üzerindeki kısıtlamalarda kendini göstermektedir. Ayrıca, daha fazla firma borç alırken, kiralamaya kıyasla asgari işletme sermayesi gerekliliklerine tabidir (Bathala ve Mukherjee 1995).

Finansal kiralama bazen maksimum düzeyde finansal kaldıraç arayan firmalar için avantajlı olduğu söylenmektedir. İlk olarak, bazen firmaların belirli bir ekipman parçası ile teminat altına alınan bir krediye kıyasla bir kiralama düzenlemesi altında daha fazla para ve daha uzun vadeler elde edebileceği iddia edilmektedir. İkinci olarak, bazı kiralamalar bilançoda görünmediğinden, kiralama finansmanının firmaya yüzeysel bir kredi analizinde daha güçlü bir görünüm kazandırdığı ve böylece firmanın kiralama yapmaması durumunda mümkün olandan daha fazla kaldıraç kullanmasına izin verdiği söylenmektedir. Daha küçük firmalar için bu iddialarda doğruluk payı olabilir, ancak firmaların finansal kiralamaları aktifleştirmeleri ve bilançolarında raporlamaları gerektiğinden, bu hususun denetlenmiş mali tablolara sahip olacak kadar büyük herhangi bir firma için geçerliliği şüphelidir (Brigham ve Daves 2007).

Finansal kiralama işlemlerinin arttırılmasında ve KOBİ'lerin finansmanın sağlanmasında IFC'nin birtakım hedefleri bulunmaktadır. IFC'nin KOBİ'lere direkt olarak ulaşması çok zor olduğundan, uzun dönemde KOBİ'lere dolaylı olarak erişmek, onlara finans ve yönetim danışmanlığı sağlamak amacıyla; (i) Sponsor finansal kiralama şirketleri kurmak, (ii) Bankalara kredi vermek, (iii) Sermaye şirketlerinin gelişmesini desteklemek gibi danışmanlık ve finansman programı bulunmaktadır (Mücahitöglü 2015).

Türkiye'de KOBİ'lerin ihtiyaç duydukları finansmanı geleneksel yöntemler dışında reel üretime doğrudan yansıyan, katma değer yaratan, sosyal refah artırıcı etkileri bulunan, faiz dışı bir gelir yöntemi olan kar/zarar ortaklığı ve risk paylaşım esasına dayanan bir yöntem olan finansal kiralama yöntemi ile özellikle katılım bankaları tarafından ile karşılanabileceği öngörülmektedir (Demir 2018). 1980 yılından sonra özellikle KOBİ'ler tarafından finansal kiralama yönteminin ön plana çıktığı kabul edilmektedir (Yüksel 2018). KOBİ'ler için finansal kiralama özellikle katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarının kuruluş amaçlarına ve yapılarına uyumlu olması açısından diğer geleneksel bir finansman yöntemlerinin dışında alternatif bir finans yöntemi olarak dikkati çekmektedir. KOBİ'ler için finansal kiralama yönteminin dışında aşağıda sıralanan yöntemlerde KOBİ'ler için alternatif finans yöntemleri olarak tercih edilmektedir:

1) *Kredi Garanti Fonu (KGF)*: 1991 yılında kurulan KGF, 14 Temmuz 1993 tarih ve 93/4496 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kuruluş organizasyonunu tamamlayıp ilk kefaletini 1994 yılında vererek faaliyetlerine başlamıştır. KGF, kurumsal bir kefalet kuruluşu olarak teminat yetersizliği nedeniyle çeşitli kredi ve destek imkânlarından yeterince yararlanamayan KOBİ'lerin ve KOBİ dışı işletmelerin, müteselsil kefil olmak suretiyle krediye erişimlerini sağlamaktadır. KGF, Türk Ticaret Kanunu'na göre kurulmuş bir anonim şirkettir (Anonim. 2023o).

2) *Factoring*: İç ve dış ticaret işlemlerine uygulanan ve özellikle kısa vadeli mal satışlarında başvurulmuş bir finansman yöntemidir. Faktoring, her türlü mal ve hizmet satışlarından doğan, fatura veya fatura yerine geçen belgelere dayalı, henüz tahsil edilmemiş vadeli alacakların faktoring şirketine devir edilmesi karşılığında, alacakların kısa süre içinde nakde dönüştürülmesinde kullanılan finansal bir çözümdür. Bu anlamda

faktoring, vadeli satış yapan firmaların, bu satışlardan doğan alacak haklarının factoring şirketleri tarafından satın alınması esasına dayanan bir finansman yöntemidir.

3) *Forfaiting*: Özellikle mal ve hizmet ihracatında doğan ve belirli bir ödeme planına göre tahsil edilebilecek olan alacakların rücu edilmeksizin (kayıtsız, şartsız ve cayılamaz) bir banka ya da bu alada uzmanlaşmış bir finans kurumu tarafından satın alınması anlamına gelmektedir. Forfaiting'in "alacağın kesin olarak satılması" esasına dayanmaktadır.

4) *Franchising*: Ünlü bir markanın belirli bir bedel karşılığında belirlenmiş standartlara bağlı olarak başka bir yatırımcıya kullanım hakkı verilmesidir.

5) *Risk Sermayesi Finansman Modeli*: Risk sermayesi (venture capital, girişimci sermayesi), dinamik ve yaratıcı ancak finansal açıdan yeterli olanaklara sahip olmayan girişimcilerin başarı ihtimali yüksek yatırım fikirlerini gerçekleştirmesine katkıda bulunan bir yatırım finansman modelidir. Ayrıca girişimcilere yönetsel ve diğer uzmanlık hizmetleri sağlayarak portföylerindeki menkul kıymetlerin değerlerini artırmak ve bu menkul kıymetleri elden çıkarmak suretiyle yüksek getiri temin etmelerini sağlamaktır. Türkiye’de risk sermayesinin yasal çerçevesi Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK tebliğleri ile oluşturulmuştur (Civan ve Uğurlu 2002, İpekten 2010).

6) *Tezgâh Üstü Piyasalar (Over-the-counter trading, OTC)*: Fiziki bir mekâna ihtiyaç duymadan, menkul kıymetler borsası gibi organize bir borsanın aksine alıcı ve satıcı ağı aracılığıyla pazarlık usulü yapılan finansal işlemleri ifade eden, iki taraf arasında doğrudan yapılan alım-satım işlemleri tezgâh üstü piyasa olarak adlandırılmaktadır. Örgütlenmemiş piyasalar olarak da bilinen OTC, ekonomi ve finans alanlarında, işlem sırasında kapatılan hisse senedlerinin borsanın dışındaki aracı kurumluşlar tarafından alınıp satılabilmesini sağlar. Belirli bir organizasyona sahip olmayan OTC işlemleri arasında serbest altın alım-satım işlemleri, bankalar arası repo piyasaları, bireysel krediler, Kapalı Çarşı efektif pazarı ve döviz alım-satımı gibi farklı işlemler yer almaktadır. Borsa piyasaları dışında gerçekleşen, pazarlık usulüne dayanan tezgah üstü pazarlar içinde yer alan türev ürünler ise forward, opsiyon, futures ve swap’tan oluşmaktadır (Ersoy ve Ünlü 2016).

7) *KOBİ Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı AŞ*: Büyüme potansiyeli olan KOBİ'lerin finansman ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB), Halk Bankası, Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB), Türkiye Esnaf ve Sanatkarları Konfederasyonu (TESK) ve 16 Sanayi ve Ticaret Odası'nın ortaklığında 1999 yılında kurulmuş bir girişim sermayesi şirkettir. 2004 yılında Sermaye Piyasası Kurumu (SPK)'ndan aldığı "Portföy Yönetim Belgesi" ile girişim sermayesi alanındaki faaliyetlerine başlamıştır. Şirket ile finansman kaynaklarına ulaşmakta zorluk çeken yenilikçi KOBİ'lerin Türkiye ekonomisine katkı sağlayabilecek yüksek rekabet avantajına sahip ürün veya hizmet projelerini, sermaye ve yönetim desteği ile gerçekleştirmeyi hedeflemektedir (Anonim 2023p).

8) *Sektörel Dış Ticaret Şirketleri*: Aynı üretim dalında faaliyette bulunan KOBİ'lerin ihracat sektörü kapsamında bir organizasyon altında bir araya getirilerek dünya pazarlarına yönlendirilmesi amacıyla kurulan şirketlerdir. 22.12.1995 tarih ve 95/7623 sayılı İhracat Rejimi Kararı'nın 3. maddesinin (k) bendine istinaden, KOBİ'lerin ihracat sektörü içinde bir organizasyon altında toplanarak dünya pazarlarına yönlendirilmesi amacıyla dış ticarete uzmanlaşmalarını ve bu suretle daha etkin faaliyet göstermelerini teminen kurulan şirketlere Ticaret Bakanlığınca "Sektörel Dış Ticaret Şirketi Statüsü" verilmesi, geri alınması ve sorumlulukları düzenlenmesi amacıyla Sektörel Dış Ticaret Şirketleri Statüsüne İlişkin 2004/4 Sayılı Tebliğ⁵⁰ yayımlanmıştır. Farklı alanlarda Türkiye'de faaliyette bu alanda faaliyetine izin verilen şirketler listesi TC Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanmaktadır (Anonim 2023r).

9) *Küçük İşletme Yatırım Şirketi*: Devletin desteklemek ve teşvik etmek zorunda olduğu küçük işletmelere bu amaçla ayırmış oldukları kaynakları, kar amaçlı özel finansman kurumlarının da desteğini katarak ve özel sektör insiyatifini devreye sokarak kar/zarar-risk üçlü temeline dayalı bir biçimde, özel finans sektörleri tarafından kullanılmayı amaçlamaktadır (Sarıaslan 1995).

⁵⁰ TC Resmi Gazete, Tarihi: 2.7.2004, Sayısı: 25510. Söz konusu Tebliğ 20.12.2006 tarih ve 26392 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İhracat:2006/13 sıra sayılı Tebliğ ile değiştirilmiştir.

5. GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA FİNANSAL KİRALAMA YÖNTEMİ

Leaseurope'a, finansal kiralamanın müşterilerin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde çok çeşitli malları finanse etmek için kullanılabileceğine değinmiştir (Anonymous 2023n). Özellikle İngiltere gibi ülkelerde gayrimenkullerin kiralamaya konu olması ön plana çıkmaktadır (Kaya 2011). Bu anlamda genel olarak amortismanına tabi malların finansal kiralamaya konu olduğu ifade edilmektedir (Gündoğdu 2021).

Araştırmanın bu bölümünde, finansal kiralamaya konu olması açısından gayrimenkul piyasası, finansman kaynakları ve kurumları, gayrimenkul sektörünün finans sektörü ile ilişkisi, sektörün ekonomi içindeki yeri ile gayrimenkul, iş ve inşaat makineleri ile konutun finansal kiralama içindeki yeri mevzuat açıdan incelenmiştir. Son olarak da, finansal kiralama kararının verilmesinde kritik öneme sahip olan ve sözleşmelerinin içeriği ve sözleşme sürelerinin belirlenmesi açısından önemli olan finansal kiralamada bedel tespiti konusu irdelenmiştir.

5.1 Gayrimenkul Piyasası Finansman Kaynakları ve Gayrimenkul Finansmanında Kullanılan Yöntemler ile Gayrimenkul Geliştirme Finansman Araçları

Kural olarak somut ve sabit varlıklar olan gayrimenkulün tanımı içerisinde, araziler, ağaçlar ve madenler gibi arazinin doğal olarak ayrılmaz parçaları, binalar ve çevre düzenlemeleri/iyileştirmeler gibi insanlar tarafından araziye bağlanmış eklentileri ve su, ısıtma gibi mekanik ve elektrik tesisatı, kabinler ve asansörler gibi yerin yüzeyi, altında veya üstünde bulunan tüm eklentiler yer almaktadır (Anonim 2004). Kapitalist kentleşme biçimleri, bir yandan arazi üzerindeki mevcut yapıların rehabilitasyonunu ile mevcut kullanımların ve yapıların dönüşümünü, diğer yandan alanın boşluktan tamamen geliştirilmesini gerektirmektedir (Topal vd. 2019). Yapılı çevrede gerçekleştirilen kamu ve özel sermaye yatırımları, arazinin metalaşmasına ve daha fazla yatırım fırsatına açılmasına yol açmaktadır. Değişim değeri odaklı kentsel yeniden geliştirme süreçleri, sürece dâhil olan tüm yerel aktörlerin stratejilerini, ittifaklarını ve beklentilerini şekillendirmektedir. Başka bir anlatımla arazi, sağladığı rantı göre alınıp satılan bir

“finansal varlık” haline geldikçe, hem sermaye birikim stratejileri, hem de sınıf ilişkilerinin dinamikleri evrilmektedir (Harvey 2006).

Arazi, yeryüzü üzerinde coğrafi koordinatları ve sınırları belirli olan ve teorik olarak yerin yüzeyi, derinlik ve yüksekliği kapsayan üç boyutlu bir varlıktır (Tanrıvermiş 2017). Bu durum, 4721 Sayılı Kanun’un 718. maddesinin hükmü gereğince, mülkiyet hakkının kullanılmasında yarar olduğu ölçüde üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını da kapsar hükmü ile garanti altına alınmıştır. Türk Hukuk Sisteminde gayrimenkulün konusuna giren unsurlar, 4721 Sayılı Kanun’un 704. maddesinde sayılmış; gayrimenkulün bir unsuru olarak 4721 Sayılı Kanun’da sayılan kat mülkiyeti 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet olarak belirtilmiştir. Ayrıca 213 Sayılı Kanun’un 269. maddesinde gayrimenkul sınıflandırılması genişletilerek, gayrimenkullerin teferruatları ve mütemmim cüzüleri, makine ve tesisatlar, gayri maddi hakları ile çeşitli nitelikteki taşınlar dâhil edilmiştir.

Gayrimenkul faaliyetleri ile ekonomik büyüme arasında çok güçlü bir ilişkinin varlığı kabul edilmektedir. Gayrimenkul sektörü esas olarak hem gelişmiş, hem de gelişmekte olan ülkelerde yıllar içinde ekonomik büyüme üzerinde etkisi olan sermaye altyapısının sağlanmasıyla ilgilenmektedir (Hepşen 2017). Gayrimenkul geliştirmede finansman her zaman önemli bir sorun olmuştur (Bilge 2020). Gayrimenkul yatırımları uzun vadeli bir yatırım aracı olması ve bu yatırımların hayata geçirilmesi yüksek miktarda sermaye gerektirmesi nedeni ile bir yandan para ve sermaye piyasalarından etkilenmekte, diğer yandan bu varlıklara dayalı enstrümanlarla para ve sermaye piyasalarını etkilemektedir.

Gayrimenkul piyasası⁵¹, kentsel mekân piyasası ve gayrimenkul varlık piyasalarını içine alan bir yapıya sahiptir. Gayrimenkullerin kullanım hakkının söz konusu olduğu kentsel mekân piyasası, *kira piyasası* olarak da tanımlanmaktadır. Mekân piyasasında gayrimenkullerin *kullanım hakkı*, varlık piyasasında gayrimenkuller üzerinde *mülkiyet*

⁵¹ Gayrimenkul olarak kabul edilen varlıkların ve/veya gayrimenkulün sağladığı hakları temsil eden menkul kıymetlerin, para veya benzeri varlıklarla değişimin yapıldığı yapılar “gayrimenkul piyasası” olarak tanımlanmaktadır (Yalçiner 2018).

hakki bulunmaktadır (Erol 2013). Ekonomik faaliyetlerin niteliği ve büyüklüğü, gayrimenkul yatırım fırsatları, sermaye piyasalarının gelişmişliği ve çeşitliliği, yatırımcıları korumaya yönelik yasal düzenlemelerin varlığı, vergisel yükler gibi yatırımcılar üzerine konulan yükler ile kısıtlayıcı düzenlemeler, politik sistem ile yatırım yapılan bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri gibi ticari gayrimenkul yatırımlarını etkileyen faktörler, aynı zamanda gayrimenkul piyasasının cazibesini de belirlemektedir (Tanrıvermiş 2017).

5.1.1 Gayrimenkul piyasası finansman kaynakları ve gayrimenkul finansmanında kullanılan yöntemler

Yatırım veya barınma amaçlı gayrimenkul talebi için ihtiyaç duyulan finansmanın sağlanmasında tasarrufların yetersiz olduğu durumlarda yeni finansman araçlarına olan ihtiyaç gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları ve kurumların oluşturulması gerekliliğini doğurmuştur (Hepşen 2014). Bu durum proje geliştiriciler için gayrimenkulün likit hale getirilerek projenin sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu gibi küçük yatırımcıya gayrimenkul piyasasındaki fiyat hareketlerinden faydalanması imkânı da yaratmaktadır (Anonim 2018). Hane halkı geliri gayrimenkul piyasaların temel finansman kaynağı olarak kabul edilmekle birlikte, kurumsal olmayan, kurumsal, kamusal ve yabancı kaynak olmak üzere gayrimenkul piyasalarının fon kaynaklarını dört başlık altında incelemek mümkündür.

(1) *Kurumsal Olmayan Finansman Kaynakları:* Faaliyetlerin resmi kurallarla oluşturulmadığı, faaliyetlerin gelenek ve uygulamalara dayandığı, kayıt dışılığın yaygın olduğu ve yasal düzenlemelerin işleyişte hâkim olmadığı sistemdir. Uzman finans kuruluşlarının gelişmediği az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde, inşaat ve gayrimenkul faaliyetlerinde yaygın olarak kullanılmaktadır. Bu yöntem çoğunlukla orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmektedir (Demir ve Palabıyık 2005, Hepşen 2014). Kurumsal olmayan finansman kaynaklarının kendi içinde alt başlıklara ayrılarak incelenmesi mümkündür. Bunlardan ilki olan “*Kişisel Finansman*” kaynaklarını aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

- Kişisel tasarruflar ve akrabalar, arkadaşlar veya çoğunlukla yakın aile ilişkileri dahil olmak üzere yakın çevreden, genellikle faizsiz olarak sağlanan fonlar,
- İşverenler veya iş arkadaşları tarafından sağlanan ve genellikle faiz içeren fonlar,
- Genellikle 50 ila 150 katılımcıyı içeren ve konut finansmanında yaygın olarak kullanılan “*Kredi Birlikleri Sistemi*”nde ise üyeler, sahip oldukları mevduat payına bakılmaksızın kararlarda bir oya sahiptir ve birliklerin borçlarından müştereken sorumlu olup, gerektiğinde komite kararı ile üyelere kısa vadeli kredi verilir (Tanrıvermiş 2017).

Diğer bir kurumsal olmayan finansman kaynağı olan “*Yüklenici Kredisi Yöntemi*” ise, kurumsal olmayan finansman sisteminde önemli bir paya sahiptir. Bu yöntem, tamamlanmış konutları satın almak yerine inşaatın farklı aşamalarında ödeme yapıldığında kademeli bir finansman yöntemidir. Son dönemdeki piyasa koşulları nedeniyle konut kredisi faizleri çok yüksek olduğu için ortalama bir kişi kredi bulmakta zorlandığı durumlarda bu yöntem Türkiye’de hala çok yaygın olarak kullanılmaktadır (Aliefendioğlu ve Çevik 2015, Tanrıvermiş 2017).

“*Konut Kooperatifleri*” ise, tasarruf ve kredi birliklerine çok benzemekle birlikte çok amaçlı birlikler olmalarına rağmen, konut işinde uzmanlaşmışlardır. Bu yapılarda tek amaç konuttur ve üretilen konutların mülkiyeti kooperatife aittir. “*Kredi Birlikleri*”nde ise tek amaç konut değildir, konut üretiminde mülkiyet üyelere aittir. Kooperatiflerde, konut inşaatı süresince mülkiyet kooperatife ait olmasına rağmen, kooperatifler işlevlerini tamamladığında mülkiyet ortaklara geçmektedir (Tanrıvermiş 2017).

(2) *Kurumsal Finansman Kaynakları*: Hukuki bir temele dayanan düzenlemelere göre oluşturulan ve onaylanan kurum, kuruluş ve ilkeleri, yapıyı ve bu yapı içerisinde sağlanan kaynakların bütünü temsil etmektedir. Bu kapsamda, ipotek bankaları ve taşınmaz şirketleri, uzman konut finansman kurumları ile ticari bankalar, sigorta şirketleri, sosyal güvenlik kurumları, emeklilik fonları gibi genel finansman kurumları örnek gösterilebilir. Bu kurumların faaliyetleri kamu adına incelemeye konu olmakta ve inceleme sonuçlarının kamuoyuna açıklanması gerekmektedir (Demir ve Palabıyık 2005, Tanrıvermiş 2017).

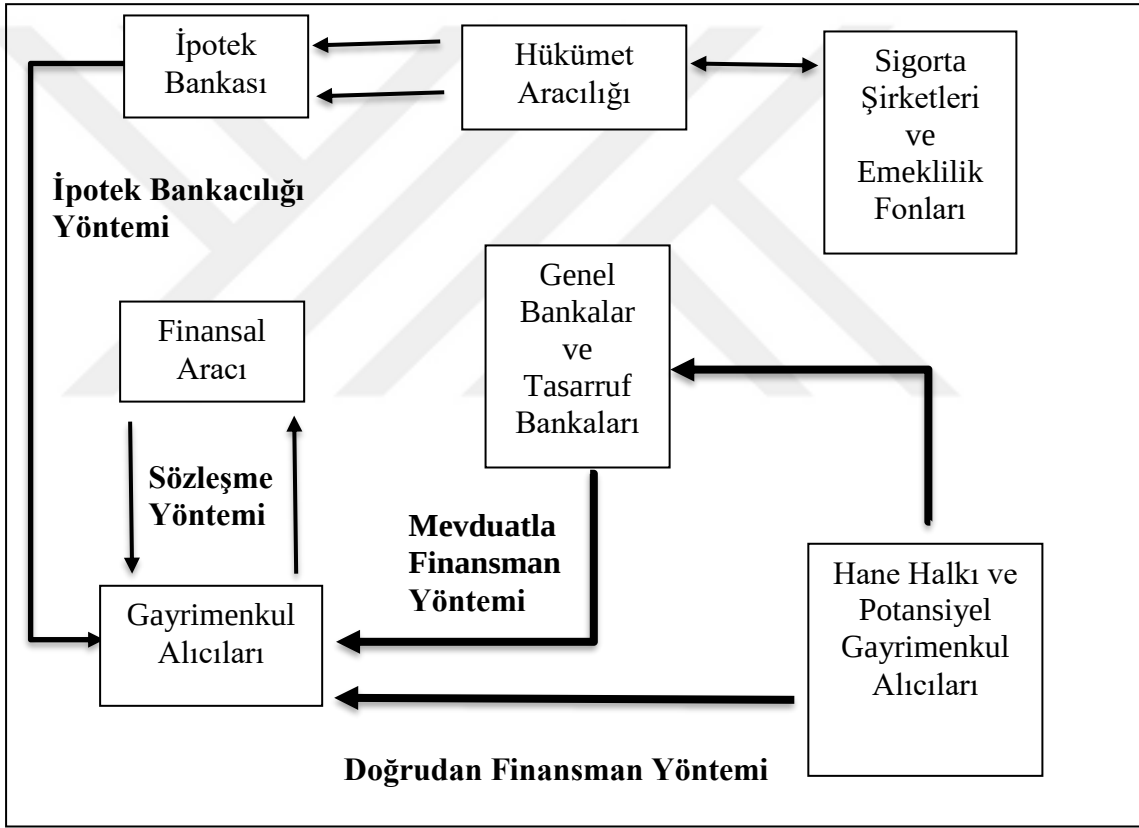
(3) *Kamu Konut Finansmanı Kaynakları*: Kamu tarafından inşa ettirilen konut projeleri gibi kamu tarafından gerçekleştirilen dolaysız fon aktarımı ile bu kapsamda kamu tarafından yapılan desteklemeler (sübvansiyonlar) ve teşvikler (vergi indirimleri) gibi dolaylı fon aktarımlarını içermektedir. Bu tarz gayrimenkul piyasalarına merkezi yönetim tarafından sağlanan finansman desteği, alt ve orta-alt gelir grupları açısından önemli sosyal politika aracıdır (Demir ve Palabıyık 2005, Tanrıvermiş 2017).

(4) *Uluslararası Finansman Kaynakları*: Teknik yardım düzeyinde Dünya Bankası ve Uluslararası Finansman Kurumu tarafından sağlanan kaynaklardır. Ancak bu kurumlarca sağlanan kaynaklar sınırlı düzeyde kalmaktadır (Demir ve Palabıyık 2005, Yalçın 2018).

Gayrimenkul üretilmesi veya edinilmesi amacıyla ihtiyaç duyulan finansman kaynaklarının sağlanması amacıyla kullanılan yöntemlerde, gayrimenkul projelerinin özelliklerinden veya finansmanından kaynaklanan nedenlerden dolayı farklılıklar göstermektedir. Kullanılacak yöntemin seçiminde; gayrimenkulün büyüklüğü, kredinin miktarı ve vadesi, mülkiyetin kullanım ve inşaat hakları, finansman maliyeti, proje planlaması, inşaat süresi ile projenin sağlayacağı düzenli nakit akımları ve kârlılığı gibi hususlar dikkate alınmaktadır (Hepşen 2010, 2017, Yalçın 2018).

Ülkelerin ekonomik ve sosyal yapılarına göre farklılaşma göstermekle birlikte gayrimenkul finansmanında yaygın olarak, (i) doğrudan finansman yöntemi, (ii) sözleşme karşılığı birikim yöntemi, (iii) mevduat finansman yöntemi ve (iv) ipotek bankacılığı yöntemi kullanılmaktadır. Finansman sağlamada, hane halkı ve potansiyel gayrimenkul alıcıları tarafından yaratılan tasarruf ile bankalar, sigorta şirketleri ve emeklilik fonlarına fon transferiyle başlayan bir işleyiş mekanizması söz konusudur. Ancak, tasarrufların yetersiz olduğu ve ek bir finansmana ihtiyaç duyulduğu durumlarda bu fon transferi süreci işletilmeksizin doğrudan aile çevresi, meslek örgütleri, müteahhitler ve kooperatifler gibi yapılardan temin edilen fon ile gayrimenkul temin edilebilmektedir (*Doğrudan Finansman Yöntemi*). Diğer taraftan gayrimenkul alıcıları, ticari bankalar, yatırım bankaları, tasarruf birlikleri, yapı toplulukları gibi mevduat toplamaya yetkili finans kurumları tarafından toplanan mevduatları kullanarak da gayrimenkulünü finanse

edilebilmektedir (*Mevduat Finansman Yöntemi*). Ayrıca, gayrimenkul alıcıları ile finansal aracılar arasında sözleşme imzalanarak da fon transferi sağlanabilmektedir (*Sözleşme Yöntemi*). Bu yöntemde, gayrimenkul almak isteyenler gayrimenkul finansman kuruluşları nezdinde tasarruf yapmaktalar ve sonrasında yaptıkları tasarruf miktarına göre bu kurumdan alacağı gayrimenkulün bedelinin belli bir oranı kadar (en fazla %40'ı) kredi çekerek gayrimenkulüne finansman sağlamaktadır. Son olarak ipotek bankaları, alınacak gayrimenkulü ipotek ile güvence altına aldıktan sonra gayrimenkule kaynak temin edebilmektedir (*İpotek Bankacılığı Yöntemi*) (Hepşen 2017, Tanrıvermiş 2017, Yalçiner 2018) (Şekil 5.1).



Şekil 5.1 Gayrimenkul finansman yöntemlerinin işleyişi (Boleat 1985'den aktaran Hepşen 2014)

5.1.2 Türkiye'de gayrimenkul geliştirme finansmanı araçları

Gayrimenkul finansman sisteminin kurumsal bir yapıya sahip olması için gerekli olan finansal kuruluşlar, tüzel kişiliği olan ve olmayan şekilde ikili bir ayrıma tabi

tutulmaktadır. Tüzel kişiliği olan finansal kurumlar; (i) Konut Finansman Kuruluşu, (ii) İpotek Finansman Kuruluşu, (iii) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO), (iv) Gayrimenkul Değerleme Şirketi ve (v) VKŞ olmak üzere beş başlık altında toplanmaktadır. Tüzel kişiliği olmayan finansal kurumlar olarak sınıflandırılan fonlar ise, mal toplulukları şeklinde kurumsal bir yapıları bulunmamakta ve belli bir süreli olarak kurulmaktadır. Bunlar ise, (i) Gayrimenkul Yatırım Fonu (GYF), (ii) Konut Finansmanı Fonu (KFF) ve (iii) Varlık Finansmanı Fonu (VFF)'dur.

Konut finansmanı kuruluşları, bankalar ile finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir. Finansal kiralama ve finansman şirketlerinden, BDDK tarafından konut finansmanında bulunması uygun görülenler konut finansman kuruluşu olarak kabul edilmektedir. Aynı amaçla tüketiciye kredi sağlayan ya da finansal kiralama yapan (katılım) bankaları da bu grupta kabul edilmektedir. *İpotek finansmanı kuruluşları* ise, anonim ortaklıklar olarak kurulmasına Sermaye Piyasası Kurulunca izin verilmektedirler. Bu ortaklıklar, konut ve varlık finansmanı amacıyla belirlenen tür ve nitelikteki varlıkları devralmak, devretmek ile bunların yönetilmesi ve varlıkların teminat olarak alınması amacıyla kurulacaklardır.

Konut ve varlık finansmanı fonları ise, tüzel kişiliği olmayan mal varlıklarıdır. Bu fonlar inançlı mülkiyet esaslarına göre iç tüzüklerine göre kurulurlar. KFF ile İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (İDMK) karşılığında toplanan paralarla, İDMK sahipleri hesabına; VFF ise VDMK karşılığında toplanan paralarla, VDMK sahipleri hesabına hareket ederler.

Bu bölümün devam eden kısmında gayrimenkul geliştirmede yaygın olarak kullanılan gayrimenkul piyasası finansman araçlarından gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile menkul kıymet araçları olan kira ve gayrimenkul sertifikaları incelenecek, gayrimenkul geliştirmede kamu altyapı yatırımlarının finansmanında kullanılan araçlar hakkında bilgi verilecektir.

5.1.2.1 Gayrimenkul yatırım ortaklıkları

Son dönemlerde yaygınlığı ve hacmi artan GYO'lar, anonim şirket şeklinde kurulan sermaye piyasası kurumlarıdır. Bu şirketler; gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, altyapı yatırım ve hizmetlerine ve sermaye piyasası araçları ile vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştiraklerden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulurlar. GYO'lar, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yaparak oluşturulan portföylerinden kira geliri ve alım satım kazancı elde etmek amacıyla kurulurlar. Elde edilen bu gayrimenkul gelirleri/kârları, ortaklarına temettü olarak dağıtabilmektedir (Hepşen 2014). GYO'larda, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkul projeleri aktifin en az %75'ini, para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ise en çok %25'i oluştururlar.

Altyapı gayrimenkul yatırım ortaklıkları (A-GYO) ise, altyapı yatırım ve hizmetlerine, bunlara ilişkin projelere ve bu unsurlara dayalı hak ve sermaye piyasası araçlarına, ortak olmak veya borçlanma senedi satın almak suretiyle altyapı şirketine ortak olmak veya borçlanma senedi satın almak suretiyle diğer A-GYO'lara ortak olmak suretiyle işletmeciler, bunlar dışında kalan para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan, halka açılmak ve portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunmak üzere kurulan/ dönüşen sermaye piyasası kurumlarıdır (Hepşen 2014).

Türkiye, dünyada GYO sistemini uygulayan ilk ülkelerden biridir. SPK, 22.7.1995 tarihinde yayınladığı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ile GYO sisteminin yapısını tasarlamıştır. Söz konusu Tebliğ, 28.5.2013 tarihinde yürürlükten kaldırılmış ve yerine yeni bir tebliğ getirilmiştir. Söz konusu Tebliğde “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e)”⁵² ile değişikliğe uğramıştır (Yönder 2015).

⁵² TC Resmi Gazete, Tarihi: 9.10.2020, Sayısı: 31269.

5.1.2.2 Gayrimenkul yatırım fonları

GYF'ler, gayrimenkul satın alarak oluşturdukları portföyleri temsil eden katılım paylarını, tasarruf sahiplerine satarak, bunların gayrimenkul kaynaklı kira ve değer artışı benzeri kazançlara sahip olmasını sağlarlar (Hepşen 2014). GYF, portföy ve gayrimenkul yönetim şirketleri ile gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetim şirketleri tarafından kurulurlar. Fonun portföyünü; gayrimenkuller, belirli gayrimenkul projeler kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar, nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralar oluşturmaktadır. Ayrıca, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre SPK tarafından belirlenmiş varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla da kurulabilirler. GYF'ler sadece tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklikler ile terkin ve düzeltme işlemlerinde tüzel kişiliğe sahipmiş gibi işlem yaparlar. GYF'ler, fonun toplam değerinin en az %80'i gayrimenkul yatırımlarında (arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane gibi) değerlendirilmelidir.

GYF malvarlıklarına tanınan bazı ayrıcalıklarda bulunmaktadır. Örneğin, fonun malvarlığı kurucunun, portföy saklayıcının ve portföy yöneticisinin malvarlığından ayrıdır. Bu varlıklar, fona kredi alınması ve koruma amaçlı türev araç işlemleri haricinde teminat gösterilemez ve rehin edilemez, haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez. Ayrıca, kurucunun ve/veya portföy yöneticisinin üçüncü kişilere olan borçları ve yükümlülükleri ile fonun aynı üçüncü kişilerden olan alacakları birbirine karşı mahsup edilemez. GYF'ler dünyanın birçok ülkesinde yaygın olarak kullanılan bir modeldir. Türkiye'de GYF'ler “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)⁵³” ile ilk defa hukuki alt yapıya kavuşturulmuştur. Bu Tebliğ ile bu fonların kurulmasına, faaliyetlerine, nitelikli yatırımcılara satışına ve faaliyetlerine ilişkin esaslar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Böylelikle GYF'ler sermaye piyasalarında yeni bir yatırım aracı olarak yerini almıştır (Şengül Güneş ve Tanrıvermiş 2020). Aralık 2023 ayı itibarıyla KAP'a 30 portföy yönetim veya gayrimenkul portföy yönetim şirketi tarafından 164 adet fon kurulduğu bildirilmiştir (Anonim 2023ö).

⁵³ TC Resmi Gazete, Tarihi: 3.1.2014, Sayısı: 28871.

5.1.2.3 Gayrimenkul sertifikaları

SPK 2013 yılındaki “Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)⁵⁴” ile gayrimenkul sertifikalarını revize etmiştir. Yeni düzenlemeye göre, ihraççıların arsa sahibi olması zorunludur, ancak gayrimenkul sertifikaları halka arz edilerek veya nitelikli yatırımcılara satılarak ihraç edilebilir. Her iki durumda da gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi gerekmektedir. Gayrimenkul sertifikası ihracından elde edilen fonlar, inşaat ilerleme raporlarında belirtilen projenin tamamlanma oranına göre ihraççıya aktarılacaktır (Bilge 2020). Gayrimenkul sertifikası, inşa edilecek ya da edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere anonim ortaklıklar ile sermaye piyasası aracı ihraç etmeye yetkili kamu kurum ve kuruluşları tarafından ihraç edilir. Dayanak oluşturulan gayrimenkul projesinin ya belirli bağımsız bölümlerini ya da bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit olarak ihraç edilirler. Yurt içinde ihraçlar, halka arz edilmek ya da doğrudan nitelikli yatırımcıya satış suretiyle gerçekleştirilebilir. Gayrimenkul sertifikalarının ilk örnekleri konutun finansmanı amaçlı olarak ortaya çıkmıştır. Ancak Tebliğde bu konuda herhangi bir kısıtlama getirilmediğinden ihraççılar ofis, alışveriş merkezi, otel, dağıtım merkezi, üretim tesisi, hastane gibi her türlü bağımsız birimin mülkiyetini satın almak isteyen yatırımcılarla paylaşabilir (Nacar 2019).

Gayrimenkul sertifikaları, sahiplerine asli ya da tali edim imkânı sağlamaktadır. Asli edim, belirli sayıda sertifika karşılığında konut veya işyeri edinme imkânı (gayrimenkule dönüşüm) şeklinde olurken; tali edim, sahip olunan sertifika oranında gayrimenkul projesinin değer artışından yararlanma imkânı (nakde dönüşüm) sağlamaktadır. Borsada işlem gördüklerinden, anında nakde çevrilebilmekte, kısmi itfa sayesinde vade sonunu beklemeden erken kazanç elde edilebilmektedir.

Anonim şirketler, GYO, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), mahalli idareler ve iştirakleri gibi ihraççılar tarafından yatırımcılara gayrimenkul sertifikası ihracı ile başlayan süreç, yedi aşamalı olarak asli ya da tali edinimin yerine getirilmesi ise sona

⁵⁴ TC Resmi Gazete, Tarihi: 5/7/2013, Sayısı: 28698.

ermektedir. Aşamalar sırasıyla projenin başlaması, halka arz, borsada işlem görme ve proje bitiminden sonra sertifikaların birincil ve ikincil uygulamasıdır. İlk aşamada, ihraççı TOKİ, projede gayrimenkul sertifikası ihraç edilecek bölümleri seçerek ilgili yerlerde halka duyurur ve kaç adet sertifika için daire toplanacağını belirler. Sertifikalar belirlenen süre içerisinde talep toplanarak halka arz edilir ve piyasadan fon toplama işlemi tamamlanır. Halka arzdan sonra sertifikalar serbest piyasa koşullarında borsada işlem görmeye başlar ve toplanan fonlar taksitler halinde ihraççıya aktarılır (Bilge 2020).

5.1.2.4 Kira sertifikaları/Sukuk

Gayrimenkul piyasası açısından yeni bir ürün ve faizsiz tahvil olarak da tanımlanan Sukuka benzer bir araç olan kira sertifikasının yasal dayanağı 6362 Sayılı Kanun'un 61. maddesi ve buna dayanılarak yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1)⁵⁵'dir. Buna göre kira sertifikası, her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla VKŞ'ler tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymettir. Kira sertifikaları sahipliğe, yönetim sözleşmesine, alım-satıma, ortaklığa ve eser sözleşmesine dayalı olarak veya bu sayılanların birlikte kullanılması suretiyle ihraç edilebilir. Sahipliğe, ortaklığa ve eser sözleşmesine dayalı kira sertifikalarında ihraç limiti, tespit edilen değer %90'dır. Devret-kirala-devral yöntemine dayanan kira sertifikaları Borsa İstanbul'da işlem görmekte ve ikincil piyasada alınıp satılabilmektedir. Ortaklığa dayalı kira sertifikasının münhasıran VKŞ tarafından sermayelendirildiği bir ortak girişim kurulması suretiyle finanse edilmektedir (Koç 2019).

5.1.2.5 Kamu altyapı yatırımlarının finansmanı araçları

Türkiye'de kamu yatırımları büyük ölçüde bütçe ve dış finansman yöntemleriyle finanse edilmektedir. Bunların yanında altyapı yatırımları, Toplu Konut Fonu ve Kamu Ortaklığı Fonu, menkul kıymet ihracı (ortaklık sertifikaları ve tahviller) ve kamu-özel iş birliği

⁵⁵ TC Resmi Gazete, Tarihi: 7/6/2013, Sayısı: 28670.

(yap-işlet-devret, yap-işlet ve yap-kirala-devret veya kirala-yenile-işlet-devret gibi) gibi bütçe dışı finansman yöntemleri kullanılarak finanse edilmektedir.

1) *Toplu Konut Fonu (Mass Housing Fund, MHF)*: 1984'te yürürlüğe giren 2983 sayılı Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Kanun ile kurulmuştur. Fonun kuruluş amacı, tasarrufların teşvik edilerek gelir elde edilmesi yoluyla sağlanacak ek finansman kaynakları ile kamu yatırımlarının hızla gerçekleştirilmesidir. Fonun kullanım alanlarını üç ana başlıkta toplamak mümkündür. Bunlar (Tanrıvermiş 2017); (i) Konut üreticilerine (belediyeler dâhil) bireysel ve toplu konut, toplu konut alanları için arsa temini, araştırma, turizm altyapıları, konut altyapıları, sosyal tesisler ile konut sektörünü teşvik edici yatırım ve işletme kredileri vermek, (ii) Konut kredisi kullandırılan toplu konut üreticilerine altyapı tesislerinin yapımı için bu tesislerin tahmini maliyetinin TOKİ tarafından onaylanan kısmına altyapı kredisi kullandırmak, (iii) Belediyelere teknik altyapı kredisi açılması (teknik altyapı, başta su, elektrik, kanalizasyon olmak üzere yol ve ulaşım amaçlı yapılar, haberleşme, merkezi ısıtma ve benzeri tesisler ile bunların gerektirdiği inşaat, ekipman ve yapılar).

2) *Kamu Ortaklığı Fonu*: MHF gibi bu fon da 1984 yılında yürürlüğe giren 2983 Sayılı Kanun ile aynı amaçla kurulmuştur. Kamu ortaklığı fonunun kullanım alanları; (i) Gelir Ortaklığı Belgesi düzenlenecek altyapı tesislerinin işletme, bakım, onarım ve her türlü giderlerini karşılamak, (ii) Gelir paylaşım belgesi kapsamındaki altyapı tesisleri ve bu tesislerin finansmanı ile işletme hakkı uygulamaları ve (iii) Kalkınmada öncelikli yörelere yönelik yatırımların finansmanı olmak üzere sıralanabilir (Tanrıvermiş 2017).

3) *Gelir Ortaklığı Sertifikaları*: Kamu Ortaklığı Fonu tarafından finanse edilen altyapı tesislerinin (köprüler, barajlar, enerji santralleri, karayolları, demiryolları, telekomünikasyon sistemleri, sivil kullanıma yönelik deniz ve hava limanları gibi) gelirlerine gerçek ve tüzel kişilerin ortak olması amacıyla ihraç edilen menkul kıymetlerden oluşmaktadır (Tanrıvermiş 2017).

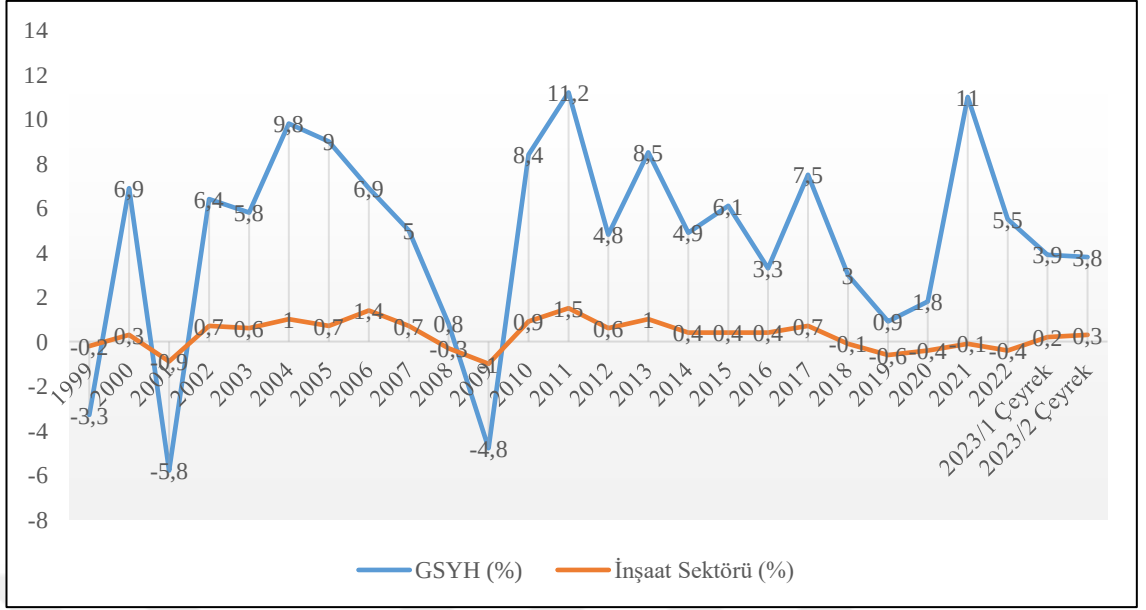
4) *Yap-İşlet-Devret Modeli*: Bu model, altyapı yatırımlarında kullanılan önemli bir proje finansman modeli olarak görülmektedir. Model daha çok kamu kaynaklarının yetersiz

olduğu az gelişmiş ve/veya gelişmekte olan ülkelerde kamu ve özel sektör işbirliğini hedefleyen ve projelerin gerçekleştirilmesinde önem arz etmektedir. İhtiyaç duyulan büyük ölçekli yatırımların özel sektör ve uluslararası kuruluşlardan sağlanacak kaynaklar kullanılarak bütçe dışı kaynaklarla gerçekleştirilebilmesini sağlamak amacıyla geliştirilmiştir. Bu model ile tüneller, limanlar, enerji santralleri, barajlar, atık su arıtma tesisleri, doğal gaz ve petrol boru hatları, havaalanları, otoyollar gibi büyük ölçekli yatırım projelerinin gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir (Tanrıvermiş 2017).

5.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Finans Sektörü ile İlişkisi

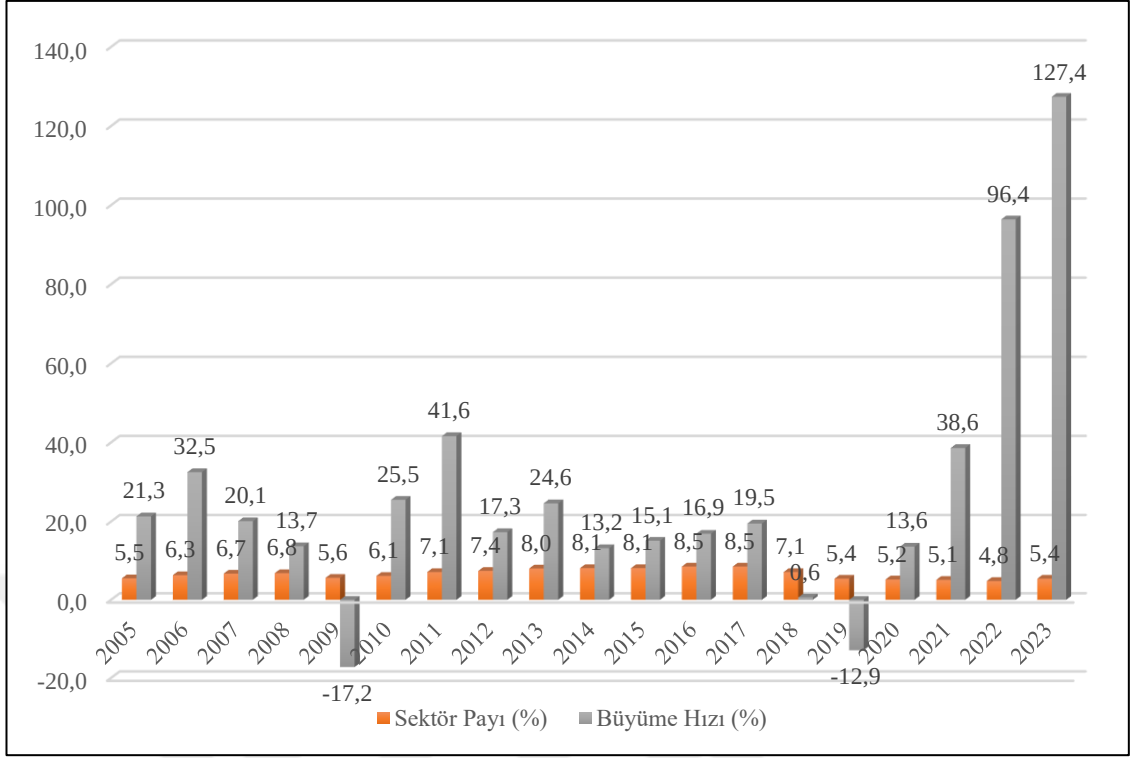
İnşaat sektörü ekonomik faaliyetin itici gücü olarak küresel ekonomiden ortalama %10-12 seviyesinde pay almaktadır. Son 10 yıllık dönemde, konut ve alt yapı yatırımlarındaki hızlanmayla birlikte gelişmekte olan ülkelerde sektördeki büyümede artma, gelişmiş ülkelerde kısmi bir yavaşlama ve küçülme görülmesi öngörülmektedir. İnşaat sektöründeki gelişme hızının devam edeceği beklenilmekte ve 2025 yılında ekonomiden alacağı payının sırasıyla gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde %10 ve %16-17 olması öngörülmektedir. Türkiye’de ise sektörün GSYH içindeki payı %8-9 seviyelerinde bulunmaktadır (Anonim 2023b).

İnşaat sektörünün gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler açısından reel büyüklüğünde 2011 yılı itibariyle değişim eğilimi görülmeye başlamıştır. Ancak gelişmekte olan ülkelerde sürekli bir artış eğilimi devam etmiş ve 2011 yılı itibariyle gelişmiş ülkeleri geçmiştir (Anonim 2021a). Türkiye’de 1999-2023/2. çeyrek döneminde GSYH yıllık değişimlere ve tarım, sanayi, inşaat ve hizmetler sektörlerinin katkı puanlarına bakıldığında inşaat sektörünün son beş yıl (2018, 2019, 2020, 2021 ve 2022) haricinde istisnai yıllar dışında pozitif yönde GSYH’ya olumlu katkısı olduğu görülmektedir. Ayrıca bu yıllarında GSYH’da pozitif yönlü bir değişim olmasına rağmen, inşaat sektörünün katkısının negatif yönlü olduğu dikkati çekmektedir. En büyük negatif etki %-1 ile 2009 yılında, en büyük pozitif etki ise %1,5 ile 2011 yılında gerçekleşmiştir (Şekil 5.2).



Şekil 5.2 GSYH büyüme oranlarının gelişimi (1999-2023/2. çeyrek) (yıllık değişim ve sektörel katkı puanları) (Anonim 2023c)

Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla 2005-2023/1. Çeyrek itibariyle GSYH içindeki payı genel olarak pozitif bir eğilim göstermiştir. 2023 1. Çeyrek itibariyle inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %5,4 ve büyüme oranı %127,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı ise %64,8 olmuştur. Kriz yılları olması dolayısıyla 2009 ve 2019 yıllarında %-17,2 ve %-12,9 oranlarında büyüme hızlarında bir gerileme görülmektedir. En büyük büyüme oranları ise %41,6 ile 2011, %96,4 ile 2022 ve %127,4 ile 2023//1. Çeyrekte gerçekleşmiştir. Yine bu dönemde GSYH içinden ortalama %6,6'lık bir pay alırken, ortalama olarak büyüme hızı 2022 ve 2023 yıllarındaki aşırı büyüme oranları dikkate alınmadığında %16,7, tüm yıllar itibariyle %26,7 gibi önemli bir rakama ulaştığı görülmektedir (Şekil 5.3).



Şekil 5.3 Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH içindeki payı ve büyüme oranları (2005-2023/1.Çeyrek) (Anonim 2023d, 2023m)

Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla 2009-2023 yılları arasında çeyrek dönemler itibariyle %5,2 oranında pay aldığı görülmektedir. Bu dönemde 2019/1., 2., 3. ve 2020/1. Çeyreklerde büyüme hızı negatif seyretmiş olmasına rağmen, ortalama olarak %38,6 gibi büyük oranda büyüme eğilimi göstermiştir (Çizelge 5.1).

Çizelge 5.1 Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla 2009-2023 yılları arasında çeyrek dönemler itibariyle aldığı pay ve büyüme oranları (Anonim 2023d, 2023m)

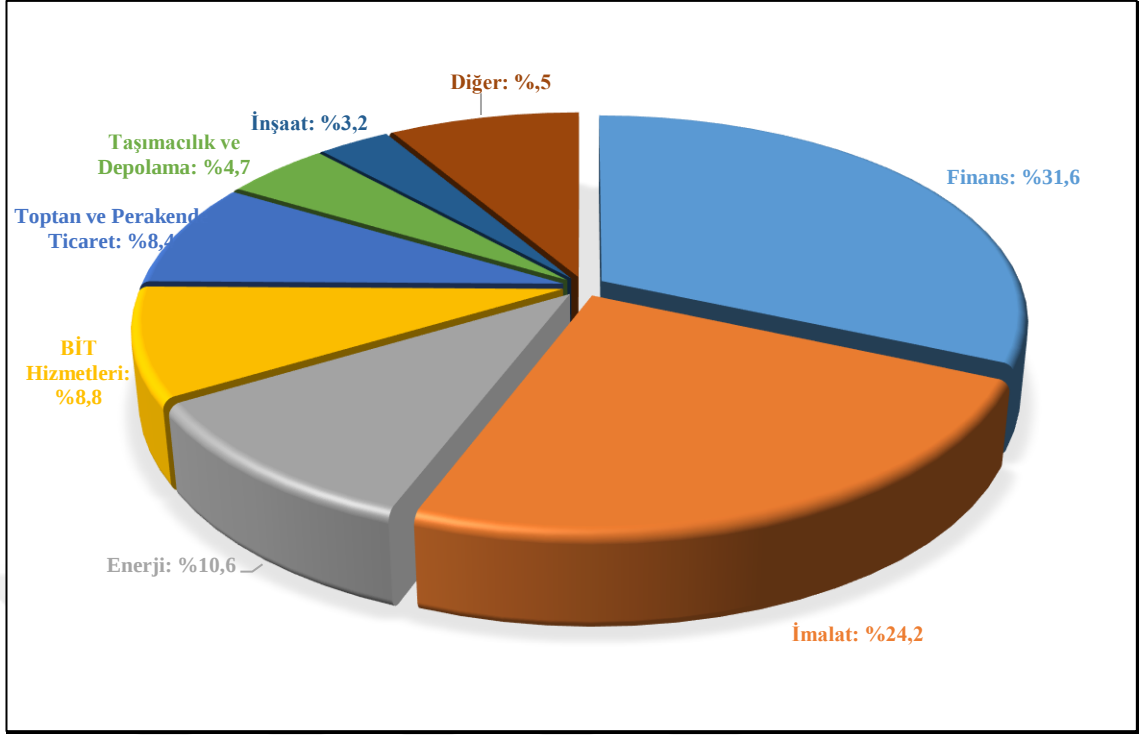
Dönemler	GSYH İçindeki Payı (%)	Büyüme (%)
2019/1.Çeyrek	6,2	-8,9
2019/2.Çeyrek	5,5	-25,2
2019/3.Çeyrek	4,7	-16,4
2019/4.Çeyrek	5,4	1,2
2020/1.Çeyrek	5,3	-0,6
2020/2.Çeyrek	6,4	18,3
2020/3.Çeyrek	4,6	20
2020/4.Çeyrek	5,0	16,4

Çizelge 5.1 Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla 2009-2023 yılları arasında çeyrek dönemler itibariyle aldığı pay ve büyüme oranları (Anonim 2023d, 2023m) (devam)

Dönemler	GSYH İçindeki Payı (%)	Büyüme (%)
2021/1.Çeyrek	5,2	28,3
2021/2.Çeyrek	5,7	36,9
2021/3.Çeyrek	5,0	45,4
2021/4.Çeyrek	4,6	42,0
2022/1.Çeyrek	4,4	52,6
2022/2.Çeyrek	5,4	101,8
2022/3.Çeyrek	4,5	100
2022/4.Çeyrek	4,9	118,2
2023/1.Çeyrek	5,4	127,4

Türkiye’de sosyo-ekonomik gelişmeler, kentleşmenin devam etmesi, evlenme-boşanma sayılarının yüksek olması, deprem kuşağında olması dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinin gerekliliği, artan nüfus ve genç bir nüfus yapısına sahip olması, geniş ailelerin yerini çekirdek aileye bırakması, çekirdek ailelerde çocukların tek yaşamaya yönelmeleri gibi etkenlerin varlığından dolayı inşaat ve gayrimenkul sektörüne olan talebin artarak devam edeceği beklenilmektedir. Bunların yanında, yabancı yatırımlarının Türkiye’deki gayrimenkul piyasasına olan ilgisinde getiri oranlarının görece yüksek olması, vatandaşlık hakkı verilmesine ilişkin yapılan yasal düzenleme, iç pazarın büyüme eğilimini sürdürmesi ve döviz kurlarında artış yönlü hareketin de etkisi ile artış görülmektedir (Anonim 2023c, 2023d).

Yabancı yatırımcıların gayrimenkul piyasasına olan ilgisini net doğrudan yabancı yatırımlar içinde gayrimenkul payının büyüklüğünde görmek mümkündür. Uluslararası doğrudan yatırım (UDY) girişi 15 milyar ABD dolar seviyesinden, 2003-2021 döneminde 240 milyar USD seviyesine kadar yükselmiştir. En fazla UDY çeken finans, imalat, enerji, bilgi işlem teknoloji hizmetleri gibi sektörler arasında inşaat sektörü %3,2’lik bir payla yer edinmektedir (Şekil 5.4) (Anonim 2023e, Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023).



Şekil 5.4 En fazla UDY çeken sektörler (2003-2021) (Anonim 2023e, Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023)

Diğer taraftan Türkiye’de uluslararası doğrudan yatırım girişimleri, 2002 yılında 1.082 milyon USD iken, 2007 yılında en yüksek seviyesi olan 22.047 USD’ye yükselmiştir. Dönemsel olarak dalgalı bir seyir gösteren uluslararası doğrudan yatırım girişimleri azalma yönündeki eğilimi sonucunda 2020 yılında 7.733 milyon USD olarak gerçekleşmiştir. Ancak, uluslararası doğrudan yatırım girişimleri arasında gayrimenkulün payı 2003 yılındaki %58,64 seviyesinden sonra gerileme sürecine girmiş ve 2011 yılında %12,44 seviyesine kadar gerilemiştir. 2017 yılından itibaren tekrar ağırlığının artmaya başlamış ve 2004-2020 dönemi için 2020 yılında %56,94 ile en yüksek seviyesine çıkmıştır. Uluslararası doğrudan yatırım girişimleri arasında gayrimenkulün payındaki bu artışta, gayrimenkul yatırımındaki artış miktarından ziyade sermaye yatırımı girişim miktarındaki gerilemeden daha düşük kalmasının etkisinin olduğu dikkati çekmektedir (Çizelge 5.2).

Çizelge 5.2 Uluslararası doğrudan yatırım girişimlerinin dağılımı (Milyon \$) (Eğilmez 2021, Anonim 2023e, Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023)

Yıllar	Sermaye	Gayrimenkul	Toplam	Gayrimenkulün Toplam UDY İçindeki Payı (%)	Değişim (Toplam) (%)	Değişim (Gayrimenkul) (%)
2002	1.082	0	1.082	0	-	-
2003	704	998	1.702	58,64	57,30	17,77
2004	1.442	1.343	2.785	48,22	63,63	34,57
2005	8.190	1.841	10.031	18,35	260,18	37,08
2006	17.263	2.922	20.185	14,48	101,23	58,72
2007	19.121	2.926	22.047	13,27	9,22	0,14
2008	15.332	2.937	18.269	16,08	-17,14	0,38
2009	6.803	1.782	8.585	20,76	-53,01	-39,33
2010	6.601	2.494	9.095	27,42	5,94	39,96
2011	14.169	2.013	16.182	12,44	77,92	-19,29
2012	11.108	2.636	13.744	19,18	-15,07	30,95
2013	10.514	3.049	13.563	22,48	-1,32	15,67
2014	9.016	4.321	13.337	32,40	-1,67	41,72
2015	15.107	4.156	19.263	21,58	44,43	-3,82
2016	10.566	3.890	14.456	26,91	-24,95	-6,40
2017	6.399	4.643	11.042	42,05	-23,62	19,36
2018	6.907	5.915	12.822	46,13	16,12	27,40
2019	4.287	4.979	9.266	53,73	-27,73	-15,82
2020	3.330	4.403	7.733	56,94	-16,54	-11,57

Türkiye ekonomisi, yüksek enflasyon ve bunun yarattığı yüksek faiz oranı, üretimde kullanılan girdilerin önemli bir kısmının ithalat yoluyla karşılanıyor olması, Türk Lirasının (TL) yabancı paralara karşı değer kaybetmesi ve ithal edilen girdilerin maliyetinin yükselmesi, yükselen üretim maliyetleri sonucunda fiyatlarını artırması ve bu sürecin sonucunda enflasyon, maliyetler ve faizlerin yükselmesi ile devam eden bir sarmalla karşı karşıyadır (Anonim 2023b, 2023d).

Bankalar, 2005 yılından itibaren artan oranlarda inşaat ve gayrimenkul sektörlerine kaynak ayırmaya başlamışlardır. İnşaat sektöründe üretilen toplam katma değer, kredilerden aldığı pay ile de uyumludur. İnşaat sektörü kredilerinin GSYH'ye oranı yıllar itibarıyla artarken, konut kredilerinin GSYH'ye oranı 2013-2017 yılları arasında görece yatay seyretmiştir (Anonim 2023j). Toplam krediler içerisinde konut kredilerinin payı 2008-2014 yılları arasında %10'un üzerinde seyrederken 2015 yılından itibaren bu oran %10'un altına inmiş ve 2023 Ağustos ayı itibarıyla %4,28 seviyesine kadar gerilemiştir. Konut kredilerinin takibe dönüşüm oranları (TDO) genel krediler takibe dönüşüm

oranlarının altında seyretmekle birlikte aynı dönem içinde tüm krediler için ortalama %2,89, konut kredileri için %0,64, inşaat sektörü kredileri için %4,82 düzeyinde gerçekleşmiştir (Çizelge 5.3) (Anonim 2023h, 2023ı).

Çizelge 5.3 Toplam krediler, konut kredileri, inşaat sektörü kredileri ve TDO (2008-2023/Ağustos) (Anonim 2023h, 2023ı)

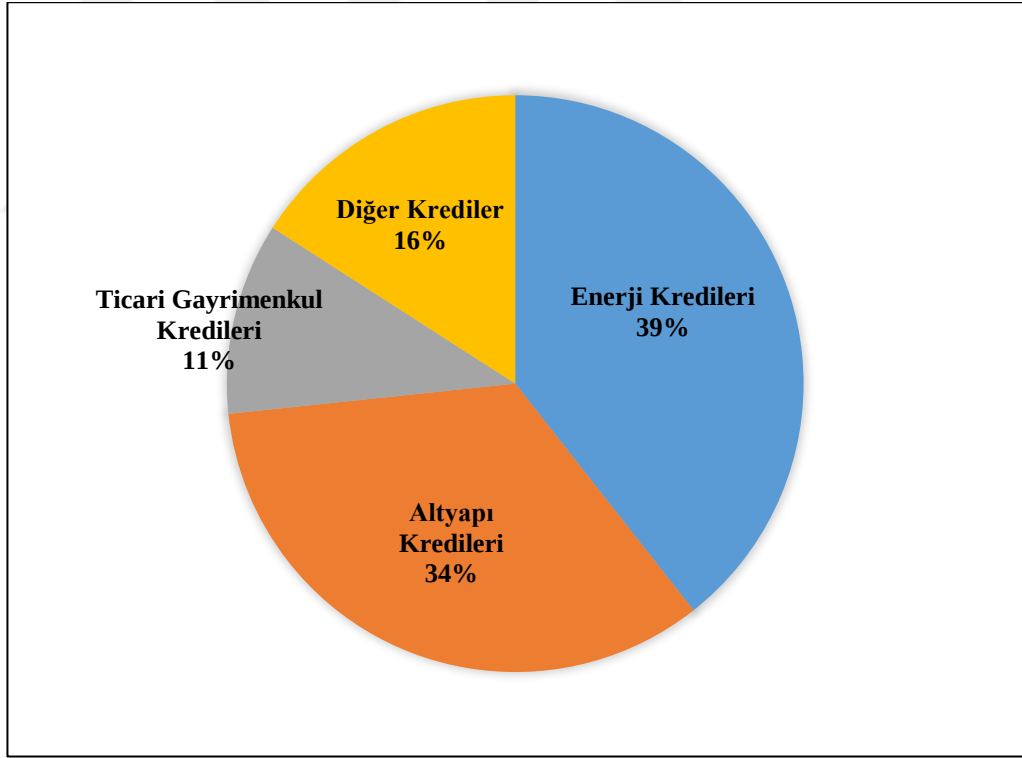
Yıllar	Krediler (Milyar TL)	Değişim (%)	Konut Kredileri (Milyar TL)	Değişim (%)	Konut Kredilerinin Toplam Kredileri İçindeki Payı (%)	İnşaat Sektörü Kredileri (Milyar TL)	Değişim (%)	Takibe Dönüşüm Oranı (%)		
								Genel	Konut Kredisi	İnşaat Sektörü Kredisi
2005	156		13,1		8,38	6,38		0,57	0,15	5,93
2006	219	40,03	23,3	78,17	10,66	9,54	49,60	0,40	0,24	4,45
2007	286	30,59	32,5	39,25	11,36	14,36	50,52	0,48	0,67	2,81
2008	367	28,32	39,0	20,00	10,63	20,91	45,65	3,68	1,30	3,32
2009	393	7,08	45,0	15,38	11,45	25,00	19,58	5,27	2,10	4,80
2010	526	33,84	61,0	35,56	11,60	31,39	25,53	3,66	1,40	4,07
2011	683	29,85	75,0	22,95	10,98	41,25	31,42	2,70	0,90	3,59
2012	795	16,40	86,0	14,67	10,82	48,85	18,41	2,86	0,80	3,85
2013	1.047	31,70	111,0	29,07	10,60	72,47	48,36	2,75	0,60	4,21
2014	1.241	18,53	126,0	13,51	10,15	89,08	22,93	2,85	0,49	4,12
2015	1.485	19,66	144,0	14,29	9,70	116,26	30,50	3,10	0,47	3,71
2016	1.734	16,77	164,0	13,89	9,46	146,17	25,74	3,24	0,54	3,71
2017	2.098	20,99	192,0	17,07	9,15	187,71	28,41	2,96	0,42	3,46
2018	2.394	14,11	188,0	-2,08	7,85	232,63	23,93	3,88	0,52	5,35
2019	2.656	10,94	199,0	5,85	7,49	245,58	5,57	5,37	0,63	9,81
2020	3.577	34,68	278,0	39,70	7,77	302,16	23,04	4,08	0,33	9,40
2021	4.897	36,90	299,0	7,55	6,11	436,05	44,31	3,16	0,30	6,90
2022	7.580	54,79	360,0	20,40	4,75	574,21	31,69	2,16	0,16	4,60
2023/8	10.449	37,85	447,0	24,17	4,28	756,78	31,79	1,66	0,12	3,43
ORTALAMA		26,84		22,74	9,11		30,94	2,89	0,64	4,82

Mevduat bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarından oluşan 19 bankanın proje finansmanına ilişkin istatistiki bilgilerinden oluşan veriler incelendiğinde, Türkiye’de Haziran 2023 sonu itibarıyla 1.284 milyar TL nakdi, 126 milyar TL’si gayri nakdi olmak üzere toplam 1.411 milyar TL proje finansman kredisi kullanıldığı görülmektedir (Çizelge 5.4) (Anonim 2023i, 2023k).

Çizelge 5.4 Proje finansmanı kredileri dağılımı (milyar TL) (Anonim 2023i)

Sektörler	Tahsis Edilen		Risk (Bakiye)		Toplam Taahhüt
	Nakdi	Gayrinakdi	Nakdi	Gayrinakdi	
Enerji Kredileri	765	108	465	76	874
Altyapı Kredileri	659	41	485	35	700
Ticari Gayrimenkul ⁵⁶ Kredileri	209	5	144	3	214
Diğer Krediler	309	25	191	15	334
Toplam Proje Finansmanı Kredileri	1.942	179	1.284	126	2.121

Proje finansman kredileri içerisinde ticari gayrimenkul kredilerinin payı Haziran 2023 itibariyle %11'dir. Proje finansmanından %39 ile en büyük payı enerji kredileri alırken, alt yapı yatırımları %34 ile takip etmektedir (Şekil 5.5).



Şekil 5.5 Proje finansman kredilerinin sektörel dağılımı (2023/Haziran) (Anonim 2023i)

⁵⁶ Ticari Gayrimenkul: Otel, AVM, konut ve ofis projeleri.

5.3 Gayrimenkuller ile İş ve İnşaat Makinelerinin Finansal Kiralama Yöntemi ile Finanse Edilmesi

Finansal kiralama kapsamındaki mallar, 6361 Sayılı Kanun'un 3. ve 19. maddelerinde belirtilmiştir. Kanun'un 3. maddesinde yapılan tanımda, finansal kiralamaya konu mallar için sınırlama getirilmemiş, 19. maddesinde de finansal kiralama sözleşmesine “bilgisayar yazılımlarının çoğaltılmış nüshaları hariç olmak üzere patent gibi fikrî ve sınai haklar hariç tüm taşınır ve taşınmazların” konu olabileceği hüküm altına alınmıştır. 3226 Sayılı Kanun'un yürürlükte bulunduğu dönemde Danıştay 4. Dava Dairesi tarafından verilen bir kararda⁵⁷, taşınır ve taşınmazların finansal kiralamaya konu olabileceği, taşınmazlar arasında herhangi bir ayırım yapılmaksızın kiralama konusu yapılabileceği, sözleşmede belirtilmek şartıyla ve sözleşme hükümlerine sadık kalınması halinde kiralamaya konu taşınmazın belirlenen bedel üzerinden satın alınabileceği belirtilmiştir. Danıştay 4. DD'de görülen başka bir davada⁵⁸, faaliyette kullanılan gayrimenkulün finansal kiralama yoluyla edinebileceği, yapılan kira ödemelerinin gider olarak hesaplara intikalinde herhangi bir sakınca olmadığı ve bu hususları içeren sözleşmenin yasalara uygun olduğuna karar verilmiştir. 6361 Sayılı Kanun'un 3. ve 19. maddeleri hükümleri gereği de, arsalar finansal kiralamaya konu olabilmekte ve sözleşmede satın alma şartı öngörülebilmektedir (Yavuz 2022).

Taşınmaz kiralınmasına ilişkin benzer bir hüküm 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'na⁵⁹ 6525 Sayılı Kanun'un 23. maddesi ile düzenlenen Ek 1. maddesinde yer almaktadır. Bu madde gereğince, OSB içinde yer alan ve Devlet tarafından arsa teşviki kapsamında verilen arsalarından olmayan taşınmazlar, finansal kiralama sözleşmesine konu edilebilmektedir. Bunun için gerekli olan şartlar maddenin devamında aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

- OSB yönetiminden uygunluk görüşü alınması zorunludur,
- Satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz,

⁵⁷ Danıştay 4. Dava Dairesi'nin T:24.09.2009, E:2009/2933, K: 2009/4672.

⁵⁸ Danıştay 4. Dava Dairesi'nin T:26.12.2006, E:2006/1834, K:2006/3190.

⁵⁹ TC Resmi Gazete, Tarihi: 15.04.2000, Sayısı: 24021.

- Finansal kiracının, bölgenin kuruluş protokolünde katılımcılar için öngörülen niteliklere sahip olması zorunludur,
- Finansal kiracı, katılımcının hak ve yükümlülüklerine sahip olur.

İnşaat firmaları yatırımlarının bir kısmında finansal kiralama işlemlerini kullanmaktadır. Finansal kiralamaya konu olan ekipman grupları, yükleyici, ekskavatör ve lader gibi iş makinelerinden oluşmaktadır (Kızılsu 2003). 193 sayılı GVK'nın 42. maddesinde belirtilen yıllara yaygın inşaat işlerinde kullanılan teçhizat ve ekipmanın finansal kiralama yoluyla temin edilmesi halinde finansal kiralama şirketine yapılacak kira ödemeleri 5520 Sayılı Kanun'un 15. maddesine göre tevkifata tabi tutulmayacaktır. Alt yükleniciler tarafından üstlenilen yıllara sair inşaat ve onarım işlerinde finansal kiralamaya başvurulması halinde alt yüklenicilere yapılan ödemeler finansal kiralamaya konu iktisadi kıymetin bedeli olmadığı için tevkifata tabi tutulması gerekecektir (Aydemir 2017). Üretimde kullanılan amortismanı tabi tutulan sabit kıymet niteliğindeki iktisadi kıymet ve eklentileri makine ve teçhizat olarak tanımlanmaktadır. Makine ve teçhizat olarak tanımlanan bu iktisadi varlıklar işletmeler açısından demirbaş niteliğinde olduğu için bu varlıkları öz kaynakları kullanarak satın almak yerine alternatif bir finans kaynağı olan finansal kiralama yöntemiyle edinmeyi tercih edebilmektedirler (Akçataş 2011, Yavuz 2022).

5.4 Konut Finansmanında Finansal Kiralama Yönteminin Kullanımı

Konut finansmanı sistemi, “konut edinmek amacıyla fon talep edenlerle fon fazlası ve tasarruf sahiplerinin buluşturulduğu; tüketicilere konut edinmeleri amacıyla kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla kiralanması, mevcut kredilerin yeniden finansmanı, sahip olunan konutun ipoteği ile verilen tüketici kredileri ve konut inşası aşamasında sağlanan konut finansmanının oluşturduğu sistem” olarak da tanımlanmaktadır (Koçak 2007, Çırasunlar 2011).

Türkiye’de konut sektörünün en büyük sorunlarından olan finansman sağlama yöntemlerinin gelişmemiş olması ve kaynakların yetersizliği, konut sahibi olmayan hane halklarının kurumsal olmayan finansman yöntemlerine yönelmesine neden olmuştur.

Bunun yanında 1950’li yıllardan itibaren köyden kente göç ile birlikte kentleşme ve artan nüfusla birlikte ortaya çıkan konut açığı ile konut inşaatı sektörünün kurumsallaşamamış olması sorunları konutun finansmanını gündeme getirmiştir (Çırasunlar 2011). Diğer taraftan üretim maliyetlerinin yüksek olduğu enflasyonist ortamlarda pahalı bir ürün olan konutu hane halklarının kişisel tasarrufları ile finanse etmeleri mümkün olmamaktadır (Kömürlü 2006). Ayrıca konut finansman sisteminde sağlanan fonun uzun vadeli olarak sağlanması beklendiğinden birçok değişkenin birlikte değerlendirilmesi ve sonucunda ekonomik, sosyal, kültürel ve finansal hususları dikkate alan detaylı ve teknik bir sistemin oluşturulması ihtiyacı gündeme gelmiştir (Önal ve Topaloğlu 2007, Çırasunlar 2011).

Finansal kiralama yöntemi, konut sahibi olmak isteyen hane halkları tarafından da tercih edilebilecek bir yöntemdir. Konutların kiralanması temeli mortgage olarak bilinen konut finansman sistemine dayandırılmaktadır (Karakocalı 2015). Konut finansmanında finansal kiralama yönteminin tercih edilmesi halinde finansal kiralama şirketleri ilk olarak varlığı kiralayacak kişinin seçtiği konutu almaktadır. Daha sonra bu kişiler finansal kiralama şirketi tarafından aldıkları konutu kiralamaktadırlar ve kiralama süresi sonunda bu konutu satış işlemini gerçekleştirerek devralmaktadırlar. Bu durumda finansal kiralama şirketi konutun geçici olarak mülkiyetine sahip olmasından dolayı bir nevi konutun kiralama süresi boyunca finansal kiralama şirketinde kalması teminat olarak kabul edilmektedir (Aydoğdu 2007). Konutların finansal kiralamaya konu olması 6362 Sayılı Kanun ile hüküm altına alınarak bireylerin uzun vadede daha kolay şartlarda konut sahibi olabilmesini sağlamak amacıyla “İpotekli Konut Finansmanı Anonim Ortaklığı” kurulması kararı alınmıştır (Karakocalı 2015, Yavuz 2022).

Konut ihtiyacını karşılamak amacıyla 5582 Sayılı Kanun’da⁶⁰ yapılan değişiklikle sözleşmenin konusu ve tarafları bakımından istisna getirilmiştir. Finansal kiralamaya konu varlıkların içine “konutun” da alınmasıyla birlikte sözleşmenin tarafları arasına

⁶⁰ 5582 Sayılı Kanun’un Genel Gerekçesinde düzenlemenin gerekçesi olarak; “Bireylerin konut ihtiyacının karşılanması, hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişiminin sağlanması, kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıt dışılık, kiralara yüksekliği gibi konular gayrimenkul sektörü ile ilgili sorunların beraberinde mevcut konut stokunun yarısından fazlası ruhsatsız konutlardan oluşması ve iç göçlerin büyük şehirlerde kaçak yapılaşma ve plansız kentleşmeye neden olması, konutların çoğunluğunun da tadilat ve tamire ihtiyacının olması, özellikle deprem tehlikesi konusunda riskli bölgelerimizin yoğunlukta olması hususu ile beraber, bu ihtiyaçtaki konutların güçlendirilmesi” gibi hususlar belirtilmiştir (Çırasunlar 2011).

tüzel kişiler yanında gerçek kişilerinde olabilmesine imkân tanınmıştır. Böylelikle tüketici, konut kredisine alternatif olarak finansal kiralama yoluyla da konut ihtiyacının karşılanmasında uzun vadeli fona erişebilmesine imkân tanınmıştır. Kiraya veren açısından da, ipotēge ya da finansal kiralamaya konu gayrimenkullerin menkul kıymete bağlanarak, finans için kullanacakları fonu yaratma imkânı yaratılmıştır. Tüketiciler de daha düşük faizli ve tutarlı kira ödemeleri ile konut ihtiyacını uzun vadeli olarak temin edebilecektir (Çırasunlar 2011). Yine aynı Kanun ile sistemin kurulmasını ve devamını desteklemek amacıyla “2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu”, “2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu”⁶¹, “4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun”⁶² ve çeşitli vergi yasalarında düzenlemelere gidilmiştir (Çırasunlar 2011).

5582 Sayılı Kanun’un 38. maddesinin (a) bendinde, konut finansmanının kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından finansal kiralama işlemi yapması uygun görülen finansal kiralama şirketleri tarafından finansal kiralama yöntemi de dâhil olmak üzere hangi yöntemler ile sağlanacağı belirtilmiştir. Aynı şekilde 6362 Sayılı Kanun’un “Konut ve Varlık Finansmanı” başlıklı 57. maddesine göre tüketicilere finansal kiralama yöntemi ile kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından finansal kiralama işlemi yapması uygun görülen finansal kiralama şirketleri tarafından konut edinebileceklerine dair düzenleme yapılmıştır. Konut kredileri 2007 yılına kadar bankalar tarafından sağlanmaktaydı, ancak finansal kiralama yönteminin kullanılmaya başlanması ile birlikte 6361 Sayılı Kanun kapsamında katılım, kalkınma ve yatırım bankaları ile BDDK tarafından izin verilen finansal kiralama şirketleri konut finansmanı yöntemini kullanmaya başlamıştır (Vurucu ve Arı 2017, Yavuz 2022).

Aynı Kanun’la “6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun”a “konut finansmanı sözleşmeleri” başlıklı 10/B maddesi eklenmiş ve konut finansmanı amacıyla düzenlenen sözleşmeleri de tüketici işlemi olarak 6502 Sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün kılınmıştır (Çırasunlar 2011). 6502 Sayılı Kanun’un 32. maddesinde konut finansmanında finansal kiralama da dâhil olmak üzere sözleşmelerin

⁶¹ 6362 Sayılı Kanun ile 6.12.2012 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır.

⁶² 6502 Sayılı Kanun ile 7.11.2013 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır.

kapsamından bahsetmektedir. Aynı Kanun'un 34. maddesinde muaccel borcun ödenmemesi halinde konut finansmanını sağlayan kuruluşun borcu ifa edebilmesi amacıyla konutu satış yapabileceği hüküm altına alınmıştır. Ayrıca, konut finansmanı amacıyla yapılan finansal kiralama işlemlerinde 6361 Sayılı Kanun'un 33. maddesinde belirtilen sözleşmenin feshinin sonuçlarına ilişkin hükmün uygulanmayacağı belirtilmiştir. Finansal kiralama yöntemi ile konut edinme de BDDK tarafından taşınmaz kiralamaya uygun görülen kurum finansal kiralama sözleşmesi kapsamında konutun mülkiyetini edinmekte, ancak varlığın zilyetliğini kiracıya bırakmaktadır (Özdemir 2017). Yeni konut alımlarının finansmanı şeklinde olabileceği gibi bireyin mevcut konutun finansal kiralama şirketine satın daha sonra kiralaması da (sat ve geri kiralama yöntemi) bu kapsamda değerlendirilmektedir (Parmakçı 2005, Yavuz 2022).

Konut finansmanı için düzenlenen finansal kiralama sözleşmesi “Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik”⁶³ in 4/d bendinde, “Konut finansmanı kuruluşunun, tüketicinin talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir konutun zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşme” olarak ifade edilmektedir. Bu amaçla düzenlenen sözleşmenin kiralayan tarafını 6502 ve 6362 Sayılı Kanunlar kapsamındaki finansal kiralama şirketi ve katılım bankaları, kiracı tarafını tüketici oluşturmaktadır. Bu sözleşme sonucunda kiralayan tarafından 3. kişiden satın alınan konut tüketiciye kiralanmakta, ancak konutun hukuki mülkiyeti kiralayanda, ekonomik mülkiyeti tüketici sıfatıyla kiracıda kalmaktadır. Aynı zamanda bu amaçla düzenlenen sözleşmenin taraflarından biri tüketici olduğundan 6502 Sayılı Kanun hükümlerine tabi bir sözleşmedir. Finansal kiralama sözleşmelerinde öncelikli olarak sırasıyla 6502 Sayılı Kanun, 6361 Sayılı Kanun ve 6098 Sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır (Çırasunlar 2011).

Konut finansmanı amacıyla yapılan finansal kiralama sözleşmeleri, 6502 Sayılı Kanun'un 17., 32. ve 33. maddelerinde belirtilen şekil şartlarına uygun olarak yapılmak zorundadır. Bu maddeler gereğince, finansal kiralama işlemlerine konu konut satış sözleşmeleri yazılı olarak kurulmadıkça geçerli kabul edilmez. Ayrıca, sözleşme koşullarını içeren sözleşme

⁶³ TC Resmi Gazete, Tarihi: 31.5.2007, Sayısı: 26538.

öncesi bilgi formunun da sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce tüketiciye, kiralayan şirket tarafından verilmesi zorunludur. 6361 Sayılı Kanun'un 22. maddesi gereğince de tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekmektedir.

Konut finansmanı sistemi kapsamında yapılacak finansal kiralama işlemleri de BSMV istisnası söz konusudur. “84 Seri No’lu Gider Vergileri Genel Tebliğ’i” 1/c bendine göre, “...ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları işlemler dolayısıyla lehe alacakları paralar (krediyi kullandıktan alınan erken ödeme, istihbarat, ekspertiz ücretleri vb. dahil), 6.3.2007 tarihinden itibaren BSMV’den istisna olacaktır. Ticari veya mesleki amaçlarla edinilen bir konuta ilişkin olarak kullandırılan krediler dolayısıyla lehe kalan paralara, konut teminatlı olarak verilen bir kredinin kısmen veya tamamen mesleki ya da ticari amaçla kullanılması halinde bu kredi dolayısıyla lehe kalan paralara, BSMV istisnası uygulanması mümkün değildir.” ifadesine yer verilmiştir. Bu hükme istinaden finansal kiralama yoluyla BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunan şirketler ve finansal kiralama yapan bankalar, mal veya hizmeti ticari olmayan amaçlarla edinen tüketiciler konut finansmanı sağlanması halinde BSMV’den istisna olacaktır (Yavuz 2022). Ancak 5582 Sayılı Kanun’un 20. maddesi ile 2499 Sayılı Kanun’un geçici 12. maddesi uyarınca BDDK’nın izin verdiği finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri dışında kalan diğer finans kuruluşlarının bu işleme ilişkin sözleşmeleri damga vergisinden müstesna değildir.

5.5 Sat ve Geri Kirala Yöntemi

Sat ve geri kirala yöntemi, kiracının maliki olduğu bir malı kiralayan konumundaki şirkete sattıktan sonra yeniden kiralamak suretiyle maldan ekonomik olarak yararlanmaya devam etmesi olarak tanımlanmaktadır (Hondu 2000, Karasioğlu 2001). Özel bir finansman tekniği olarak kullanılan sat ve geri kirala, genellikle büyük yatırımcılar ve büyük imalat firmaları arasında kullanılan bir yöntemdir. Sat ve geri kirala işlemi, bir gayrimenkul sahibinin o gayrimenkulü üçüncü bir tarafa sattığı ve aynı zamanda üçüncü taraftan o gayrimenkul üzerinden bir kira aldığı bir işlemdir (Adams ve Clarke 1996, Ling 2011).

5.5.1 Sat ve geri kirala kavramı ve özellikleri

Sat ve geri kirala yönteminde, işletmeler nakit sıkışıklığı yaşadığı dönemlerde, işletme sermayesi yaratmak amacıyla kendi aktifinde bulunan taşınır ya da taşınmazlarını öncelikle finansal kiralama şirketlerine satmakta ve daha sonra satın alan finansal kiralama şirketinden belirli bir süreliğine kiralamaktadır (Altun 2013, Öğredik ve Mazars/Denge 2014, Durlanık 2022). Normalde kiracı, varlığın cari piyasa değeri tutarında fon alırken, varlığın firmanın üretim faaliyetlerinin bir girdisi olarak kullanımını elinde tutar. Kiralama şartları genellikle ilgili tarafların gereksinimlerine göre yazılır. Çoğu durumda bu, kiralamanın birkaç yıl için geçerli olduğu ve yenileme seçenekleri veya fesih maddeleri içerebileceği veya içermeyebileceği anlamına gelir. Kira ödemeleri genellikle kira süresi boyunca gayrimenkulün fiyatını amorti etmeye ve yatırımcıya istenen bir getiri oranı sağlamaya yeterlidir (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004).

Kurumsal gayrimenkul sat ve geri kirala düzenlemeleri, diğerlerinin yanı sıra, dayanak varlığın değerine ve kalitesine ve her iki tarafın ihtiyaçlarına (yenileme seçenekleri, fesih maddeleri, kira süresi, gayrimenkul yönetimi sorunları vb.) göre belirlenir. Bununla birlikte, yeni mal sahibinin (kiraya veren) varlığın mülkiyetini ve ilgili amortisman ödenekleri ve vergi kredileri de dahil olmak üzere mülkiyetin faydalarını elde eder (Del Cotto 1981). Bowman'a (1980) göre finansal kiralama işlemleri bir borç finansmanı şeklidir. Dolayısıyla, alıcı özünde bir borç verendir ve teminatlı bir kredi vermiş olarak görülebilir. Ancak, yeni mal sahibi gayrimenkulle ilgili artık risklerin ve/veya gayrimenkul yönetimiyle ilgili görevlerin sorumluluğunu üstlenirse, durum bu kadar basit değildir (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004).

Gayrimenkullerin sat ve geri kirala yoluyla dış kaynak kullanımına yönelik önemli bir argüman, şirketlerin temel yetkinliklerine odaklanmaları gerektiğidir. Gayrimenkul sahipliği ve yönetimi çoğu zaman bir işletmenin ana işlevlerinin dışında kalmaktadır. Yönetim zamanı ve kaynakları, ana iş fonksiyonlarına odaklanarak daha iyi harcanabilir, ana faaliyetler dışındaki faaliyetler, bu faaliyetin ana faaliyet olduğu diğer firmalara yaptırılabilir. Bu, şirketin uzman olduğu ve daha yüksek getiri sağlayabileceği alanlara odaklanabileceği için karlılığı artırabilir (Gibson ve Barkham 2001, Devaney ve Lizieri

2004). Gayrimenkul fonksiyonlarının tamamen dış kaynak kullanımına devredilmesi sadece varlıkları devretmekle kalmaz, aynı zamanda hizmet sağlama sorumluluğunu da genellikle ölçek ekonomilerinden ve uzmanlıktan yararlanabilecek ve genel hizmet maliyetlerini düşürebilecek uzman bir sağlayıcıya devreder. Bu tür tasarruflar sat ve geri kiralamalarda mevcut olmayabilir, ancak muhtemelen firmaların kararlarının temelini oluşturmaktadır. Toplam doluluk maliyetleri düşürülürse, gelir tablosunda ve işletme marjlarında daha uzun vadeli faydalar olacaktır. Bunun da gelecekteki karlar ve beklenen temettü ödemeleri üzerinde etkileri olacaktır ve dolayısıyla hisse senedi ve tahvil fiyatları üzerinde bir etkisi olacağı beklenilmektedir (Devaney ve Lizieri 2004).

Dış kaynak kullanımı, risk transferi yoluyla bir şirkete fayda sağlayabilir. Kurumsal gayrimenkul sahibi olan bir şirket, gayrimenkul değerlerindeki değişikliklere maruz kalır, ancak kiralama yaparsa bu riskler başka bir tarafça üstlenilir. Ancak, bir dış kaynak kullanımı anlaşmasının nasıl yapılandırıldığına bağlı olarak, bir şirket kiralama piyasasından kaynaklanan yeni bir risk kaynağı ile karşı karşıya kalabilir. Bu risk, işgalcinin güçlü pazarlarda maliyet artışlarına maruz kaldığı, ancak zor pazar koşullarında maliyet düşüşlerinden yararlanamadığı uzun vadeler de daha da artmaktadır (Devaney ve Lizieri 2004). Gayrimenkul portföylerini dışarıdan temin eden şirketler de daha fazla esneklik ve hareket özgürlüğü arayışında olabilirler. Sahip olmak daha esnek bir seçenek sunmuş olabilir. Ancak son zamanlarda yapılan bazı dış kaynak kullanımı düzenlemelerinde şirketler, iş gereksinimleri değiştikçe mülkleri boşaltabilmeleri veya değiştirebilmeleri için alanla ilgili daha esnek düzenlemeler üzerinde müzakere etmişlerdir. Bu da gayrimenkulün iş planlama döngüsüne daha fazla entegre edilmesini sağlamaktadır (Devaney ve Lizieri 2004).

Sat ve geri kirala, bir gayrimenkul sahibinin veya kiracının mevcut payını sattığı ve karşılığında gayrimenkulün bir kısmını veya tamamını açık piyasa kirası veya satış fiyatına bağlı daha düşük bir kira bedeli üzerinden geri kiraladığı bir işlemdir. Yeni sahibi, kiralama ücretlerine katlanmadan veya kira boşluğu riskine girmeden gayrimenkulü bir kiracı ve garantili bir kira geliri ile satın alır. Eski mal sahibi, alternatif yatırım amaçları için sermayeyi serbest bırakır ve yine de en azından kira sözleşmesinin sona ermesine kadar mülkte kalmaya devam eder (Blackledge 2009). Grenadier (2005) bir sat ve geri

kirala anlaşması kapsamında, bir binanın sahibinin (genellikle binanın tek sakini) binayı sattığını ve aynı zamanda bina üzerinde bir kira sözleşmesi imzaladığını duyurmaktadır. Böylece, sat ve geri kirala işlemi sonucunda, varlığın satışından sonra ticari gayrimenkulün sahibi, eş zamanlı olarak imzalanan bir kira sözleşmesi yoluyla uzun vadeli işletme kontrolünü elinde tutmaktadır (Sirmans ve Slade 2010). Bu tür işlemler tipik olarak bir finansman biçimi olarak gerekçelendirilir, satıcı/kiracı satış gelirlerini işlerini büyütmek için kullanır ve kira ödemeleri de finansman ödemelerini temsil eder (Kask 2014).

Sat ve geri kiralama işlemini uygulamanın en az iki olası yolu vardır. İlk olarak, gayrimenkul varlığının elden çıkarılması ve alanın geri kiralınması tek bir işlemde yapılabilir, yani mülkiyetin geçişi ve kira sözleşmesinin tasfiyesi tek bir işlemde yapılır. İkinci olarak, mülkiyetin geçişi ve kira sözleşmesinin tasfiyesi birbirinden ayrı olarak yapılır. Sat ve geri kiralada, gayrimenkulün özel bir yatırımcıya satışı ve geri kiralınması için eşzamanlı bir sözleşme söz konusudur (Kask 2014).

Sat ve geri kirala işleminden elde edilen faydalar hem satıcı, hem de alıcı için olmak üzere iki yönlüdür. Sirmans ve Slade (2010)'a göre, işlem öncesi mal sahibinin işlem fiyatının altında bir defter değerine sahip olduğu varsayıldığında, en az beş fayda ortaya çıkmaktadır. İlk olarak, satıcının işlemten elde ettiği kazanç, satıcının gelir tablosunda itfa edilebilir ve böylece raporlanan kazançlar artar (Moyer ve Krishman 1995). İkinci olarak, varlık satıcının bilançosundan çıkarılarak potansiyel olarak daha fazla finansal oran iyileşmesine yol açacaktır. Gayrimenkulün düşük getirili olması halinde, düşük getirili varlıkların elden çıkarılması da varlık getirisini artırabilir (Barris 2002). Üçüncü olarak, satıcı borçlanma ile ilgili borç kısıtlamalarından kaçınır ve gayrimenkul için etkin bir şekilde uygun finansman elde eder. Dördüncü olarak, satıcı ana faaliyetlerinde kullanmak üzere sermaye ve borçlanma kapasitesini serbest bırakır (Horn 2000, Barris 2002). Beşinci olarak, satıcı maliyet esası, kalan amortisman süresi ve vergi oranlarındaki farklılıklar nedeniyle gizli vergi avantajlarını alıcıya aktarabilir (Kask 2014).

Alıcı, uzun vadeli bir kiracı tarafından işgal edilen bir varlık elde ederek sat ve geri kirala işleminden de yararlanır. Gayrimenkulü ve kiracıyı aynı anda elde etmenin en az üç

avantajı vardır. İlk olarak, gayrimenkulün kiralanmasıyla ilgili arama maliyetleri ortadan kalkar. İkinci olarak, alıcı gayrimenkulü almadan önce kiracının kalitesini değerlendirebilir. Üçüncü olarak, tipik üçlü net temel kira sözleşmesi (kiracı tüm işletme maliyetlerini öder) göz önüne alındığında, satın alan şirket yüksek kaliteli bir ipotek tahviline çok benzer özelliklere sahip bir varlık edinir. İşletme giderleri ve boşluklarla ilgili belirsizliklerin azalması, gayrimenkulün alıcı için yatırım değerini artırmaktadır. Dolayısıyla alıcı, birçok geri kiralama dışı işlemle karşılaştırıldığında daha üstün özelliklere sahip bir varlık edinmiş olabilir. (Sirmans ve Slade 2010, Kask 2014).

İşletmeler açısından gayrimenkule sahip olmalarının gayrimenkul riski ile karşı karşıya kalma ihtimalini artırdığı kabul edilmektedir (Fabozzi vd. 2010, Tuzel 2010). Gayrimenkul riski ile karşı karşıya kalma durumunun ise doğası gereği koşullu olduğu ve zaman içerisinde değişikliğe uğradığı, bunun yanında likidite ve finansman kısıtlarına ile bağlı olduğu tespit edilmiştir (Lee ve Jang 2012, Kask 2014). Gayrimenkulün dışarıdan temin edilmesi ve mülkiyet yerine kiralanması ile tüm şirketlerin sermaye yapısı etkilenmiş olacaktır. Bilanço dışlıları değişmemiş olabilir, ancak daha önce de belirtildiği gibi efektif dışlılar değişmiş olacak ve analistler bu değişikliği dikkate alacaklardır. Dolayısıyla, özsermaye ve borcun değeri üzerindeki etki, her bir işlemin neden olduğu sermaye yapısındaki değişiklikten ve artırılan sermayenin müteakip kullanımından yola çıkılarak tahmin edilebilir. Kiralamalar uzun vadeli yükümlülükler olduğundan, teori bu tür işlemlerin değer üzerinde borç artırımına benzer bir etkisi olacağını öne sürmektedir (Devaney ve Lizieri 2004).

Sat ve geri kirala işleminin bir finansal yönetim aracı olan iki aşamalı bir işlemi içerdiği kabul edilmekte ve gayrimenkulün bir yatırımcıya doğrudan satışını ve alıcı tarafından satıcıya bir kira sözleşmesi verilmesini içermektedir. Böylece mülkiyetin tüm normal riskleri alıcı tarafından korunur (Anonymous 1981). Tipik bir sat ve geri kirala işleminde, satıcı bir gayrimenkulü alıcıya satar, ancak bir kiralama sözleşmesi aracılığıyla uzun vadeli sürekli kullanımı elinde tutar. Esasen işlem, alıcının kiralayan olarak kiralama yoluyla gayrimenkul üzerindeki kontrolünü bırakması (satıcı-kiracıya gayrimenkul üzerinde aynı kontrol ve sorumluluğu verir), satıcının gayrimenkul üzerinde gelecekteki bir menfaatini elinde tutması (genellikle satın alma opsiyonları yoluyla), böylece belirli

bir kapsamlı sürenin ardından satıcı-kiracının gayrimenkulü yeniden satın alabilmesi şeklinde düzenlenir. Genel olarak işlem, kira süresi alıcı-kiracının yatırımını güvence altına alacak kadar uzun olacak şekilde düzenlenir. Satıcı-kiracı tarafından kira süresi boyunca yapılan kira ödemeleri genellikle alıcı-kiracının gayrimenkul için aldığı kredinin anapara artı faizini ve yaptığı ilk yatırımı karşılar. Alıcı-kiraya veren, satıcı-kiracı tarafından gelecekteki satın alma opsiyonlarına veya kapsamlı kira yenileme opsiyonlarına tabi olarak geri dönüşlü bir menfaati elinde tutar. Bu tür bir düzenlemeyle, satıcı-kiracı gayrimenkul üzerinde sürekli kullanıma sahip olurken sermayeyi güvence altına alır ve alıcı-kiracı, gayrimenkul sahibi olarak, amortisman ve kredi borçluluğundan kaynaklanan faiz indirimleri gibi vergi avantajlarından yararlanabilir. Satıcı-kiracı likit olmayan bir duran varlığı nakde dönüştürebilir ve işletme sermayesini artırabilir. Sermayedeki bu artış sadece satıcı-kiracıya çalışacak para sağlamakla kalmaz, aynı zamanda satıcı-kiracının cari oranını (dönen varlıkların duran varlıklara oranı) artırmasını sağlar, bu da satıcı-kiracının geleneksel kısa vadeli kredi verenler için daha krediye layık görünmesini sağlar. Kısa vadeli para piyasalarının sıkılaştığı günümüzde bu özellik son derece değerlidir. Ayrıca, satıcı-kiracı için geleneksel krediyi temin edememesi durumunda alternatif bir finansman düzenlemesi sağlar ve alıcı-kiracı için geleneksel bir ipotek kredisinde elde edilenden daha yüksek bir getiri oranı sunar (O'Neill 2009).

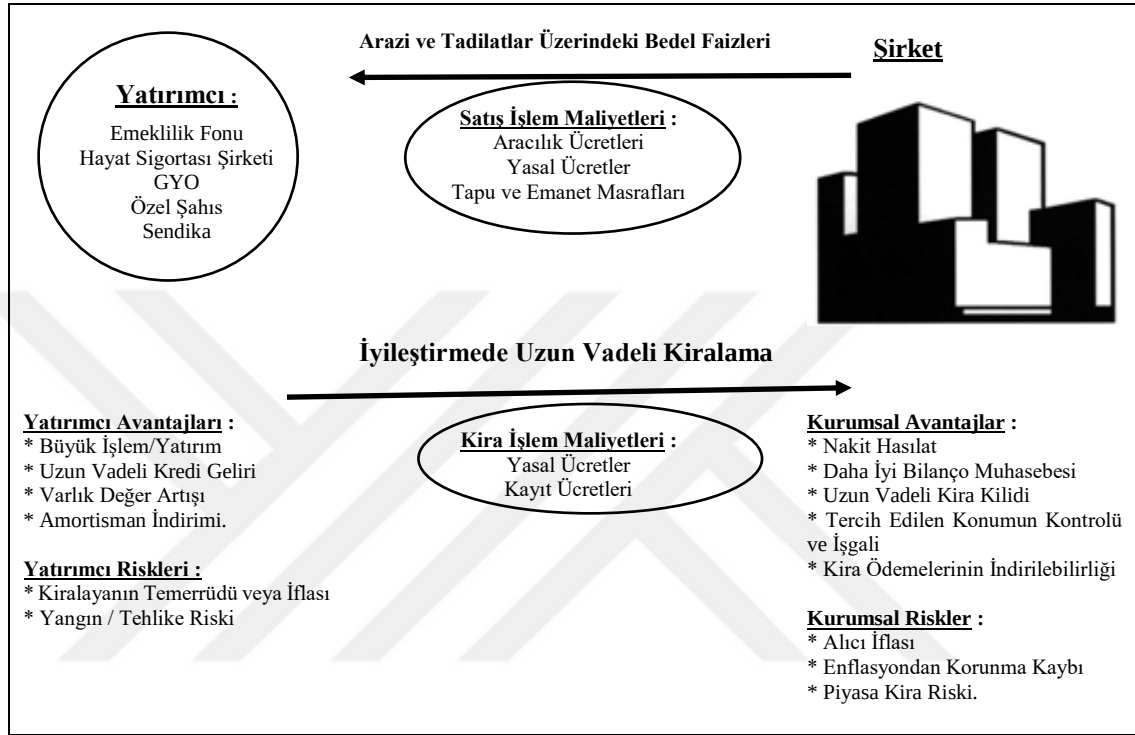
Vergi amaçlarına uygun gerçek bir sat ve geri kirala işleminin yapılandırılması dikkatli bir planlama ve öngörü gerektirir. Tarihsel olarak, sat ve geri kirala işlemleri sahte işlemler olarak kabul edilmiştir. Bu işlemleri vergi amaçları açısından geçersiz kılan şey, temelinde yatan finansal düzenlemelerdir. Finansal düzenlemeler her iki taraf için de riski ortadan kaldıracak şekilde kurgulanmıştır. Çok genel bir ifadeyle, alıcı üçüncü taraf bir ipotek sahibinden kredi alıyor ve kredi gelirlerini gayrimenkulün satın alınması için kullanıyordu. Bu gelirler satıcı-kiracının gayrimenkulü kullanması için kira ödemelerini sağlar ve bu kira ödemeleri alıcının kredisini geri öder, böylece finansal düzenleme neredeyse tamamen döngüsel ve denkleştirici hale gelir. Genel olarak kiralanan gayrimenkul, satıcı-kiracının gayrimenkul üzerindeki iyileştirmeler, emlak vergileri ve sigorta için ödeme yapmakla yükümlü olduğu bir “net kiralama” işleminden oluşmaktadır (O'Neill 2009).

Kiralamalar genellikle uzun vadeli ve 5 ila 20 yıl arasında sürebilir, ortalama kira süresi 10 ila 15 yıldır ve yenileme seçenekleri bulunmaktadır (Hutchinson 2003). Projeksiyonların, hisselerin, kredilerin, gelir ve giderlerin büyümesine ilişkin tahminleri içermesi gerekir. Ayrıca, kiracının planlanan faaliyetlerini de içermelidir, böylece projeksiyonlar bu faaliyetlerin tahmini maliyetlerini ve bunlardan elde edilecek gelirleri içerecektir (Anonymous 1981). Sat ve geri kiralama devir işlemi piyasa koşullarında gerçekleşirse, satıcı-kiracı geri kiralamadan kaynaklanan bir kullanım hakkı varlığına ve geri kiralama işleminin sonunda alıcı-kiralayan tarafından dayanak varlık üzerinde elde tutulan haklara sahip olacaktır (Anonymous 2019).

Bir sat ve geri kirala işleminde şekilden çok özün önceliği ilkesi benimsenmekte ve işlemin ekonomik özü, hasılatın zamanlamasını, muhasebeleştirilmesini, tutarını ve tanımlanmasını belirlemelidir. Bir işlemin ekonomik veya finansal özü, fiili yasal şekilden farklı olabilir (Anonymous 1981). Gayrimenkule bağlanan sermayeyi serbest bırakmanın bir yolu olarak görülmektedir (Dasso ve Kuhn 1987). Gayrimenkulde sat ve geri kirala işlemleri, satıcının işletme sermayesine anında erişmesini ve vergilerden de tasarruf etmesini sağlar (Spiro 1996). Satıcı, kiralanan gayrimenkulü kullanmaya devam ederken diğer yatırımlar için sermayeye erişim sağlar (Jaffe ve Sirmans 1986). En büyük ve en yüksek profilli sat ve geri kirala düzenlemeleri genellikle arazi ve gayrimenkulleri içerir. Temel şart, bunların uzun vadeli bir kiralamaya konu olabilecek sermaye varlıkları olmasıdır. Kira süresi boyunca yapılacak kira ödemeleri, gayrimenkulün satın alma fiyatını amorti edecek ve tatmin edici bir getiri oranı sağlayacak şekilde müzakere edilebilir (Spiro 1996, Ling 2011). Bir sat ve geri kirala işleminde, firma daha önce kiralamak yerine satın almayı tercih ettiği ipoteksiz varlıkları satar (Wells 2011).

Spesifik varlıklar, temerrüt durumunda kiraya verenler için kayıp yaratmaktadır çünkü spesifik varlıkların yeni bir kullanıcıya yeniden uyarlanmasıyla ilişkili yüksek maliyetler söz konusudur. Dolayısıyla, bir firmanın iflas etme olasılığı yüksek olduğunda, kiraya verenler spesifik varlıkları finanse etme konusunda isteksizdir. Sonuç olarak, düşük performans gösteren firmalar sadece genel varlıkları finanse edebilirler. İyi performans gösteren firmalar için ise durum tam tersidir. Temerrüde düşme olasılıkları düşüktür ve varlıkların tersine dönme olasılıkları da düşüktür. Dolayısıyla, kiraya verenler sağlıklı

firmalar için spesifik varlıkları finanse etme konusunda rahattır. Kiraya verenlerin finansal kiralama piyasasının varlık özgüllüğü ve beklenen yeniden dağıtım maliyetleri açısından nasıl işlediğini daha iyi anlamalarına yardımcı olmaktadır (Şekil 5.6) (Ben-David 2005).



Şekil 5.6 Tipik sat ve geri kirala işlem şeması (Hutchinson 2003)

Sat ve geri kirala işlemlerine katılan çoğu firmanın likidite arayışında olmasına rağmen, bu firmaların iki gruba ayrıldığını göstermektedir. Bir grup, varlık satışından elde edilen geliri büyümelerini finanse etmek için kullanan hızlı büyüyen firmalardan oluşmaktadır, bu firmalar tarafından satılan varlıklar, satan firmaya özgüdür. Diğer grup ise mevcut alacaklılarına ödeme yapmak için likidite arayan kötü performans gösteren firmalardan oluşmaktadır. Bu zayıf firmalar genellikle iflas durumunda yeniden dağıtılması daha ucuz olan genel varlıkları satarlar (Ben-David 2005).

Geleneksel gayrimenkul yönetimi stratejisi, şirketlerin gayrimenkul varlıklarına sahip olmaları gerektiğini söyler. Bu görüş, artan sayıda kurumsal gayrimenkul elden çıkarma anlaşması ile sorgulanmaktadır. Dış kaynak kullanımı anlaşmalarının arkasındaki ana

fikir, kurumsal gayrimenkul sahipliğinin çekirdek olmayan bir iş olduğu ve bu nedenle profesyonellere yaptırılması gerektiğidir (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004).

Mevcut varlıkları olan bir firma, varlıkları teminat olarak kullanarak borç alabilir veya bir sat ve geri kirala işlemine katılabilir. Kusursuz piyasa varsayımları altında bu bir tercih meselesidir. Piyasa sürtünmelerinin varlığında, bir kiralama duyurusu potansiyel değerlendirme etkileri olan bir olaydır (Wells 2011). Bir satış ve geri kiralama işleminin nedenleri, borca bağımlılığı azaltmanın yanı sıra, stratejik değişim, planlanan genişleme veya borç azaltımı için likidite gereksinimleri vb. olabilir (Sieverding 2018).

Şirketlerin gayrimenkul varlıkları ve binaları tekrar satmak için değil, ana faaliyetlerini desteklemek için edindiklerini varsayıldığından piyasa değerleriyle değil, net defter değerleriyle değerlendirirler. Bu prosedürün, binaların net defter değeri ile potansiyel piyasa değeri arasında sürekli artan bir boşluk yarattığı açıktır. Yıllar geçtikçe daha da derinleşen bu boşluk, şirket bilançolarında analistler ve yatırımcılar tarafından fark edilmesi zor olan önemli gizli rezervler yaratabilir. Bir sat ve geri kiralamada bu gizli rezerv serbest bırakılırken, şirket operasyonları genellikle değişmeden kalır, hatta daha verimli hale gelir. Bu nedenle, olumlu piyasa tepkisinin en azından kısmen gizli rezervlerin serbest bırakılmasının bir sonucu olduğudur (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004).

Sat ve geri kirala düzenlemeleri, sabit varlıklarda yoğunlaşan sermayeyi serbest bırakarak likidite sağlayabilir. Bunun yanında, enflasyonist baskıların yaşandığı bir dönemde kredi birliğinin kazanç kapasitesini artırmak için gerekli fonları sağlayabilir (Anonymous 1981). Sat ve geri kirala işleminde bir değerlendirme süreci aracılığıyla gayrimenkuller için piyasa kira bedelinin ne olduğunu belirlemelidir. Bu belirlenirken, kiracının mevcut gayrimenkulü işgal etmeye devam edeceği ve ticari ofis alanı için mevcut kiralama piyasasının tipik şart ve koşullarında ekonomik bir kira ödeyeceği hususundan hareket edilir (Anonymous 1981).

Sat ve geri kirala, varlıklara bağlanan sermayeyi serbest bırakmanın bir yolu olarak da kullanılmaktadır. İşletmelerin, ihtiyaç duyulan varlıkları kiralama yoluyla edinmesi, işletmeleri mevcut fonları duran varlıklara yatırma mecburiyetinden kurtarmaktadır

(Özcan 2011, Yükü ve Kaplanolu 2015, Arslan 2019). İşlem sonucunda, işletmenin bilançosunda aktif kısmı ve net işletme sermayesi artmakta, dolayısıyla borçlanma ve likidite rasyoları olumlu etkilenmektedir (Mastar Özcan 2011, Arslan 2019). Bu tür bir kiralama, bir girişimcinin uzun vadeli ekipmana bağlanmış sermaye elde etmek istediği durumlarda yaygın olarak kullanılır. Geri ödeme, ödemelerin maliyeti bir kredi maliyetinden düşük olduğunda veya bir şirket bilançosunda daha az borç göstermek istediğinde bile (bilanço dışı finansman) kredilere alternatif olarak kullanılır (Maria 2012). Sadece yatırım amaçlı alınan iktisadi kıymetler ya da işletmede faaliyetlerin sürdürülmesi için alınmış ama teknolojik gelişmeler sebebiyle veya benzer sebeplerle kullanılmayan varlıklar sat ve geri kirala yöntemi ile finansman sağlama aracı olarak da kullanılabilir. (Öğredik ve Mazars/Denge 2014, Yavuz 2022). Sağladığı avantajların dışında kiracının varlık üzerinde yapmak istediği değişiklikten önce kiralayan şirketten izin almak zorunda kalmasından dolayı kiracının kullanım serbestliğini sınırlandırmaktadır. Sat ve geri kirala yöntemine konu olan varlığın kiralayan tarafından yeniden değerlendirme işlemi yapılması da mümkün değildir. (Arslan 2019)

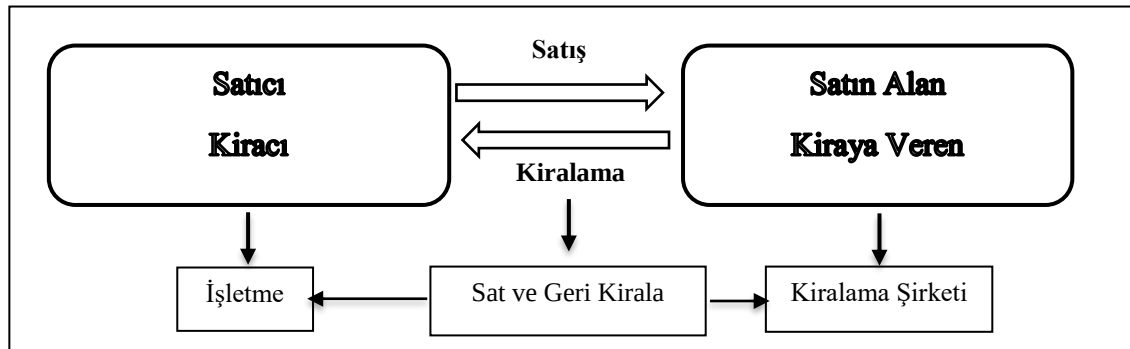
Piyasada faaliyet kiralaması ve sermaye kiralaması olmak üzere iki yapıda sat ve geri kirala işlemi bulunmaktadır. Bir sat ve geri kirala işlemi normalde faaliyet kiralaması olarak yapılandırılır, ancak belirli durumlarda sermaye kiralaması olarak kabul edilir. Jaffe ve Sirmans'a (1986) göre, bir sat ve geri kirala işlemi; (i) kira sözleşmesinde yazılı bir geri alım anlaşması olması, (ii) uygun bir fiyata geri satın alma seçeneği olması ve (iii) kira değeri gayrimenkul değerinin %90'ından fazla olması durumlarda sermaye kiralaması olarak değerlendirilir:

Sat ve geri kiralada kira süresi genellikle ilgili tarafların gereksinimlerine göre yazılır. Kira sözleşmesi tipik olarak yenileme seçenekleriyle birlikte birkaç yıl içindir. Kira ödemeleri tipik olarak kira süresi boyunca gayrimenkulün fiyatını amorti etmeye ve yatırımcıya istenen getiri oranını sağlamaya yeterlidir (Jaffe ve Sirmans 1986). Ancak kiracı tarafından ödenecek kiranın belirlenmesi her iki taraf arasındaki anlaşmaya bağlıdır. Bazı kira sözleşmelerinde bu giderlerin ev sahibi tarafından ödenmesi, bazılarında kiracı tarafından ödenmesi, bazılarında ise işletme giderlerinin çeşitli şekillerde paylaşılması öngörülmektedir (Geltner vd. 2007). İşletme giderleri yükünün bir

kısımının ya da tamamının kiracıya kaydırılmasıyla ev sahibi, işletme giderlerindeki enflasyona karşı bir miktar koruma gibi bariz bir avantaj elde eder (Ling 2011).

Sat ve geri kirala işleminde varlık bilançodan çıkarılır. Kiralama süresince kira ödemeleri şarta bağlı yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır. Bu da borç/özkaynak oranının düşmesine katkıda bulunarak firmayı bankalar, hissedarlar için daha cazip hale getirebilir ve sermaye maliyetini düşürebilir. Satıştan elde edilen gelir, firmanın kısa vadeli borçlanma seçeneklerine başvurmasını önlemek için net işletme sermayesi olarak da kullanılabilir. Vergi oranları ve maliyetleri kontrol edildikten sonra, yüksek düzeyde borç dışı vergi kalkanına sahip firmaların sat ve geri kirala işlemine girdikten sonra borcu artırma eğiliminde oldukları görülmektedir (Wells 2011).

Sat ve geri kirala sözleşmelerinde, kiracı, satıcı ve kiralayan arasında gerçekleşen işlem sürecinde satıcı ve kiracı sıfatı, gayrimenkul sahibi kiracı üzerinde birleşmektedir. Sat ve geri kirala işleminin: (i) Varlığın, kiracıdan kiralayana satılması, (ii) Varlığın, kiralayan tarafından kiracıya geri kiralması olmak üzere iki bileşeni bulunmaktadır (Şekil 5.7) (Arslan 2019). Yöntemde, geri kirala bileşeni rehin verme işleminin kurumsal bir biçimine benzetilmektedir. Rehinde şirket varlığı rehnedene devrettiğinde karşılığında nakit akışı sağlamasına karşın, rehne verdiği varlığı geri alacağına ilişkin bir beklentisi ve bu yönde geri dönüşte söz konusu değildir. Ancak, şirket varlığı işlerini yürütmek amacıyla kullanmaya ihtiyacı var ise sat ve geri kirala yöntemini tercih edecektir. Kiraya veren veya yeni malik için lehtar noktası sözleşmedir (Hüseyinzade 2022).



Şekil 5.7 Sat ve geri kirala işlemlerinin bileşenleri (Arslan 2019)

Alıcı-kiraya veren, finansal kuruluştan satıcı-kiracıya kredi gelirlerinin sağlanması ve satıcı-kiracıdan finansal kuruluşa kira şeklinde kredi ödemelerinin sağlanması için yalnızca bir “kanal” olabilir. Alıcı böyle bir kanal olduğunda, bir finansman düzenlemesi mevcuttur. Bununla birlikte, tek bir faktör, satıcı-kiracıdan alıcı-kiraya veren aracılığıyla bir finans kuruluşuna yapılan ipotek ödemelerinin sadece bir kanalının varlığına kesin olarak işaret etmez. Üçüncü taraf, kredi verenin bir finans kurumu olmadığı durumlarda da kanal teorisi geçerli olabilir. Söz konusu faktörler, bir finans kuruluşu söz konusu olduğunda geçerli olan faktörlerle aynıdır. Bunlar; (1) Sat ve geri kirala ve finansman eş zamanlı olarak düzenlenir, (2) Kira vadesi kredi vadesi ile çakışır, (3) Kira ödemeleri faiz ve anapara ödemeleri ile çakışır ve (4) Alıcı-kiracının sermayesinin yetersiz olması veya başka bir şekilde ödeme yapma ihtimalinin düşük olması nedeniyle kredi verenin satıcı-kiracıdan faiz ödemesini alacağından emin olmasıdır (Shurtz 1982).

Perakendeciler mağazalarının çoğunu kiralamaktadır. Bazı durumlarda, perakendecilerin kiralamaktan başka seçeneği bulunmamakta ve bu durum, alışveriş merkezlerindeki ve bazı ofis binalarındaki mekanlar için geçerli bulunmaktadır. Bakım-onarım ve işletme giderleri; diğer kiracıların kimler olacağı, hangi değişikliklerin yapılabileceği, değişikliklerin maliyetleri ile yönetim giderlerinin kim tarafından ödeneceği gibi konular gayrimenkul yatırımlarının işletme dönemlerinde özel önem kazanmaktadır. Ancak kiralamaya karşı satın alma kararının dayandığı analitik prosedürler, diğer kiralama analizlerinden farklı bir özellik göstermemektedir (Brigham ve Daves 2007).

Sat ve geri kirala işlemlerinin gerçekleştirme nedenleri aşağıdaki gibi sıralanmaktadır (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004):

- a) Bilanço dışı fonlamanın artması: Yöneticiler, temel faaliyetlere yeniden yatırım yapmak veya bilanço ve finansal oranların daha iyi görünmesini sağlamak için sermayeyi varlıklardan serbest bırakmak ister.
- b) Finansman kaynaklarını çeşitlendirmesi: Satıcılar finansman kaynaklarını çeşitlendirmek isterler. Satıcı, daha sonra gayrimenkul borç piyasasında finanse edilen varlıkları elden çıkararak yeni finansman kaynaklarına ulaşmayı ummaktadır.

c) Verimliliğin artırılması: Birçok şirket, kurum içi gayrimenkul yöneticilerinin bu hizmetlerin en verimli sağlayıcıları olmadığına dair bir şüpheyne sahiptir. Sat ve geri kirala, bu faaliyetin maliyet verimliliğini ortaya çıkarabilecek ve gayrimenkul kullanıcısına stratejik avantajlar yaratabilecek mümkün olan en iyi hizmet sağlayıcısına dış kaynak sağlamanın basit bir yolu olabilir.

d) Mesleki verimliliği artırması: Bir gayrimenkul sahibi-işgalci kendisini sabit bir maliyet yapısına kilitlemiştir. Yeni mal sahibi boş alanı kiralayabilir ve böylece kiracının maliyetlerini düşürebilir.

e) Düşük getirili varlıkların elden çıkarılması: Sermaye verimliliği üzerindeki baskı, şirketleri gayrimenkul portföylerini dış kaynaklara devretmeyi düşünmeye zorlamaktadır. Varlığın düşük getirili gayrimenkulden daha likit bir forma dönüştürülmesi ve ana işe yatırılması özkaynak getirisini artıracaktır.

Gayrimenkul sat ve geri kirala işlemlerine özgü bazı gerekçeler de vardır. Weatherhead (1997) kurumsal gayrimenkulün bir kaynak olarak kurumsal stratejideki önemini vurgulamaktadır. Weatherhead'e göre, kurumsal gayrimenkul, yeni özkaynak ve yüksek vites olmadan kurumsal genişlemeye yardımcı olabilir. Weatherhead'in kullandığı Sainsbury vakası, şirketin 1980'lerden bu yana genişleme programını yeni finansman kaynaklarıyla nasıl finanse ettiğini göstermektedir. Amaç, rezervler dışında bir finansman kaynağı bulmaktır. En kolay finansman yöntemleri uygun değildi, hatta hisse senedi ihracı birçok yatırımcının ilgisini çekebilirdi. Sainsbury ailesi işletmedeki paylarını sulandırmak istemedi ve bunu reddetti. Satış alanındaki istikrarlı ancak hızlı büyüme, 1980'lerden bu yana sürekli sat ve geri kirala düzenlemeleriyle büyümenin finanse edilmesiyle kesintisiz olarak sağlandı (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004).

Sat ve geri kirala anlaşmaları, kazanç değişkenliğini ve gayrimenkul maliyetini azaltmanın bir yolu olabilir. Lewis ve Schallheim (1992) daha düşük kazanç değişkenliği ve risk elde etmenin bir yolunun çeşitlendirme olduğunu öne sürmektedir. Bu, konut sahibinin daha düşük risk ve daha düşük faiz oranına sahip varlıklardan oluşan çeşitlendirilmiş bir gayrimenkul portföyüne sahip olduğu ve böylece daha düşük kira ödemeleri sunabileceği anlamına gelmektedir (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004).

Bir sat ve geri kirala işleminin temel bileşenleri aşağıda gibi sıralanmaktadır (Hutchinson 2003):

- “Bir sat ve geri kirala işlemine dâhil olan mülk, arazi ve iyileştirmelerden birini veya her ikisini de içerebilir.
- Kira ödemeleri tipik olarak, satın alma fiyatının kira süresi boyunca amortismanını ve ayrıca alıcının yatırımında belirli bir getiri oranını sağlamak için sabittir.
- Tipik bir işlem genellikle üçlü net kiralama düzenlemesini içerir.
- Sat ve geri kiralamar genellikle satıcının kira sözleşmesini yenilemesi ve bazen gayrimenkulü yeniden satın alması için bir seçenek içerir”.

Satıcı-kiracı, varlıkların kontrolünü alıcı-kiracıya devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirir. Varlıkların satıcı-kiracılar tarafından satılması, alıcı-kiracıların (veya müşterilerin) varlıkların kontrolünü elde ettiği anlamına gelir. Satıcı-kiracının dayanak varlığı alıcı-kiracıya devretmeden önce kontrol etmesi, yani kullanımını yönlendirebilmesi ve kalan faydalarının tamamına yakınına elde edebilmesi durumunda, diğer kriterler de sağlanmışsa işlem sat ve geri kirala işlemi olarak sınıflandırılabilir. Ancak, satıcı-kiracı dayanak varlığın kontrolünü, yasal mülkiyetini elde etmiş olsa bile, alıcı-kiralayana devretmeden önce elde edemezse, işlem sat ve geri kirala işlemi olarak sınıflandırılmaz. Alıcı-kiraya veren, bir sözleşme mevcut olduğunda ve satıcı-kiraya veren, varlıkların kontrolünü alıcı-kiraya verene devrederek yükümlülüklerini yerine getirdiğinde bir varlığın kontrolünü elde eder. Alıcı-kiraya verenin bir varlığın kontrolünü elde ettiğine ilişkin aşağıda belirtilen beş göstergenin varlığı aranmaktadır (Rashty 2018):

- “Alıcı-kiraya verenin yasal mülkiyete sahip olması,
- Alıcı-kiraya verenin fiziksel mülkiyete sahip olması,
- Mülkiyetin önemli risk ve getirilerin alıcı-kiraya verene ait olması,
- Alıcı-kiraya verenin varlığı kabul etmesi,
- Satıcının ödeme için mevcut bir hakkının olması”.

Bir satıcı-kiracı, aşağıdaki koşullar altında müşterilere satılan malları geri satın almak için belirli haklara veya yükümlülüklerle sahip olabilir (Rashty 2018):

- “Saticı-kiracı, satılan malları geri satın alma yükümlülüğüne sahipse vadeli işlem sözleşmesi yapabilir.
- Saticı-kiracı, satılan malları geri satın alma hakkına sahipse, alım opsiyonu sözleşmesi yapabilir.
- Saticı-kiracının belirli malları önemli forward veya alım opsiyonu hükümleri ile devretmesi, alıcı-kiracının teslim aldığı malları kontrol etme kabiliyetini sınırlar”.

Alıcı-kiraya verenin, satıcı-kiracıdan kiralama konusu malı geri satın almasını talep etme hakkı bir satış opsiyonudur. Satım opsiyonu, satıcı-kiracının alıcı-kiralayandan malı geri satın alması için bir yükümlülük (forward) yaratır. Alıcı-kiraya verenin satış fiyatı (veya satıcı-kiracının geri alım fiyatı) orijinal satış fiyatından veya geçerli piyasa değerinden düşükse, alıcı-kiraya verenin satış opsiyonunu kullanmak için büyük olasılıkla önemli bir ekonomik teşviki yoktur. Böyle bir işlemde, satış hasılatının muhasebeleştirilmesi rehberi kapsamında bir iade hakkına sahiptir, ancak işlem mutlaka bir sat ve geri kirala işlemi olarak başarısız olmaz. Alıcı-kiraya verenin satış fiyatı (veya satıcı-kiracının geri alım fiyatı) orijinal satış fiyatından veya geçerli piyasa değerinden yüksekse, alıcı-kiraya verenin büyük olasılıkla satış opsiyonunu kullanmak için önemli bir ekonomik teşviki vardır. İşlem bir satış olarak başarısız olur ve geri kiralama işlemi bir finansman anlaşmasıdır (Rashty 2018).

Sadece araziyi içeren kiralamalarda, kira süresinin sonunda gayrimenkulün mülkiyetini kiracıya devredilmesi veya kira sözleşmesinin bir pazarlıklı satın alma opsiyonu içermesi kriterlerinden birinin karşılanması durumunda aktifleştirilir. Daha kısıtlayıcı kriterler, arazinin amortismanına tabi olmayan doğasından kaynaklanmaktadır. Bir kira sözleşmesi arsa ve bina içeriyorsa, aktifleştirme kriterleri daha karmaşıktır. Kira süresinin sonunda gayrimenkulün mülkiyetini kiracıya devredilmesi veya kira sözleşmesinin bir pazarlıklı satın alma opsiyonu içermesi kriterlerinin karşılanması durumunda, kiralamanın tamamı aktifleştirilir, ancak arsa ve bina ayrı ayrı aktifleştirilmelidir. Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri, kiralamanın başlangıcındaki gerçeğe uygun piyasa değerleri ile orantılı

olarak arsa ve bina arasında paylaştırılır. Kira süresi, kiralanan gayrimenkulün tahmini kullanım ömrünün %75'ine eşit veya daha fazla olasmı ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri, kiralanan gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin %90'ına eşit veya bu değeri aşıyor olması kriterleri uygulanmadan önce, arsa ve bina arasında nispi gerçeğe uygun değerlere dayalı bir dağıtım yapılır (Anonymous 2021a). Hem gayrimenkul yatırımcıları hem de işletmeciler şirketler için farklı yönlerden faydaları bulunan sat ve geri kirala yönteminin sermaye varlığı, finansman aracı, verim ve getiri ile varlık kalitesi olmak üzere beş başlıkta özetlenebilecek temel özellikleri bulunmaktadır (Ling 2011).

Sat ve geri kirala, sermaye varlıklarının alım ve satımından oluşur ve böylece sermaye piyasalarının hem talep hem de arz tarafını oluşturur. Alım ve satım süreci sayesinde yatırımcılar sermaye varlıklarının piyasa değerlerini, yani bu varlıkların işlem gördüğü fiyatları belirler. Yatırımcılar, satın almaya istekli oldukları fiyatlara karar verirken, varlıkların gelecekteki nakit akışı beklentilerinin temel özelliklerini dikkate alırlar (Geltner vd. 2007). Bina sahibi ise, gayrimenkulün işlem gördüğü sermaye piyasalarının niteliğini ve gayrimenkulün işlem görebileceği piyasa fiyatlarını etkileyebilecek faktörleri de göz önünde bulundurur (Ling 2011). Satış ve geri kirala, belirli şirket satın alma durumlarında da finansman aracı olarak kullanılır. Bir alıcı, bir şirketi satın almak için gereken ön nakdi azaltmak amacıyla, satın alınacak şirkete ait bir gayrimenkulün satışı ve geri kiralamasını düzenleyebilir. Satın alma işleminin kapanışıyla eş zamanlı olarak, bina, gayrimenkul üreterek gelir sağlayan bir yatırımcıya satılırken, eski mal sahibi nakit veya başka bir bedel alır ve faaliyetinde herhangi bir kesinti olmaksızın binayı kullanmaya devam eder (Wiedemer ve Baker 2013, Ling 2011).

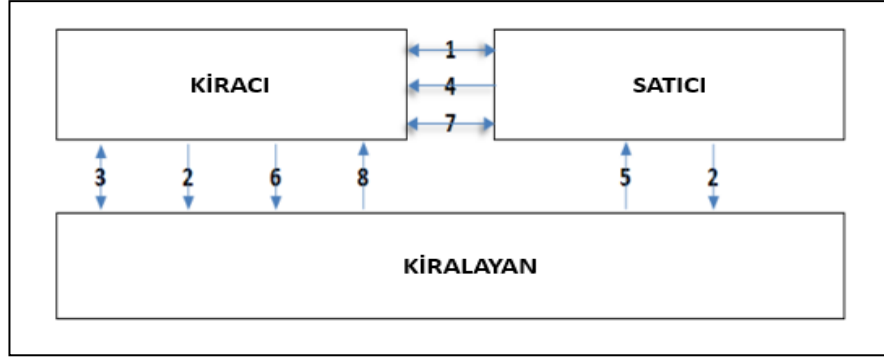
Getiri terimi, sat ve geri kiralada beklenen getirinin bir ölçüsünü tanımlamak için kullanılır. Yatırımcı, hangi binaların sat ve geri kirala yoluyla elden çıkarılacağını belirlerken, yatırım getirisini ve gayrimenkulden eşdeğer sermaye yatırımı ile elde edilebilecek getiri oranını hesaplayacaktır (Spiro 1996). Sat ve geri kirala işlemi, satıcıya ileriki bir tarihte gayrimenkulü yenileme ve bazen de geri satın alma opsiyonu içerir. Satıcı perspektifinden bakıldığında, Devaney ve Lizieri (2004) çoğu işletmenin normal ticari faaliyetlerinin emlak getirilerinden beklenenden çok daha fazla getiri sağlamasını bekleyebileceğini belirtmektedir. Operasyonel gayrimenkul bulundurma işleminin

değeri üzerinde dezavantajlı bir etkiye sahip olduğunu savunmaktadırlar. Dolayısıyla, gayrimenkule kilitlenen sermaye serbest bırakılır ve işletmede yeniden kullanılırsa, bu işletme daha karlı olabilir. Hem işletmenin, hem de operasyonel gayrimenkulün tek bir şirket bünyesinde tutulması, şirketin hesaplarını etkileyecektir. Bunları ayrı şirketlere yerleştirmek bunun üstesinden gelebilir ve her iki taraf için de faydalıdır, alıcı gayrimenkulden yüksek getiri ve kazanç elde ederken satıcı da devam eden işten yüksek getiri ve kazanç elde eder (Spiro 1996, Ling 2011).

Bir sat ve geri kirala genellikle uzun vadelidir ve sağlam kalitede olması gereken gayrimenkul varlıkları gerektirir. Satıcılar ana işlerine yeniden yatırım yapmak için sermayeyi serbest bırakmak isterken, yatırımcılar belirli bir süre için öngörülebilir bir yatırım getirisi aramaktadır (Isaac 1998). Diğer işlem türlerinden farklı olarak, sat ve geri kirala, varlığın kendi özelliklerine olduğu kadar satıcı-kiracı finansallarına da büyük önem vermektedir. Tüm gayrimenkul işlemlerinde olduğu gibi, varlık kalitesi (yaş ve yeniden kullanım için işlevsel fayda), varlığın konumu ve kira yapısı fiyatlandırmada dikkate alınacaktır. Ayrıca, mülk, tesis ve ekipman açısından iyi durumda olmalı, uygun şekilde bakımı yapılmış olmalı ve kiracının kredi kalitesi iyi olmalıdır. Piyasa kirasına karşı kira oranı da fiyatlandırmayı etkileyecektir. Satıcının finansal durumu da hesaba katıldığında, fiyatlandırma tamamen gayrimenkul değerine dayalı olmaktan çıkıp kredi temelli, borç benzeri bir fiyatlandırmaya dönüşür. Bu, işlem sonrasında kira ödeyen bir kiracıya dönüşen satıcının mali gücünün, satış fiyatının ve nihai kira oranının ekonomisini belirlemede kritik öneme sahip olduğu anlamına gelir (Ling 2011).

5.5.2 Sat ve geri kirala işlem süreci

Bir gayrimenkulün tüzel kişiler açısından sat ve geri kirala yöntemi ile finansal kiralama sözleşmesine konu olabilmesi için yatırımcı şirketin aktifinde bulunması ve amortismanına tabi olması gerekmektedir. Finansal kiralama işlem süreci kural olarak kiracı, satıcı ve kiralayan arasında karşılıklı iletişimle şekillenen ve sonuçlanan işlem basamaklarından oluşmaktadır (Şekil 5.8).



Şekil 5.8 Finansal kiralama işlem süreci (Yüksel 2018)

Finansal kiralama işlem süreci, şekil 5.8’de belirtilen sıraya ve işlem yönüne göre gerçekleşmekte olup, bu işlem sürecini aşağıda özetlenen sekiz maddede açıklamak mümkündür:

1. Yatırımcı veya konut alıcısı (kiracı) ihtiyacı olan gayrimenkulü finansal kiralama yoluyla finanse etmeye karar verdikten sonra ilk olarak ihtiyacına uygun gayrimenkulü ve gayrimenkul satıcısını belirler, daha sonra satıcı ile alım şartlarında (malın fiyatı, teslim koşulları ve ödeme şartları) anlaşır.
2. Kiracı satıcıdan alacağı proforma fatura ile katılım bankası, kalkınma ve yatırım bankası ya da finansal kiralama şirketine (kiralayan) teklif talebinde bulunur. Kiralayan tarafından finansal kiralama talebinin değerlendirilmesi için kiracı, mali ve hukuki evrakları hazırlar ve kiralayana teslim eder. Kiralayan yapacağı değerlendirme sonucunda alternatif ödeme planı teklifini kiracıya iletir. Kiracı ve satıcı kiralayanın teklifini kabul etmesi halinde, kiracı finansal kiralama başvuru formunu ve istenilen firmaya ilişkin diğer evraklarını kiralayana iletir. Kiralayan şirket gerekli değerlendirmeyi yapar ve tahsis, kredi kullandırma ve teminat şartlarını belirler ve kiracıya iletir. Gerekli görürse kiracıdan teminat talep edebilir.
3. Kiracı ile teminat şartları ve ödeme planında anlaşıldıktan sonra, finansal kiralama sözleşmesi düzenlenir ve imzalanır. İmzalanan bu sözleşme 6361 Sayılı Kanun’un 22. maddesi gereğince FKB tarafından özel siciline tescil edilir. İlk kira ve belirlenmiş ise peşinat kiracıdan tahsil edilmesi üzerine satın alma süreci başlar ve kiralayan teslim ve ödeme şartları belirlenmiş olan gayrimenkulü satıcıdan satın alır.
4. Kiralayan tarafından satın alınan gayrimenkul tapuda kiralayan adına tescil edilir ve satıcı tarafından kiracıya teslim edilir.

5. Kiralayan mal bedelinin ödemesini doğrudan satıcıya yapar.
6. Kiralama konusu gayrimenkulün sözleşme süresince tüm risklerini kapsayacak şekilde sigorta yapılır. Yapılan bu sigortanın primleri kiracı tarafından ödenir. Ayrıca, satın alma ve malın tesliminden sonra kesin halini alan ödeme planı kiralayan tarafından kiracıya noter vasıtasıyla tebliğ edilir, kiracı bu ödeme planına göre ödemelerini yapar ve gayrimenkulü kullanır.
7. Satıcı tarafından yapılan bakım, onarım ve satış sonrası hizmetlerin bedelleri kiracı tarafından ödenir.
8. Sözleşme süresi sona erdikten sonra gayrimenkul, sözleşmede belirtilen bedel üzerinden, genellikle sembolik bir bedel karşılığında kiracıya devredilebileceği gibi kira süresi uzatılabilir ya da gayrimenkul kiralayana iade edilebilir.

Sat ve geri kirala işlemine konu gayrimenkule istinaden yapılan sözleşmelerde 6361 Sayılı Kanun'un 3. maddesinin 1/ç bendi ve 319 sıra sayılı VUK Tebliği gereğince, "kiralama süresi gayrimenkulün ekonomik ömrünün %80'inden daha büyük bir bölümünü kapsamaması" ya da "yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının iktisadi kıymetin rayiç bedelinin %90'ından daha büyük bir değeri oluşturması" gerekmektedir. Ayrıca VUK'un mükerrer 290. maddesinde, "Kiracı tarafından finansal kiralama işlemine konu iktisadî kıymeti kullanma hakkı ve sözleşmeden doğan borç, kiralama konusu iktisadî kıymetin rayiç bedeli veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirileceği" hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu hükümlerden hareketle, kiralayan konumundaki şirket ya da banka, gayrimenkul konu edinilerek sat ve geri kirala yöntemi ile finansal kiralama sözleşmesi yapılması yönünde talepte bulunduğu anda, SPK tarafından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarına değerlendirme raporu düzenlettirerek gayrimenkulün rayiç bedelini tespit ettirir. Bu rapor yeterli görülmez ise ikinci rapor alınır. Eğer bu iki rapor arasındaki fark %20'den fazla olması durumunda 3. değerlendirme raporu alınır. Nihai olarak, bu marjda kalmak şartıyla birbirine yakın iki değerlendirme raporun aritmetik ortalaması alınarak sat ve geri kiralaya konu gayrimenkulün rayiç bedeli belirlenir. Kural olarak finansal kiralama bedeli ve

ödeme koşulları taraflarca yapılacak anlaşma ile belirlenir. Bununla birlikte kiralayan gayrimenkulün sağlanması için tahsis ettiği fonun kendine geri dönmesini amaçladığından, kira bedelini saptarken fonun miktarı, bu işlemten sağlamayı amaçladığı karı, geri ödeme zamanı, faiz ve bu işlem nedeniyle yaptığı masraflar gibi hususları dikkate almaktadır (Çırasunlar 2011, Kocaağa 2021).

5.5.3 Sat ve geri kirala işlemlerinde potansiyel satıcı/kiracı menfaatlerinin belirleyicileri

Perakendeciler sat ve geri kirala ile yeni borçlanma fonları arasında bir seçim yapmak durumundadırlar Sat ve geri kiralamanın yapısı, varsa servet etkilerini belirlemektedir. Kiralama ekonomisi bulanık kümeler kullanılarak modellenenilmektedir. Araştırmada bu başlık altında formül 5.1 ila 5.7'deki formüllerde kullanılan semboller aşağıdaki şekilde tanımlamak mümkündür (Nwogugu 2008):

L_s : Sat ve geri kiralama kapsamında aylık kira ödemelerinin bugünkü değeri,

I : Kredi aylık faiz ödemelerinin bugünkü değeri (amortismanlı kredi),

S : Satış fiyatı,

R_s : Kiralamanın örtülü faiz oranı ($0 < R_s < 1$),

R_{bb} : Alıcının/kiracının satış öncesi borçlanma maliyeti geri kiralama ($0 < R_{bb} < 1$),

R_{ba} : Alıcının/kiracının satış sonrası geri kiralama borçlanma maliyeti ($0 < R_{ba} < 1$),

R_{ts} : Satıcının / kiralayanın vergi oranı ($0 < R_{ts} < 1$),

R_{tb} : Alıcının/kiracının vergi oranı ($0 < R_{tb} < 1$),

N : Durum - kiralama bir faaliyet kiralamasıdır,

C : Devlet - kiralama bir sermaye kiralamasıdır,

D : Mülkten kaynaklanan amortisman (sermaye kiralaması için geçerlidir),

P : Sat ve geri kiralama yerine alınacak kredinin anapara tutarı (kreditin aylık faiz ödemeleri ve sa ve geri kirala ile aynı vadeye sahiptir),

R_a : Düşük kaldıraç nedeniyle şirketin borçlanma maliyetinde azalma (sadece faaliyet kiralaması için geçerlidir),

R_i : Borçlanmadan ve sat ve geri kirala yapmamaktan kaynaklanan daha yüksek kaldıraç nedeniyle şirketin borçlanma maliyetindeki artış,

R_r : Firmanın borçlanması ve sat ve geri kirala yapmaması durumunda firmanın borçlanma maliyeti ($0 < R_r < 1$),

R_{sl} : Sat ve geri kirala durumunda, kredi vadesi boyunca ve satış fiyatının yüzdesi olarak itfa edilen işlem maliyetleri ($0 < R_{sl} < 1$),

R_l : Kredi ise işlem maliyetleri (kredi vadesi boyunca ve kredi anaparasının yüzdesi olarak itfa edilir, $0 < R_l < 1$),

DC : Şirketin borç/sermaye oranı,

TC : Toplam sermaye,

TV : Sermaye kiralaması olarak sınıflandırılan sat ve geri kiralamalarda gayrimenkulün varsayılan nihai değerinin bugünkü değeri,

P_{dss} : Sat ve geri kirala işleminden sonra satıcının/kiralayanın iflas etme olasılığı, ($0 < P_{dss} < 1$),

P_{dsb} : Borçlanma işleminden sonra satıcının/alacaklının iflas etme olasılığı ($0 < P_{dsb} < 1$),

P_{dls} : Sat ve geri kirala işleminden sonra alıcının/geri kiralayanın iflas etme olasılığı ($0 < P_{dls} < 1$),

P_{dlb} : Borçlanma işleminden sonra alıcının iflas etme olasılığı ($0 < P_{dlb} < 1$),

P_t : Kiracının dönemsel amortisman tutarlarına eşit veya daha yüksek vergiye tabi gelire sahip olma olasılığı ($0 < P_t < 1$),

Eğer perakendeci sermaye kiralaması olarak kaydedilen bir sat ve geri kirala işlemi yaparsa, net pozisyonu formül 5.1'deki gibi olacaktır (Nwogugu 2008):

$$N_{sl} = \{S(1-R_{sl}) + [(L_s * R_{ts}) + (D * R_{ts} * P_t) - L_s + R_a + TV] * (1 - P_{dss})\}, \quad (5.1)$$

Amaç fonksiyonu ise formül 5.2'deki gibi olacaktır (Nwogugu 2008):

$$\text{Max } N_{sl} = \{S(1-R_{sl}) + [(L_s * R_{ts}) + (D * R_{ts} * P_t) - L_s + R_a + TV] * (1 - P_{dss})\} \quad (5.2)$$

Perakendeci bir P tutarı borçlanırsa, net pozisyonu formül 5.3'teki gibi olacaktır (Nwogugu 2008):

$$N_b = \{P(1-R_i) + [(I \cdot R_{ts}) - (R_i)(DC)(TC) + \{(R_{ts})(R_i)(DC)(TC)\} - I(1-R_{ts})] \cdot (1-P_{dsb})\}, \quad (5.3)$$

Amaç fonksiyonu ise formül 5.4'teki gibi olacaktır (Nwogugu 2008):

$$\begin{aligned} \text{Max } N_b = \{P(1-R_i) + [(I \cdot R_{ts}) - (R_i)(DC)(TC) + \{(R_{ts})(R_i)(DC)(TC)\} \\ - I(1-R_{ts})] \cdot (1-P_{dsb})\}, \end{aligned} \quad (5.4)$$

Şirketin sat ve geri kirala yerine borçlanmayı seçmesi için aşağıdaki koşulların mevcut olması gerekir (Nwogugu 2008):

1. $\text{Max}[\{R_r(1-R_{ts}) + R_iP + R_i(DC)(TC)\}, 0] < [R_s(1-R_{ts}) - (D \cdot R_{ts}) + R_{sl}S]$
2. $N_b > N_{sl}$
3. $\text{Max}[\{(R_{ba} - R_{bb}) - R_{sl}\}, 0] < [R_i + R_l]$
4. $\partial R_r / \partial DC > \text{Max}[(\partial R_i / \partial DC), 1]$
5. $\partial R_s / \partial S > \text{Max}[(\partial R_r / \partial P), 1]$
6. $\{P(1-R_i) + [(I \cdot R_{ts}) - (R_i)(DC)(TC) + \{(R_{ts})(R_i)(DC)(TC)\} - I(1-R_{ts})] \cdot (1-P_{dsb})\} > \text{Max}[\{S(1-R_{sl}) + \{(L_s \cdot R_{ts}) + (D \cdot R_{ts} \cdot P_t) - L_s + R_a + TV\} \cdot (1-P_{dss})\}, 0]$

Kiracının sat ve geri kirala işlemi yapması, hiçbir şey yapmamasından daha iyi olacaktır (Nwogugu 2008):

1. $[S - L_s - R_{sl}S - (L_s R_{ts}) - (R_a)(DC)(TC) + TV(1-P_{dss})] > 0$
2. $\partial R_r / \partial DC > \text{Max}[(\partial R_i / \partial DC), 1]$
3. $\partial R_a / \partial DC > \text{Max}[(\partial R_i / \partial DC), 1]$
4. $R_s R_{ts} < R_{bb} R_{ts}$
5. $\partial R_{bb} / \partial DC > \text{Max}[(\partial R_{ab} / \partial DC), 1]$, ve $\partial^3 R_{bb} / \partial DC^3 > \text{Max}[(\partial^3 R_{ab} / \partial DC^3), 1]$,
6. $\text{Max}[(\partial P_{dss} / \partial DC), 1] < (\partial R_{bb} / \partial DC)$, ve $\text{Max}[(\partial^3 P_{dss} / \partial DC^3), 1] < (\partial^3 R_{bb} / \partial DC^3)$,
7. $\text{Max}[(\partial P_{dss} / \partial R_{bb}), 1] < \partial P_{dss} / \partial R^r$ ve $\text{Max}[(\partial^3 P_{dss} / \partial R_{bb}^3), 1] < (\partial^3 P_{dss} / \partial R^r^3)$

5.5.3.1 Kullanıcı maliyet modeli

En basit durumda, vergilerin ve mükemmel piyasaların olmadığı bir dünyada bir gayrimenkul birimini belirli bir süre boyunca kullanmanın maliyeti üç bileşene sahiptir: faiz, sermaye kazançları ve diğer tüm maliyet bileşenleri (Gillingham 1983). Yani, kullanıcı maliyeti, gayrimenkulü elde tutmanın ve kullanmanın fırsat maliyeti (faiz maliyetleri artı diğer tüm maliyetler) eksi değerindeki artış (sermaye kazançları) olarak tanımlanır. Diğer tüm maliyetler genel olarak gayrimenkulün kullanımına ilişkin amortisman maliyetini içerir. Mal sahibinin gayrimenkulü satmadığı durumda bile, mal sahibi yine de bu maliyete eşdeğer bir zarara uğrar. Gayrimenkulün defter değeri yıldan yıla azalacaktır (Ashiya 2015).

Sat ve geri kiraların kullanıcı maliyeti üzerindeki etkilerini incelemek için, yakıt ve bakım gibi işletme maliyetlerinin “diğer tüm maliyetler” bileşenine dâhil edildiğini varsayılmaktadır. Bu maliyetler bir bütün olarak mal sahibinin bilgisi doğrultusunda artırılabilir veya azaltılabilir. Serbest sürücü sorunlarını nasıl ortadan kaldıracağını bilen, ölçek ekonomilerinden faydalanan ve ticari mülklerin değerlemesi, bakımı ve elden çıkarılması konularında uzmanlaşan bir mal sahibi (Benjamin vd. 1998) kullanıcı maliyetinin bu kısımlarını azaltabilir. Basitçe ifade etmek gerekirse, alıcının/kiralayanın bilgisi satıcının/kiralayanın bilgisinden farklıysa, geri kiralama dönemindeki kullanıcı maliyeti, bir sat ve geri kiralaya girmeden önceki maliyetten farklı olmalıdır. Bu fikir aşağıda bir kullanıcı maliyeti modeli formüle edilerek incelenmektedir (Ashiya 2015).

5.5.3.2 Sat ve geri kirala öncesi kullanıcı maliyeti

Mevcut durumdaki kullanıcı maliyetini (sat ve geri kirala öncesi kullanıcı maliyeti) ifade eden formül 5.5, söz konusu üç bileşene sahip en basit formülünün satıcının/kiracının bilgisini vurgulayacak şekilde değiştirildiğinde elde edilmektedir (Ashiya 2015):

$$\text{USERCOST}_{\text{beforeSLB}}: g \cdot \text{PRICE} - \Delta \text{PRICE} + (d \cdot \text{PRICE} + \text{KNOWLEDGE}_{\text{seller}} \cdot \text{PRICE}) \quad (5.5)$$

Burada;

$USERCOST_{beforeSLB}$: Sat ve geri kirala öncesi kullanıcı maliyeti (bir birim gerçek satıcı/kiracı bir sat ve geri kiralaya girmeden önce her yıl gayrimenkul),

g : Piyasa faiz oranı (g değeri $0 \leq g \leq 1$ aralığındadır),

$PRICE$: Gayrimenkulün birim fiyatı,

d : Amortisman oranı (d 'nin değeri $0 \leq d \leq 1$ aralığındadır),

$KNOWLEDGE_{seller}$: Satıcının/kiracının bilgisi (bir gösterge satıcının/kiracının gayrimenkul yönetiminde maliyet verimliliğini artırma becerilerini ölçer, gösterge ne kadar küçükse satıcı/kiracı o kadar verimlidir),

$\Delta PRICE$: Gayrimenkul birimi başına sermaye kazancını ifade eder.

Bilgi değişkeninin, satıcının/kiracının gayrimenkul yönetiminde maliyet verimliliğini artırma becerilerini ölçen bir gösterge olarak belirtildiğine dikkat edilmelidir. Başka bir deyişle, $KNOWLEDGE_{seller}$ değeri, asıl mal sahibinin bilgi miktarını temsil etmektedir. Mal sahibi gayrimenkulü daha ucuza işletebilirse, $KNOWLEDGE_{seller}$ değeri küçülür, değer mal sahibinin kullanıcı maliyetinin bu kısmını azaltmasına, artırmasına veya korumasına göre değişir. Kullanıcı maliyetinin bu kısmının bilgi değişkeni ($KNOWLEDGE_{seller}$) ile gayrimenkulün değerinin ($PRICE$) çarpımına eşit olduğunu varsayılır, yani $KNOWLEDGE_{seller} * PRICE$.

İlk terim ($g*PRICE$), mülke sahip olmanın fırsat maliyetinin $PRICE$ değerine değip değmediğini temsil eder. Aynı para farklı bir yatırıma yatırılmış olsaydı, gayrimenkul sahibi en azından faiz kazanabilirdi. Mal sahibi, anaparanın ($PRICE$) g ($X 100$) %'sini kazanma fırsatından vazgeçmektedir, yani $g * PRICE$.

İkinci terim ($\Delta PRICE$), kişinin sahip olduğu gayrimenkuldeki gerçekleşmemiş sermaye kazançlarını temsil eder. Gayrimenkulün kullanıcı maliyetini elde etmek için, değerindeki artışın çıkarılması gerekir.

Üçüncü terim (yuvarlak parantez seti) diğer tüm maliyet bileşenlerini temsil etmektedir. Parantez içindeki ilk terim, yani amortisman ($\delta * PRICE$), gayrimenkul sahibinin

karşılaştığı en büyük maliyetlerden biridir. Alıcı/kiralayan açısından bakıldığında, amortismanda önemli bir husustur. Daha az elverişli amortisman kurallarına yönelik bir değişiklik onların aleyhine işlemektedir. İkinci bileşenin ($KNOWLEDGE_{seller} * PRICE$) sahip olunan gayrimenkulün işletme maliyetlerinin toplamı olması beklenir. Bunun beklenen sonucu olarak $PRICE$ her iki maliyeti de etkiler, yani $\delta * PRICE$ ve $KNOWLEDGE_{seller} * PRICE$ (Ashiya 2015).

5.5.3.3 Sat ve geri kirala sonrası kullanıcı maliyeti

Sat ve geri kirala gerçekleştikten sonra, satıcı/kiracı yeni bir kullanıcı maliyeti öder ($USERCOST_{afterSLB}$). Yeni değişken ($RETAIN$), sat ve geri kiralaların özelliklerini yansıtan bir değişkendir. Genel satışlardaki durumdan farklı olarak, burada satıcı/kiracı, $RETAIN (x 100)$ mülkiyetin %'sini elinde tutabilir. Bu nedenle, formül 5.5'i satılan ve kiralanan gayrimenkulün mülkiyetinin elde tutulan kısımda dahil ederek değiştirildiğinde formül 5.6 elde edilecektir:

$$USERCOST_{afterSLB}: [g*PRICE+d*PRICE+ KNOWLEDGE_{buyer}*PRICE)] - [RETAIN* - \Delta PRICE+(1-RETAIN)*\Delta PRICE]] \quad (5.6)$$

Burada;

$USERCOST_{afterSLB}$: Sat ve geri kirala sonrası kullanıcı maliyeti (satıcı/kiracı sat ve geri kiralaya girdikten sonra bir birim gayrimenkulü kullanmanın yıllık yeni maliyeti),

$KNOWLEDGE_{buyer}$: Alıcının/kiraya verenin bilgisi (alıcının/kiraya verenin gayrimenkul yönetiminde maliyet verimliliğini artırma becerilerini ölçen bir gösterge, gösterge ne kadar küçükse alıcı/kiraya veren o kadar verimlidir),

$RETAIN$: Satılan ve kiralanan gayrimenkulün mülkiyetinin elde tutulduğu kısmı ($RETAIN$ değeri $0 \leq RETAIN \leq 1$ aralığındadır) ifade eder.

Formül 5.6'da sağ taraftaki ilk terim (köşeli parantezlerin ilk seti) gayrimenkulün birimi başına geri kiralama ücretini temsil etmektedir. Sat ve geri kirala üçlü-net kiralama ile yapılandırılmışsa, mülkle ilgili tüm masrafları satıcı/kiracı öder. İlk bileşen ($g*PRICE$),

mal sahibinin sahip olma maliyeti olarak algıladığı fırsat maliyetine eşit olan net kiradır. İkinci bileşen ($d * PRICE$) amortisman maliyetidir. Üçüncü bileşen ($KNOWLEDGE_{buyer} * PRICE$), yeni gayrimenkul sahibinin bilgisine bağlı olan işletme maliyetidir.

İkinci terim (ikinci köşeli parantez seti), türlerine göre sermaye kazançlarını temsil etmektedir. Satıcı/kiracı gayrimenkulün hem satılmamasından, hem de satılmasından faydalanabilir. Satmama gerçekleşmemiş sermaye kazancını, yani $RETAIN * \Delta PRICE$ 'ı, satış ise gerçekleşmiş sermaye kazancını, yani $(1 - RETAIN) * \Delta PRICE$ 'ı ortaya çıkarır. Formül 5.6, gayrimenkulün sahipli ya da sat-kirala olmasının, gayrimenkulün bir birimini kullanmanın maliyetini ne artırdığını ne de azalttığını göstermektedir. Diğer bir deyişle, gayrimenkulün bilanço içi ya da bilanço dışı olması kullanıcı maliyetini etkilememektedir. Gerçekleşmemiş ve gerçekleşmiş sermaye kazançları birbirini iptal eder, dolayısıyla gayrimenkulün kullanıcı maliyeti üzerinde hiçbir etkisi yoktur (Ashiya 2015).

5.5.3.4 Kiracı faydaları

Gayrimenkulün kullanıcı maliyeti için sat ve geri kirala işleminin faydalarının gösterildiği formül 5.7'de faydalar, sat ve geri kirala öncesi kullanıcı maliyeti ile sat ve geri kirala sonrası kullanıcı maliyeti arasındaki farktan kaynaklanmaktadır. Böylece, potansiyel satıcı/kiracının sat ve geri kiralaya girmeden önce ödediği kullanıcı maliyetine ulaşılır ($USERCOST_{beforeSLB}$). Aynı satıcı/kiracının sat ve geri kiralaya ($USERCOST_{afterSLB}$) girdikten sonra ödediği kullanıcı maliyetinden farklıdır (Ashiya 2015):

$$\Delta (USERCOST): (KNOWLEDGE_{buyer} - KNOWLEDGE_{seller}) * PRICE \quad (5.7)$$

Formülde; $\Delta (USERCOST)$: Sat ve geri kiralanan kullanıcı maliyeti üzerindeki etkileri (eğer etkili ise, sat ve geri kirala kullanıcı maliyetini azaltır ve $\Delta USERCOST < 0$ tutar) ifade eder. Daha küçük bir $KNOWLEDGE$ değerinin daha düşük toplam işletme maliyetleri anlamına geldiği ($KNOWLEDGE * PRICE$), yani modelde daha fazla uzmanlığa sahip olan işletme sahibi $KNOWLEDGE$ değişkeninin daha küçük bir değerine

sahiptir. Daha sonra, formül 5.7 satıcı/kiralayan faydalarının alıcı/kiralayanın ek bilgisine bağlı olduğunu göstermektedir (Ashiya 2015).

Formül 5.7'nin sağ tarafında, ilk yuvarlak parantez seti): ($KNOWLEDGE_{buyer} - KNOWLEDGE_{seller}$) alıcı/kiralayan ile satıcı/kiralayan arasındaki bilgi farkını temsil etmektedir. Genel olarak, bir gayrimenkul uzmanı olmayan satıcı, $KNOWLEDGE_{seller}$ değerini daha az düşürebilmektedir. Eğer bir gayrimenkul uzmanı bu tür farklılıklar yaratabiliyorsa, formül 5.7'de ($KNOWLEDGE_{buyer} - KNOWLEDGE_{seller}$) < 0 koşulu geçerlidir. Bu durum, alıcının/kiralayanın gayrimenkulün kullanım maliyetini düşürebilmesi halinde satıcının/kiralayanın sat ve geri kiraladan faydalanabileceğini göstermektedir. Kullanıcı maliyetleri açısından, teori sat ve geri kirala kararının büyük ölçüde alıcının/kiraya verenin bilgisine bağlı olduğunu göstermektedir (Ashiya 2015).

Sezgisel olarak, amortisman sat ve geri kiralananın faydalarını veya sat ve geri kiralananın kullanıcı maliyeti üzerindeki etkilerini etkilemez. Bu bulgu, modelin üçlü-net kiralama ile yapılandırılmış olmasına dayanmaktadır. Üçlü-net kiralama, alıcının/kiralayanın amortisman maliyetlerini (ve gayrimenkulle ilgili diğer tüm maliyetleri) satıcıya/kiracıya aktarmasına olanak tanır. Böylece model, amortisman kurallarında satıcı/kiracı veya alıcı/kiraya verenin lehine veya aleyhine olabilecek olası değişikliklerin etkilerini nötralize etmektedir (Ashiya 2015).

Satıcı/kiracının özel bir kuruluş olması halinde, sat ve geri kirala kararıyla ilgili olarak vergi kanunu değişikliklerinin önemli olduğu unutulmamalıdır. Tüm kira ödemeleri vergiden düşülebilir olarak sayılmaktadır, ancak kiracı aynı mülke sahipse, borç ödemesinin yalnızca faiz kısmı bu şekilde sayılmaktadır (Henderson 2011). Sermaye kazancı vergileri daha önemlidir. Değerlenen mülke bağlanan özsermaye, gayrimenkul sahiplerini sat ve geri kiralaya girmeye motive eder (Hunsaker 2012, Mueller 2012, Smith 2012). Sermaye kazancı vergisindeki bir artış satışın aleyhine işleyebilir. Özel gayrimenkul sahibi sat ve geri kiralaya girdiği durumda, düşük performans gösteren gayrimenkulde sıkışan sermayeyi kullanabilir ve vergi tasarrufuna eşit tutarı kullanabilir (Ashiya 2015).

5.5.4 Yatırımcılar ve şirketlerin açısından sat ve geri kirala yöntemi kararında etkili olan faktörler ile avantaj ve dezavantajları

5.5.4.1 Yatırımcı ve anonim şirketlerin sat ve geri kirala işlemlerine dâhil olma kararlarını etkileyen faktörler

Yatırımcı şirketler açısından kararları etkileyen faktörler aşağıdaki gibi sıralanmaktadır (Ling 2011):

- “Uzun vadeli garantili kira geliri sayesinde düşük risk,
- Gayrimenkul portföyünü artırmak için fırsat olarak görülmesi,
- Şirket yatırım stratejisinin bir parçası olması,
- Çok daha ucuz bir fiyata pazarlanabilir büyüme amaçlı gayrimenkul varlığına sahip olması,
- Kira getirisinin daha yüksek olması,
- Şirketlerin bilançolarında elden çıkaracakları varlık gelirlerini (kira) aktifleştirmesi,
- Yatırım yapılacak nitelikli mülklerin değerlendirilmesini sağlaması,
- Daha az bakım maliyeti”.

Anonim şirketler açısından kararlarını etkileyen faktörler aşağıdaki gibi sıralanmaktadır (Ling 2011):

- “Kısa vadede en uygun finansmanın en ucuz seçenek ile sağlanması,
- Verimliliği artırması,
- Şirketlerin bilançosunu iyileştirmesi,
- Kurumsal şirketlerin stratejilerini bir parçası olması,
- Yatırımcı tarafından cazip teklif içermesi,
- Gayrimenkul yatırımlarının onların uzmanlık alanı olmaması,
- Sermaye kaynaklarının uzun vadeli varlıklara bağlanmaktan kurtarılması”.

5.5.4.2 Yatırımcılar ve anonim şirketler açısından sat ve geri kirala işleminin faydaları

Yatırımcı şirketler açısından sat ve geri kirala işleminin faydaları; düşük riskli bir yatırım olması, uzun vadeli garantili kira geliri sağlaması, finansal (vergi, sigorta ve işletme maliyeti) avantajlar sağlaması, varlığa iyi bakılacak garantisinin verilmesi, yatırımcı şirketlerin gayrimenkul üzerinde tam özerkliğe sahip olması ve daha yüksek geri dönüş oranına sahip olunması olarak sıralanmaktadır(Ling 2011):

Anonim şirketler açısından sat ve geri kirala işleminin faydaları aşağıdaki gibi sıralanmaktadır (Ling 2011):

- “Öngörülebilir bir gelecek için işletme faaliyetlerinde önemli sahaların sürekli kullanımını sağlaması ile bilançosunu ve kredi durumunu iyileştirmesi,
- Borcu ortadan kaldırması ve hissedarlara dağıtmak veya daha etkili, avantajlı bir şekilde kullanmak için öz sermayeyi serbest bırakması,
- Ana operasyonel işinde, gayrimenkul sahipliğinden elde edebileceğinden daha fazla getiri elde edebilmesi,
- Konvansiyonel finansmana alternatif olarak hizmet etmesi,
- Borç kısıtlamalarından kaçınma olanağı yaratması,
- Yenileme veya yeniden satın alma fırsatı sağlaması”.

Alıcı ve kiracı açısından sat ve geri kirala anlaşması yapmanın vergi dışı nedenleri beş başlık altında toplanmaktadır. Birincisi, kiraya verenin aldığı kira genellikle ipotekten daha yüksek bir getiriyi temsil eder. İkincisi, ipoteklerin aksine, kiralar daha kolay artırılabilir. Kira kontrolünün olmadığı durumlarda, yatırımcılar kiraları satışlara veya enflasyon oranına bağlayabilirler. Üçüncüsü, eyalet tefecilik yasaları genellikle sat ve geri kirala yöntemiyle aşılabılır. Dördüncüsü, sat ve geri kiralamaaların çoğu “net” kiralama içerdiğinden, alıcı-kiralayan bakım, vergi ve gayrimenkulün işletilmesiyle ilgili diğer masrafları üstlenmez. Beşincisi, gayrimenkulün mülkiyeti enflasyona karşı iyi bir koruma sağlayabilir (Shurtz 1982).

5.5.4.3 Yatırımcılar ve anonim şirketler açısından sat ve geri kirala işleminin dezavantajları

Yatırımcı şirketler açısından sat ve geri kirala işleminin dezavantajları aşağıdaki gibi sıralanmaktadır (Ling 2011):

- “Sabit kira getirilerinin sermaye büyümesine paralel olarak değer kazanmaması,
- Yatırımcı şirketlerin satıcı-kiracının kredi notuna ve işletme yönetimi yeteneğine bağlı olması (Unger ve Karvel 1987),
- Bazı planların kişisel kullanım açısından esnek olmaması,
- Daha düşük verim durumu ve gayrimenkulün bakımında standartlaşma,
- Gerekli gayrimenkul yönetimi ihtiyacı,
- Daha yüksek idari maliyetlerin ortaya çıkması”.

Anonim şirketler açısından sat ve geri kirala işleminin dezavantajları; yüksek sabit kira bedellerinden kaynaklanan ciddi mali sorunların olması, gayrimenkul üzerinde esneklik kaybının varlığı ve daha yüksek finansman maliyeti, gayrimenkulün değerindeki artıştan faydalanılamaması, anlaşma şartları kapsamında kısıtlanmış kullanım durumu ve alıcının iflas etme riski ve işlem maliyetleri olarak sıralanmaktadır (Ling 2011).

Sat ve geri kiralamanın vergi dışı birincil avantajı, satıcı-kiracıya gayrimenkul üzerindeki ipoteğe kıyasla daha fazla nakit sağlamasıdır. Satıştan elde edilen nakit genellikle gayrimenkulün adil piyasa değerine eşittir, oysa geleneksel bir ipotek sahibi yasa gereği ticari bir borçluya gayrimenkulün adil piyasa değerinin yalnızca belirli bir yüzdesine (genellikle %70 ila 80) kadar borç verebilir. Bu nedenle sat ve geri kirala, satıcı-kiracının ihtiyaç duyduğu işletme sermayesini elde ederken gayrimenkulün mülkiyetini ve kullanımını elinde tutmasını sağlar. İkinci olarak, bir kiralama FASB’nin faaliyet kiralamalarına ilişkin standartlarını karşılıyorsa bilançoda görünmez. Sabit varlıkların dönen varlıklarla değiştirilmesi ve muhtemelen satıcının satıştan önce sahip olabileceği bir yükümlülüğün ortadan kaldırılmasıyla, satıcı-kiracının cari oranı artar. Üçüncüsü, bir satıcı-kiracı, inşaat maliyetlerinin yükseldiği ve buna belirsiz “çıkarma” taahhütlerinin

eşlik ettiği enflasyon döneminde bir ofis veya başka bir bina inşa etmek isteyebilir. Bu süre zarfında sat ve geri kirala yöntemi, mevcut işletme kredilerini kısıtlamadan inşaatı mümkün kılar. Dördüncüsü, sat ve geri kirala, satıcı-kiracının eyalet ve federal kredi kısıtlamalarını aşmasına olanak tanır, çünkü sat ve geri kirala hükümleri, kredi sözleşmelerinin aksine, borçlunun finansal taahhütlerine ilişkin yasaklar içermez. Beşinci olarak, birçok şirket sat ve geri kirala yöntemini piyasada tahvil satmaktan daha iyi bir sermaye artırma yöntemi olarak görmektedir. Yükselen faiz oranları ve değişken sermaye piyasaları nedeniyle, işletmeler bir binayı sat ve geri kirala yoluyla finanse ederken büyük miktarlarda tasarruf edebilirler (Shurtz 1982).

Pozitif bir olay günü getirisinin bulunması, sat ve geri kirala işlemlerinin firma değeri üzerinde olumlu bir etkiye sahip olduğunu göstermektedir. Borç ihracının etkisi çoğu durumda pozitif bulunmadığından, sat ve geri kirala anlaşmalarının duyurulması üzerinde pozitif bir etki bulunması şaşırtıcıdır, çünkü kiralama prensipte borç düzenlemesiyle karşılaştırılabilir. Bu anlaşmalar şirketin nakit akışlarına bazı faydalar sağlamalı veya yönetimden piyasaya bazı özel bilgilerin sinyalini vermelidir. Şirketin değerindeki potansiyel artış, beklenen vergilerin bugünkü değerindeki genel düşüşten kaynaklanabilir. Ayrıca, kira ve borcun birbirinin ikamesi olmaktan ziyade tamamlayıcısı gibi görüldüğünü öne süren ve daha önce ortaya atılan teoremin de şirket değerinin oluşumu üzerinde etkili olması mümkündür. Bunun nedeni, sat ve geri kiralamanın borç finansmanına kıyasla tercih edilen bir finansman yöntemi olduğunu öne sürmesidir. Buna ek olarak, sat ve geri kirala duyuruları, şirketlerin hissedar değerine ve sermayenin verimli kullanımına olan ilgilerinin arttığının bir işareti olarak da değerlendirilebilir (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004). Bir sat ve geri kirala işleminin hissedarlara fayda sağlaması için gelecekteki nakit akışlarını artırması, riskleri azaltması veya faaliyetlere bağlanan sermayeyi azaltması gerekir (Grönlund, Louko ve Vaihekoski 2004).

5.6 Finansal Kiralama Bedelinin Tespiti

Kiralamaya karşı borçlanma kararının analizi; (i) borçlanma ve varlığı satın alma ile ilişkili nakit akışlarının, yani borç finansmanı ile ilişkili akışların tahmin edilmesi, (ii) varlığın kiralınması ile ilişkili nakit akışlarının tahmin edilmesi ve (iii) hangisinin daha

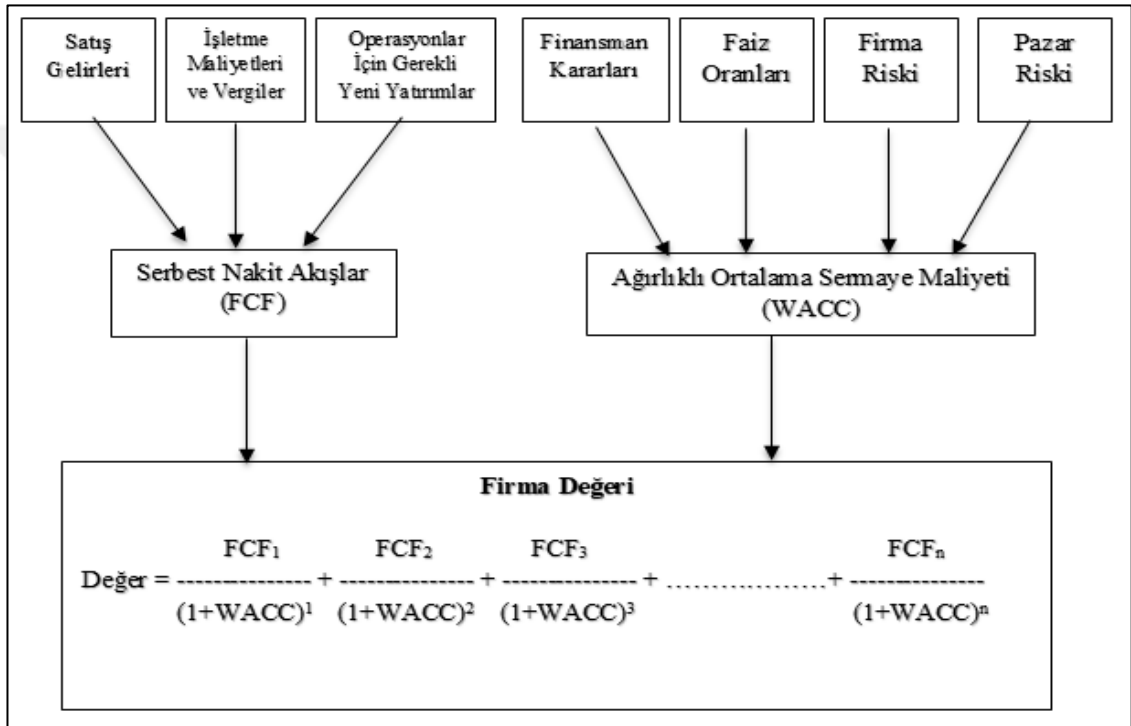
düşük bugünkü değer maliyetine sahip olduğunu belirlemek için iki finansman yönteminin karşılaştırılmasından oluşur (Brigham ve Daves 2007). Finansal kiralamayı analiz etmek için var olan daha karmaşık yöntemler genellikle nakit akışlarını iskonto etmek için kullanılması gereken iskonto oranı konusuna odaklanmaktadır. Kavramsal olarak, her bir nakit akışı bileşenine ayrı bir iskonto oranı belirlenebilir, ardından her bir nakit akışı bileşeninin bugünkü değerleri bulunabilir ve son olarak finansal kiralamanın net avantajını veya dezavantajını belirlemek için bugünkü değerler toplanabilir (Myers vd. 1976, Brigham ve Daves 2007). Myers vd. (1976), tek bir iskonto oranının kullanılmasının ancak kira ve kredilerin yatırımcılar tarafından eşdeğer olarak görülmesi ve tüm nakit akışlarının eşit derecede riskli olması ve dolayısıyla aynı oranda iskonto edilmesi halinde geçerli olduğunu belirtmektedir. Kiraya verenin analizinin aşağıdaki kriterleri içermesi gerektiği belirtilmektedir (Brigham ve Daves 2007):

- Genellikle kiralanan ekipmanın fatura fiyatından peşin olarak yapılan kira ödemelerinin düşülmesiyle elde edilen net nakit harcamasının belirlenmesini,
- Kira ödemelerinden gelir vergilerinin ve kiraya verenin katlanmak zorunda olduğu bakım giderlerinin düşülmesiyle elde edilen dönemsel nakit girişlerinin belirlenmesini,
- Süre sona erdiğinde gayrimenkulün vergi sonrası kalıntı değerinin tahmin edilmesini,
- Kira getiri oranının kiraya verenin sermayenin fırsat maliyetini aşıp aşmadığının ya da eşdeğer olarak kira NBD'nin sıfırdan büyük olup olmadığının belirlenmesini içerir.

Kiracı ve kiraya verenin girdilerinin aynı olması halinde, kiracı için pozitif bir NBD, kiraya veren için eşit ancak negatif bir NBD anlamına gelir. Ancak, koşullar finansal kiralamanın her iki tarafa da net fayda sağlayabileceği şekildedir. Bu durum, vergilerdeki, borçlanma oranlarındaki, tahmini kalıntı değerlerdeki veya kalıntı değer riskini üstlenme kabiliyetindeki farklılıklar nedeniyle ortaya çıkar (Şekil 5.9) (Brigham ve Daves 2007).

Finansal kiralama sözleşmesi süresinin sonunda 6361 Sayılı Kanun'ın 18. maddesi gereğince kiracı, zilyedliği kendisine bırakılan malın karşılığı olarak kira bedeli ödeme yükümlülüğü altına girmektedir. Kira bedelinin hangi para cinsinden yapılacağına ilişkin 6361 Sayılı Kanun'da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle kiralaların döviz cinsinden belirlenmesi hususuna ilişkin "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32

Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.11.2012 tarih ve 2012/3947 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve 32 Sayılı Karar’ın alt düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmektedir⁶⁴ (Topuz 2017). Kira bedellerinin, kiralayan tarafından kabul edilmesi halinde poliçe, bono ve çek gibi kambiyo senetleriyle de ödenmesi söz konusudur⁶⁵ (Özdoğru 2018, Hanedar 2021). Yine Kanun’un 20. maddesi gereği, sözleşmede kira bedeli ve ödeme koşullarını taraflar karşılıklı yapacakları anlaşma ile belirler (Kuntalp 1988, Yıldız 2019).



Şekil 5.9 Firma değeri (Brigham ve Daves 2007)

⁶⁴ Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar, TC Resmi Gazete Tarihi: 11.8.1989, Sayısı: 20249. Bahse konu Karar İlişkin 2008-32/34 Sayılı Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/52 Sayılı Tebliğ, TC Resmi Gazete Tarihi: 16.11.2018, Sayısı: 30597. 2018-32/52 Sayılı Tebliğin;
- 8/12 bendi; “4490 sayılı Türk Uluslararası Gemi Sicili Kanunu ile 491 sayılı KHK’da Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’da tanımlanan gemilere ilişkin finansal kiralama (finansal kiralama) sözleşmelerinin sözleşme bedeli ile bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri”,
- 8/13 bendi; “32 sayılı Kararın 17 ve 17/A maddeleri kapsamında yapılacak finansal kiralama (finansal kiralama) sözleşmelerinin kira bedelleri”,
- 8/26 bendi; “13.09.2018 tarihinden önce akdedilmiş bulunan menkul ve gayrimenkullere ilişkin finansal kiralama sözleşmelerinin döviz üzerinden devam edilmesi” hükümleri gereği işlemler döviz cinsinden yapılabilecektir.

⁶⁵ Yargıtay 6. HD’nin E: 2008/4363, K: 2008/6172, T:12.05.2008.

Kira bedeli belirlenirken, kiracıya sağlanan fonun kullandırılması karşılığında kiralayanın isteyeceği faiz⁶⁶ ya da kar payı/kullanım bedeli, kiralayan tarafından kiralanan malın temin edilmesi için ödenecek bedeller, sözleşme ile ilgili diğer harcamalar, belli bir riziko primi ve elde edilmesi amaçlanan kâr da dikkate alınmaktadır (Erdoğan 2014, Kocağa 2021). Kiracı açısından finansal kiralama işleminin maliyeti, kira bedeli, kiralayan tarafından zorunlu olarak yapılan ancak ödemesini kiracının yaptığı sigorta masrafları, ödemelerin döviz üzerinden gerçekleştirilmesi halinde ortaya çıkan pozitif ya da negatif yöndeki kur farkları ve bakım-onarım giderlerinden oluşmaktadır (Çondur, Evrimoğlu ve Bozdağlıoğlu 2008, Yavuz 2021).

213 Sayılı Kanun'un mükerrer 290. maddesinde, kiralamada kullanılan faiz oranı, "kira ödemeleri ile garanti edilmemiş kalan değer toplamının bugünkü değerini, kiralamaya konu iktisadî kıymetin rayiç bedeline eşitleyen iskonto oranı" şeklinde tanımlanmıştır. Bu oranın tespit edilememesi durumunda, kiracının kiralamaya konu iktisadî kıymeti satın almak için aynı vade ile alması gereken borç için katlanacağı faiz oranının kullanılması gerekmektedir (Dinçer 2003, Ergün 2021, Erkap 2022).

Finansal kiralama işlemine konu iktisadî kıymeti kullanma hakkı ve sözleşmeden doğan borç, kiralama konusu iktisadî kıymetin rayiç bedeli veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirilir. Bu değer, sözleşme tutarının iktisadi kıymetin bedeline tekabül eden kısmı olup (Şimşek, Özkök ve Gündüz 2013), kiracı tarafından kullanım hakkı olarak aktifleştirilerek kiralama süresinden bağımsız olarak kiralama konusu iktisadî kıymet için, finansal kıymetin ekonomik ömrüne göre vergi mevzuatı kapsamında belirlenmiş süre ve esaslar çerçevesinde yeniden değerlemeye ve amortismanına tabi tutulacaktır⁶⁷ (Burgu 2017, Çelik ve Yapıcı 2017).

Kiracı tarafından finansal kiralama sözleşmesine göre yapılan kira ödemeleri, borç anapara ödemesi ve faiz gideri olarak ayrıştırılır. Ayrıştırma işlemi, her bir dönem sonunda kalan borç tutarına sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanmasını sağlayacak

⁶⁶ 6502 Sayılı Kanun'un 37. maddesi hükmü gereği, finansal kiralama işlemlerinde kira bedellerinin anapara aşan kısmı faiz olarak kabul edilmektedir.

⁶⁷ GİB'in 8.6.2011 Tarih ve B.07.1.GİB.4.34.19.02-019.01-667 sayılı Özelgesi.

şekilde yapılır. Bu kapsamda değ erlenen borç ve alacak tutarları reeskonta tabi tutulmaz. (Burgu 2017). 319 sıra no.lu VUK Genel Tebliğ inde, kira ödemesi, sözleşmeye göre kiralama süresi boyunca yapılması gereken ödemeler toplamı olarak tanımlanmaktadır. Sözleşme hükümlerine göre kiracının kiralama süresi başlangıcında kiraya verene ödediğ i ve kendisine geri dönmeyecek depozito veya peşin ödenmiş kira bedellerinin de kira ödemelerinin içerisinde kabul edileceğ i belirtilmektedir. Sözleşmede belirtilen kira süresi sonundaki kiralama konusu iktisadi varlığın kalan değ eri ile kira dönemi sonunda kiracıya düşük bir bedel karşılığ ında iktisadi varlığ ı satın alma hakk ı tanınmış ve bu hakk ın kullanılması halinde ödenmesi gereken bedel de kira ödemeleri kapsamında değ erlendirilmektedir (Ergün 2021).

Finansal kiralama işlemlerinde kullanılan temel kavramlar 213 Sayılı Kanun ve 319 sıra sayılı VUK Genel Tebliğ ine göre aş ağıdaki gibi tanımlanmaktadır:

- **Kira Ödemelerinin Bugünkü Değ eri:** Kira ödemelerinin sözleşme tarihinde, kiralamada kullanılan faiz oranı nazara alınıp hesaplanan bugünkü değ er toplamıdır. Bu itibarla finansal kiralama sözleşmesinde kiralama süresi boyunca yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değ erinin tespiti için formül 5.8 kullanılmaktadır (Tuğ lu ve Atilla 2017, Ergün 2021):

$$NBD = [(1 - (1/(1 + \text{Faiz Oranı}))^{\text{Dönem}}) / \text{Faiz Oranı}] * \text{Taksit Tutarı} \quad (5.8)$$

Kira ödemelerinin bugünkü değ eri tespit edilirken kiracının yükümlölüğünde olan vergi, sigorta gibi maliyetler dikkate alınmamaktadır (Şengür Evren 2013) Ayrıca, kira ödemeleri anapara ve faiz gideri dönemsellik ilkesine uygun olarak ayrı ayrı dikkate alınarak vadesi 1 yıldan uzun ve kısa olacak şekilde ayrı hesaplarda gösterilmelidir.

- **Rayıç Bedel:** Bir iktisadi kıymetin değ erleme günündeki normal alım satım değ eridir. Bu itibarla rayıç bedel piyasada finansal kiralamaya konu mal hakkında bilgili alıcı ve satıcının pazarlıkla belirledikleri bir bedeldir. Kira süresi sonunda iktisadi kıymetin rayıç bedeli genellikle enflasyon düzeltmesi ve finansal kıymetin amortisman düşölme suretiyle tahmin edilir (Kutlu 2019).

- **Kalan Değer:** Kiralanan finansal kıymetin kiralama müddeti sonunda sahip olacağı tahmin edilen bedelidir ve rayiç bedel gibi bir tahmin esasına dayanılarak tespit edilir. Kalan değerın tespitinde benzer mala ilişkin deneyimler ve aynı özelliklere sahip kullanılmış malların fiyatları esas alınır (Erol, Yıldırım ve Toroslu 2011).
- **Kiralama Süresi:** Kiracının finansal kıymeti kiraladığı ve sözleşmede belirtilen iptal edilemez süresidir. Sözleşmede kiracıya süre sonunda kira süresini uzatma imkânı verilmiş ise ek sürenin de kira süresi içerisinde yer alacağı kabul edilir.
- **Kiralamanın Başlangıcı:** Sözleşmenin yapıldığı tarih veya taraflardan birinin sözleşmenin ana maddelerinden birine ilişkin önemli yükümlülük ve taahhütlere girdiği tarihlerden erken olanıdır (Kutlu 2019). 6361 Sayılı Kanun'un 20. maddesine göre sözleşmeye konu iktisadi kıymet henüz üretilmemiş veya kiracıya teslimatı gerçekleşmemiş olsa dahi sözleşme tarihinden itibaren kira ödemelerinin tahsilatına başlanabileceği ifade edilmektedir. Ancak 319 seri no.lu VUK Genel Tebliği'nde, kiralama işleminin finansal kiralama olabilmesi için kiralamaya konu iktisadi kıymetin var olmalıdır. İnşası bitmemiş gayrimenkuller için finansal kiralama işleminin gayrimenkulün tamamlanmasından sonra başlaması gerektiği kabul edilmektedir. Ancak kira ödemelerine gayrimenkulün tamamlanmadan başlanmış olması halinde alınan kira ödemeleri avans olarak dikkate alınır⁶⁸. Öte yandan arazi, arsa ve binaların finansal kiralama işlemine konu olması için kiralama süresi sonunda kiracıya devrinin sözleşmede belirtilmiş ya da satın alma hakkının tanınmış olması gerekmektedir (Yavuz 2022).

Kiralamanın sona ermesi üzerine kiralayanın gayrimenkulün sahibi olduğuna dikkat etmek önemli olduğundan kiralayan varlığın artık değeri üzerinde hak sahibidir. Kalıntı değerlerin büyük olması bekleniyorsa, sahip olmanın kiralamaya göre bir avantajı olacağı beklenilmektedir. Ancak, bu görünür avantaj geçerli değildir. Beklenen kalıntı değerlerin yüksek olması halinde, bazı ekipman türleri için enflasyonun altında olabilirler ve ayrıca gayrimenkul söz konusu ise finansal kiralama şirketleri ile diğer finansman kaynakları arasındaki rekabet ve finansal kiralama şirketlerinin kendi aralarındaki rekabet, finansal

⁶⁸ GİB'in 21.1.2019 Tarih ve 11395140-105[229-2015/VUK-1-19278]-64299 sayılı Özelgesi.

kiralama oranlarını potansiyel kalıntı değerlerin kira sözleşmesinde tam olarak tanındığı noktaya kadar düşürecektir. Dolayısıyla, büyük kalıntı değerlerin varlığının finansal kiralama için önemli ölçüde daha yüksek maliyetlere yol açması muhtemel değildir (Brigham ve Daves 2007). Yıllık kira tutarı formül 5.9 kullanılarak anapara ve faizi de kapsayacak şekilde hesaplanacaktır (Kutlu 2019):

$$\text{Taksit Suresi} = \frac{1 + [(1 + \text{Faiz Oranı})^{\text{Kiralama Süresi}} * \text{Faiz Oranı}]}{[(1 + \text{Faiz Oranı})^{\text{Kiralama Süresi}} - 1]} \times \text{Kiralanan Varlığın Bugünkü Değeri} \quad (5.9)$$

Gayrimenkullerin belli bir süreliğine finansal kiralamaya konu olması halinde ve kira süresi sonunda devralınacak olması halinde amortisman oranı kiralama süresine göre değil VUK ve ilgili tebliğlerde belirtilen oranlar nispetinde amortisman tabi tutulmalıdır⁶⁹ (Yavuz 2022).

6502 Sayılı Kanun’un 36. maddesi hükmü gereği, “sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit veya değişken olarak ya da aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir”⁷⁰. Yine 6502 Sayılı Kanun’un 37. maddesi gereğince, sabit faiz sisteminin belirlendiği sözleşmelerde kiracı erken ödemede bulunursa kiralayan (konut finansman kuruluşu) “erken ödeme tazminatı” talep edilebilmekte, ancak değişken faiz belirlenen sözleşmelerde kiralayandan erken ödeme tazminatı talep edilememektedir.

Sözleşme serbestisi ilkesi gereği, taraflar ödeme zamanını diledikleri gibi belirleyebilirler. Sözleşmede ödeme vadesinin kararlaştırılmamış olması halinde, adi kira sözleşmelerinde olduğu üzere ayın üçüncü günü akşamına kadar ödenmesi teamülü

⁶⁹ GİB’in 4.7.2013 tarihli ve 11395140-019.01-977 sayılı, 27.11.2015 tarih ve B.07.1.GİB.4.34.19.02-105[313-2014/VUK-1/18891]-98224 sayılı Özelgeleri.

⁷⁰ 6502 Sayılı Kanun’un 36/2. fıkrası; “...Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmenin kurulduğu tarihte belirlenen oran tarafların rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi hâlinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı başlangıçta sözleşmede belirlenen azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslerden en düşük olanı baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenir.” hükmündedir.

uygulanmaktadır (Karaca 2010). Bununla birlikte, kira bedeli, sözleşmede açıkça belirtilmek koşuluyla finansal kiralamaya konu malın tesliminden önce de talep edilebilecektir. Kiracı tarafından ödemelerin kararlaştırılan vadede yerine getirilmediğinde veya farklı farklı zamanlarda ifa edilmesi halinde, kiralayanın bu duruma karşılık susması zımni bir kabul olup olmadığı hususuna ilişkin Yargıtay'ın verdiği bir kararda, kiralayanın susmasını, kira bedelinin ödeme tarihinin zımni olarak değiştirildiği anlamına gelmeyeceğine hükmedilmiştir⁷¹ (Kocaağa 2021).

Opsiyon fiyatının makul olmayan bir şekilde düşük olması halinde, opsiyonun kullanılması için bir zorlama söz konusu olacaktır. Makul olup olmadığı, orijinal kira sözleşmesinin yapıldığı sırada belirlenir. Geriye dönük bir yaklaşımdan genellikle kaçınılır, çünkü kira süresi boyunca gayrimenkulün değerini değiştirecek çok sayıda koşul ortaya çıkabilir. Opsiyonun kira süresi boyunca ve yenileme dönemlerinde farklı zamanlarda kullanılabilecek olması analizin karmaşıklığını artırır ve ileriye dönük bir yaklaşım kullanılmasını gerektirir (Shurtz 1982).

Ekonomik zorunluluğun belirlenmesinde bir diğer önemli faktör de kiralamaya konu gayrimenkulün faydalı ömrüdür. Gayrimenkul, opsiyonun kullanılabileceği tarihte faydalı olmayacaksa, opsiyonun kullanılması pek olası değildir. “Ekonomik zorlama” tespiti her zaman yalnızca adil piyasa değeri hususlarına, yani gayrimenkulün kira süresinin sonunda beklenen değerine ve o zaman ödenmesi gereken tutara bağlı olmayabilir. Aslında, opsiyon fiyatı nominal olabilir ve bununla birlikte ekonomik zorlama da ortaya çıkmayabilecektir (Shurtz 1982).

Tipik bir kredide, getiri oranı belirli bir süre boyunca dalgalanmayan sabit bir yüzdedir. Bir sat ve geri kiralamanın kredi olarak yorumlanması durumunda, kira büyük olasılıkla kira süresi boyunca sabit olacak ve opsiyon fiyatı, her yıl azalan satın alma fiyatının sabit bir yüzdesi üzerinden vade boyunca çeşitli zamanlarda kullanılabilecektir. Elbette birçok sat ve geri kirala düzenlemesi kredi olarak yorumlanabilir çünkü kira, satış fiyatının bir

⁷¹ Yargıtay 6. HD'nin T:02.02.2012, E:2011/12510, K:2012/1302.

yüzdesine dönüştürülerek faiz olarak kabul edilebilir ve opsiyon fiyatı ödenmesi gereken kalan anapara olarak değerlendirilebilir (Shurtz 1982).

Kredi özelliklerinin gizlendiği tipik finansman durumunda, hem kira ödemeleri, hem de bir opsiyon fiyatı mevcuttur. Bu koşullar altında, ya kiralara sadece faizi değil anaparanın bir kısmını da temsil edebilir ya da kira kısmen faizi ve opsiyon fiyatı kısmen faizi ve anaparayı temsil edebilir. Paranın zaman değeri göz önüne alındığında ilk durumun gerçekleşme olasılığı daha yüksektir. Kiraların “kredi” veya “satış” gelirleri üzerindeki faizi temsil ettiğini, opsiyon fiyatlarının itfa edilmemiş anapara ödemesini temsil ettiğini, kira ve opsiyon fiyatlarının piyasada bu tür yatırımlar için geçerli oranları temsil ettiğini ve kira ve opsiyonların adil piyasa değeri kira ve opsiyonlarını yansıtmadığı mevcut ise bir finansman düzenlemesinin mevcut olduğu sonucuna varmalıdır (Shurtz 1982).

Kira sözleşmesi kapsamında yapılan fiili ödemeler ile bunların adil piyasa karşılıkları arasındaki önemli farklılıklar, açıkça bir finansman düzenlemesine işaret edebilir. Önemli olan fiili ödemeler satış fiyatı, kira ödemeleri ve opsiyon fiyatıdır. Makul opsiyon fiyatları bir sat ve geri kiralamanın geçerliliğinin belirlenmesinde çok önemlidir (Shurtz 1982). Gayrimenkulün faydalı ömrünün kira süresine denk gelmesi veya daha kısa olması artı yenilemeler de satıcı-kiracının gayrimenkulde bir öz sermaye payına sahip olduğunu gösterir. Benzer şekilde, mülkiyetin otomatik olarak kiracıya geçmesi veya kiracının ekonomik olarak opsiyonu kullanmaya zorlanması, kiracının bir özkaynak payına sahip olduğunu gösterir. Tersine, gayrimenkulün adil piyasa değerini aşan bir satış fiyatı veya mülkten elde edilen kazancın yatırımdan daha az olması, bir öz sermaye payının olmadığını gösterir (Shurtz 1982).

6. TÜRKİYE’DE FİNANSAL KİRALAMA UYGULAMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE TEMEL SORUN ALANLARI

Türkiye’de dönemsel olarak desteklenen sektöre göre ağırlıkları değişmekle birlikte on dokuz ana başlıkta olmak üzere toplam 149 kalemde finansal kiralama işlemleri yürütülmektedir. Türkiye’de 3226 Sayılı Kanun ile işletmelerin özellikle makine-teçhizat temini vasıtasıyla yatırımların orta vadeli finansmanında kullanılan finansal kiralama, 6361 Sayılı Kanun ile 2012 yılından itibaren gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı alt sektörlerin finansmanında yaygın olarak kullanılmaya başlanmıştır. Bu durumun etkilerini, taşınmaz işlem hacminin toplam bina ve sabit yatırımları ve finansal kiralama işlem hacminin GSYH içindeki payındaki oransal değişimlerde görmek mümkündür.

6.1 Türkiye’de Finansal Kiralama Sektörel Verilerinin Analizi

Finansal kiralama işlemlerinin tarafları 6361 Sayılı Kanuna göre kiralayan, kiracı ve satıcı olarak tanımlanmaktadır. Sözleşmenin kiralayan tarafında 6361 Sayılı Kanun’un 18. maddesi gereği, “katılım bankaları”, “kalkınma ve yatırım bankaları” ile “finansal kiralama şirketleri” yer almaktadır. Yine 6361 Sayılı Kanun’un 3/1-a bendine göre gerçek veya tüzel kişi işletmeciler ile “5018 sayılı Kamu Mali Kontrol ve Yönetimi Kanunu” nun 45. maddesi gereği genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri de kiracı sıfatıyla sözleşmenin tarafı olabilmektedir. Sözleşmede satıcı sıfatıyla, malın üreticisi ya da satışını yapan kişiler yer alabileceği gibi bu kişi yurt içinden ya da yurt dışından da olabilmektedir (Çırasunlar 2011, Aydoğdu 2017). Türkiye’de Eylül 2023 itibarıyla 6 tane katılım bankası ve 21 tane finansal kiralama şirketi faaliyetini yürütmektedir (Anonim 2023f, 2023g). 2006 yılında 82 olan finansal kiralama şirket sayısının 2013 yılı hariç sürekli olarak azalması sektörün gelişimi açısından dikkat çekmektedir.

BDDK tarafından Finansal Kiralama Sektörü Verileri (Temel Gösterim) tablosu başlığında 2008-2023/Ağustos döneminde finansal kiralama sektör verileri olarak katılım bankaları ve kalkınma ve yatırım bankaları gerçekleştirmelerini içeren finansal kiralama ve faaliyet kiralaması gelirleri ile alacaklarına ilişkin verilerin yayımlandığı tablolara göre faaliyet kiralaması faaliyetlerine ilişkin veriler 2014 yılından itibaren yer almaya başlamış

olup, finansal kiralama gelirlerinin 6361 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 2012 yılından itibaren sürekli bir artış eğiliminde olduğu görülmektedir. Bu dönemde faaliyet kiralamasından doğan borç gerçekleşmesi görülmemekte olup, finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar ise 2016 yılından itibaren tablolara yansıtılmaya başlanmıştır. 6361 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile birlikte işlerlik kazanan faaliyet kiralama yönteminin finansal kiralama yöntemine göre gerçekleşme rakamları hem gelir, hem de alacaklar bakımından düşük seviyelerde kaldığı görülmektedir (Çizelge 6.1)

Çizelge 6.1 Finansal kiralama sektörü verileri (temel gösterim) (milyon TL) (2008-2023/Ağustos) (Anonim 2023g, 2023n)

Yıllar	Finansal Kiralama Gelirleri	Faaliyet Kiralaması Gelirleri	Finansal Kiralama Alacakları	Faaliyet Kiralaması Alacakları	Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Finansal Kiralama)	Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Faaliyet Kiralaması)
2008	1.535	0	16.506	0	0	0
2009	1.332	0	12.864	0	0	0
2010	1.018	0	11.919	0	0	0
2011	1.114	0	16.677	0	0	0
2012	1.334	0	19.026	0	1	0
2013	1.679	0	26.968	0	0	0
2014	2.121	17	33.402	0	0	0
2015	2.692	13	40.700	1	0	0
2016	3.054	33	48.043	1	18	0
2017	3.636	58	56.864	3	25	0
2018	4.841	92	67.755	7	16	0
2019	4.696	148	57.099	9	43	0
2020	4.812	242	67.376	53	67	0
2021	6.562	345	97.680	12	73	0
2022	12.638	620	143.578	41	69	0
2023-8	17.333	813	207.227	103	59	0

Katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları tarafından 2005-2023/Ağustos döneminde sağlanan finansal kiralama alacaklarına bakıldığında, katılım bankalarının ağırlığının 2008 ve 2009 yılları haricinde sürekli artış eğiliminde olduğu ve 2023/Ağustos'da %98,17'ye yükseldiği görülmektedir. 2007-2010 yılları arasındaki düşme eğilimi dışında sürekli bir artış eğiliminde olan finansal kiralama alacaklarının toplam hacmi 2023/Ağustos ayrı sonu itibarıyla 103.684 milyon TL'ye yükselmiştir (Çizelge 6.2).

Çizelge 6.2 Katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları finansal kiralama alacakları (2005-2023/Ağustos) (Milyon TL) (Anonim 2023g, 2023n)

Yıllar	Finansal Kiralama Alacakları							
	Katılım Bankaları	Değişim (%)	Toplam İçindeki Payı (%)	Kalkınma ve Yatırım Bankaları	Değişim (%)	Toplam İçindeki Payı (%)	TOPLAM	DEĞİŞİM (%)
2005	815		72,96	302		27,04	1.117	
2006	797	-2,21	70,41	335	10,93	29,59	1.132	1,34
2007	810	1,63	74,18	282	-15,82	25,82	1.092	-3,53
2008	569	-29,75	70,16	242	-14,18	29,84	811	-25,73
2009	324	-43,06	67,78	154	-36,36	32,22	478	-41,06
2010	239	-26,23	74,69	81	-47,40	25,31	320	-33,05
2011	509	112,97	94,43	30	-62,96	5,57	539	68,44
2012	812	59,53	96,32	31	3,33	3,68	843	56,40
2013	1.875	130,91	97,35	51	64,52	2,65	1.926	128,47
2014	3.003	60,16	98,49	46	-9,80	1,51	3.049	58,31
2015	3.916	30,40	99,04	38	-17,39	0,96	3.954	29,68
2016	4.122	5,26	99,57	18	-52,63	0,43	4.140	4,70
2017	4.274	3,69	97,67	102	466,67	2,33	4.376	5,70
2018	4.498	5,24	96,67	155	51,96	3,33	4.653	6,33
2019	7.396	64,43	97,03	226	45,81	2,97	7.622	63,81
2020	11.482	55,25	96,68	394	74,34	3,32	11.876	55,81
2021	24.861	116,52	95,91	1.059	168,78	4,09	25.920	118,26
2022	48.040	93,23	97,41	1.279	20,77	2,59	49.319	90,27
2023-8	101.783	111,87	98,17	1.901	48,63	1,83	103.684	110,23

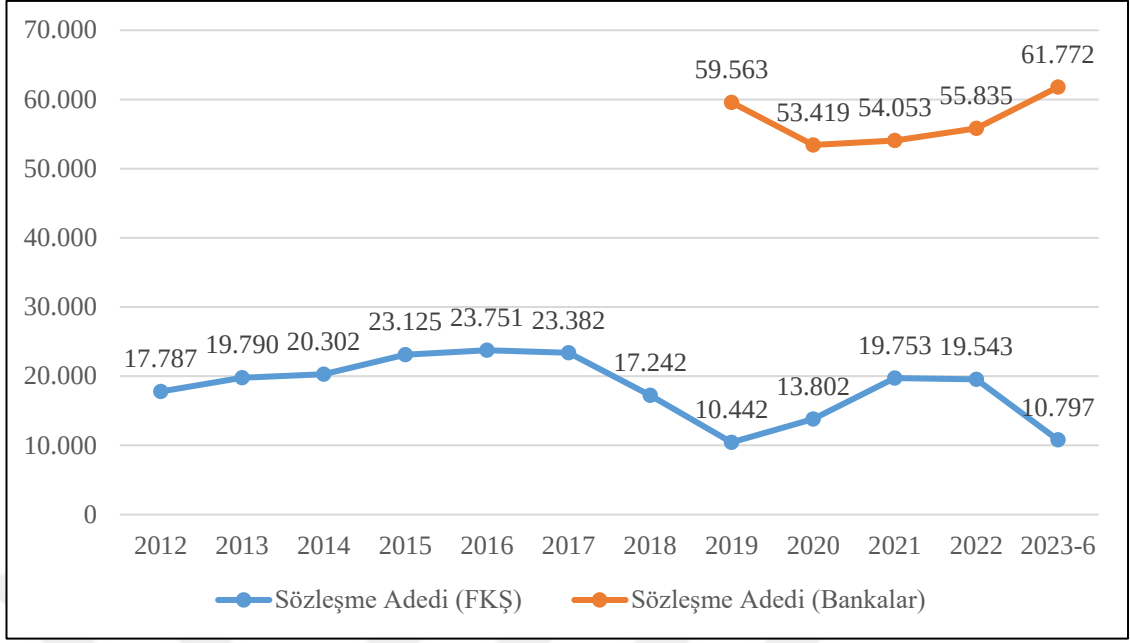
Katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları tarafından 2005-2023/Ağustos döneminde sağlanan finansal kiralama gelirlerine bakıldığında, 2012 yılına kadar önemli bir değişim yaşanmadığı, ancak 6361 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile birlikte özellikle katılım bankaları tarafında önemli bir ivme yakalandığı görülmektedir. En büyük pozitif büyüme 2013 (%82,76) ve 2019 (%82,37) yıllarında gerçekleşmiştir. Diğer taraftan finansal kiralama gelirlerindeki en büyük gerileme ise 2008 Yılı Küresel Finans Krizinin etkisi ile krizin etkilerinin devam ettiği yıllar olan 2009 (-%48,04) ve 2010 (%52,83) yıllarında yaşanmıştır. 2023/Ağustos ayı sonu itibariyle bu iki banka grubunun finansal kiralama gelirleri 9.486 milyon TL'ye yükselmiştir. Kalkınma ve yatırım bankalarının bu süreçte sektördeki ağırlığındaki oransal gerileme dikkati çekmektedir (Çizelge 6.3).

Çizelge 6.3 Katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları finansal kiralama gelirleri (2005-2023/Ağustos) (Anonim 2023g, 2023n)

Yıllar	Finansal Kiralama Gelirleri							
	Katılım Bankaları	Değişim (%)	Toplam İçindeki Payı (%)	Kalkınma ve Yatırım Bankaları	Değişim (%)	Toplam İçindeki Payı (%)	TOPLAM	Değişim (%)
2005	88		86,27	14		13,73	102	
2006	103	17,05	81,75	23	64,29	18,25	126	23,53
2007	97	-5,83	82,20	21	-8,70	17,80	118	-6,35
2008	82	-15,46	80,39	20	-4,76	19,61	102	-13,56
2009	42	-48,78	79,25	11	-45,00	20,75	53	-48,04
2010	20	-52,38	80,00	5	-54,55	20,00	25	-52,83
2011	29	45,00	90,63	3	-40,00	9,38	32	28,00
2012	57	96,55	98,28	1	-66,67	1,72	58	81,25
2013	102	78,95	96,23	4	300,00	3,77	106	82,76
2014	179	75,49	97,28	5	25,00	2,72	184	73,58
2015	279	55,87	98,59	4	-20,00	1,41	283	53,80
2016	290	3,94	99,66	1	-75,00	0,34	291	2,83
2017	329	13,45	98,50	5	400,00	1,50	334	14,78
2018	388	17,93	97,73	9	80,00	2,27	397	18,86
2019	710	82,99	98,07	14	55,56	1,93	724	82,37
2020	779	9,72	97,38	21	50,00	2,63	800	10,50
2021	1.263	62,13	97,23	36	71,43	2,77	1.299	62,38
2022	3.330	163,66	98,06	66	83,33	1,94	3.396	161,43
2023-8	9.275	178,53	97,78	211	219,70	2,22	9.486	179,33

Kural olarak, her nevi taşınır ya da taşınmaz 6361 Sayılı Kanun gereği finansal kiralamaya konu olabilmektedir. Ancak yine 6361 Sayılı Kanun'da, “fıkri ve sınai hakları” ile “patent” finansal kiralamada sözleşmeye konu mallar dışında tutmuştur. Bir malın finansal kiralama sözleşmesi ile kiralamaya konu olabilmesi için esas olarak o malın temel tüketim malı (sarf malzemesi) niteliğinde olmaması ve kira süresinin sonunda temel niteliğinde bir bozulma olmadan iade edilebilmeli ya da kiracıya devir edilmeye/satılmaya uygun olması gerekmektedir. Ayrıca, malın müstakil olarak ve en az bir yıl üretimine katkı sağlamaya da elverişli olmalıdır (Saka 2019, Aslan 2018).

Finansal kiralama şirketleri (2012-2023/Haziran) ve Kalkınma ve Yatırım Bankaları ile Katılım Bankaları (2019-2023/Haziran) tarafından gerçekleştirilen sözleşme adetlerine bakıldığında, finansal kiralama şirketleri tarafından yıllık ortalama 19.100, bankalar tarafından 63.250 adet sözleşme düzenlendiği görülmektedir. Bankalar tarafından şirketlere göre dört katında fazla sözleşme düzenlenmektedir (Şekil 6.1) (Anonim 2023f, 2023g).



Şekil 6.1 Finansal kiralama şirketleri ve bankalar tarafından düzenlenen finansal kiralama sözleşme adetleri

6.2 Türkiye’de Finansal Kiralamanın Ekonomi ve Finans Sektörü İçindeki Ağırlığının Analizi

Türkiye’de 2009 – 2023/Mart dönemi itibariyle toplam bina yatırımları içinde finansal kiralama taşınmaz işlem hacminin payı 2015 yılına kadar bir artış eğilimi göstermesine rağmen, 2016 yılından itibaren küçülme eğilime girmiş ve 2023/Mart sonu itibariyle %0,29'lara kadar gerilemiştir. Diğer taraftan 1998-2023/Mart ayı itibariyle toplam sabit yatırımları içerisinde finansal kiralama işlem hacminin payı 2007 yılı hariç %4 bandını aşamamış ve 2023/Mart sonu itibariyle %1,69'a düşmüştür. Yine aynı dönemde finansal kiralama işlem hacminin GSYH içindeki payı 2007 yılı hariç %1 seviyelerinin altında seyretmiş olup, bu pay 2023/Mart sonu itibariyle %0,49 olarak gerçekleşmiştir. Finansal kiralama aktif büyüklüğünün GSYH içindeki payının ise 2007-2023/Mart döneminde dalgalı bir seyir izlediği ve 2023/Mart sonu itibariyle %3,83 ile en yüksek seviyesine çıktığı görülmektedir. Diğer yıllarda ise %2 seviyesi aşılamamıştır. Net kira alacaklarının GSYH içindeki payına bakıldığında 2023/Mart dönemi (%2,74) dışında %2'nin altında bir oranda pay aldığı görülmektedir. (Çizelge 6.4).

Çizelge 6.4 Türkiye’de finansal kiralama büyüklüklerinin GSYH ve sabit yatırımlara oranı (1998-2023/3) (Anonim 2023f, Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023)

Yıllar	Taşınmaz İşlem Hacmi / Toplam Bina Yatırımları (%)	Toplam İşlem Hacmi / Toplam Sabit Yatırımlar (%)	Toplam İşlem Hacmi / GSYH (%)	Aktif Toplamı / GSYH (%)	Net Kira Alacakları / GSYH (%)
2023-3	0,29	1,69	0,49	3,83	2,74
2022	0,21	1,70	0,45	1,09	0,79
2021	0,40	1,99	0,50	1,46	1,15
2020	0,53	1,95	0,47	1,39	1,13
2019	0,60	1,47	0,34	1,35	1,13
2018	0,61	2,17	0,59	1,82	1,62
2017	0,87	2,63	0,72	1,85	1,66
2016	1,06	2,64	0,71	1,85	1,68
2015	1,30	2,70	0,74	1,73	1,56
2014	1,48	3,14	0,83	1,59	1,43
2013	0,90	2,93	0,76	1,56	1,37
2012	0,34	2,49	0,61	1,28	1,08
2011	0,50	2,39	0,60	1,33	1,07
2010	0,39	1,89	0,41	1,35	0,91
2009	0,34	1,69	0,34	1,46	1,10
2008		2,55	0,68	1,71	1,43
2007		4,14	1,15	1,54	1,31
2006		3,40	0,97		
2005		3,18	0,84		
2004		2,81	0,71		
2003		3,21	0,66		
2002		2,98	0,58		
2001		2,14	0,38		
2000		2,76	0,61		
1999		2,01	0,40	0,68	
1998		3,18	0,74	2,27	

Finansal kiralamanın finans sektörü içinde aktif büyüklüğü bakımından ortalama %1,44’lük bir paya sahiptir. Finansal kiralama, alacaklar bakımından ortalama %2,02, öz kaynaklar bakımından %2,16 ve net kar bakımından %2,08’lik bir oranla finans sektörü içinde yer edinmektedir (Çizelge 6.5). 2014-2023/Haziran dönemi içinde aktif büyüklük, alacaklar ve öz kaynaklar bakımından 2019 yılından itibaren finansal kiralamanın finans sektörü içindeki payında bir gerilme eğiliminin olduğu, net kar bakımından ise yıllar itibariyle dalgalı bir seyir izlediği dikkati çekmektedir.

Çizelge 6.5 Finansal kiralamanın finans sektörü içindeki payları (%) (2014-2023/Haziran) (Anonim 2023f, Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023-6	ORTALAMA
Aktif Büyüklüğü	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,3	1,1	1,1	1,1	1,1	1,44
Alacaklar	2,2	2,3	2,4	2,3	2,4	1,8	1,5	1,6	1,5	1,6	2,02
Özkaynaklar	2,5	2,5	2,5	2,3	2,2	2,0	2,0	2,0	1,5	1,7	2,16
Net Kar	2,0	2,9	2,3	1,8	1,6	2,1	2,4	2,1	1,3	2,5	2,08

Finansal kiralama sektörünün, 2013-2022/Haziran ayı sonu itibariyle işlem hacmi, aktif büyüklüğü, alacakları, takipteki alacakları, öz kaynakları ve alınan kredi kalemleri bakımından bankalar dışındaki finans sektörü (finansman, faktoring ve finansal kiralama) içindeki payı bakımından yıllar itibariyle istikrarlı bir seyir izlediği görülmektedir. İşlem hacmi bakımından ortalama %11,4'lük bir paya sahip iken, aktif büyüklüğü bakımından %44,1 gibi yüksek bir oranda sektörden pay almaktadır. Bu büyük pay oranını takipteki alacaklar bakımından %55,1'lik oranla görmek mümkündür (Çizelge 6.6).

Çizelge 6.6 Finansal kiralamanın bankalar dışındaki finans sektörü içindeki payları (%) (2013-2022/Haziran) (Anonim 2023f, Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023)

Faaliyet Türü	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023-6	ORTALAMA
İşlem Hacmi	11,9	11,6	11,1	11,4	11,5	11,4	9,1	11,1	12,7	11,8	11,6	11,4
Aktif Büyüklüğü	43,0	41,0	43,0	42,4	41,2	48,0	47,4	45,5	47,0	42,7	44,7	44,1
Alacaklar	41,9	40,8	42,9	42,8	40,7	48,7	46,2	42,9	44,9	38,5	41,9	43,0
Takipteki Alacaklar		54,8	51,7	54,6	55,4	51,6	50,6	55,0	61,7	60,4	60,1	55,1
Özkaynaklar	50,5	51,1	52,4	50,1	46,1	45,9	43,7	44,9	40,5	41,0	40,5	46,6
Alınan Krediler	41,4	39,3	40,5	38,9	37,7	47,1	47,6	45,2	48,6	42,5	44,8	42,9
Net Kar	40,0	38,8	52,1	47,6	38,1	33,0	35,9	42,1	33,4	39,9	40,3	40,1

Katılım Bankaları ile Kalkınma ve Yatırım Bankalarının 2008-2023/Ağustos dönemi finansal kiralama sözleşme maliyet değeri ve kira alacağı içindeki inşaat, emlak komisyon, kiralama ve işletmecilik faaliyetleri ile tüketici konut finansmanı sektörlerinin ağırlıklarına bakıldığında, inşaat sektörünün belirgin ağırlığı dikkati çekmektedir. Tüketici konut finansmanı amacıyla 2014-2018 ile 2021-2023/Ağustos dönemlerinde finansal kiralama yöntemi hiç kullanılmamış ve sektör içindeki ağırlığı ise en fazla %4,32 ile 2017 yılında gerçekleşmiştir.

Çizelge 6.7 Bankalar sektör verilerinin finansal kiralama sözleşme maliyet değeri ve sektörlerin toplam içindeki payı (2008-2023/Ağustos)⁷² (Anonim 2023g, 2023n, Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023)

Yıllar	İnşaat	Toplam İçindeki Payı (%)	Emlak Komisyon, Kiralama ve İşletmecilik Faaliyetleri	Toplam İçindeki Payı (%)	Tüketici Konut Finansmanı	Toplam İçindeki Payı (%)	SEKTÖR TOPLAMI
2023-8	2.232.701	21,39	990.551	9,49	69.685	0,67	10.437.849
2022	1.690.552	15,99	439.556	4,16	28.978	0,27	10.572.914
2021	869.597	15,26	189.245	3,32	66.823	1,17	5.698.522
2020	955.571	24,60	203.413	5,24	0	0,00	3.884.253
2019	274.163	9,80	67.020	2,40	0	0,00	2.797.070
2018	1.534.363	32,65	127.333	2,71	163.353	3,48	4.699.750
2017	1.795.277	27,61	209.179	3,22	280.406	4,31	6.501.442
2016	1.614.183	28,29	88.457	1,55	133.398	2,34	5.705.440
2015	942.773	20,71	195.542	4,30	29.902	0,66	4.551.515
2014	1.111.306	21,58	152.376	2,96	29.546	0,57	5.150.766
2013	777.903	19,89	84.832	2,17	0	0,00	3.911.430
2012	571.023	20,19	75.990	2,69	0	0,00	2.828.536
2011	423.120	18,82	49.695	2,21	0	0,00	2.248.799
2010	263.967	17,39	22.474	1,48	0	0,00	1.518.330
2009	115.129	12,13	12.944	1,36	0	0,00	949.312
2008	166.086	14,25	16.428	1,41	0	0,00	1.165.779
ORTALAMA		20,03		3,17		0,84	

Finansal kiralama brüt işlem hacmi içerisinde inşaat, emlak komisyonculuğu, kiralama ve işletme faaliyetlerinin payı açısından bakıldığında, inşaat sektörünün 2013-2018 yıllarında %20-30 bandında değişim gösterdiği, 2019 ve 2020 yıllarında %20'lerin altına düştüğü, 2023/6 ayı sonu itibariyle %20'nin üzerine çıktığı görülmektedir. Emlak komisyonculuğu, kiralama ve işletme faaliyetlerinin payı ise tersine bir hareketlilik göstererek 2019 sonrası dönemde göreceli bir artış göstermiştir. Bunları aksine konut finansmanı bakımından brüt işlem hacmi 2020 yılında %3,59'luk payı dışında düşük seviyelerde gerçekleşmiş ve 2023/6 döneminde %0,5 seviyesine kadar gerilemiştir. Bu durum konut finansmanında finansal kiralamanın bir yöntem tercih edilmediğine işaret etmektedir (Çizelge 6.8).

⁷² FKB tarafından kurum internet sayfasında yayınlanan veriler derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur.

Çizelge 6.8 Sektör verilerinin finansal kiralama brüt işlem hacmi içindeki payları (2013-2023/Haziran)⁷³ (Anonim 2023f)

YILLAR	Brüt İşlem Hacmi Toplamı	İnşaat	Brüt İşlem Hacmi İçindeki Payı (%)	Emlak Kom. Kiralama ve İşl. Faaliyeti	Brüt İşlem Hacmi İçindeki Payı (%)	Tüketici Konut Finansmanı	Brüt İşlem Hacmi İçindeki Payı (%)
2013	13.888.060	3.324.686	23,94	602.659	4,34		
2014	17.058.387	3.517.943	20,62	457.098	2,68		
2015	17.312.466	3.597.190	20,78	965.425	5,58	208.978	1,21
2016	18.619.606	4.650.213	24,97	419.848	2,25	0	
2017	22.567.625	6.104.264	27,05	795.044	3,52	731.311	3,24
2018	22.186.995	6.420.373	28,94	798.914	3,60	464.275	2,09
2019	14.663.561	1.663.207	11,34	569.959	3,89	0	
2020	23.478.557	4.078.865	17,37	1.464.379	6,24	843.302	3,59
2021	36.134.356	6.485.646	17,95	2.374.020	6,57	765.441	2,12
2022	67.164.896	10.242.449	15,25	4.427.580	6,59	494.321	0,74
2023-6	51.196.777	10.264.999	20,05	3.826.224	7,47	254.987	0,50

Finansal kiralama sözleşmesinin bir tarafı olarak kiralayan açısından finansal kiralama gerçekleştirmeleri incelendiğinde, 2019-2022/Ağustos dönemi içerisinde merkezi hükümet, finansal olmayan kuruluşlar, finansal kuruluşlar, hane halkı ve kar amacı olmayan kurumların finansal kiralama işlemi yaptıkları görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların sektördeki kiralayan olarak, ortalama %98’lik bir payla belirgin ağırlığı dikkati çekmektedir. Diğer taraftan merkezi hükümet ve hane halkları, yatırımları ya da ekipman ihtiyaçlarını finanse etmek için finansal kiralama yöntemini çok az tercih ettikleri görülmektedir (Çizelge 6.9).

Çizelge 6.9 Kiralama yapılan kurumların finansal kiralama içindeki payları (%) (2019-2023/Ağustos) (Anonim 2023f, Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023)

KURUMLAR	2019	2020	2021	2022	2023-8
Merkezi Hükümet	0,22	0,08	0,07	0,04	0,06
Finansal Olmayan Kuruluşlar	98,09	98,12	98,03	98,27	98,83
Finansal Kuruluşlar	0,29	0,43	0,65	0,98	0,33
Bankalar	0,07	0,23	0,49	0,72	0,14
Sigorta Şirketleri ve Emeklilik Yatırım Fonları	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01
Diğer Finansal Kuruluşlar	0,20	0,18	0,13	0,24	0,17
Hane halkı	1,00	1,02	0,92	0,62	0,68
Kar Amacı Olmayan Kuruluşlar	0,40	0,35	0,34	0,08	0,10
	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

⁷³ FKB tarafından kurum internet sayfasında yayınlanan veriler derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur.

6.3 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü Finansal Kiralama Uygulamaları

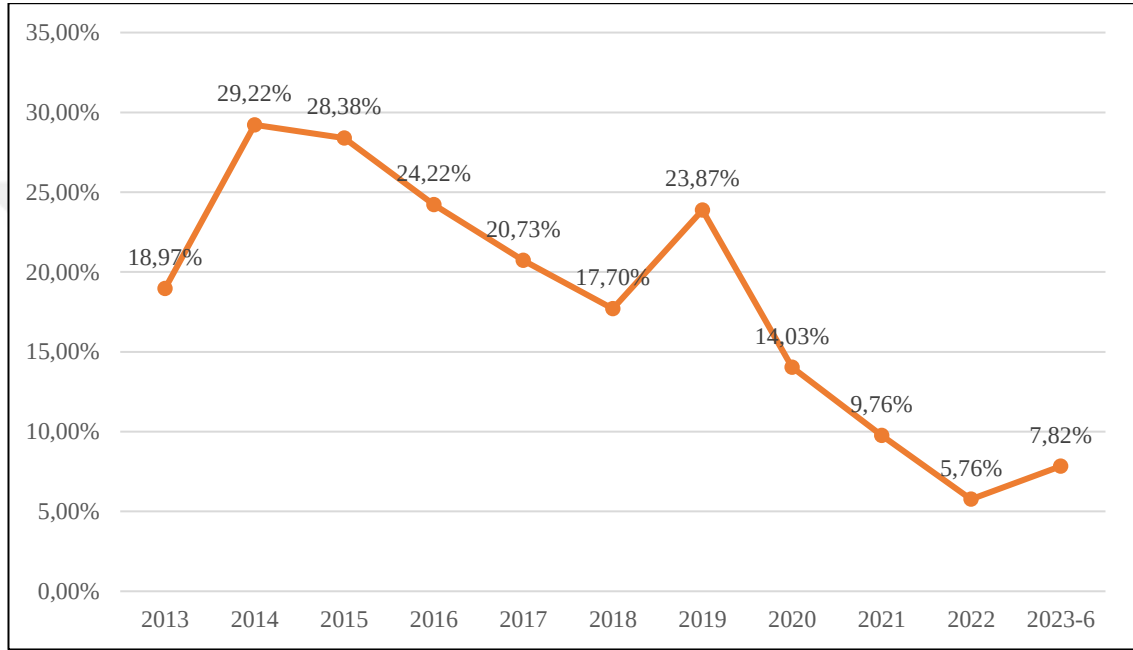
Türkiye’de gayrimenkul ana başlığı altında fabrika, mağaza, tarla, arsa, işyeri ve diğer gayrimenkul alt başlıklarında finansal kiralama işlemleri gerçekleştirilmektedir. Türkiye’de gerçekleştirilen finansal kiralama işlem hacminde, 2013 yılından itibaren yapılan yasal ve idari düzenlemelerin kiralaayan ve kiracı açısından finansal, idari ve hukuki önemli avantajlar sağlamasının etkisi ivme yakalamasına rağmen, 2018 ve 2019 yıllarında gerileme göstermiş, 2020 yılından itibaren tekrar artışı eğilimine girmiştir. Gayrimenkul sektörü finansal kiralama işlem hacmindeki değişim seyri ise tüm finansal kiralamalardaki değişimden bağımsız olarak dalgalı bir seyir izlemiştir. 2015 yılında başlayan gerileme eğilimi 2020 yılına kadar devam etmiş, 2021-2023 yılları arasında ise ortalama %8 oranında düşük seviyede kalan nominal bir artış göstermiştir. Aynı trendi gayrimenkul sektörü sat ve geri kiralama işlemlerinde de görmek mümkündür. Ama bu gerileme trendi 2022 yılına kadar devam etmiş, 2022 yılıyla birlikte gerçekleşen artış eğiliminin 2023/Haziran sonu gerçekleşmelerine bakıldığında 2023 yılında da devam edeceğini öngörmek mümkündür (Çizelge 6.10).

Çizelge 6.10 Gayrimenkul sektörü finansal kiralamaların bütün finansal kiralama işlemleri içindeki payı (2013-2023/Haziran) (Anonim 2023f, Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023)

YILLAR	Tüm Sözleşmeler	Tüm Sözleşmelerdeki Değişim (%)	Gayrimenkul (Tamamı)	Gayrimenkul Değişim (%)	Gayrimenkul (Sat ve Geri Kirala)	Sat ve Geri Kirala Değişim (%)
2013	13.888.066		2.633.873		1.862.723	
2014	17.058.391	22,83	4.983.939	89,22	4.405.210	136,49
2015	17.312.466	1,49	4.913.758	-1,41	3.783.943	-14,10
2016	18.619.606	7,55	4.510.156	-8,21	3.849.779	1,74
2017	22.567.624	21,20	4.678.858	3,74	3.471.560	-9,82
2018	22.186.996	-1,69	3.926.737	-16,07	3.198.795	-7,86
2019	14.663.561	-33,91	3.499.565	-10,88	2.402.382	-24,90
2020	23.478.557	60,11	3.293.147	-5,90	2.215.960	-7,76
2021	36.134.356	53,90	3.526.177	7,08	1.738.421	-21,55
2022	67.164.897	85,88	3.871.159	9,78	3.242.220	86,50
2023-6	51.196.777	-23,77	4.005.897	3,48	3.493.739	7,76

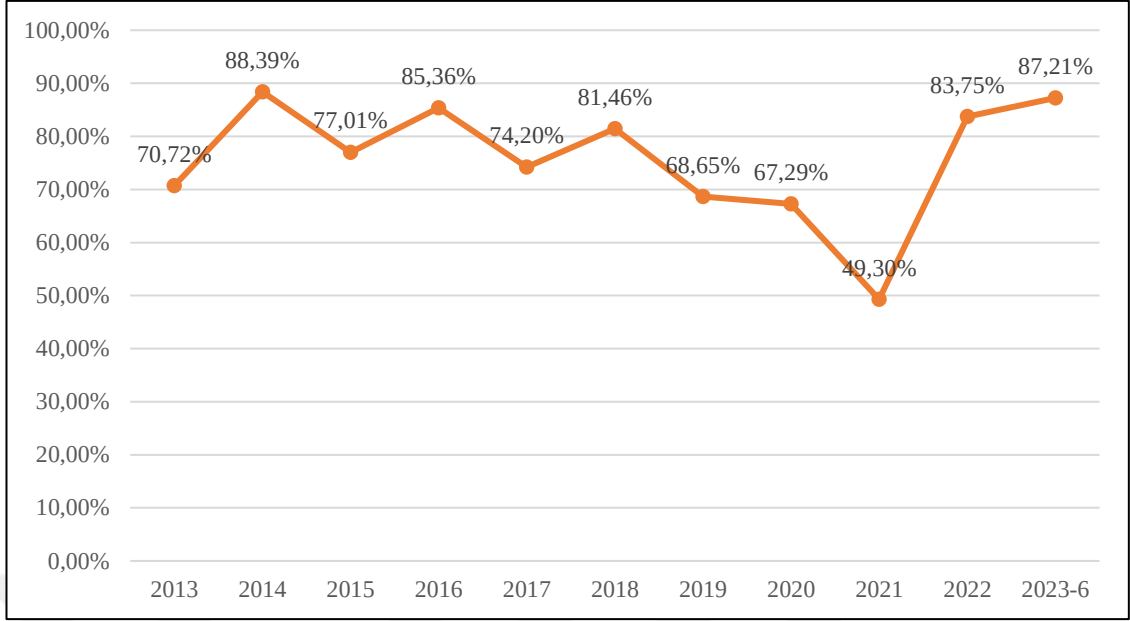
Brüt işlem hacmine göre 2013-2023/Haziran döneminde tüm finansal kiralamalar içinde gayrimenkul sektörünün payına bakıldığında, 2019 yılındaki artış eğilimi dışında tüm

yıllarda gerileme eğilime olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise bu gerileme eğiliminin artış yönünde evrileceği öngörmek mümkündür. 2013 yılında %18,97 olan bu pay, 2014 yılında %29,22'ye çıkmış, devamında 2018 yılında %17,70'e kadar gerilemiş, 2019 yılında tekrar artış eğilimi sonunda %23,87'e yükselmesine karşın, 2022 yılında %5,76'ya kadar gerilemiştir. 2023/Haziran dönemi gerçekleştirmelerine göre bu pay %7,82'ye yükselmiştir (Şekil 6.2).



Şekil 6.2 Brüt işlem hacmine göre tüm finansal kiralamalarda gayrimenkul sektörünün payı (2013-2023/Haziran)

Brüt işlem hacmine göre gayrimenkul sektörü finansal kiralamalarında gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala yönteminin payı ise yıllara göre önemli farklılıklar göstermektedir. Gayrimenkul sektörü finansal kiralamalarının 2021 yılı hariç üçte ikisinden fazlasının sat ve geri kirala yöntemi ile gerçekleştirildiği görülmektedir. Gayrimenkul sektörü finansal kiralamalarının 2013 yılında %70,72'si sat ve geri kirala ile gerçekleştirilirken, 2014 yılında %88,39 ile en yüksek düzeyine ulaşmıştır. 2018 yılından sonra oransal olarak sat ve geri kirala yöntemin payı azalmaya başlamış ve 2021 yılında %49,30'a kadar gerilemiştir. 2022 ve 2023/Haziran yıllarında sat ve geri kirala yöntemi tekrar gayrimenkul finansmanında tercih edilen bir yöntem olarak sırası ile %83,75 ve %87,21 oranlarında tercih edilmiştir (Şekil 6.3).



Şekil 6.3 Brüt işlem hacmine göre gayrimenkul sektörü finansal kiralalarında gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala yönteminin payı (2013 – 2023/Haziran)

6361 Sayılı Kanun’un 22. maddesinin birinci fıkrasının “...Taşınmaz mallara ilişkin sözleşmeler taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün şerhler hanesine, ... tescil ve şerh olunur ...” hükmüne istinaden gayrimenkule konu sözleşme gerçekleştirmelerine ilişkin Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde (TAKBİS) veriler alınmıştır. TAKBİS’in faaliyete geçtiği tarihten 2021/Temmuz ayına kadar finansal kiralamaya konu edilen gayrimenkuller üzerinde 17.189 kez işlem yapıldığı görülmektedir (Anonim 2021b). Bu işlem sayılarındaki değişim yıllar itibariyle incelendiğinde; 3226 Sayılı Kanun’un yürürlükte olduğu toplam işlemlerin sadece %8,81’inin 1985-2011 yılları arasında gerçekleştiği, 6361 Sayılı Kanun’un yürürlüğe girdiği 2012 yılı sonrası dönemde 2014-2018 yılları arasında işlem sayısında önemli artışın olduğu dikkati çekmektedir. Bu durumda 2014 ve 2018 yıllarında yaşanan likidite sıkıntısı dolayısıyla gayrimenkul piyasasına finans sağlama gerekliliğinin etkili olduğu değerlendirilmektedir. En çok işlem ise, toplam işlemin %23,29’unun gerçekleştiği 2018 yılında olmuştur (Çizelge 6.11) (Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023).

Çizelge 6.11 Yıllara göre finansal kiralama işlem sayısı ve işlem yapılan il sayısı⁷⁴

Yıllar	İşlem Sayısı (Adet)	Toplam İçindeki Payı (%)	Uygulama Yapılan İl Sayısı (Adet)
1984 ve Öncesi ⁷⁵	42	0,24	23
1985-2011 ⁷⁶	1.514	8,81	49
2012 ⁷⁷	555	3,23	26
2013	939	5,46	40
2014	2.654	15,44	59
2015	2.003	11,65	60
2016	1.590	9,25	46
2017	1.650	9,60	41
2018	4.003	23,29	33
2019	1.059	6,16	33
2020	982	5,71	29
2021/Temmuz	198	1,15	21
Genel Toplam	17.189	100,00	77

Bütün dönemlere göre toplam 77 ilde gayrimenkulün finansal kiralamaya konu edildiği görülmektedir. 1984 ve öncesi dönemde sadece 23 ilde 42 işlem gerçekleşmişken, 1985-2011 yılları arasında işlem sayısı 1.514'e ve il sayısı 49'a yükselmiştir. 6361 Sayılı Kanun'un yürürlükte olduğu 2012 sonrası dönemde ise hem işlem sayısında, hem de işlem yapılan il sayısında ciddi artışlar yaşanmıştır. İşlem yapılan il sayısı bakımından en fazla işlem 60 il ile 2015 yılında gerçekleşmiştir. İşleme sayısının en fazla olduğu 2018 yılında ise sadece 33 ildeki gayrimenkul finansal kiralamaya konu edinmiştir. Bu durumda, büyük şehirlerde belirli projelere konu bağımsız bölümler ve ticari ünitelerin bütün halde geliştirici firma tarafından sat ve geri kiralamaya konu edilmesi belirleyici olmuştur (Çizelge 6.11).

Finansal kiralama işlem sayıları, il bazında da önemli farklılıklar göstermektedir. 6361 Sayılı Kanun'un yürürlükte girdiği 2012 yılı ve sonraki dönemde en çok işlemin toplam işlemin %45,81'inin (7.161 adet) gerçekleştiği İstanbul ilinde olduğu görülmektedir. İstanbul ilini Ankara (%15,24), Bursa (%4,59), Denizli (%3,59) ve İzmir (%3,28) illeri takip etmektedir. İşlemlerin gerçekleştiği illerin çoğunluğunun büyükşehir statüsünde bulunan ya da sanayi ve turizm gelişme bölgelerinde yer aldığı dikkati çekmektedir. Bu

⁷⁴ FKB tarafından kurum internet sayfasında yayınlanan veriler derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur.

⁷⁵ 3226 Sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önceki dönemde finansal kiralama yapılan il ve işlem sayısı.

⁷⁶ 3226 Sayılı Kanun'un yürürlükte bulunduğu dönemdeki finansal kiralama yapılan il ve işlem sayısı.

⁷⁷ 6361 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği döneme ilişkin finansal kiralama yapılan il ve işlem sayısı.

durum, işletmeler ve yatırımcıların işletme sermayesi ya da yeni yatırımları için gerekli finans kaynağını finansal kiralama yoluyla sağlama arayışı içinde olduğuna işaret etmektedir. 2013 ve 2014 yıllarında görülen artış ivmesi 2015 ve 2016 yıllarında negatif yönde gelişmiş, 2018 yılındaki %142’lik artış haricinde devam eden yıllarda negatif yönlü hareket devam etmiştir. Türkiye genelinde ekonomik olarak gelişmiş ve gelişmekte olan illerin finansal kiralama pastasından en büyük payı aldığı görülmektedir. 2019 yılında yaşanan işlem sayısındaki büyük çaplı düşüşte, 2018 yılındaki finansal genişlemenin devamında yaşanan ekonomik krizin etkisi ile gayrimenkul piyasasında ve ekonomide görülen daralmanın etkisi olduğu değerlendirilmektedir (Çizelge 6.12) (Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023).

Çizelge 6.12 Türkiye’de finansal kiralama işlem sayıları (ilk on il) (2012-2021/Temmuz)⁷⁸

Sıra No	İller	Toplam İşlem Sayısı (Adet)	Toplam İçindeki Payı (%)
1	İstanbul	7.161	45,81
2	Ankara	2.383	15,24
3	Bursa	717	4,59
4	Denizli	561	3,59
5	İzmir	513	3,28
6	Antalya	478	3,06
7	Muğla	468	2,99
8	Gaziantep	415	2,65
9	Konya	294	1,88
10	Kocaeli	291	1,86
Genel Toplam		13.281	84,95

Türkiye’de bütün dönemler itibariyle finansal kiralama işlemlerine konu taşınmazlar türlerine göre incelendiğinde, mesken (apartman, konut, daire, ev, villa) vasıflı taşınmazların 6.229 adet ile en fazla tercih edilen taşınmaz türü olduğu görülmektedir. Meskenleri sırasıyla iş yeri, büro/ofis, arsa, fabrika ve atölye vasıflı taşınmazlar takip etmektedir. İşleme konu olan taşınmazlar arasında ticari amaçlı taşınmazların yoğun bir şekilde tercih edildiği, tarımsal amaçlı kullanımda olan taşınmazların %5 gibi düşük bir oran ile finansal kiralamaya konu edildiği gözlemlenmektedir. Aynı şekilde okul, yurt, hastane, sinema ve spor salonları gibi sosyal amaçlı taşınmazlar da sınırlı bir kullanıma konu edinmiştir (Çizelge 6.13) (Tanrıvermiş, Demir ve Yıldırım 2023).

⁷⁸ TKGM verileri derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur.

Çizelge 6.13 Taşınmaz türlerine göre finansal kiralama işlem sayıları⁷⁹

Taşınmazın Türü	Toplam (Adet)	Toplam İçindeki Ağırlığı (%)
Akaryakıt İstasyonu + Müştemilatı + Arsası	60	0,35
Arsa	1.638	9,53
Büro/Ofis	2.401	13,97
Fabrika/Atölye + Müştemilatı + Arsası	944	5,49
İş Yeri	4.406	25,63
Mesken (Apartman+Konut+Daire+Ev+Villa)	6.229	36,24
Sosyal Alanlar (Okul+Yurt+Hastane+Sinema+Spor Salonu vb.)	98	0,57
Tarımsal Amaçlı+Tarla/Arazi	853	4,96
Turizm Amaçlı (Apart Daire+Otel+Pansiyon)	543	3,16
Diğer	17	0,10
GENEL TOPLAM	17.189	100,00

Katılım Bankaları ile Kalkınma ve Yatırım Bankaları tarafından gerçekleştirilen finansal kiralama sektör verilerine göre 2008-2023/Ağustos dönemindeki gayrimenkul sektörü gerçekleştirmelerine bakıldığında gayrimenkul sektöründe yaşanan değişimin sektörün geneli ile paralellik göstermediği dikkati çekmektedir. Sektörün geneli için 2019, 2010 ve 2019 yıllarında gerileme görülürken, gayrimenkul sektöründe bu yıllara ek olarak 2020 ve 2021 yıllarında da gerileme yaşanmıştır. 2023 Ağustos verilerine göre de, en büyük finansal kiralama işlemleri diğer gayrimenkul, işyeri ve arsa vasıflı gayrimenkullerde gerçekleşmiştir. Bankaların işleyiş ilkeleri ile uyumlu olması açısından doğrudan üretime konu olan gayrimenkullerin kiralamaya konu olması finansal kiralama ile sağlanan finans kaynağının üretime yönetildiği açısından önemli bir gösterge olarak değerlendirilmektedir. Yıllar itibariyle de gayrimenkul türleri itibariyle kendi içindeki ağırlıklarını korumuş oldukları görülmektedir (Çizelge 6.14)

⁷⁹ TKGM verileri derlenerek yazar tarafından oluşturulmuştur.

Çizelge 6.14 Katılım Bankaları ile Kalkınma ve Yatırım Bankaları tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul sektörü finansal kiralamaları (2008-2023/8) (Anonim 2023g, 2023n)

YILLAR	2023-8.Ay	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	Finansal Kiralama Konusu Varlıklar (Bin TL)	2011	2010	2009	2008
Finansal Kiralama Konusu Varlıklar (Bin TL)	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Finansal Kiralama Konusu Varlıklar (Bin TL)	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri	Sözleşme Değeri
Genel Toplam	184.925.826	145.606.432	99.962.838	84.191.585	75.261.192	87.573.417	80.453.874	68.608.235	61.912.294	50.584.976	40.005.973	31.046.187		25.448.809	22.685.199	24.037.225	27.578.401
Değişim (%)	27,0	45,7	18,7	11,9	-14,1	8,8	17,3	10,8	22,4	26,4	28,9	22,0		12,2	-5,6	-12,8	
Gayrimenkul	17.607.399	16.424.955	15.199.243	16.137.478	17.910.572	19.937.788	17.397.665	15.951.733	13.172.650	9.418.713	6.424.000	3.288.583	Gayrimenk uller (68+69+70)	2.784.137	2.486.062	2.526.473	2.641.364
Fabrika	1.804.479	1.722.993	1.331.060	1.494.942	1.671.099	1.793.635	1.758.117	1.573.979	1.418.473	1.077.901	233.846	396.786	a)Bina	2.323.190	1.957.219	1.996.670	2.042.889
Mağaza	893.341	799.856	849.506	865.691	871.140	484.293	341.359	340.115	249.568	178.602	130.270	4.448	b)Arazi	460.947	528.843	529.803	598.475
Tarla	256.848	194.130	268.602	254.669	297.157	255.372	337.259	344.085	291.829	208.955	61.601	21.472	c)Tüketici Konut Finansmanı	-	-	-	-
Arsa	2.532.270	2.666.923	1.935.922	1.944.306	2.008.417	2.188.303	2.122.419	1.798.446	1.405.385	1.254.923	832.543	538.514					
İşyeri	5.335.656	5.373.777	5.199.702	5.536.808	6.517.166	7.367.726	5.670.236	5.613.607	4.578.511	3.160.670	3.713.420	1.443.974					
Diğer Gayrimenkul	6.784.805	5.667.276	5.614.451	6.041.062	6.545.593	7.848.459	7.168.275	6.281.501	5.228.884	3.537.662	1.452.320	883.389					
Gayrimenkul Değişim (%)	7,2	8,1	-5,8	-9,9	-10,2	14,6	9,1	21,1	39,9	46,6	95,3	18,1		12,0	-1,6	-4,3	

6.4 Türkiye’de Sat ve Geri Kirala Uygulamaları

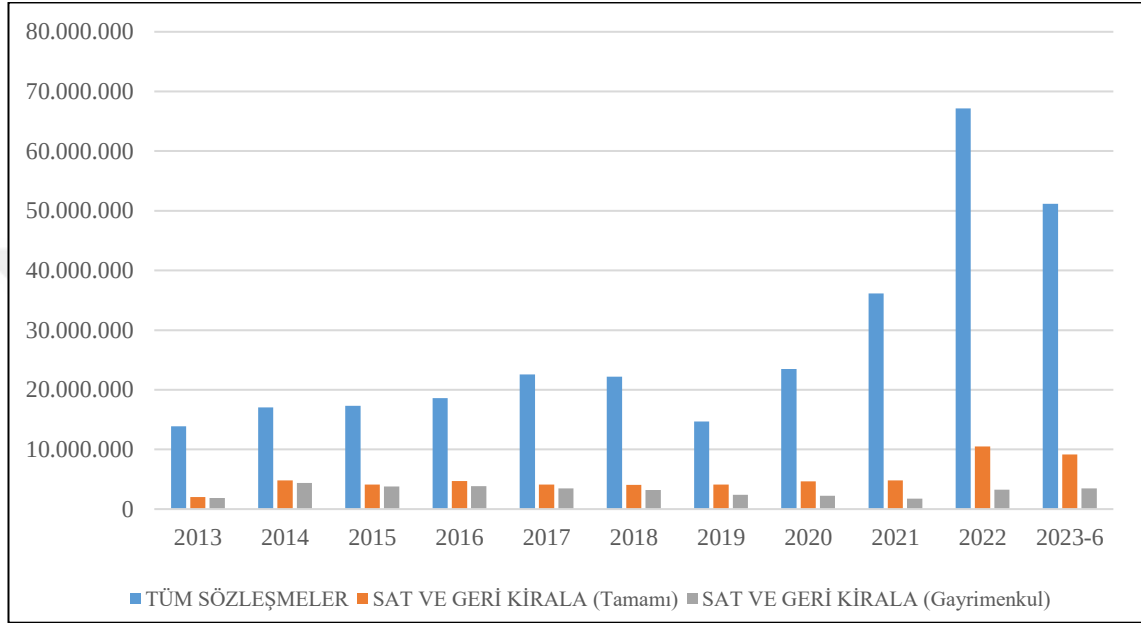
Sat ve geri kirala işlemleri yapısı itibariyle 6361 Sayılı Kanun kapsamındaki tüm finansal kiralama konusu mallara uyumlu olması dolayısıyla, sektör bazında işlem yapılmayan yıllar olmasına rağmen, bütün sektörlerle ilişkin finansal kiralama şirketleri tarafından sat ve geri kirala işlemleri ile ilgili sektörlerle finans desteği sağlanmıştır. FKB temsilcilerinin ifade ettiği üzere sat ve geri kirala yöntemi çok sınırlı uygulanmaktadır. Sat ve geri kirala yöntemi tüm sektörlerde uygulama imkânı bulmasının yanında, sektörlerin finansmanı açısından işlem hacminde 2022 yılına kadar önemli bir artış gösterememiştir. Karayolu taşıtları, gayrimenkul ve yenilenebilir kaynaklı elektrik enerjisi üretim ekipmanlarının en çok işlemin hacmine sahip sektörler olarak ön plana çıkmaktadır (Çizelge 6.15).

Sat ve geri kiralama yöntemi, fiiliyatta on yedi varlığın finansmanında kullanılmakta olup, 2023 yılı Haziran ayı sonu itibariyle 9.171 milyon TL’lik bir işlem hacmine sahiptir. Sat ve geri kirala yönteminin finansmanında kullanılan varlıklar açısından bakıldığında, “karayolları taşıtları”, “yenilenebilir kaynaklı elektrik enerjisi üretim ekipmanlar” ve “diğer makine ve ekipmanlar” kalemlerinde son yıllarda belirgin artışların yaşandığı görülmektedir. Yenilenebilir kaynaklı elektrik enerjisi üretim ekipmanlarına sağlanan kamu destekleri ve finansal kiralama şirketlerine yurtdışından kaynak sağlayan kurumların, bu fonları yeşil finansman alanlarında kullanılması yönündeki teşvikleriyle birlikte 2020 yılından itibaren sat ve geri kirala yöntemi bu varlıkların finansmanında kullanmaya başlanmış ve tüm sat ve geri kirala işlem hacmi içerisinde 2020 yılında %10,86, 2021 yılında %15,98, 2022 yılında %14 ve 2023/Haziran ayı itibariyle %41,3’lük bir ağırlığa sahip olmuştur. Buna karşın, “gayrimenkul” ün payında ciddi bir gerilemenin yaşandığı dikkati çekmektedir. Ayrıca, bu yöntem “demiryolları ulaşım araçları” nı finanse etmek amacıyla sadece 2017 yılında kullanılmıştır. Diğer taraftan gayrimenkul sektörü ile doğrudan ilişkili olan “iş ve inşaat makineleri” nin finansmanında ise 2020 yılında %9,16’lık ciddi bir oranında kullanılmış olmasına rağmen, ortalama %3,38’lik bir oranda tercih edildiği görülmektedir. Diğer taraftan Türkiye açısından bacasız sanayi olarak kabul edilen turizm sektöründe “turizm ekipmanları” nın finansmanında ise çok fazla tercih edilmediği, ortalama %0,09’luk gibi oldukça küçük bir oranda kullanıldığı görülmektedir (Çizelge 6.15).

Çizelge 6.15 Varlık gruplarına göre sat ve geri kirala işlem hacimleri (2013-2023/Haziran) (Bin TL)

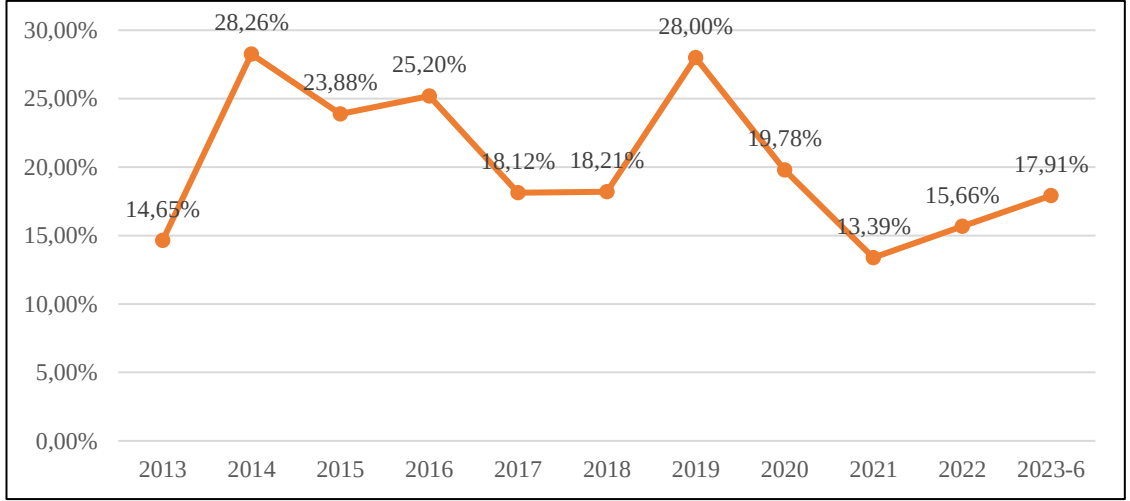
Varlık Kodu	Finansal Kiralama Konusu Varlıklar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023-6
10	Karayolu Taşıtları	1.489	4.199	1.143	5.341	6.000	171.956	122.169	645.691	1.019.425	3.585.740	2.782.705
11	Havayolu Ulaşım Araçları	-	47.984	-	73.405	47.960	75.291	295.997	-	11.001	176.584	330.000
12	Gemiler ve Suda Yüzen Taşıt ve Araçlar	34.175	93.439	30.055	70.782	74.781	16.870	259.412	106.273	162.059	164.434	130.071
13	Demiryolu Ulaşım Araçları	-	-	-	-	1.993	-	-	-	-	-	-
14	İş ve İnşaat Makineleri	41.840	62.385	68.332	188.004	148.677	95.650	69.194	425.476	242.309	337.141	503.742
15	Sağlık Sektörü ve Estetik Ekipmanları	5.197	1.377	6.949	3.091	10.867	9.570	444	44.813	51.726	43.332	11.020
16	Metal İşleme Makineleri	14.859	8.786	8.209	45.011	99.288	52.142	56.589	138.352	77.412	407.274	996.554
17	Tekstil Makineleri	5.262	5.768	28.926	21.850	42.035	52.569	168.237	124.019	105.879	175.848	129.973
18	Elektronik ve Optik Cihazlar	54	183	1.555	52.425	726	8.182	56.414	2.431	415.760	85.000	222.608
19	Bilgi İşlem ve Büro Sistemleri	5.290	9.194	34.003	21.093	7.967	17.021	9.965	41.972	3.439	8.070	-
20	Gayrimenkul	1.862.723	4.405.210	3.783.943	3.849.779	3.471.560	3.198.795	2.402.382	2.215.960	1.738.421	3.242.220	3.493.739
21	Plastik İşleme Makineleri	153	553	-	11.264	1.887	3.164	7.455	35.108	50.339	34.083	110.543
22	Turizm Ekipmanları	-	5	6.662	4	617	5.044	1.113	17.915	3.539	7.402	9.510
23	Matbaacılık ve Kâğıt İşleme Makineleri	2.119	1.280	1.485	2.118	35.250	24.250	5.547	24.006	44.065	62.284	54.196
24	Tarım ve Hayvancılık Makineleri	37	869	1.888	1.054	7.487	-	749	4.283	1.094	4.961	27.339
25	Yenilenebilir Kaynaklı Elektrik Enerjisi Üretim Ekipmanları								504.436	773.168	1.472.747	37.904
26	Yenilenemez Kaynaklı Elektrik Enerjisi Üretim Ekipmanları											29.859
27	Enerji Verimliliği Ekipmanları											-
50	Diğer Makine ve Ekipmanlar	62.096	179.507	160.326	347.297	132.173	309.782	650.125	314.352	137.722	713.828	301.305
Genel Toplam		2.035.295	4.820.739	4.133.476	4.692.518	4.089.270	4.040.286	4.105.792	4.645.088	4.837.357	10.520.948	9.171.066
Sat ve Geri Kirala İşlem Hacmindeki Değişim (%)			136,86	-14,26	13,52	-12,86	-1,2%	1,62	13,13	4,14	117,49	-12,83

Finansal kiralama işlem hacimlerinde sat ve geri kirala yöntemin yapının düşüklüğü dikkati çekmektedir. Bu değişim yıllar itibariyle farklı yönde değişim göstermekle birlikte uygulama yoğunluğu bakımından daha fazla bilinirliğe ihtiyacı olduğu değerlendirilmektedir (Şekil 6.4)



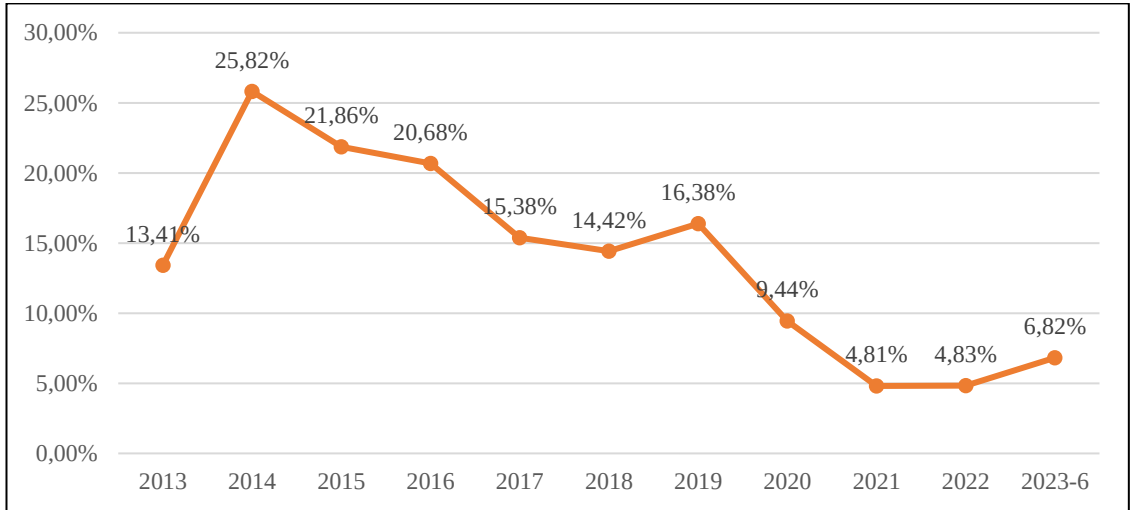
Şekil 6.4 Bütün finansal kiralama, sat ve geri kirala ve gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala işlem hacimlerinin gelişimi

Sat ve geri kirala yönteminin tüm finansal kiralama sektörü içindeki ağırlığının, brüt işlem hacminde yaşanan gelişme eğilimiyle uyumlu bir şekilde hareket ettiğini söylemek mümkündür. Ekonomide dönemsel olarak desteklenen sektörlerle göre de dalgalanma ve genel olarak küçülme eğilimi içindedir. Sat ve geri kirala yönteminin Türkiye’de 6361 Sayılı Kanun’la uygulamaya başlanmasıyla birlikte Kanunun yürürlüğe girdiği ilk yıllarda, sağladığı avantajlardan yararlanmak amacıyla tercih edilmesinin etkisiyle tüm finansal kiralama içinde sat ve geri kirala yönteminin payı 2013 yılında %14,65 iken, 2014 sonrası dönemde %20’lerin üzerinde seyretmiştir. Devam eden süreçte, 2017 ve 2018 yıllarında %18 seviyesine gerilemiş, 2018 yılında tekrar artış göstererek %28’e çıkmıştır. Ancak 2020 yılı sonunda %19,78’e, 2021 yılında ise en düşük seviyesi olan %13,39’a kadar gerilemiştir. 2022 yılında tekrar artış eğilimine girmiş ve 2022 yılında %15,66, 2023/Haziran itibariyle %17,91’e yükselmiştir (Şekil 6.5).



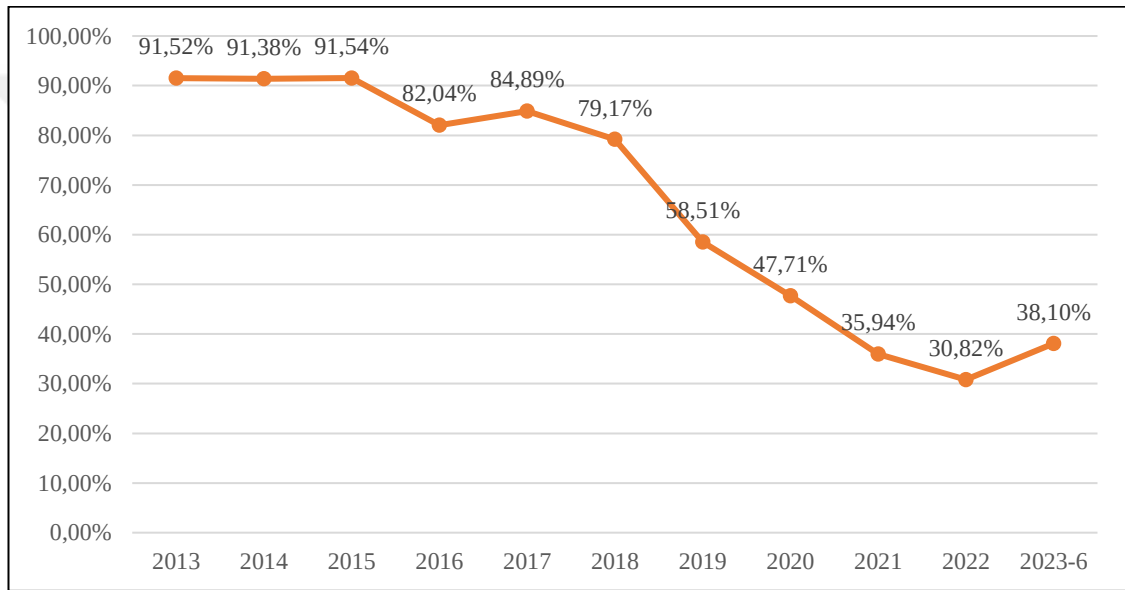
Şekil 6.5 Sat ve geri kiralama sözleşmelerinin tüm finansal kiralama sözleşmeleri içindeki payı (%) (2013-2023/Haziran)

Aynı şekilde gayrimenkul sektöründe fabrika, mağaza, tarla, arsa, işyeri ve diğer gayrimenkullerin finansmanının sat ve geri kiralama yöntemini ile sağlanması amacıyla düzenlenen sözleşmelerin tüm finansal kiralama içindeki payı ise 2014 yılında %13,41'den %25,82'ye çıkmasından sonra 2019 yılında düşük bir yükselişin dışında sürekli gerileme göstermiş ve 2021 yılı sonunda %4,81'e kadar gerilemiştir. 2023/Haziran itibariyle ise %6,82'ye yükselmiştir (Şekil 6.6).



Şekil 6.6 Gayrimenkul sektörü sat ve geri kiralama sözleşmelerinin tüm finansal kiralama içindeki payı (2013-2023/Haziran)

Tüm sat ve geri kiralama içinde gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala yönteminin payı 2013-2015 yılları arasında %90'ların üzerinde bir pay alırken, 2017 yılında küçük bir artış göstermesine rağmen, sürekli bir gerileme eğiliminde olmuş ve 2022 yılı itibariyle %30,82'ye kadar gerilemiştir (Şekil 6.7). Gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala sözleşmelerinin tüm finansal kiralama sözleşmeleri ile sat ve geri kirala sözleşmeleri içindeki hem işlem hacmi, hem de oransal olarak ağırlığında görülen küçülme eğilimi gayrimenkul sektöründe sat ve geri kirala yönteminin artık bir finansman yöntemi olarak tercih edilmediğini göstermektedir.



Şekil 6.7 Gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala yönteminin tüm sat ve geri kiralama içindeki payı (2013-2023/Haziran)

Gayrimenkul sektöründe işlem hacmi bakımından 2013-2023/Haziran döneminde en fazla “işyeri” lerinin sat ve geri kirala yöntemine konu edildiği görülmektedir. Bunu sırasıyla diğer gayrimenkul, arsa, fabrika, mağaza ve tarla vasıflı gayrimenkuller takip etmektedir. 2021 yılında tarla, 2022 yılında mazağa vasıflı gayrimenkullerin tercih edilmediği dikkati çekmektedir. Ayrıca aynı dönemde üretimin bir unsuru olan fabrika, işyeri gibi gayrimenkullerin sat ve geri kirala konu olması yöntemin doğrudan üretime finans sağlaması açısından önemli olduğu değerlendirilmektedir (Çizelge 6.16).

Çizelge 6.16 Gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala sözleşmelerinin taşınmaz türlerine göre brüt işlem hacimleri (Bin TL) (2013-2023/Haziran)

Kiralama Konusu Varlıklar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023-6
Fabrika	71.222	591.267	340.685	362.002	263.616	93.961	352.721	112.072	214.061	776.898	501.944
Mağaza	6.570	69.587	66.608	3.150	71.031	115.897	459.451	65.366	11.368	-	7.500
Tarla	16.786	123.668	138.982	48.476	65.537	9.891	4.250	800	-	6.570	139.477
Arsa	212.302	457.744	379.544	572.530	373.456	314.264	439.656	327.146	448.088	1.034.207	194.509
İşyeri	851.494	1.512.879	1.697.306	1.565.294	1.518.190	1.688.667	503.113	975.221	585.871	756.240	1.123.427
Diğer Gayrimenkul	704.349	1.650.065	1.160.817	1.298.328	1.179.731	976.115	643.191	735.355	479.033	668.305	1.526.882
Toplamı	1.862.723	4.405.210	3.783.943	3.849.779	3.471.560	3.198.795	2.402.382	2.215.960	1.738.421	3.242.220	3.493.739

Tüm sat ve geri kirala sözleşmeleri içinde sat ve geri kiralaya konu edinen gayrimenkul türleri içerisinde genel itibariyle işyerlerinin payının yüksekliği dikkati çekmektedir. 2013 yılında sat ve geri kiralaya konu edinen işyeri amaçlı finansal kiralama işleminin ağırlığı %41,8 iken, 2023/Haziran ayı itibariyle %12,2'ye kadar gerilemiştir. Bu gerileme eğilimi “arsa” ve “diğer gayrimenkul (okul, hastane, konut vb)” vasıflı gayrimenkuller içinde söz konusu olup, diğer gayrimenkullerin 2023 yılında %34,6 olan payı 2022 yılında %6,4'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan “fabrika” ve “tarla” vasıflı gayrimenkullerin küçüğe olsa da çok tercih edilmeye başlandığı görülmektedir (Çizelge 6.17).

Çizelge 6.17 Gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala sözleşmelerinin tüm sat ve geri kirala sözleşmeleri içindeki payı (%) (2013-2023/Haziran)

Kiralama Konusu Varlıklar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023-6
Fabrika	3,5	12,3	8,2	7,7	6,4	2,3	8,6	2,4	4,4	7,4	5,5
Mağaza	0,3	1,4	1,6	0,1	1,7	2,9	11,2	1,4	0,2	0,0	0,1
Tarla	0,8	2,6	3,4	1,0	1,6	0,2	0,1	0,0	0,0	0,1	1,5
Arsa	10,4	9,5	9,2	12,2	9,1	7,8	10,7	7,0	9,3	9,8	2,1
İşyeri	41,8	31,4	41,1	33,4	37,1	41,8	12,3	21,0	12,1	7,2	12,2
Diğer Gayrimenkul	34,6	34,2	28,1	27,7	28,8	24,2	15,7	15,8	9,9	6,4	16,6
TOPLAM	91,5	91,4	91,5	82,0	84,9	79,2	58,5	47,7	35,9	30,8	38,1

7. SAHA ÇALIŞMASI BULGULARI VE TARTIŞMA

Araştırmanın bu bölümünde, sektör aktörlerine uygulanan anketler ve derinliğine görüşme sonuçları ayrı ayrı analiz edilmiş ve anket sonuçlarının çizelge ve grafiksel gösterimi yapılarak sonuçların anlaşılabilirliğine katkı yapılmıştır.

7.1 Finansal Kiralama Şirketleri ve Katılım Bankaları Yönetici ve Uzmanlarına Uygulanan Anketin Analizi

Araştırma kapsamında TKBB, FKB, Katılım Bankaları ve Finansal Kiralama Şirketleri yöneticileri, konut ve ticari kredi yöneticileri ve uzmanları ile finansal kiralama yönteminin hukuki, ekonomik ve teknik yönlerden analizi ve uygulama örnekleri üzerinden durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin ortaya konulması amacıyla “*Finansal Kiralama Şirketleri ve Katılım Bankaları Yönetici ve Uzmanları Görüşmeye Yönelik Soru Formu*” uygulanmıştır.

Söz konusu ankette katılımcılarla ilgili demografik bilgileri tespit etmeye çalışan 7 (yedi) adet, finansal kiralama yöntemine ilişkin bilgileri ölçmek amacıyla 27 (yirmiyedi) soru olmak üzere iki grup halinde toplam 34 (otuzdört) adet soru yöneltilmiştir. İkinci grup sorular içerisinde katılımcıların finansal kiralama konusundaki katılım düzeyini ölçmeye yönelik olarak 13 (on üç) sorudan oluşan likert ölçeğinde hazırlanan soru kümesi bulunmaktadır.

TKBB, FKB, Katılım Bankaları ve Finansal Kiralama Şirketleri yöneticileri, konut ve ticari kredi yöneticileri ve uzmanlarından oluşan toplam 154 kişi işe anket yapılmıştır. Yapılan anketler katılımcıların demografik bilgileri, finansal kiralama yöntemini ölçmeye yönelik verilen cevaplar ve likert ölçeğindeki sorulara verilen cevaplar, iki ana başlık altında devam eden bölümlerde incelenmiştir.

7.1.1 Katılımcılarla ilgili demografik bilgiler

Ankete katılanlardaki erkek yoğunluğu dikkati çekmektedir. Toplam 154 katılımcının 135 adedi (%87,7) erkek, 19 adedi (%12,3) kadındır. Ayrıca katılımcıların yarısından fazlası olan 81 kişi (%53) 35-44 yaş aralığında, 50 kişi (%32) 25-34, 19 kişi 45-54 yaş aralığındadır (Çizelge 7.1). Katılımcıların %85'inin 25-44 yaş aralığında olduğu hususu dikkate alındığında, sektörde genç bir çalışan kitlesinin olduğunu söylemek mümkündür.

Çizelge 7.1 Katılımcıların yaş aralığına göre dağılımı

Yaş Aralığı	Kişi Sayısı (Adet)	Oranı (%)
18-24	1	1
25-34	50	32
35-44	81	53
45-54	19	12
55-64	3	2
TOPLAM	154	100

Eğitim durumuna göre katılımcıların dağılımına bakıldığında lisans mezunlarının ağırlığı görülmektedir. Ankette bu soruyu dolduran 152 katılımcının 110'u (%72) lisans, 41 gibi azımsanmayacak bir kısmı (%27) ise lisansüstü mezunudur (Çizelge 7.2). Sadece bir kişi AÖF Bankacılık-Sigortacılık Bölümünden önlisans mezunu olup, katılım bankasında 20 yıldır uzman/uzman yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Çizelge 7.2 Katılımcıların eğitim durumuna göre dağılımı

Eğitim Durumu	Kişi Sayısı (Adet)	Oranı (%)
Lisans	110	71
Lisansüstü	41	27
Önlisans	1	1
Boş	2	1
TOPLAM	154	100

Katılımcıların genel itibariyle çalıştıkları sektörle ilgili bölümlerden mezun oldukları görülmektedir. Katılımcılar devlet ve özel üniversitelerin işletme, maliye, kamu yönetimi, iktisat, uluslararası ilişkiler, finansal piyasalar ve yatırım yönetimi, bankacılık ve finans, muhasebe, çalışma ekonomisi ve endüstri ilişkileri, bankacılık ve sigortacılık, ekonometri, istatistik, yönetim organizasyon, sigortacılık gibi iktisadi ve idari bilimler ağırlıklı fakültelerinden mezun olduklarını beyan etmişlerdir. Bu bölümler dışında, endüstri mühendisliği (4), matematik (2), kimya, tarih, adalet, bilgisayar mühendisliği, ekonomi ve enerji hukuku, yönetim bilişim sistemleri, iç denetim ve kontrol, insan kaynakları yönetimi bölümlerinden mezun olan toplam 14 katılımcı da finans sektöründe çalışmaktadır.

Anket gerçekleştirilen katılımcılar, sektörün farklı kademelerinde yer alan çalışanlardan oluşmaktadır. Katılımcıların %32,47'si (50 kişi) ilgili sektörün ticari faaliyetleri departmanlarında doğrudan finansal kiralama alanında çalışan uzman/uzman yardımcılardan oluşmaktadır. Bunların yanında katılımcıların 66'sı (%42,86) farklı unvanlardaki yönetim kademesinde bulunan çalışanlardır. Bunların 24'ü (%15,58) müdür, bölge müdürü, şube müdürü, ürün geliştirme müdürü unvanlarındadır. Ayrıca, finansal kiralama şirketi 3 genel müdür yardımcısı, 1 bankacılık sektöründe teftiş kurulu başkanlığı yapmış şube müdürü, 1 FKB Yönetim kademesinde sektör temsilcisi olarak görev yapan eski finansal kiralama şirketi genel müdürü ve FKB Genel Sekreter Yardımcısı yer almaktadır (EK 4).

Katılımcıların meslekteki yıl olarak toplam deneyim sürelerine bakıldığında 1-5 yıl aralığında çalışanların 16 (%10,39), 6-10 yıl arasında 51 (%33,12), 11-15 yıl arasında 50 (32,47), 16-20 yıl arasında 20 (%12,99) kişi olduğu görülmektedir. 31 yıl ve üstü çalışan sayısı ise sadece 4 kişidir (Çizelge 7.3). Bu kişiler sektörde genel müdür, genel müdür yardımcısı ya da farklı pozisyonlardaki yöneticilerden oluşmaktadır. Toplam mesleki tecrübeleri açısından sektörde 6-20 yıl arasında çalışanların toplam katılımcıların yaklaşık %79'una karşılık geldiği dikkate alındığında finans sektöründe tecrübeli bir çalışan kitlesinin olduğunu söylemek mümkündür. Bu durumun ise finansal kiralama sektörün etkinliği ve verimliliğinin artırılması bakımından önemli bir unsur olduğu değerlendirilmektedir.

Çizelge 7.3 Katılımcıların toplam mesleki deneyimlerine göre dağılımı

Çalışma Süresi (Yıl)	Çalışan Sayısı (Kişi)	Oranı (%)
1-5	16	10,39
6-10	51	33,12
11-15	50	32,47
16-20	20	12,99
21-30	13	8,44
31 ve üstü	4	2,60
TOPLAM	154	100,00

Finans sektörü içerisinde şirketler arasında personel hareketleri sıklıkla görülen bir durumdur. Bu hareketliliği konvansiyonel bankacılık sektöründen finansal kiralama sektöründe finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları ile katılım bankalarının kendi aralarında hem genel mesleki tecrübe süreleri ile halen çalışmakta olduğu sektördeki süre farklılıklarında, hem de çalıştıkları bankalardaki değişikliklerde ve finansal kiralama şirketlerine yönelişte görmek mümkündür.

Katılımcıların halen çalışmakta olduğu sektördeki mesleki deneyimleri ile toplam mesleki deneyimleri arasında farklılıklar dikkati çekmektedir. En az çalışma süresi aralığı olan 1-5 yıl arasında çalışma tecrübesi olanların sayısı 16'dan 33'e (%21,43) çıktığı, 31 ve üstü yaş aralığında çalışanların ise 2 kişiye düştüğü görülmektedir (Çizelge 7.4). Genel itibariyle çalışma tecrübesi arttıkça sektör içindeki kuruluşlar arasında dikkate değer bir hareketlilik söz konusudur.

Çizelge 7.4 Katılımcıların halen çalışmakta olduğu sektördeki mesleki deneyimlerine göre dağılımı

Çalışma Süresi (Yıl)	Çalışan Sayısı (Kişi)	Oranı (%)
1-5	33	21,43
6-10	52	33,77
11-15	48	31,17
16-20	12	7,79
21-30	7	4,55
31 ve üstü	2	1,30
TOPLAM	154	100,00

Katılımcılardan 53 tanesinin toplam mesleki deneyimi ile halen çalışmakta olduğu sektördeki deneyimi arasında süre farklılığı dikkati çekmektedir. Diğer bir ifadeyle, 53 katılımcı mevcutta finansal kiralama işleri ile uğraştığı sektöre iş değişikliği ile geçiş yaptıklarını ifade etmişlerdir. Bu kişilerin toplam mesleki deneyimlerinin ortalaması 15,24 yıl iken, halen çalıştığı sektördeki mesleki deneyimleri 8,78 yıldır. Diğer taraftan tüm katılımcıların toplam mesleki deneyimlerinin ortalaması ise 12,77 yıl, halen çalıştığı sektördeki mesleki deneyimlerinin ortalaması 10,54 yıldır. Sonradan sektör değiştiren katılımcıların halen çalıştığı sektördeki mesleki deneyim ortalamasının tüm katılımcıların ortalamaların göre daha düşük olduğu dikkati çekmektedir. Diğer taraftan bu 53 kişinin toplam mesleki deneyimlerini tüm katılımcıların mesleki deneyimlerinden daha fazla olduğu hususu dikkate alındığında, sektörün tecrübeli çalışanları kendi alanlarına çektiği görülmektedir. Yapılan saha çalışmalarındaki gözlemlerde bu hareketlilikte, üst pozisyon önerilmesi, daha iyi maddi imkânların sunulması, görece yeni kurulan kamu sermayeli katılım bankalarının tecrübeli personel ihtiyacının özel sermayeli katılım bankalarından sağlanması, iştiraki oldukları şirketlerden (konvansiyonel bankalardan katılım bankaları ve finansal kiralama şirketlerine) personel transferi gibi sebeplerin belirleyici olduğu tespit edilmiştir.

Anket yapılan sektör çalışanların 28 tanesi finansal kiralama şirketleri ve üst organı çalışanı olup, diğer 126 kişi katılım bankası çalışanıdır. Finansal kiralama şirketleri ve üst organı çalışanı olan 28 katılımcının:

- 15 tanesi tüm meslek yaşamlarını işe başladıkları finansal kiralama şirketinde devam ettikleri,
- 6 tanesi ikinci işi olarak çalıştığı finansal kiralama şirketine geçiş yaptığı,
- 4 tanesi üçüncü işi olarak çalıştığı finansal kiralama şirketine geçiş yaptığı ve bunların bankacılık sektöründe işe başladıktan sonra bölge müdürü statüsünde finansal kiralama şirketinde görev aldığı,
- 3 tanesi dördüncü işi olarak çalıştığı finansal kiralama şirketine geçiş yaptığı ve bu kişilerin daha öncesinde faktöring ve finans şirketlerinde çalıştıkları görülmektedir.

Bu anlamda finansal kiralama şirketinde başlanılan meslek hayatının büyük oranda finansal kiralama şirketinde devam edilmesi, sektör çalışmalarında bir istikrarın sağlanması ve yetişmiş personel ihtiyacını karşılanması açısından önemli olduğu görülmektedir. Bu durum sektördeki tecrübeli personel ihtiyacının karşılanması suretiyle sektöre yeni giren çalışanların eğitimi, sektörün ihtiyaç ve eksikliklerin tespit edilerek sektörün geleceğine yön verilmesi açısından önemli bir avantaj olduğu değerlendirilmektedir.

Ankete katılan 126 katılımcının ise, 43 tanesi kamu bankasında çalışırken 7 tanesi çalıştığı katılım bankasının ismini vermemiş ve bir katılımcı da TKBB’de Krediler departmanında uzman olarak çalışmaktadır. Bilindiği üzere kamu sermayeli katılım bankaları sektörde faaliyette bulunan diğer özel sermayeli katılım bankalarına göre daha yeni sektöre dâhil olduklarından, personel ihtiyaçlarının önemli bir kısmı özel sermayeli katılım bankalarından ve kısmen iştiraki oldukları konvansiyonel bankalardan sağlandığı görülmektedir. Katılım bankalarında çalışan 126 katılımcının:

- 70 tanesi ilk iş olarak girdikleri katılım bankalarında çalışmaya devam ettikleri, bunların 10 tanesinin kamu bankalarında olduğu,
- 39 tanesinin ikinci işi olarak çalıştıkları katılım bankasına transfer oldukları, bunların 8 tanesinin özel sermayeli, 31 tanesinin kamu sermayeli katılım bankasında çalıştıkları, özel sermayeli katılım bankalarında çalışan 4 kişinin ise konvansiyonel bankadan geçiş yaptığı,
- Kamu sermayeli katılım bankalarında ikinci işi olarak çalışan 31 kişinin 5 tanesinin kamu, 3 tanesinin özel sermayeli konvansiyonel bankadan, diğer 23 tanesinin ise özel sermayeli katılım bankalarından geçiş yaptığı,
- 6 kişinin üçüncü işi olarak çalıştıkları katılım bankasına transfer oldukları, bunların 4 tanesinin özel sermayeli, 2 tanesinin kamu sermayeli katılım bankasında çalıştıkları, bunlardan kamu sermayeli katılım bankasında çalışan sadece bir kişinin geçmişinin katılım bankası olduğu,
- Sadece bir kişinin ise dördüncü işi olarak katılım bankasında çalıştığı görülmektedir.

7.1.2 Finansal kiralama yöntemine ilişkin görüşler

Finansal kiralama sektöründe çalışanların yönetime bakış açılarını ölçmeye yönelik oluşturulan ikinci grup sorular, çoktan seçmeli ve açık uçlu sorulardan oluşmaktadır. Araştırmanın bu bölümünde bu sorular analiz edilecek ve değerlendirilecektir.

7.1.2.1 Finansal kiralama yönteminin yatırımcı / konut alıcısı açısından yatırımını finanse etme nedenleri

Finansal kiralama yönteminin yatırımcı ve konut alıcısı açısından finanse edilme nedenlerini ölçmeye yönelik seçmeli ve açık uçlu “Yatırımcı / konut alıcısı yatırımını neden finansal kiralama yöntemi ile finanse etmelidir?” sorusuna katılımcıların 5’i dışında yaklaşık tamamı cevap vermiştir. “Yatırımcıya duran varlığını nakde çevirme ve yeni yatırım imkânları sağlaması” gerekçesi en fazla finanse edilme nedeni (%46,10) olarak belirtilirken, onu “vergisel avantajlar sağlaması (%24,68)” ve “kullanma ya da mülkiyet edinimine imkân tanınması (%13,64)” takip etmektedir. Ancak yöntemin “kredilere göre daha az maliyetli olduğu” ve “kullanım alanının geniş olduğu” na ilişkin seçenekler ise sadece 8 katılımcı tarafından işaretlenmiştir (Çizelge 7.5)

Katılımcılar, yapılandırılmış sorular dışında finansal kiralama yönteminin yatırımcıya banka limitleri dışında finansmana erişim imkânı tanınması, sağlanan fonun yatırımcının faaliyetini yürüttüğü ana sektörü ile ilgili olması dolayısıyla doğrudan yatırıma gitmesi, hızlı, uzun vadeli ve firmanın özkaynaklarına dokunmadan finansman imkânı sağlaması, sabit (değişken olmayan) fiyatlama ve tüm masrafların finansmana dâhil edilmesi gibi sebeplerinde yatırımın finanse edilmesi için ek nedenler olduğu belirtilmiştir. Diğer taraftan, finansal kiralama yönteminin konut finansmanı açısından mevcut mortgage yöntemine göre uygun olmadığı, konut finansmanı için cazip olmadığı ve ilk alıcı açısından fazla avantajları olmadığı şeklinde görüşlerini ifade etmişlerdir.

Çizelge 7.5 Finansal kiralama yönteminin yatırımcı/konut alıcısı açısından yatırımını finanse etme nedenleri

Yatırımı Finanse Etme Nedenleri	Kişi Sayısı (Adet)	Oranı (%)
Vergisel avantajlar sağlaması	38	24,68
Kredilere göre daha az maliyetli olması	5	3,25
Kullanım alanının çok geniş olması	3	1,95
Kullanma ya da mülkiyet edinimine imkân tanınması	21	13,64
Yatırımcıya duran varlığını nakde çevirme ve yeni yatırım imkânları sağlaması	71	46,10
Diğer	11	7,14
Yatırımcıya banka kredi limitine dokunmadan ek finansman imkânı tanınması	1	0,65
Yatırımcının ana sektörünün finanse edilmesini sağlayarak kullanılan kredinin iş yatırımına çevrilmesini sağlaması	1	0,65
Kredi vade avantajı sağlaması	1	0,65
Sabit (değişken olmayan) fiyatlama ve tüm masrafların finansmana dâhil olması	1	0,65
Uzun vade ile finansman sağlayabilmesi	2	1,30
Yatırımcıya hızlı ve özkaynaklarını kaybetmeden finansman sağlaması	1	0,65
Mevcut mortgage uygulaması ile konut finansmanı daha uygun olması	1	0,65
Konut finansmanı için çok doğru olmadığını düşünmesi	1	0,65
İlk alıcının finansal kiralama kullanması avantaj sağlamaması	1	0,65
Fazla avantajının olmaması	1	0,65
Boş	5	3,24
TOPLAM	154	100

7.1.2.2 Finanse edilen gayrimenkul türleri ve finanse edilme nedenleri

Finansal kiralama sektörü içerisinde kullanılan fonların ortalama %20’lik kısmı gayrimenkullerin finansmanında kullanılmaktadır. Yüzdesel ağırlık olarak finanse edilen diğer 18 sektöre göre ağırlığının fazlalığı dikkate alındığında sektör temsilcisi olan 145 katılımcı çoktan seçmeli olarak yöneltilen ve birden fazla seçenek işaretleyebileceği “Finansal Kiralama Şirketleri/Katılım Bankaları tarafından yatırım yapılacak gayrimenkullerin finansmanında en çok hangi kriterlere dikkat edilmektedir?” sorusuna cevap vermiştir.

Katılımcılar finansal kiralama şirketleri ve katılım bankalarının yatırım yapılacak gayrimenkulleri finansmanında en çok “Şirketin ödeme gücü”nü dikkate aldıklarını

beyan etmişlerdir. Bunu takiben “İşletme faaliyetlerinde kullanılıp kullanılmadığı”, “Yatırımın maliyeti” ve “İşletme ihtiyaçları için gerekli olup olmadığı” kriterleri öne çıkmaktadır. Verilen cevaplar ağırlıklarına göre değerlendirildiğinde, kiralayan taraf açısından sağlanan fonun geri dönüşünün önemi dikkati çekmektedir (Çizelge 7.6). Ayrıca, sağlanan fonun işletme ihtiyaçları ya da işletme faaliyetlerinde kullanılıp kullanılmadığı kriteri özellikle katılım bankaları açısından önemli olmaktadır. Bu amaçla katılım bankaları tarafından finansman sağlanırken kiracının faaliyet raporlarının da analiz edildiği ve firma bazında ekonomik ve finansal analizin yapıldığı bir değerlendirme süreci sonucunda, katılım bankacılığının kuruluş amaçlarına uygun olarak karar verilmektedir.

Bunların yanında “İşletme sermayesi ihtiyacını karşılamak için mi yoksa orta vadeli yatırımını finanse etmek için mi kullanılacağı” seçeneği de 75 katılımcı tarafından tercih edilerek finansal kiralama ile hedeflenen orta vadeli yatırımı finanse etme dürtüsünün etkisini göstermesi açısından önemlidir Aynı zamanda sat ve geri kirala yönteminin işletmenin işletme sermayesini sağlama fonksiyonunu sağlaması açısından da katılımcıların yaklaşık yarısı tarafından tercih edilmesinin yöntemin uygulama ağırlığını göstermesi açısından önemli olduğu değerlendirilmektedir. Diğer yandan şirketin karlılığı ile gayrimenkulün nakit ve gelir oluşturma potansiyellerinin çok fazla dikkate alınmaması da finansal kiralama ile sağlanan çift yönlü teminat (hem gayrimenkulün mülkiyetinin kiraya verende kalmasının hem de ayrıca kefil istenilmesi) mekanizmasının sağladığı güvencenin etkisinin olduğu belirtilebilir.

Çizelge 7.6 Yatırım yapılacak gayrimenkullerin finansmanında dikkat edilen kriterler

KRİTERLER (145 cevap-9 boş)	SIKLIK
Yatırımın maliyeti	96
İşletme ihtiyaçları için gerekli olup olmadığı	87
İşletme faaliyetlerinde kullanılıp kullanılmadığı	101
İşletme sermayesi ihtiyacını karşılamak için mi yoksa orta vadeli yatırımını finanse etmek için mi kullanılacağı	75
Şirketin karlılığı	54
Şirketin ödeme gücü	116
Gayrimenkulün nakit oluşturma potansiyeli	51
Gayrimenkulün gelir oluşturma potansiyeli	58

Sektörde fiili olarak operasyonel departmanlarda faaliyette bulunan katılımcıların çalıştıkları sektörde hangi tür gayrimenkullerin hangi gerekçelerle finanse edildiğini ölçmeye yönelik açık uçlu olarak yöneltile “Finansal Kiralama Şirketi / Katılım Bankası yöneticisi / çalışanı olarak en fazla hangi tür gayrimenkulleri, neden finanse etmek istersiniz?” sorusuna 92 katılımcı cevap vermiştir (EK 5). Gayrimenkul sektörünün finansal kiralama yöntemi ile finanse edilmesi, özellikle 6361 Sayılı Kanun ile Türkiye’de yasal altyapısı oluşturulan sat ve geri kirala yönteminin sisteme dâhil edilmesiyle ön plana çıkmaya başlamıştır. Bu yasal düzenleme sonrasında finanse edilen gayrimenkul türü ve finanse edilme gerekçeleri çeşitlenmeye başlamıştır. Bu soruya cevap veren 78 katılımcı finanse edilen gayrimenkul türü olarak; arsalar (OSB içinde yer alanlar dâhil), özellikle büyük şehir sınırları içerisindeki işyerleri ve arsalar, depo, dükkân, endüstriyel tesis, iş merkezi, işyeri, ofis/büro gibi ticari nitelikteki gayrimenkuller ile fabrika/ imalathane/atölye gibi üretime yönelik tesisler ve arsası, enerji sınıfı A ve B olan yapılar, yatırıma yönelik gayrimenkuller, turistik tesisler gibi ticari faaliyetin unsuru olan gayrimenkuller ile kentsel dönüşüm kapsamına giren gayrimenkuller, okul ve yurt binaları ile bunların arsaları ve konutları (toplu konut dâhil) belirtmişlerdir (Çizelge 7.7).

Finanse edilen gayrimenkul türleri ve bunların finanse edilme gerekçeleri incelendiğinde; genel olarak kiralayan tarafında ticari işletme sahiplerinin olduğu ve sat ve geri kirala yöntemi ile söz konusu gayrimenkullerin finanse edildiği dikkati çekmektedir. Ayrıca kiraya veren olarak katılım bankaları ve finansal kiralama şirketlerinin mevcut kaynaklarını kullandırken sağlanan fonların geri dönmeme riskini en aza indirmeyi amaçladıkları görülmektedir. Bunun yanında katılım bankaları tarafından ise katılım bankalarının var oluş amaçlarına uygun olarak doğrudan üretime yönelecek ve üretiminin hali hazırda bir parçası olan her türlü üretim tesislerini finanse etmeyi tercih ettiklerini ifade etmişlerdir (Çizelge 7.7).

Gayrimenkullerin finanse edilmesinde aşağıda özetlenen gerekçelerin belirleyici olduğu ifade edilmiştir:

- Ticari nitelikli kullanıma uygun olmaları,
- Katma değer yaratma potansiyelinin yüksek olması,

- Satılabilme kabiliyetlerinin daha yüksek olması,
- Firmaların nakit akışına doğrudan etki etmesi,
- Üretime/yatırıma doğrudan katkı sağlaması,
- Değer artışlarının görülmesi ve herhangi bir olumsuz durumda güncel değeri ile satış kabiliyetinin yüksek olması,
- Faaliyetlerini bu gayrimenkullerde yapıyor olduklarından gözden çıkarmalarının mümkün olmaması ve planlamasının daha sağlıklı olması,
- İmalat sektörünü hareketlendirmesi ve üretime katkıda bulunması,
- İstihdama doğrudan katkı sağlaması,
- Bilançoda eski (maliyet) değeri üzerinden kayıtlarda tutulduğundan güncellemek için tercih edilmesi ve öz kaynak artışı sağlaması,
- Firmanın kendi mülkiyetinde ve yatırımın icra edildiği yer olmasından dolayı daha garantili, takibinin daha kolay ve riskinin daha az olması,
- Vergisel avantajlarının bulunması,
- Pazarlama kolaylığının bulunması,
- Kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi şehirlerin yenilenmesine destek olmak gibi toplumsal bir amaç güdülmesi,
- Konut edinmeyi teşvik etmek gibi sosyal bir amaç güdülmesi,
- Turizm sektörü finansmanlarında olduğu gibi sektörel gelişime katkı sağlanması,
- Yeşil enerjiye dönüşüme destek sağlaması.

Çizelge 7.7 Finansal kiralama yöntemi ile finanse edilen gayrimenkul türleri ve finanse edilme nedenleri

S. No	Gayrimenkul Türü	Gerekçesi
1	Arsa/Ticari Arsa	Ticari nitelikli kullanıma uygun olmaları
		Katma değer yaratma potansiyelinin yüksek olması
		Değerinin düşme ihtimalinin düşük olması
		Satış kabiliyetinin diğer gayrimenkullere göre daha yüksek olması
		Peşinat oranının fazla, kısa vadeli finansman sağlanıyor olması
		Uygun maliyetli finansman sağlanabilmesi
2	Organize Sanayi Bölgeleri İçerisindeki Arsalar	Üretime doğrudan katkı sağlaması
3	Büyükşehirlerdeki İşyerleri ve Arsalar	Satılabilme kabiliyetlerinin daha yüksek olması
4	Depo	Ticari nitelikli kullanıma uygun olması
5	Dükkan	Değerlerinin sürekli artması ve kolay satılabilmeleri

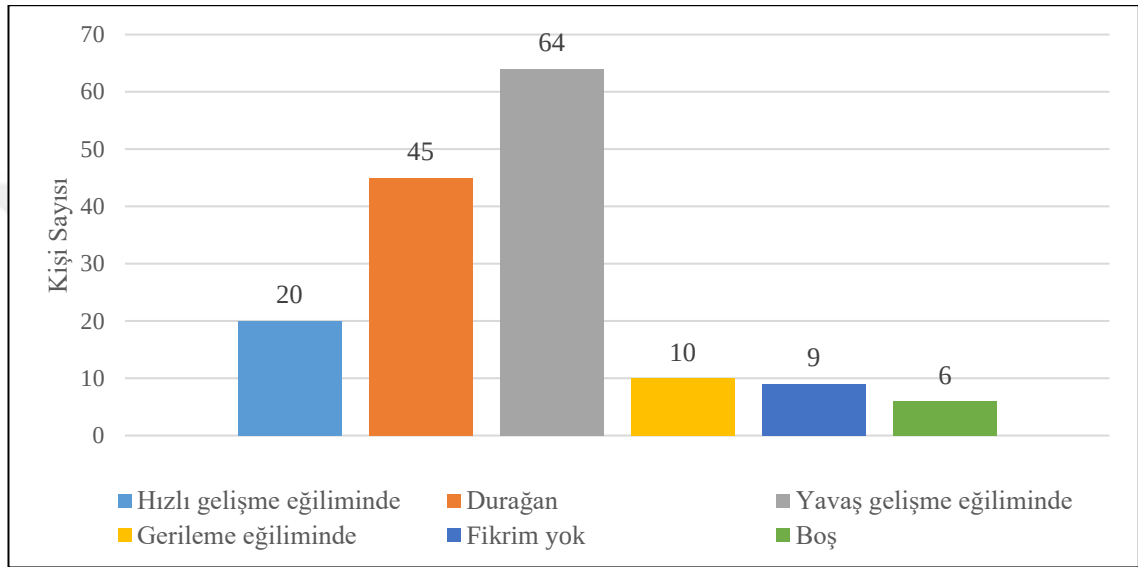
Çizelge 7.7 Finansal kiralama yöntemi ile finanse edilen gayrimenkul türleri ve finanse edilme nedenleri (devam)

S. No	Gayrimenkul Türü	Gerekçesi
6	Endüstriyel Tesis	Firmaların nakit akışına doğrudan etki etmesi Üretim ihtiyaçlarında kullanılmaya yönelik finansman sağlanıyor olması Uzun vadeli finansman imkânı sağlamaya uygun olmaları
7	Enerji Sınıfı A ve B Olan Yapılar	Yeşil enerjiye dönüşüme destek sağlaması
8	Okul, Yurt	Maddi değeri yüksek gayrimenkuller olması
9	Kentsel Dönüşüm Kapsamına Giren Gayrimenkuller	Şehirlerin yenilenmesine destek sağlaması
10	Fabrika/İmalathane/ Atölye gibi üretime yönelik tesisler ve Arsası	Üretime/yatırıma doğrudan katkı sağlaması Kiranın ödenmesi için kendi kendini desteklemesi Değer artışlarının görülmesi ve herhangi bir olumsuz durumda güncel değeri ile satış kabiliyetinin yüksek olması Firmaların faaliyet gösterdiği mekân da olduğundan süreç takibinin kolay olması Faaliyetlerini bu gayrimenkullerde yapıyor olduklarından gözden çıkarmalarının mümkün olmaması ve planlamasının daha sağlıklı olması Üretimin ve geri dönüşünün olması İmalat sektörünü hareketlendirmesi ve üretime katkıda bulunması Firmanın kendi işine odaklanması, rant amaçlı gayrimenkul alımlarına yönelmemesinin sağlanması açısından olumlu Yeni yatırımlar yapabilmesi için kaynak oluşturmaya katkı sağlaması Devredilmelerinin faaliyetleri devam ettikçe zor olmaları İşletme sermayesi yaratması, işletme sermayesini güçlendirmesi Geri dönüşünün (üretime katkısı dolayısıyla) daha hızlı olması İstihdama doğrudan katkı sağlaması Yasal düzenlemelere uygun olması ve ekonomik verimliliklerinin yüksek olması Yatırım değerinin yüksek olması Piyasada değerinde artması dolayısıyla tercih edilen bir gayrimenkul türü olması Firmaya nakit kazandıran bir üretim aracı olması Ülke ekonomisine katkısının diğer gayrimenkullere göre daha fazla olması Bina alımı için kullanılacak finansmanın üretime kaydırılmasına katkı sağlaması Müşteri kitlesinin bu tarz gayrimenkullere sahip olması Bilançoda eski (maliyet) değeri üzerinden kayıtlarda tutulduğundan güncellemek için tercih edilmesi ve öz kaynak artışı sağlaması Kredibilitelerinin yüksek olması Uzun vadeli finansman uygun olması Vergisel avantajlarının bulunması Üretimde doğrudan kullanılan alan olduğundan gayrimenkul sahibinin ödeme sorumluluğunun artmasını sağlaması
11	Ofis/Büro	Ticari nitelikli kullanıma uygun olması Firmaların faaliyet gösterdiği mekân da olduğundan süreç takibinin kolay olması Pazarlama kolaylığının bulunması Piyasa talebinin fazla olması Gayrimenkul değeri ile satış kabiliyetinin yüksek olması Değer/gelir yaratıyor olması

Çizelge 7.7 Finansal kiralama yöntemi ile finanse edilen gayrimenkul türleri ve finanse edilme nedenleri (devam)

S.No	Gayrimenkul Türü	Gerekçesi
12	Konut/Toplu Konut	Satış kabiliyetinin yüksek olması
		Konut edinimini kolaylaştırması
		Fiyat ve vergi avantajının bulunması
		Konut sahibi olmayan kişilerin daha kolay gayrimenkul sahibi olmasını sağlaması
		Ailenin yaşadığı/ikamet ettiği konutu sat ve geri kiralama konu edebilmesi ve finansman sıkıntısını giderebilmesi
		Sabit geliri olanlara ikamet amaçlı konut edinmeye imkân tanınması
		Piyasada konut alıcısı için rahat erişim imkânının bulunması
		Konut edinimine doğrudan desteği sayesinde ek yük getirmemesi
		Çok sık talebe konu olması
		Bireysel müşteri tercihi
13	Tüm Gayrimenkuller	Finansal büyüme ve fabrikalaşma sürecini hızlandırması
		Firmaya nakit kazandırması (Sat ve geri kirala yöntemi ile)
		Satılabilir kabiliyetinin olması
14	İş Merkezi	Maddinin değeri yüksek ve olumsuz bir durumda sağlanan fonun geri dönüşünün sağlanabilmesi
15	İşyeri	Ekonomik canlanmaya doğrudan katkı sağlaması
		Firmaların ihtiyaç duyduğu kaynağı sahip olduğu varlıklar yardımı ile sağlamasına aracılık etmesi
		Satışı kolay, konum itibarıyla satılabilirliği yüksek olan alanlarda olması ve piyasa değeri yüksek olan gayrimenkullerin tercih edilmesi
		Firmaların kendi envanterindeki gayrimenkuller konu olduğundan işlemsel ve teminat açısından kolaylık sağlıyor olması
		Firmanın kendi mülkiyetinde ve yatırımın icra edildiği yer olmasından dolayı daha garantili, takibinin daha kolay ve riskinin daha az olması
		Devir edilmesinin daha zor olması
		Bilançoda eski (maliyet) değeri üzerinden kayıtlarda tutulduğundan güncellemek için tercih edilmesi ve öz kaynak artışı sağlaması
		Şirketler tarafından yatırım amacıyla tercih edilmesi
		Firmada değerinin daha yüksek olması
		Peşinat oranı fazla ve kısa vadeli fon sağlamaya uygun nitelikte olması
		Yasal düzenlemelere uygun olması ve ekonomik verimliliklerinin yüksek olması
		Değer artışlarının görülmesi ve herhangi bir olumsuz durumda güncel değeri ile satış kabiliyetinin yüksek olması
		Ödememe riskinin azlığı
		Vergisel avantajlarının bulunması
		İşletmelere kaynak sağlaması
		Değer/gelir yaratıyor olması
		Firmalara üretim ihtiyaçlarında kullanılmak üzere nakit akışı sağlaması
16	Şirket Gayrimenkuller	Şirketlerin varlıkları ile uzun vadeli kredi kaynağı sağlayabilmeleri (Sat ve geri kirala yöntemi ile)
17	Ticari Gayrimenkuller (İnşaat)	Satılabilirlik hızının yüksek, değerinin konutlara göre yüksek olması
		Müşteri portföyünün kurumlar ağırlıklı olması
		Alıcısının fazla olması (Risk talep gereği)
		Mortgage ihtiyacının olmaması
18	Turistik Tesisler	Ülke turizmine destek sağlaması
19	Yatırıma Yönelik Gayrimenkuller	Yatırımları büyütmesi
		Ülke ekonomisine katkıda bulunması
		İstihdam yaratması

Sektör çalışanı katılımcıların ise finansal kiralama yönteminin gayrimenkulün finansmanı açısından gelişim potansiyeline bakış açılarının ise umut verici olmadığını söylemek mümkündür. Görüş bildiren 148 katılımcının 64 tanesi (%41,56) yöntemin gayrimenkul sektöründeki gelişim potansiyelini “yavaş gelişme eğiliminde”, 45 katılımcı (%29,22) “durağan”, 10 katılımcı (%6,49) “gerileme” eğiliminde olduğunu belirtmiş, 9 katılımcı (%5,84) fikir beyan etmemiştir (Şekil 7.1)



Şekil 7.1 Türkiye’de finansal kiralama yönteminin gayrimenkulün finansmanı açısından gelişim potansiyeli

7.1.2.3 Finansal kiralamanın gayrimenkulü finanse etmesinin yanında yatırımcılar için diğer faydalı yönleri

Türkiye uygulamasında finansal kiralama, yatırımcılar ya da şirketler açısından ihtiyaç duyulan gayrimenkulü finanse etmesinin yanında başka açılardan da karlı görülüp görülmediğini tespit etmek amacıyla “Finansal kiralamanın yatırımcılar için gayrimenkulü finanse etmesinin yanında başka açılardan daha karlı olduğunu düşünüyor musunuz?” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların %70,78’i (109 katılımcı) finansal kiralamanın gayrimenkulü finanse etmesinin yanında başka açılardan da faydalı olduğu yönünde görüş bildirmişlerdir. Sadece 5 katılımcının görüş bildirmemiş, 40 katılımcı (%25,98) “Hayır” cevabı vererek, finansal kiralamanın sadece gayrimenkulü finanse ettiği yönünde görüşlerini ifade etmişlerdir (Çizelge 7.8).

Çizelge 7.8 Finansal kiralamanın yatırımcılar için gayrimenkulü finanse etmesinin yanında diğer faydalı yönleri

Cevaplar	Kişi Sayısı (Adet)	Oranı (%)
Evet	109	70,78
Hayır	40	25,98
Boş	5	3,24
TOPLAM	154	100,00

Finansal kiralamanın yatırımcılar için gayrimenkulü finanse etmesinin yanında daha karlı olduğu yönünde görüş bildiren 109 katılımcının daha karlı gördükleri hususları tespit etmeye yönelik olarak, birden fazla seçenek işaretleyebilecekleri çoktan seçmeli ve açık uçlu soru yöneltilmiştir. Katılımcılar sırasıyla; (i) yatırım alternatifi sunması, (ii) şirkete sürdürülebilir bir büyüme imkânı tanınması, (iii) şirketin işletme sermayesi ihtiyacını sağlaması, (iv) hızlı yatırım yapma imkânı tanınması ve (v) finansal sorumluluğun paylaşılmasını sağlaması açılarından karlı hususlar olarak ifade etmişlerdir (Çizelge 7.9). Finansal kiralama, sağladığı doğrudan yatırıma yönelik finansman ile şirketlere yatırım alternatifi sunması açısından tercih edilen bir finansman kaynağı olması yanında bunun doğrudan yansımalarının bir sonucu olarak hızlı yatırım yapma imkânı da tanıyarak şirketin sürdürülebilir bir büyümeye kavuşmasına katkı sağlamaktadır. Özellikle sat ve geri kirala yönteminin doğrudan bir etkisi olarak şirketin işletme sermayesi ihtiyacını karşılayarak sürdürülebilir büyümeye katkısını devam ettirmektedir. Bunların yanında hem kiraya veren, hem de kiracı açısından doğrudan üretiminin finanse edilmesi ve sağladığı teminat mekanizması aracılığıyla finansal sorumluluğu paylaşırması açısından da tercih edilen bir yöntem olarak ön plana çıkmaktadır.

Ayrıca, finansal kiralamaya konu edilen gayrimenkulün kira süresi sonunda tekrar kiralamaya konu edilebilmekte ve Türkiye’de gayrimenkullerin değerinde görülen artışla birlikte kiralamanın yapıldığı dönem başındaki değerine göre çok yüksek seviyelere ulaşması, ödenmeme riski açısından kiralayan katılım bankaları ve finansal kiralama şirketlerine önemli bir güvence kaynağı olmaktadır. Bunların yanında, gayrimenkuller alınan değerlendirme raporlarına istinaden gerçek değerleri üzerinden kiralamaya konu olduklarından ve ödenen kira bedelleri gider olarak gösterilebildiğinden şirketlerin bilançolarını güncellemesi ve kredibilitesinin artmasına katkı sağlamaları açısından da

karlı bir yöntem olarak değerlendirilmektedir. Finansal kiralama gayrimenkul sektörüne sağladığı yukarıda belirtilen doğrudan ve dolaylı katkılar ve sat ve geri kirala yöntemine en yoğun konu olan bir araç olması açısından kiracı şirkete ve alt sektörler katkılar ile gayrimenkule finanse etmesinin dışında çok farklı gerekçelerle tercih edilen bir yöntem olarak ifade edilmektedir.

Çizelge 7.9 Finansal kiralamanın gayrimenkulü finanse etmesinin yanında daha karlı oldukları hususlar

Daha Karlı Görülen Hususlar	Sıklık
Yatırım alternatifi sunması	84
Hızlı yatırım yapma imkânı tanınması	50
Şirketin işletme sermayesi ihtiyacını sağlaması	73
Şirkete sürdürülebilir bir büyüme imkânı tanınması	77
Finansal sorumluluğun paylaşılmasını sağlaması	44
Diğer	6
Özellikle enflasyonist dönemlerde ödeme sonuna kadar alınan gayrimenkullerin değerinin ödenen tutardan çok daha yüksek olması	1
Bilanço değerinin güncellenmesi ve gerçek değeri yansıtması	1
Finansal kiralamaya konu gayrimenkulün kiralama sonrasında tekrar finansal kiralamaya konu edilmesi	1
Aylık kira bedelinin bilançoda gider olarak gösterilebilmesi	1
Bilançoda gayrimenkulün varlık değerinin artışı sağlaması	1
Gayrimenkulün bilanço değerlemesine imkân sağlaması	1

7.1.2.4 Gayrimenkulün finansmanında değerlendirme işlemleri

Bir gayrimenkulün belli bir tarihteki muhtemel güncel alım-satım bedelinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirine dayanan değerlendirme işlemi sonucunda ulaşılan gayrimenkulün değeri, finansal kiralama sözleşmenin esaslı unsurlarından birini oluşturmaktadır. Finansal kiralamaya konu gayrimenkule takdir edilen değeri, kiralayanın hakları ile kiracının yükümlülük sınırlarının belirlenmesi açısından önemlidir. Bunun için değerlendirme işleminde gayrimenkulün türüne göre uygulanacak yöntem ve dikkate alınacak kriterler, sözleşmenin kurulmasında tarafların itirazları ve sözleşmenin sağlıklı bir şekilde devamı açısından belirleyici olmaktadır. Konusu gayrimenkul olan finansal kiralama sözleşmesine esas alınan değerlendirme raporlarının konusunu, proje konusuna göre alınan değerlendirme rapor sayılarını ve değerlendirme işlemlerinin içeriği ve yeterliliği konusundaki katılımcıların bakış açısını ölçmeye yönelik yöneltilen altı adet soruya verilen cevaplar bu başlık altında değerlendirilmiştir. İlk olarak son beş yıl için alınan değerlendirme

raporlarına ilişkin görüşlerini tespit etmek amacıyla yöneltilen “Finansal Kiralama Şirketleri/Katılım Bankaları tarafından gayrimenkulün finansmanına karar verilmeden önce projelere göre aldığı değerlendirme raporu sayısını belirtiniz?” sorusuna 20 katılımcı (%13) görüş bildirmiştir. Katılımcıların bu soruya, kiracılar ile yaptıkları sözleşmelerdeki veri gizliliğine ilişkin hükümler ve 6698 Sayılı Kanun gereği cevap vermedikleri, cevap verenlerinde proje adını vermeden çekindikleri görülmektedir.

Değerleme konu gayrimenkul türleri incelendiğinde; fabrika binaları ve imalathane gibi üretim tesisleri ile dükkân, yurt binası, işyerleri, arsalar (ticari) gibi ticari faaliyetlerle doğrudan ilgili gayrimenkullerin ağırlıkta olduğu görülmektedir. Bunun yanında konutlar içinde değerlendirme raporunun alındığı dikkati çekmektedir. Değerleme işlemine konu ticari gayrimenkullerin genel olarak sat ve geri kirala işlemine konu oldukları görülmektedir. Diğer taraftan genel olarak tek değerlendirme raporu yeterli görülmesine rağmen, takdir edilen bedelin yüksek ya da düşük olması dolayısıyla kiracının şikâyeti ya da doğrudan kiralayanın ikinci ya da üçüncü değerlendirme raporu almayı tercih ettikleri ifade edilmektedir. Bunun yanında çok nadir olarak işyeri türündeki gayrimenkuller için 3. ya da 4. değerlendirme raporu alınmaktadır. Bu durumun daha çok, değeri yüksek olan gayrimenkuller için birden fazla değerlendirme raporunun alındığı, bu raporlar arasında değer farklılıklarının bulunduğu, bu değer farklılıklarını kontrol etmek ve gayrimenkulün değerini teyit etme amacından kaynaklandığı vurgulanmaktadır (Çizelge 7.10).

Çizelge 7.10 Gayrimenkul finansmanından önce değerlendirme raporu alınan projenin adı, konusu ve alınan rapor sayısı

Kişi Sayısı	Projenin Adı	Projenin Konusu	Alınan Rapor Sayısı
1	Doğru lokasyondaki fabrika binaları	Gayrimenkul	1-3
2	Proje 1	Fabrika binası	1
	Proje 2	Dükkân	3
	Proje 3	Dükkân	3
	Proje 4	Konut	1
	Proje 5	Fabrika binası	1
3	Gayrimenkul sat ve kirala	İşletme sermayesi yaratma	1
4	Yurt binası		2
5	Fabrika yatırımı	Bina	2
6		Değerleme	2

Çizelge 7.10 Gayrimenkul finansmanından önce değerlendirme raporu alınan projenin adı, konusu ve alınan rapor sayısı (devam)

Kişi Sayısı	Projenin Adı	Projenin Konusu	Alınan Rapor Sayısı
7	Gayrimenkul	Sat ve geri kirala	2
8			3 (min)
9	Sat ve geri kirala	İşletme sermayesi	1
10	Skyline inşaat	İnşaat	1
11			Tutar yüksek ise en az 2
12	İmalathane (üretim fabrikası)	Gayrimenkul alımı	1
13			2
14			Şikâyet olmadıkça tek rapor, itiraz olursa 2 rapor
15	Fabrika binası	Sat ve geri kirala	1
16	Fabrika binası	Sat ve geri kirala	1 ya da 2
17	İşyeri	Sat ve geri kirala	3 ya da 4
	Arsa	Sat ve geri kirala	3 ya da 4
18	Gayrimenkul	Değerleme	1
19	İşyeri		2
20	Ticari arsa		2

Alınan değerlendirme raporlarının genel olarak içeriği ve yeterliliği hakkındaki düşüncelerini ölçmeye yönelik başka bir soruya katılımcıların 144'ü görüş bildirmişlerdir. Katılımcıların %60,38'i (93 kişi) değerlendirme raporunun içeriği ve yeterliliğini yeterli görürken, sadece %16,24'ü (25 kişi) yetersiz gördüklerini beyan etmişlerdir (Çizelge 7.11). Bu durum bir önceki soruya verilen cevaplarda ifade edilen gayrimenkul finansmanından önce alınan ortalama rapor sayısının 1-2 arasında değiştiği, istisnai durumlarda 3 ya da 4 rapor alındığı görüşü ile uyumluluk göstermektedir. Yani, kiralayan taraftaki katılımcıları değerlendirme raporlarının içeriğini genel olarak yeterli gördüklerinden yasal zorunluluk dışında ya da teyit amaçlı olması dışında özel durumlar hariç başka değerlendirme raporum alınması ihtiyacı duymamaktadırlar.

Çizelge 7.11 Katılımcıların alınan değerlendirme raporlarının içeriği hakkındaki görüşleri

Değerleme Raporlarının İçeriği	Kişi Sayısı (Adet)	Oranı (%)
Çok Yeterli	8	5,19
Yeterli	85	55,19
Kararsız	24	15,58
Yetersiz	23	14,94
Çok Yetersiz	2	1,30
Boş	12	7,79
TOPLAM	154	100,00

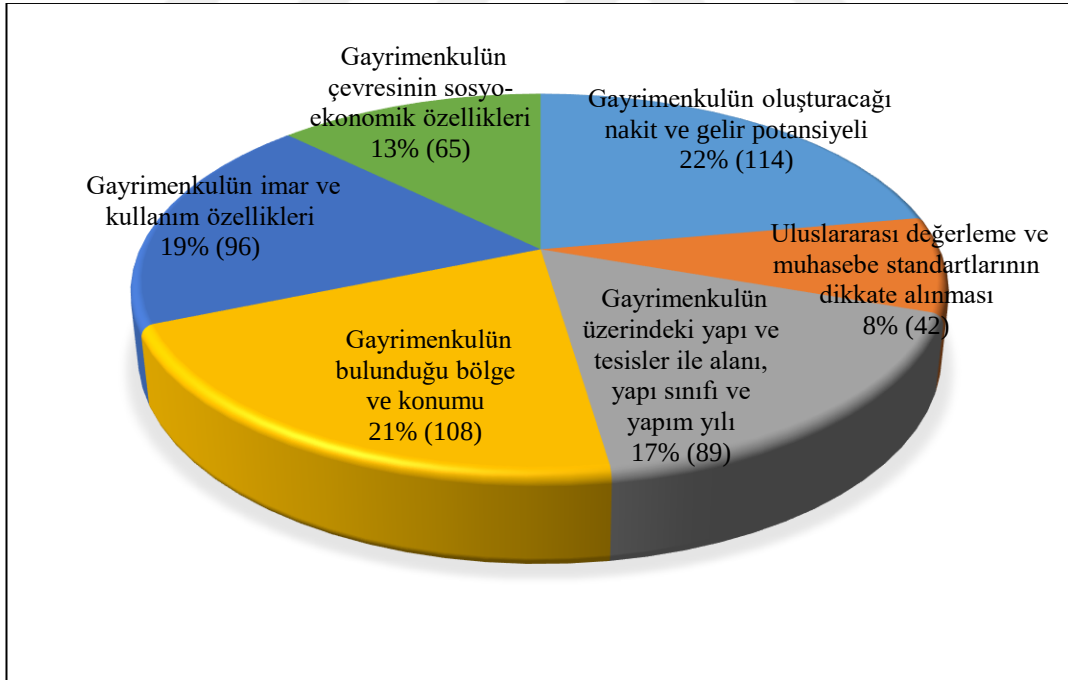
Değerleme raporunun içeriği ve yetkinliğini “yetersiz” veya “çok yetersiz” olarak değerlendiren katılımcıların bunların nedenleri hakkında görüşlerini almaya yönelik yöneltilen birden fazla seçeneği işaretleyebildikleri çoktan seçmeli ve açık uçlu başka bir soruda, “Belirlenen bedelin piyasa şartlarına göre çok düşük olması” en sık yetersiz görülme sebebi olarak ifade edilmiştir. Bu durum, gayrimenkul fiyat hareketliliği ve gayrimenkul fiyatlarındaki hızlı değişim karşısında değerleme raporları ile takdir edilen değerlerin düşük kalmasının etkisi olduğu görülmektedir. Bunun yanında sırasıyla; gerekli araştırmanın yapılmamış olması, ilgili kurum ve kuruluş araştırmalarının eksik yapılmış olması ve uygun yöntemin kullanılmamış olması en sıklıkla ifade edilen yetersiz/çok yetersiz görülme sebepleridir. Uygun değerlerin takdiri, gayrimenkulle ilgili fiili ve hukuki durumun, konu hakkında yetkili kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılacak araştırmanın tam yapılması ile doğrudan ilişkilidir. Bu konuda yapılan aksi ve eksik bir araştırma ile veri temini yanlış değerlendirmeye yol açabilmekte, bu durumda gerçek değer dışında bir değer takdir edilmesi sonucunu doğurmaktadır.

Bunların yanında değerleme raporlarının içeriği ve yetkinliğinin yetersiz/çok yetersiz olma gerekçeleri arasında çok sınırlı sayıda “formata uyumsuzluk ve yeterli yetkinliğe sahip uzmanlar tarafından hazırlanmamış olması”nın ifade edilmesi, değerleme alanında faaliyette bulunan şirketlerin ve değerleme uzmanlarının gerekli yetkinliğe sahip olduğu ve uluslararası değerleme standartlarına uygun rapor ürettikleri şeklinde değerlendirmek mümkündür. Sadece bir katılımcı ise mali verilerin düzensiz olmasını diğer bir yetersiz görülme sebebi olarak belirtmiştir (Çizelge 7.12).

Çizelge 7.12 Değerleme raporlarını yetersiz/çok yetersiz gören katılımcıların nedenleri hakkındaki görüşleri

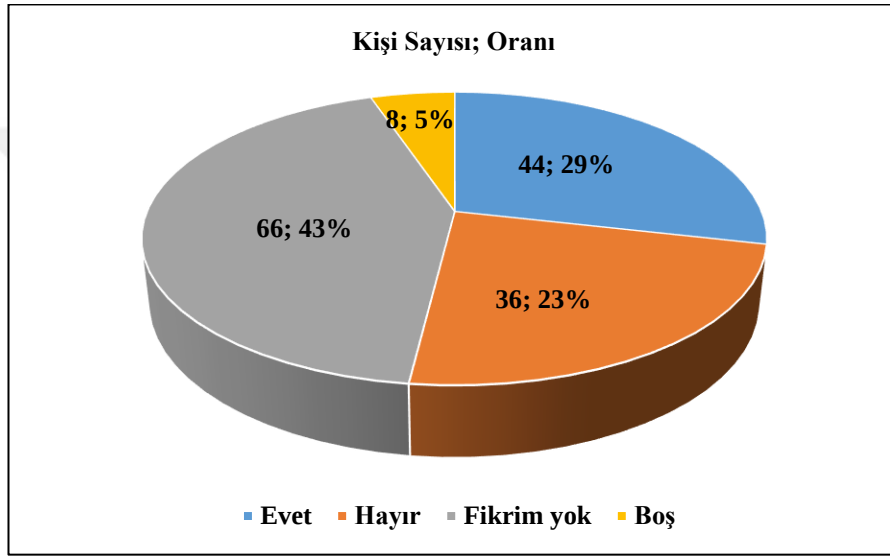
Değerleme Raporlarının Yetersiz/Çok Yetersiz Görülme Nedenleri	Sıklık
Gerekli araştırmanın yapılmamış olması	16
İlgili kurum ve kuruluş araştırmalarının eksik yapılmış olması	10
Belirlenen bedelin piyasa şartlarına göre çok düşük olması	19
Belirlenen bedelin piyasa şartlarına göre çok yüksek olması	4
Uygun yöntemin kullanılmamış olması	7
İlgili kurum ve kuruluşlarca belirlenen formata uygun olarak hazırlanmaması	5
Değerleme raporunun yeterli yetkinliğe sahip kişiler tarafından düzenlenmemiş olması	5
Mali verilerin düzensiz olması	1

Değerleme çalışmalarında öncelikle dikkate alınması gereken hususlara ilişkin katılımcıların görüşlerini almaya yönelik yöneltilen birden çok seçenek işaretleyebildikleri çoktan seçmeli soruya 142 katılımcı görüşlerini belirtmiştir. Katılımcılar, değerleme işlemine konu gayrimenkullerin ticari nitelikte ve üretim faaliyetlerinde bir fiil kullanılmalarından ve kullanılacak yöntem açısından da belirleyici olmasından dolayı “gayrimenkulün oluşturacağı nakit ve gelir potansiyeli”ni en sıklıkla değerlemede dikkate alınması gereken kriter olarak belirtmişlerdir. Bunun yanında gayrimenkulün bulunduğu bölge ve konumu, imar ve kullanım özellikleri ile gayrimenkulün üzerindeki yapı ve tesisler ile alanı, yapı sınıfı ve yapım yılı gibi gayrimenkulle ve üzerindeki yapı ile doğrudan ilgili özelliklerin dikkate alınması gerektiğini vurgulamaktadırlar. “Gayrimenkulün çevresinin sosyo-ekonomik özellikleri” ve “uluslararası değerlendirme ve muhasebe standartlarının dikkate alınması” gerektiği hususları ise kısmen daha az katılımcı tarafından değerlemede dikkate alınması gereken hususlar olarak ifade edilmiştir (Şekil 7.2).



Şekil 7.2 Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında öncelikle ele alınması istenen başlıca parametreler ve hususlar

Katılımcılardan, “Aynı proje konusu ile ilgili olarak birden fazla proje geliştirme, fizibilite ve değerlendirme raporu alındığı oluyor mu?” sorusuna “Evet” cevabını verenlerin sayısı sadece 44 kişi (%29) olup, “Hayır” cevabını 36 kişi (%23), “Bilmiyorum” cevabını 66 kişi (%43) vermiştir (Şekil 7.3). Aynı proje konusu ile ilgili alınan proje geliştirme, fizibilite ve değerlendirme rapor sayısının birden fazla olmaması saha çalışmalarında elde edilen izlenimlerde görüldüğü üzere değerlendirme raporlarına ve değerlendirme sektörüne olan güvenle doğrudan ilişkili olduğu değerlendirilmektedir.



Şekil 7.3 Katılımcıların aynı proje konusu ile ilgili olarak alınan proje geliştirme, fizibilite ve değerlendirme raporu hakkındaki görüşleri

Aynı proje konusu ile ilgili birden fazla proje geliştirme, fizibilite ve değerlendirme raporu alınması nedenleri konusunda 39 katılımcı (%25,39) görüş bildirmiştir. Birden fazla rapor alınmasında; ekonominin genel koşulları ve fiyat hareketliliğinin getirdiği belirsizlik, geleceğe ilişkin beklentiler, kiracı ve kiralayanın belirlenen değeri yüksek ya da düşük bulması, değer algısı ile ilgili kriterlerin yoğunlukla olduğu görülmektedir. Bunların yanında değerlemenin şirkete katacağı değer tespit edilmesi, şirketin envanterindeki gayrimenkulün rayiç değer ile kayıtlarda görülmesi sağlanarak şirket kredibilitesinin ortaya konulması, kredi risk analizinin yapılması, nakit akışının ve ödeme kabiliyetinin net bir şekilde ortaya konulması gibi kiracı konumundaki şirketin kredi ve ödeme kabiliyetini ortaya koymaya yönelik gerekçelerde söz konusudur (Çizelge 7.13).

Belirtilen hususlara ilave olarak yasal olarak da birden fazla değerleme raporu alınması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yayımlanan “Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik⁸⁰” ile aynı Yönetmeliğin 20. maddesinin ikinci fıkrasında, “On milyon TL üzerinde değere sahip gayrimenkuller için 30 gün içerisinde farklı değerleme kuruluşlarına iki adet değerleme raporu yaptırılır. Aynı konuya ilişkin iki rapordaki değer farkının %10’dan az olması durumunda, bu iki rapordaki değerlerin aritmetik ortalaması, farkın %10’dan fazla olması durumunda ise ilk iki değerleme kuruluşu dışındaki üçüncü bir değerleme kuruluşuna değerleme yaptırılarak birbirine en yakın olan iki değer aritmetik ortalaması esas alınır. Bağımsız bölüm niteliğindeki işyeri ve konutlar için hazırlananlar hariç olmak üzere söz konusu raporların asgari beş yıllık mesleki tecrübeyi haiz değerleme uzmanı tarafından hazırlanması zorunludur.” şeklinde yapılan değişiklikle 2 ya da 3 tane değerleme raporu alınması zorunludur.

Yapılan kira sözleşmesinde her iki tarafın sözleşmeye konu bedel üzerinde mutabık kalması açısından alınan ilk değerleme raporundaki değer düşük ya da yüksek görülmesi, belirlenen ilk bedelde mutabık kalmak, o bedeli teyit etmek, ilk raporla karşılaştırma yapmak, raporun ihtiyaçlar doğrultusunda detaylandırılmasını sağlamak amacıyla genellikle ikinci raporun alındığı ifade edilmektedir. Sınırlı olarak da, değerleme raporunun içeriğine girilerek takdir edilen bedelde kullanılan emsal karşılaştırmanın yeterince yapılmaması, eksik yapılması ya da emsallerin güncel olmaması, raporu hazırlayan değerleme uzmanının yetkinliğine ilişkin şüphelerin varlığı, piyasa koşullarının takip edilmemesi, raporun piyasa koşullarını yansıtmaması gibi hususlarda 2. ya da 3. raporun alınmasının gerekçeleri olarak belirtilmektedir. Özellikle standart bir bölgede bulunmayan gayrimenkuller ve çeşitliliği az olan ürün üreten işyerlerinin varlığı da 2, hatta 3 rapor alınma sebebi olarak ileri sürülmektedir. Ayrıca, finansal kiralamaya konu gayrimenkulün değerinin ya da projenin büyüklüğü de en az iki değerleme raporu alınması için bir diğer gerekçedir (Çizelge 7.13).

⁸⁰ TC Resmi Gazete, Tarihi: 17.09.2022, Sayısı: 31956.

Çizelge 7.13 Aynı proje konusu ile ilgili birden fazla proje geliştirme, fizibilite ve değerlendirme raporu alınma nedenleri ve alınan ortalama rapor sayısı

S.No	İhtiyaç Duyulma Nedeni	Ortalama Rapor Sayısı
1	Öngörülenden düşük ya da yüksek bedel öngörülmesi	1-3
2	Kiracının değerlemeden memnun kalmaması (yüksek ya da düşük bulması)	2-3
3	Şirkete katacağı değeri tespit etmek	3
4	Gayrimenkulün değerini netleştirebilmek	2
5	Ortalama adil ve acil satış değeri belirlemek	2
6	Ekspertiz tutarına itiraz gelmesi durumunda 2. bir rapor talep edilmektedir Bu rapor 1. rapordan çok farklı bir veri sunarsa 3. raporda istenilebilmektedir.	
7	Özellikle standart bir bölgede bulunmayan gayrimenkuller ve çeşitliliği az olan ürün üreten işyerlerinde	3
8	Projenin bilmişlik (bilinirlik) seviyesini tespit etmek	
9	Müşterinin belirlenen değeri çok eksik bulması durumlarında (nadiren)	
10	BDDK tarafından yayımlanan Yönetmelik gereği (10.00.000 TL üstü değerindeki taşınmazlar için)	2-3
11	Değer kaynaklı olarak (düşük ya da yüksek görülmesi) 2. rapor istenmekte ve bu iki raporun aritmetik ortalaması alınmakta	2
12	Rakamların (belirlenen değer) yüksek olması	2
13	Raporun doğrulanması	En az 2 tane
14	BDDK tarafından yayımlanan Yönetmelik gereği (10.000.000 TL üstü değerindeki taşınmazlar için)	2
15	BDDK tarafından yayımlanan Yönetmelik gereği (10.000.000 TL üstü değerindeki taşınmazlar için)	2
16	Daha net bir değerlendirme sağlanabilmesi	2
17	Kredi risk analizi	
18	Farklı değer, bedel takdiri	2
19	Mevzuat zorunlulukları	2
20	İlgili raporların yetersizliği	2
21	Raporun yetersiz görülmesi	2
22	Alternatif oluşturabilmek	2
23	Karşılaştırma yapmak	2
24	Rapordaki değer düşük kalması	2
25	Bedelin yüksek çıkması	2
26	Belirli bir değer üzerinde olması durumlarında	2
27	Mevzuat gereği değeri 10 milyon olan konutlardaki zorunluluk	2
28	Mevzuat gereği değeri 10 milyon TL üzerinde olması	2
29	Tutarın ya da projenin büyüklüğü	En az 2
30	Mevzuat zorunlulukları	3
31	Mukayese edebilmek için	2
32	Değerinin düşük çıkması	
33	Değeri güncellemek	Yılda bir
34	Nakit akışının ve ödeme kabiliyetinin net tespiti için	2 ya da 3

Çizelge 7.13 Aynı proje konusu ile ilgili birden fazla proje geliştirme, fizibilite ve değerlendirme raporu alınma nedenleri ve alınan ortalama rapor sayısı (devam)

S.No	İhtiyaç Duyulma Nedeni	Ortalama Rapor Sayısı
35	Emsal araştırmanın yeterince yapılmaması (güncel olmaması)	
	İlgili uzmanın yetkinliğe sahip olmaması	
	Piyasa koşullarının takip edilmemesi, piyasa koşullarını yansıtmaması	
36	Karşılaştırma yapmak	3
	Teyit etmek	3
37	Değerin düşük belirlenmesi	2-3
38	Raporun detaylandırılması	2
39	BDDK tarafından yayımlanan Yönetmelik gereği (10.000.000 TL üstü değerindeki taşınmazlar için)	2

7.1.2.5 Finansal kiralama ve vergi mevzuatına ilişkin görüşleri

Türkiye’de 1983 yılında yasal altyapıya kavuşturulan finansal kiralama işlemleri, gerek bu konuya ilişkin çıkarılan özel kanunlarla, gerekse çeşitli kanunlara eklenen maddeler ve ikincil mevzuata dayalı olarak yürütülmektedir. Katılımcıların mevzuata göre karşılaşılan/karşılaşılabilecek sorunlara ilişkin görüşlerini tespit etmeye yönelik çoktan seçmeli ve açık uçlu, birden fazla seçenek işaretleyebilecekleri “Türkiye’de finansal kiralama mevzuatına göre uygulamada karşılaşılan/karşılaşılabilecek sorunlar sizce neler olabilir?” sorusu yöneltilmiştir. Soruya 145 katılımcı bir ya da birden fazla seçenek işaretleyerek veya açık uçlu olarak görüşlerini belirterek cevap vermiştir.

Katılımcılar mevzuatla ilgili en önemli sorun olarak “Varlıkların sözleşme süresi boyunca finansal durum tablosunda duran varlık olarak gösterilememesi”ni gördüklerini belirtmişlerdir. Şirketlerin varlıklarında (aktiflerinde) kredibilite unsuru olarak önemli bir güvence aracı olarak görülen gayrimenkullerin maddi duran varlıklar arasında gösterilmemesi katılımcılar tarafından şirketler için bir sorun olarak ifade edilmektedir. Bu durum, yöntemin tercih edilmesi açısından olumsuz bir durum oluşturabilmektedir. Bunun yanında, (i) değerlemenin uzmanlık gerektirmesi ve değerlendirme şirketlerinin yetkinliğinin tartışılması, (ii) kiralama süresinin belirlenmesinde yeterli teknik bilgiye sahip olunmaması ve (iii) vergisel düzenlemelerin karmaşıklığı diğer karşılaşılan üç

önemli sorun olarak sıralanmaktadır. Sözleşme süresi sonrası mülkiyet hakkı devrinin net olmaması ise en az işaretlenen seçenek olmuştur (Çizelge 7.14)

Tüm alanlarda olduğu gibi gayrimenkuller açısından da değerlendirme sektörünün varlığı, değerlendirme işinin uzmanlık gerektirdiği ve bu konuya ilişkin mevzuat altyapısının yetkinliği hususları Türkiye’de finansal kiralama sektörünün aktörleri tarafından da önemli bir sorun olarak görülmektedir. Finansal kiralama yönteminin uygulandığı alanlar tarihsel süreç boyunca genişlemekte ve çeşitlenmektedir. Uygulandığı tüm faaliyet alanlarında finansal kiralama sektörünün ihtiyacını karşılayabilmesi açısından değerlendirme sektörünün uzmanlığı ve değerlendirme şirketlerin yetkinliği tartışılmakta ve devam eden süreçte mevcut haliyle bir sorun olarak gündeme geleceği belirtilmektedir. Bu yetkinlik hususu aynı zamanda “kiralama süresinin belirlenmesi” açısından da söz konusu olmaktadır. Ekonomik belirsizlik, faiz oranlarının yüksekliği, likidite darboğazı gibi ekonomik ve finansal alanlarda yaşanan sorunlardan dolayı geleceğe ilişkin oluşan belirsizlik, bu ortamda finansal kiralama ve değerlendirme sektörlerinde mevcut sorunları öngören teknik bilgiye sahip yetişmiş uzman personelin eksikliği üçüncü öncelikte vurgulanan bir diğer sorundur.

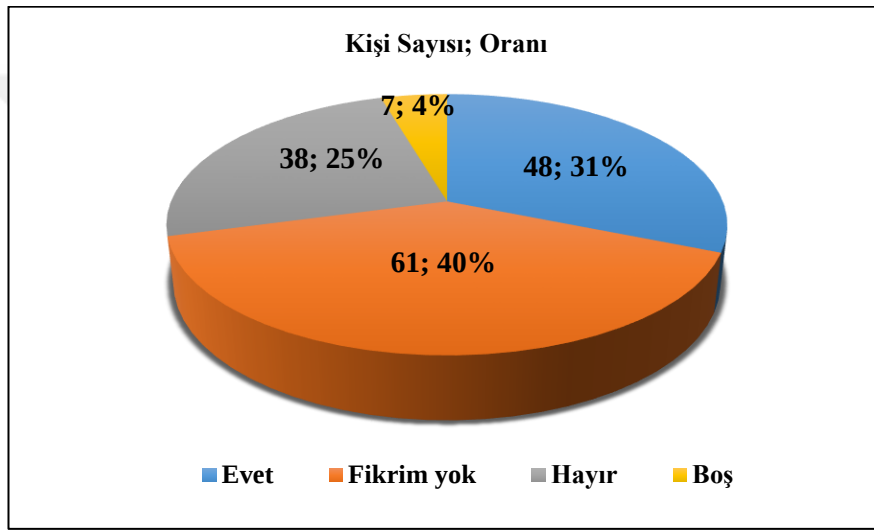
Finansal kiralama işlemi KDV, GV, KV, DV, Güm.V. gibi farklı veri türleri ile tapu harçları gibi çeşitli vergi hukuku dalları ile doğrudan ilişkilidir. Ayrıca, uygulanan finansal kiralama türüne göre yapılan muhasebe kaydı değiştiğinden ve bu kayıt doğrudan ve dolaylı olarak finansal tabloları etkilediğinden vergisel düzenlemelerin sadeliği ve anlaşılabilirliği finansal kiralama işleminin taraflarının karlılığı üzerinde doğrudan etki göstermektedir. Bu nedenle de vergisel düzenlemelerin sadeliği yapılan işlemlerde kolaylık sağlaması açısından önemli ve gerekli olduğu gibi hitap ettiği kesimin çoğunlukla finansal açıdan zayıf konumda olan KOBİ’ler olduğu dikkate alındığında yöntemin yaygınlaşması ve KOBİ’lerin gelişmesi açısından da önemlidir. Türkiye’de geçerli olan vergisel mevzuatın/düzenlemelerin karmaşıklığının uygulayıcı durumda bulunan 62 katılımcı tarafından sorun olarak görülmesi, kamu otoritesi tarafından dikkate alınması ve bu taleplere göre vergisel mevzuatta düzenlemeler yapılması gereken bir husus olarak değerlendirilmektedir.

Çizelge 7.14 Finansal kiralama mevzuatına göre uygulamada karşılaşılan/ karşılaşılabilecek sorunlara ilişkin görüşler

Uygulamada Karşılaşılan/Karşılaşılabilecek Sorunlar (145 cevap-9 boş)	Sıklık
Sözleşme süresi sonrası mülkiyet hakkı devrinin net olmaması	29
Kiralama süresinin belirlenmesinde yeterli teknik bilgiye sahip olunmaması	64
Değerlemenin uzmanlık gerektirmesi ve değerlendirme şirketlerinin yetkinliğinin tartışılması	65
Vergisel düzenlemelerin karmaşıklığı	62
Varlıkların sözleşme süresi boyunca finansal durum tablosunda duran varlık olarak gösterilememesi	73
Diğer	1
Finansal sistemin en büyük sorunu olan vade uyumsuzluğu finansal kiralamalarda problemdir.	1
Kısa vade	1
Finansal kiralama uygulamalarında anlık ve sık değişiklik yapılıyor. Bu durum sıkıntı yaratıyor. Stabil olmalı, değişiklikler daimi olumlu yönde olmalı, çünkü iş yatırımcıyı desteklemeli.	1
Sözleşmelerin çok uzun olması	1
Kamu tarafından prosedürlerde yaşanan yavaşlık işleme olan talebi azaltmaktadır	1
Vergisel avantajların yetersizliği	1
Bireysel müşterilerin finansal kiralama uygulamasını bilmemesi, fayda/maliyet, avantaj boyutlarına hâkim olmamaları	1
Yabancı finansal kiralamalarda firmalar için gayrimenkul işlemlerinde valilik onayının aranması ve sürecin uzun olması	1

Finansal kiralama mevzuatı Türkiye’de dünya uygulamasına göre kısmen daha yakın zamanda oluşmuş ve gelişme süreci devam eden bir alandır. Bu sürece ilişkin olarak katılımcılar, çoktan seçmeli seçenekler dışında dokuz başlık altında finansal kiralama mevzuatında karşılaştıkları sorunları belirtmişlerdir. Bu sorunların başında, uygulanan prosedürlerin / bürokrasinin fazlalığı ve bu prosedürlerin sürekli değişmesi gelmektedir. Sürecin fazlalığı ve sürekli değişmesi, kiracılar tarafından bilinirliği ve dolayısıyla tercih edilme olasılığını azaltmakla birlikte işlemin maliyetini artırarak yöntemin cazibesini azaltmaktadır. Bu sorunun yanında vergisel avantajlarının yetersizliği ve özellikle finansal kiralama şirketlerinin finansal açıdan katılım bankalarına göre yetersiz olmasından (sermayelerinin daha az olması) dolayı süreçte çarkı döndürme kaygısı ile sözleşme sürelerin uzun olarak görülmesi de belirtilen diğer sorunlardır. Ancak özellikle gayrimenkulün (özellikle konut) finansmanı için diğer kiralama konusu mallara göre daha büyük finansal güç ve dolayısıyla kiracılar için daha yüksek taksit miktarları gerektirdiğinden kiracıların ödeme kabiliyetleri açısından maksimum 5 yıl olarak uygulanan vade kısa olarak görülmektedir. Bu durum ise, gayrimenkul finansmanı açısından yöntemin tercih edilmesinde olumsuz etki yaratmaktadır.

Türkiye’de finansal kiralama mevzuatı ve uygulamalarını dünya örnekleri ile karşılaştırdıklarında yeterli görenlerin oranı sadece %31,17 iken, yeterli görmeyenlerin oranı %24,68’dir. Bu soruya “Fikrim yok” diyerek görüş belirtmeyenlerin oranı ise %39,61’dir (Şekil 7.4). “Hayır” ve “Fikrim yok” şeklinde finansal kiralama mevzuatının yeterliliği konusundaki bu olumsuz bakış açısı, sektörün üst çatı organı niteliğindeki kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından beklentilerini ölçmeye yönelik yöneltilen soruya verdikleri cevaplar ile birlikte değerlendirildiğinde, katılımcıların dünya örnekleri konusundaki bilgi eksikliğinden kaynaklandığı değerlendirilmektedir.



Şekil 7.4 Dünya örnekleri ile karşılaştırıldığında Türkiye’de finansal kiralama mevzuatı ve uygulamaların yeterlilik durumu hakkındaki görüşleri

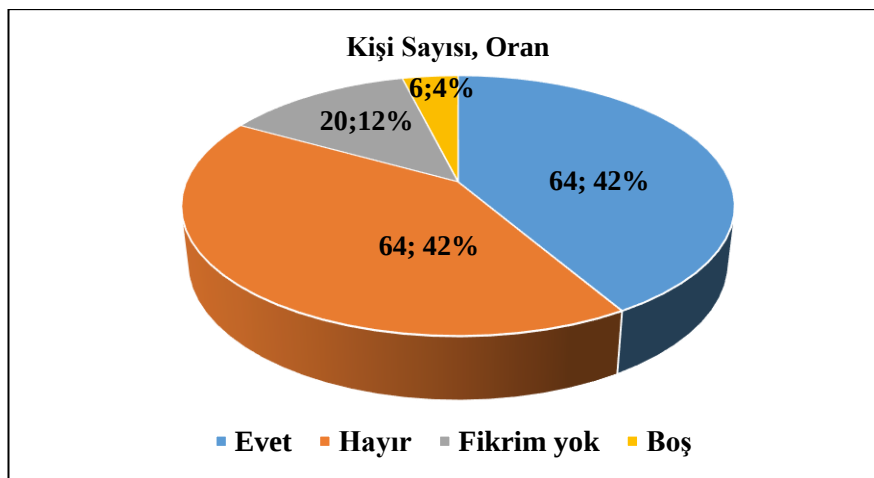
Dünya örnekleri ile karşılaştırdıklarında Türkiye’de finansal kiralama mevzuatı ve uygulamalarını yeterli görmeyen 30 katılımcı mevzuatta değişiklik yapılması yönünde görüş beyan etmiştir. Katılımcıların Türkiye’de finansal kiralama mevzuatında değişiklik yapılmasını önerdikleri konuları aşağıdaki başlıklar altında özetlemek mümkündür:

- Finansal kiralama kuruluşlarının aracılık maliyetlerinin bankalar gibi diğer finans kuruluşları ile eşit hale getirilmesi (Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu (KKDF) ve BSMV istisnası tanınması gibi),
- Düşük KDV (%1) uygulamasının tüm yatırım mallarını kapsayacak şekilde genişletilmesi,

- Finansa kiralama sözleşme vadelerinin uzatılması,
- Desteklerin artırılması,
- Kriz dönemlerinde kira bedellerinin dönemsel olarak güncellenmesi,
- Tabana yayılan bir ürün ağının oluşturulması,
- Finansal kiralamanın tanınırlığının artırılması,
- İlave teşviklerle kullanım alanının yaygınlaştırılması,
- Finansal kiralama kapsamında gayrimenkul kiralaması uzun vadeli olduğundan vade itibariyle teşvik edilmesi,
- Uygulamada finansal kiralama şirketlerinin çabası ile gayrimenkullerin finansmanında ivme kazandırılmaya çalışıldığından sağlanacak teşviklerle ucuz kira ile gayrimenkul alımının yaygınlaştırılması,
- Vergisel avantajlar, ticari nitelikte ve ülke ekonomisi için katma değer sağlayacak her ürünü kapsayacak şekilde genişletilmesi,
- Vergisel avantajlar kapsamına operasyonel kiralama yöntemi de yer verilmesi,
- Bireysel tüketiciler için vade sınırının kalkması ve mortgage kapsamında değerlendirilmesi,
- Yapılacak sözleşmelerde açık ifadelerle oluşabilecek durumların belirtilmesi,
- Operasyonel işlemleri oluşturan etkilerin kolaylaştırılması,
- Mortgage kapsamının genişletilmesi,
- Vergi, resim ve harç muafiyetleri yeterli olmadığından kapsamının genişletilmesi,
- Değerleme şirketlerinin yeterli bilgi seviyesine kavuşturulması,
- Süreçlerin sadeleştirilmesi ve bürokrasiden uzak olmasının sağlanması,
- Bireysel kredi kullanımının kurumsal kredi kullanımı kadar kolay olmasının sağlanması,
- Yöntemin kullanımının yaygınlaştırılması için bilgilendirme yapılması,
- Bankalar/finans kurumları/finansal kiralama şirketlerinin yöntemi kullandırma konusunda teşvik edilmesi,
- Mevzuatın uluslararası mevzuatla uyumlu olarak değişen şartlara ve günün koşullarına göre güncelliğinin sağlanması ve kapsamının genişletilmesi,
- Kapsamlı ve çok yönlü bir mevzuatla birlikte bilgilendirme amacıyla bütün aracı kurumlar, ilgili kurumlar ve yatırımcıların eğitiminin sağlanması,

- Dünya standartları ile eşleşen on-line uygulamaların geliştirilmesi,
- Finansal kuruluşların banka mevzuatına paralel olarak geliştirilmesi ve hukuki belgelerde alternatifler oluşturulması,
- Banka dışında finansal kiralama işlemlerine konu mallar yelpazesinin genişletilmesi ve kullanım alanlarının yaygınlaştırılması,
- Dünyada daha yaygın olarak kullanılan operasyonel kiralamanın Türkiye’de de yaygınlaştırılması için mevzuatta uygulamanın detaylandırılması,
- Mevzuat açıklayıcı değil ve kısıtlayıcı hükümler içerdiğinden bu yapıdan kurtarılmasının sağlanması,
- Eğitimler ve reklamlar ile yöntemin bilinirliğinin artırılması,
- Yapılacak eğitimler ile tecrübeli eleman eksikliğinin giderilmesi.

Finansal kiralama mevzuatı içinde özellikli bir alan olan vergisel düzenlemelere ilişkin algılarını ölçmeye yönelik olarak katılımcılara birbiri ile bağlantılı iki adet soru yöneltilmiştir. İlk olarak yöneltilen “Türkiye’de finansal kiralama mevzuatında yer alan vergisel düzenlemeler sizce yeterli midir?” sorusuna 148 katılımcı cevap vermiştir. Cevap verenler içinde vergisel düzenlemeleri yeterli ve yetersiz görenlerin sayısı 64’er katılımcı (%42) ile eşittir. 20 katılımcı ise bu konuda “Fikrim yok” şeklinde görüş beyan etmiştir (Şekil 7.5). Vergisel düzenlemeleri yetersiz gören katılımcılar içinde finansal kiralama şirketi çalışanlarının, yeterli görenlere göre daha fazla olması dikkati çekmektedir.



Şekil 7.5 Türkiye’de finansal kiralama mevzuatında yer alan vergisel düzenlemelerin yeterliliği hakkındaki görüşleri

Finansal kiralama mevzuatı kapsamında vergisel düzenlemeleri yeterli görmeyen katılımcılara, vergisel yükümlülükler yönünden yapılmasını düşündükleri düzenlemeleri belirtmelerinin istenildiği çoktan seçmeli ve açık uçlu ikinci soru yöneltilmiştir. Birbirine çok yakın sayıda katılımcı tarafından işaretlenen seçeneklerde katılımcılar, finansal kiralama yönteminin cazibesini artırmak adına düzenlenen sözleşme ve yapılan tam teslimi işleminin her türlü vergi, resim ve harçtan muaf tutulması ile gayrimenkulün finansal kiralama şirketine ilk satışında devredenden (kiracı) alınan binde 4,55 oranındaki tapu harcı sıfırlanması tercih edilmiştir (Çizelge 7.15). Diğer bir ifadeyle, finansal kiralama işleminin her türlü mal alım satım işlemlerinin vergiden muaf tutulmasına yönelik bir talepleri söz konusudur.

Çoktan seçmeli sorular genellikle işaretlenmiş olmakla birlikte 13 katılımcı diğer seçeneğini işaretleyerek vergisel düzenlemelere ilişkin önerilerini vurgulamıştır. Bu önerilerin temelinde finansal kiralamanın kapsamının genişletilmesi (üretimi ve yatırımı teşvik edecek şekilde) ve KDV'den tamamen muaf tutulması ya da %18 olan mal gruplarında (özellikle gayrimenkullerde kira bedelleri ile yeşil enerji ve yenilenebilir enerji ekipmanlarından, 3. şahıslara satışlarda alınan) KDV oranının %1'e düşürülmesi yönündedir. Bununla birlikte finansal kiralama borçlarının tasfiyesini kolaylaştırmak ve teşvik etmek amacıyla, finansal kiralama konusu taşınmaz ve iştirak hisselerinin kiracının temerrüdü sebebiyle sözleşmenin feshinden sonra, finansal kiralama borçlarının tasfiyesi amacıyla finansal kiralama şirketi tarafından devir ve tesliminin de istisna kapsamına dahil edilmesine yönelik madde metnine bir ibare eklenmesi yönündeki taleplerini ifade etmişlerdir (Çizelge 7.15).

Çizelge 7.15 Vergisel yükümlülükler yönünde yapılması önerilen düzenlemeler

Vergisel Yükümlülükler Yönünden Yapılmasını Önerilen Düzenlemeler	Sıklık
Düzenlenen sözleşme vergi, resim ve harçlardan muaf olmalıdır	35
Yapılan mal teslimi işlemi vergi, resim ve harçlardan muaf olmalıdır	40
Gayrimenkulün finansal kiralama şirketine ilk satışında devredenden (kiracı) alınan binde 4.55 oranındaki tapu harcı sıfırlanmalıdır	39

Çizelge 7.15 Vergisel yükümlülükler yönünde yapılması önerilen düzenlemeler (devam)

Vergisel Yükümlülükler Yönünden Yapılmasını Önerilen Düzenlemeler	Sıklık
Diğer	13
%1 KDV'ye tabi mallar listesi genişletilmelidir.	1
3. şahsa satış işlemi %18 KDV ile diğer vergi ve harçlardan muaf olmalıdır.	1
Finansal kiralama borçlarının tasfiyesini kolaylaştırmak ve teşvik etmek amacıyla, finansal kiralama konusu taşınmaz ve iştirak hisselerinin kiracının temerrüdü sebebiyle sözleşmenin feshinden sonra, finansal kiralama borçlarının tasfiyesi amacıyla finansal kiralama şirketi tarafından devir ve tesliminin de istisna kapsamına dahil edilmesine yönelik madde metnine bir ibare eklenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.	1
Özellikle “yeşil enerji”, “yenilenebilir enerji” sektöründe alınan panel gibi mal grupları kesinlikle KDV'den muaf olmalı ya da şu anda %18 olan KDV oranı %1'e düşürülmelidir.	1
Finansal kiralamaya konu ekipmanlara KDV indirimi sağlanmalıdır	1
Sadece üretimi ve yatırımı teşvik edecek şekilde düzenlemeler desteklenmelidir.	1
Sözleşmelerin daha kısa ve öz olması, kanuni olarak dijital imza ile sözleşme kurulabilme imkânı sağlanmalıdır.	1
Finansal kiralama ile alımlarda ek avantaj sağlamalıdır	1
Gayrimenkul alımına dayalı finansal kiralama işlemlerinde kira bedelleri üzerine %18 KDV oranı %1'e düşürülmesi halinde finansal kiralama kullanımı artar.	1
Kanunu değişiklikle kapsamı genişletilebilir ve kontrol mekanizmaları sağlanabilir.	1
Konu ekipman kullanım amacına göre vergi istisna tanımlaması yapılmalıdır	1
Mevzuat kapsamında kanunlar detaylandırılmalıdır	1
Mevcutta ürün çeşitliliği az, kamyon gibi ürünlerde de uygulanabilme imkânı getirilmelidir.	1

7.1.2.6 Katılımcıların finansal kiralama konusundaki önermelere katılım düzeyini ölçmeye yönelik likert ölçeğindeki sorulara verilen cevapların değerlendirilmesi

Katılımcılara 5'li likert ölçeğinde yöneltilen 13 soru ile katılımcıların önermelere katılım düzeylerinin ölçülmesi amaçlanmıştır. Önermelere genel olarak 8 katılımcının (11., 12. ve 13. önermeye 9 katılımcı) görüş belirtmemiş olduğu, ortalama %95 oranında katılımın gerçekleştiği görülmektedir. Katılımcıların finansal kiralama konusundaki önermelere katılım durumunu ölçmeyi amacı ile yöneltilen sorulara verilen cevaplar aşağıda anket formundaki sırasına göre değerlendirilmiştir (Çizelge 7.16):

1. “Firmaların fon kaynak alanlarını genişlettiğini düşünüyorum” önermesine katılım düzeyinin 4,07 ortalama ile yüksek olduğu görülmektedir. Bu önermeye katılımcıların

%33,1'i "Tamamen katılıyorum", yaklaşık yarısı olan %46,8'i "Katılıyorum" şeklinde görüş bildirmişlerdir. "Katılmıyorum" ve "Hiç katılmıyorum" şeklinde cevap verenlerin oranı ise %4,5'tir. Finansal kiralama yönteminin fon kaynak alanını genişlettiği önermesinin genel olarak kabul gördüğünü ifade etmek mümkündür.

2. "*Firmaların faaliyetlerinin hızla büyüdüğünü düşünüyorum*" önermesine katılım düzeyi ise ilk önermeye göre yüksek olmasa da 3,75 ortalama ile yüksek kabul edilebilecek bir düzeydedir. Katılımcıların %40,9'u "Katılıyorum" şeklinde görüşlerini beyan ederken, "Orta düzeyde katılıyorum" diyenlerin oranı %26'dır. Bu önermeye katılmayanların oranı ise %6,5'tir (10 kişi). Finansal kiralama ile reel sektörün üretim faaliyetleri için gerekli olan sabit yatırımları finanse ederek firmaların faaliyetlerinin büyümesine katkı sağladığı yönünde genel bir kabul olduğu söylenebilir.

3. "*Çalışma sermayesini muhafaza ettiğini düşünüyorum*" önermesine 3,73 ortalama ile bir katılım söz konusudur. Finansal kiralama firmaların işletme faaliyetleri için gerekli olan finansman kaynağını sağlayarak kendi çalışma sermayesini muhafaza ettiği yönünde genel bir kabul olduğu ifade edilebilir. Katılımcıların %87,7'lik bir oranda bu önermeye katılmaktadırlar.

4. "*Sabit varlıkların elde edilmesine yardımcı olduğunu düşünüyorum*" önermesine ise 3,90'lık bir ortalama ile katılım durumu vardır. "Tamamen katılıyorum" şeklinde görüş belirtenlerin oranı %26,6, "Orta düzeyde katılıyorum"un oranı %16,2'dir. Gerek firmaların işletme faaliyetleri için gerekli olan gayrimenkullerin doğrudan finanse edilmesini, gerekse firmanın duran varlıkları arasında yer alan gayrimenkullerin sat ve geri kirala yöntemine konu edinerek işletme sermayesinin elde edilmesini sağlayarak gayrimenkulün tamamen elden çıkmasını önleyerek uzun vadede sabit varlıkların elde edilmesine/elde tutulmasına yardımcı olduğundan önerme büyük oranda kabul görmektedir. Gayrimenkuller yanında işletme faaliyetleri için gerekli olan makine-teçhizat, iş makineleri gibi diğer sabit varlıkların elde edilmesine yardımcı olması açısından da önemli bir yöntem olduğu kabul görmektedir.

5. “*Bakım onarım imkânlarını beraberinde getirdiğini düşünüyorum*” önermesine 3,30 ortalama ile ilk dört önermeye göre katılım düzeyi daha düşük kalmaktadır. Önermeye katılmayanların oranı %14,9’a çıkarken, “Orta düzeyde katılıyorum” şeklinde cevap verenlerin oranı %38,3, “Katılıyorum” diyenlerin oranı ise %31,2 düzeyinde kalmaktadır. Finansal kiralama sözleşmeleri ile kiralamaya konu malların sözleşme süresinin sonuna kadar bakım onarım ve sigorta gibi sağlıklı bir şekilde işletilmesi/kullanılabilmesi için gerekli faaliyetleri yapma yükümlülüğü kiracı üzerinde olduğundan, bu önerme genel olarak kabul görmekle birlikte, ek maliyet yükü getirdiğinden kısmen tercih edilmeyen bir uygulama olabilmektedir.

6. “*Kiralama süresi bitiminden sonra beklenen hurda değerinin yüksek olduğunu düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi ise ortalama 3,16’dır. Finansal kiralama süresi boyunca kira bedeli ödendiğinden dolayı bunun dışında sözleşmede bir hurda değeri belirlenmekte ve bu bedel ödendikten sonra malın mülkiyeti kiracıya geçmektedir. Kira bedeline ek olarak hurda değeri ödendiğinden bu önermeye katılım düzeyi kısmen daha düşük seviyede kalmıştır.

7. “*Nakit ve krediler üzerinde kontrol kolaylıkları sağladığını düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyinin ise, sağlanan kredinin nakdi değil aynı bir mal karşılığında ve kiralayanın kontrolünde fatura karşılığında sağlanmasından dolayı 3,80 ortalama ile yüksek olduğu görülmektedir. Mülkiyetin kiralayan üzerinde kalması ve özellikle sat ve geri kirala yöntemi ile sağlanan kredilerde kredinin işletme faaliyetleri için kullanılıp kullanılmayacağının işletmenin finansal tabloları analiz edilerek sağlandığından dolayı bu kontrol mekanizması daha belirleyici olmaktadır. Önermeye katılımcıların sadece %5,2’si katılmadığını, %21,4’ü orta düzeyde katıldığını belirtmişlerdir.

8. “*Enflasyona karşı bir güvence sağladığını düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi ortalama 3,64 ile yüksek sayılabilecek bir düzeyde gerçekleşmiştir. Bunun temelinde, sözleşme süresi boyunca sabit bir kira bedeli ödemesinin yapılması ve hurda değerinin sözleşme imzalanması aşamasında belirlenmesi ve firmanın ödeme kabiliyetine göre taksit erteleme imkanının tanınmasının yattığı değerlendirilmektedir. Ancak belirtilen önermeye “katılmıyorum” şeklinde görüş belirtenlerin oranı ise %14,3 olmuştur.

9. “*Finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasında rekabetin olduğunu düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi ortalama 3,48’dir. Katılımcıların yaklaşık yarısı bu önermeye “Katılıyorum/Tamamen katılıyorum” şeklinde görüş belirtirken, %16,7’si katılmadığını ifade etmiştir. Katılım bankaları ve finansal kiralama şirketlerinin sermaye yapıları ve finans kaynakları farklı olduğundan ve katılım bankalarının daha yaygın bir şube ağına ve yetişmiş personele sahip olduğundan bu farklılık katılım bankalarını sektörde daha güçlü bir konuma getirmektedir. Diğer taraftan katılım bankaları İslami finans kurallarına uygun hareket etmek ve edindiği kaynakları bu kurallara göre kullanmak zorunda olduğundan, kaynaklarını kullanmada finansal kiralama şirketleri gibi serbest değillerdir. Her iki aktör açısından bu farklılıklar, Türkiye piyasasında finansal kiralama sektörünün kullanım yoğunluğu ve kullanılan enstrümanların sınırlı olduğu da dikkate alındığında rekabetin varlığı, her iki aktörün temsilcileri tarafından kabul edilmektedir.

10. “*Ekonomik durgunluğun finansal kiralamayı etkilemediğini düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi ise ortalama 2,57 ile en düşük katılım düzeyine sahip önerme olmuştur. İçinde bulunulan ekonomik ortamın yarattığı olumsuz havanın etkisinin görüldüğü bu önermeye, ekonomik durgunluk ve bunun yarattığı finansal darboğazın hem finansal kiralama için ayrılan kaynağın daralmasında, hem de finansman sağlanacak sektörün ve kiracıların seçiminde daha titiz davranılmasında belirleyici olduğundan katılım düzeyi düşük seviyede kalmıştır. Diğer bir ifadeyle, katılımcılar ekonomik durgunluğun finansal kiralamayı etkilediğine inanmaktadırlar. Bu durumu, özellikle gayrimenkul sektörü finansal kiralama işlem hacimleri ve sözleşme sayıları gerçekleşme rakamlarında da görmek mümkündür.

11. “*Orta vadeli kredilerin başka yerde olmadığını düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi ise 2,78 seviyesinde kalmıştır. Bu önermeye katılanların oranı sadece %24 iken, katılımcıların %39,6’sı önermeye katılmadıklarını ifade etmişlerdir. Orta düzeyde katılanlar ise %30,5’tir. Finansal kiralama, vade yapısı itibarıyla genel olarak orta vadeli kredi olarak işlem görmekle birlikte özellikle katılım bankacılığı sektöründe benzer fonksiyonlara sahip farklı finansman yöntemleri bulunduğundan bu önermeye katılım düzeyinin düşük kaldığı değerlendirilmektedir.

12. “*Yoğun bir şekilde kullanılmasının zorunlu ihtiyaç duyulmayan mala talep yarattığını düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi de 2,71 ile düşük bir seviyede kalmıştır. Katılımcıların sadece %22’si bu önermeye katıldığını beyan etmiştir. Finansal kiralama yapısı itibariyle reel sektörün ihtiyacı olan üretim ekipmanlarını fatura karşılığı olarak finanse edilmesini sağlamaktadır. Gayrimenkul finansmanı açısından ise sağlanan fonun büyüklüğünden dolayı kira geri ödemeleri dikkate alınarak, üretim faaliyetleri için gerekli olup olmadığı ya da üretimin bir unsuru olup olmadığı (fabrika binaları, imalathaneler, işyerleri gibi) hususları dikkate alınmaktadır. Ayrıca, sat ve geri kirala yönteminde, gayrimenkul karşılığı sağlanan fonun üretim faaliyetleri için gerekli olup olmadığı ve üretim faaliyetlerinde kullanılıp kullanılmadığı takip edilmektedir. Tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde, yoğun bir şekilde kullanılıyor olsa bile zorunlu ihtiyaç duyulmayan, üretimin bir parçası olmayan bir alanda kullandırılmaması yönünde genel bir eğilimin söz konusu olduğu ifade edilebilir. Aksi bir hareket tarzı finansal kiralama mantığı ile aykırılık oluşturabileceği gibi katılım bankacılığı işleyiş felsefesi ile de çelişecektir.

13. “*Satın almaya göre daha ucuz bir teknik olduğunu düşünüyorum*” önermesine ise ortalama 3,31’lik bir katılım söz konusudur. Katılımcıların %21,4’ü bu önermeye “Katılmadıklarını” ifade ederken, “Orta düzeyde katıldıklarını” ifade edenlerin oranı ise %27,3’tür. Finansal kiralama, her ne kadar kiracı üzerinde bakım-onarım, sigorta ve işlem maliyetleri gibi ek maliyetler getirmese de, firmanın kredibilitesinin yanında ek finansman avantajı yaratmaktadır. Bu avantajın yanında çeşitli vergi kanunları ile alım-satım ve devir işlemlerinde KDV, gümrük, gelir ve kurumlar vergileri ile tapu harçlarında sağlanan istisna, muafiyet ve indirimler ile yaratılan önemli maliyet avantajı ile ihtiyaç duyulan malın satın almaya göre daha ucuza temin edilmesini sağlamasından dolayı bu önermeye katılım düzeyinin yüksek olduğu değerlendirilmektedir. Ancak, sözleşme işletme maliyetleri ile sigorta ve bakım-onarım maliyetleri gibi ek yüklerin varlığı yöntemin kullanılmasından kaçınılmasına neden olabilmektedir.

Çizelge 7.16 Finansal kiralama konusundaki önermelere katılma durumlarının dağılımı

Puanlama Durumu: 1:Hiç Katılmıyorum 2: Katılmıyorum 3:Orta Düzeyde Katılıyorum 4:Katılıyorum 5:Tamamen Katılıyorum	Tamamen katılıyorum		Katılıyorum		Orta düzeyde katılıyorum		Katılmıyorum		Hiç katılmıyorum		BOŞ		TOPLAM		ORTALAMA
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	
Firmaların fon kaynak alanlarını genişlettiğini düşünüyorum.	51	33,1	72	46,8	16	10,4	5	3,2	2	1,3	8	5,2	154	100	4,07
Firmaların faaliyetlerinin hızla büyüdüğünü düşünüyorum.	33	21,4	63	40,9	40	26,0	8	5,2	2	1,3	8	5,2	154	100	3,75
Çalışma sermayesini muhafaza ettiğini düşünüyorum.	34	22,1	60	39,0	41	26,6	8	5,2	3	1,9	8	5,2	154	100	3,73
Sabit varlıkların elde edilmesine yardımcı olduğunu düşünüyorum.	41	26,6	69	44,8	25	16,2	10	6,5	1	0,6	8	5,2	154	100	3,90
Bakım onarım imkânlarını beraberinde getirdiğini düşünüyorum.	16	10,4	48	31,2	59	38,3	17	11,0	6	3,9	8	5,2	154	100	3,30
Kiralama süresi bitiminden sonra beklenen hurda değerinin yüksek olduğunu düşünüyorum.	13	8,4	46	29,9	51	33,1	30	19,5	5	3,2	8	5,2	153	99	3,16
Nakit ve krediler üzerinde kontrol kolaylıkları sağladığını düşünüyorum.	31	20,1	74	48,1	33	21,4	5	3,2	3	1,9	8	5,2	154	100	3,80
Enflasyona karşı bir güvence sağladığını düşünüyorum.	34	22,1	58	37,7	32	20,8	18	11,7	4	2,6	8	5,2	154	100	3,64
Finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasında rekabetin olduğunu düşünüyorum.	33	21,4	43	27,9	44	28,6	20	13,0	6	3,9	8	5,2	154	100	3,48
Ekonomik durgunluğun finansal kiralamayı etkilemediğini düşünüyorum.	10	6,5	29	18,8	21	13,6	65	42,2	21	13,6	8	5,2	154	100	2,57
Orta vadeli kredilerin başka yerde olmadığını düşünüyorum.	9	5,8	28	18,2	47	30,5	50	32,5	11	7,1	9	5,8	154	100	2,78
Yoğun bir şekilde kullanılmasının zorunlu ihtiyaç duyulmayan mala talep yarattığını düşünüyorum.	9	5,8	25	16,2	42	27,3	59	38,3	10	6,5	9	5,8	154	100	2,71
Satın almaya göre daha ucuz bir teknik olduğunu düşünüyorum	20	13,0	50	32,5	42	27,3	28	18,2	5	3,2	9	5,8	154	100	3,31

7.1.2.7 Finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için ilgili kurumlara düşen görevlere ilişkin öneriler

Türkiye’de finansal kiralama yönteminin, özellikle 2012 yılında 6361 Sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesi ile kullanım alanı yaygınlaşmakla birlikte yöntemin daha etkin olarak kullanılabilmesi için sektörün aktörlerine önemli görevler düşmektedir. Sektörün en temel aktörleri olan TKBB, FKB, katılım bankaları, finansal kiralama şirketleri, gayrimenkul şirketleri/yatırımcıları ve kamu kurum/kuruluşlarına düşen roller ve görevler ile yapılması öngörülen yasal düzenlemelere ilişkin görüşlerini almak amacıyla açık uçlu olarak yöneltilen soruya aktörlerine göre farklı sayıda katılımcı görüş belirtmiştir.

1) FKB için 24 katılımcı roller ve görevler ile yapılması gereken yasal düzenlemelere ilişkin önerilerde bulunmuştur. Bu önerileri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Uluslararası alandaki mevzuat düzenlemeleri takip etmeli ve mevzuatın geliştirilmesi için daha etkin çalışmalarda bulunmalı,
- Mevzuat geliştirme çalışmaları kapsamında yöntem çeşitliliğini sağlamalı ve ürün geliştirilmesini desteklemeli,
- İş ve işlemlerin sıkı takibini yapmalı, sürecin öncesi ve sonrası hakkında tüm müşterileri bilgilendirmeli,
- Sektörün gelişmesi ve gerekli düzenlemelerin yapılması için kamu kurumları ile sürekli iletişim ve iş birliği içinde bulunmalı ve kamu kurumları nezdinde daha etkin faaliyetler yürütmeli,
- Kamu kurumları (ilgili bakanlık) ile finansal kiralama şirketleri arasında daha etkin ve aktif rol oynamalı,
- Ucuz fon yaratılmasında kolaylıklar sağlanması yönünde girişimlerde bulunmalı,
- İlgili aktörlerle/kurumlarla süreci kolaylaştırmak için işbirliği içinde bulunmalı ve ortak çalışmalar yürütmeli,
- Sektörün, mevzuatın, ürünlerin ve muafiyet-istisnaların daha etkin ve alternatif yollarla tanıtımını yapmalı,
- Mevzuat değişiklikler ile ilgili yapılan düzenlemelerin tüm finansal kiralama şirketleri ve bankalara daha aktif şekilde duyurmalı ve gerekli aksiyonlar almalı,
- Kurumların yaptığı düzenlemeler hakkında düzenli olarak bilgilendirme sağlamalı,
- Personele belirli aralıklarla hizmet içi eğitim programlar ile uluslararası uygulamalar, mevzuat değişiklikleri, uygulamalar ve sektör hakkında bilgilendirmeler sağlamalı,
- Bilgi eksikliğinin giderilmesine yönelik olarak yatırımcıları eğitmeli, bilgilendirmeler yapmalı, reklamlar/videolarla tanıtımlar yapmalı,
- Tanıtım ve yöntemin kullanımını teşvik etmede daha aktif görev almalı,
- İşleyiş ve uygulamaları sistematik bir şekilde kontrol etmeli, bunun için gerekli uygulamaları geliştirmeli ve bu uygulamaları yaygınlaştırmalı,
- Sektörün haklarını savunmalı,
- Demirbaş kayıtlarını eksiksiz ve hatasız bir şekilde yapmalı.

FKB'ye önerilerde bulunan katılımcıların bu önerilerin gerçekleştirilmesine yönelik yasal düzenlemelere ilişkin önerilerinin genelde vergisel işlemlere ilişkin olduğu görülmektedir. Katılımcılar, finansal kiralama yoluyla yapılan satın alma işlemlerinde düşük KDV'li (%1) mallar listesinin genişletilmesi ve aracılık maliyetlerinin düşürülmesine (KDV ve BSMV gibi) yönelik ilgili vergi mevzuatında düzenlemeler yapılması gerektiği önerisinde bulunmuşlardır. Ayrıca BSMV, KKDF, KDV, Güm.V mevzuatlarında finansal kiralama şirketlerinin özellikle bankalar ile eşit şartlara getirilmesine yönelik düzenlemelerin yapılmasının gerekli olduğu belirtilmiştir. Bunların yanında sözleşme şartlarının kolaylaştırılmasına yönelik ilgili mevzuatında (6361 Sayılı Kanun ve alt mevzuatı) düzenleme yapılması yönünde de öneride bulunmuşlardır.

2) *Finansal kiralama şirketleri* için ise 21 katılımcı roller ve görevlerine ilişkin önerilerde bulunmuştur. Bu önerileri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Daha kalifiye personel istihdam etmeli ve hizmet kalitesini artırmalı,
- Sektör ile ilgili uygulamalar hakkında FKB ile birlikte karar almalı,
- Kamu kurumları ile sürekli iletişim ve iş birliği içinde bulunmalı,
- Finansal kiralama ile ilgili farklı yollarla (reklam, video gibi) tanıtımlar yapmalı ve avantajlarını anlatmalı,
- Kiracıların yöntem ile ilgili doğru bilgiye kolayca erişimi sağlanmalı,
- Ürünleri detaylı anlatmalı ve tanıtmalı,
- Uygulama süreçlerini net bir şekilde ortaya koymalı ve çeşitli iletişim kanalları ile duyurmalı,
- Yatırımcıları eğitmeli ve bilgilendirmeler yapmalı,
- Şirket personelini belirli aralıklarla hizmet içi eğitim programları ile uluslararası uygulamalar, mevzuat değişiklikleri, uygulamalar ve sektör hakkında eğitmeli ve bilgilendirme yapmalı,
- Uluslararası ve ulusal literatürü şirket çalışanlarına aktarmalı,
- Finansman imkanlarını genişletmeli,
- Kaynaklarını artırmalı,
- Daha uygun maliyetli fon yaratabilmeli,

- Proje finansmanları için kaynak ayırmalı,
- Sözleşme tekliğı oluşturulmalı,
- Operasyonel kolaylık sağlayabilmeli,
- Limit ve prosedür konusunda daha şeffaf olmalı,
- Yerleşke olarak daha fazla yerde konumlanmalı,
- Sektörde daha aktif rol almalı.

3) TKBB için 19 katılımcı roller ve görevler ile yapılması gereken yasal düzenlemelere ilişkin önerilerde bulunmuştur. Bu önerileri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Katılım bankalarına en uyumlu ürün olması sebebiyle finansal kiralamayı uygulamaları konusunda özellikle teşvik etmeli ve bankalara hedefler koymalı,
- Sektöre mevzuat ve ürün geliştirme desteğı sağlamalı ve gelişimini teşvik etmeli,
- Finansal kiralama ile ilgili yeterli tanıtımlar yapmalı, teşvikler konusunda reklam, tanıtıcı film/video gibi çeşitli yollarla bilgilendirme sağlamalı,
- Mevzuat güncellemeleri yapmalı, bu amaçla sektörün diğer aktörleri ve özellikle kamu otoriteleri ile iletişim ve iş birliğı içinde olmalı,
- İşleyiş ve uygulamaları kontrol etmeli ve bunun için gerekli uygulamaları geliştirmeli,
- Sektörün gelişmesi ve gerekli düzenlemelerin yapılması için kamu kurumları ile sürekli iletişim ve iş birliğı içinde bulunmalı ve kamu kurumları nezdinde daha etkin faaliyetler yürütmeli,
- Eğitimli ve bilgili portföyler ile çalışmayı teşvik etmeli,
- Katılım bankalarına proje bazlı fiyat istikrarı noktasında yeterli yaptırım uygulayabilmeli,
- Bilgilendirme eksikliğini gidermeye yönelik tanıtıcı ve bilgilendirici faaliyetlerde bulunmalı,
- Yatırımcılara bilgilendirme ve eğitim desteğı sağlamalı,
- Banka çalışanları belirli aralıklarla hizmet içi eğitim programları ile uluslararası uygulamalar, mevzuat değişiklikleri, uygulamalar ve sektör hakkında eğitmeli ve bilgilendirme yapmalı,
- Mevzuatta birlik olması için kamu kurumları nezdinde girişimlerde bulunmalı.

TKBB'ye önerilerde bulunan katılımcıların bu önerilerin gerçekleştirilmesine yönelik yasal düzenlemelerin genelde mevzuat ve uygulama birliğinin sağlanmasına ile vergisel işlemlere ilişkin olduğu görülmektedir. Mevcut mevzuatın yenilik beklentisi ve bu yöntemi uygulayan sektörün aktörleri için mevzuat birliğinin sağlanmasına ile uygulama süreçlerinde bürokrasinin azaltılarak hızlandırılmasına yönelik çerçeve yasada (6361 Sayılı Kanun ve alt mevzuatında) güncelleme yapılması gerekliliği ifade edilmiştir. Ayrıca yönteminin cazibesinin artırılarak uygulama alanlarının genişletilmesi için uygun faiz oranlarının belirlenmesi, vergi, resim ve harç muafiyetlerinin tanınması ile geri dönüş maliyetinin düşürülmesine yönelik vergi mevzuatları ile sektöre yönelik teşviklerin sağlamaya yönelik yasal düzenlemelerin gerekliliği vurgulanmaktadır.

4) Katılımcıların çoğunun banka çalışanları olmasının da etkisi ile 39 katılımcı finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için *katılım bankalarının* rolleri ve görevlerine ilişkin önerilerde bulunmuştur. Bu önerileri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Finansal kiralama için ayırdığı finansman kaynağını artırmalı ya da ayrılmıyor ise yeni fon tahsis etmeli,
- Portföylerini bu alana yönlendirmeli,
- Proje finansmanları için kaynak ayırmalı,
- Finansal kiralamanın diğer kredi ürünlerinden farklı olduğunun bilincinde olarak şubelerini finansal kiralama büyütme hedefi gereğince yönlendirmeli,
- Finansal kiralama alanında çalışan personel sayısını artırmalı,
- Kurum içi eğitimler ile personelin yetkinliğini artırmalı,
- Yöntemin kullanımını yaygınlaştırmak ve bilinirliğini artırmak amacıyla reklam, tanıtımlar, konferanslar, afişler ve kamu spotları ile yöntem, işleyişi ve avantajları hakkında bilgilendirme sağlamalı ve tanıtımlar yapmalı,
- Müşterilerin yönetime ve yöntemin işleyiş kurallarına kolay erişimi için doğru kanallar/yollar oluşturmali,
- İhtiyaca karşılık alınacak malların finansal kiralamaya konu olabileceği anlaşıldığında şirketlere/yatırımcılara yönlendirme yapmalı,
- Kamuoyuna açık ve/veya yatırımcılara yönelik eğitimler düzenlemeli,

- Daha fazla sorumluluk ve risk almalı,
- Süreç gelişimi sağlanmalı,
- Yöntemin kullanımının yaygınlaştırılması ve reel sektörün ilgisini çekmek için yatırımcılara/kiracılara yönelik olarak mevzuatla tanınanlar dışında banka özelinde teşvikler vermeli,
- Mevzuat güncelleme çalışmalarında bulunmalı, bu amaçla diğer aktörler ile işbirliği ve koordinasyon sağlamalı,
- Uzun vadeli ve uygun kar oranları için gerekli sermaye oluşturulabilmeli,
- Vergi mevzuatının sadeleştirilmesi ve geliştirilmesi için çalışmalar yürütmeli ve girişimlerde bulunmalı,
- Yurtdışı uygulamalarını inceleyerek bürokrasinin azaltılmasına yönelik düzenlemeler yapılması için girişimlerde bulunmalı,
- Projelerin değerlendirilmesinde mevzuata uygunluğunu sağlamalı,
- Ürün bilgisinin yaygınlaştırılmasına yönelik girişimlerde bulunmalı,
- Değerleme maliyetlerinin azaltılmasına yönelik çalışmalar yapmalı ve ilgili kurumlar nezdinde girişimlerde bulunmalı,
- Mevzuat birliğinin sağlanması için çalışmalar yapmalı ve ilgili kurumlar nezdinde girişimlerde bulunmalı.

Bunların yanında katılımcılar katılım bankalarının aşağıda başlıklar halinde sayılan konularda yasal düzenlemeler yapılması gerektiği yönünde öneride bulunmuşlardır:

- Ürün çeşitliliğinin artırılması ve Katılım bankalarının görev alanının genişletilmesi,
- Sözleşme tekliğinin sağlanması ile finansman ve vade konusunun düzenlenmesi,
- Finansal kiralamayı özendirici daha fazla seçenek sunulması,
- Tahsis edilen/ayrılan kaynak limitlerinin artırılması,
- Uygulamalarda birliğin sağlanması ile vergi, resim, harç muafiyetlerinin artırılması,
- Geri dönüş maliyetlerinin azaltılması ve masraf iyileştirilmesi.

5) *Gayrimenkul şirketleri ve yatırımcılara* yönelik öneride bulunan katılımcı sayısı ise 7 ile sınırlı kalmıştır. Gayrimenkul şirketleri ve yatırımcıların, gayrimenkul sektörünün

bilgi eksikliğinin giderilmesi, yöntemin bilinirliğinin yaygınlaştırılması, eğitim desteğinin verilmesi, gayrimenkuller için gerçek değerine yakın değerlendirme yapılması ve proje geliştirme konularında görevlerinin olduğunu belirtmişlerdir. Ayrıca gayrimenkullerin gerçek değerinin tespit edilmesi ve finansal kiralamayı destekleyici faaliyetlerin artırılmasına yönelik olarak yasal düzenlemelerin yapılması ve bu amaçla ilgili kurumlar düzeyinde girişimlerde bulunulması gerektiği belirtilmiştir.

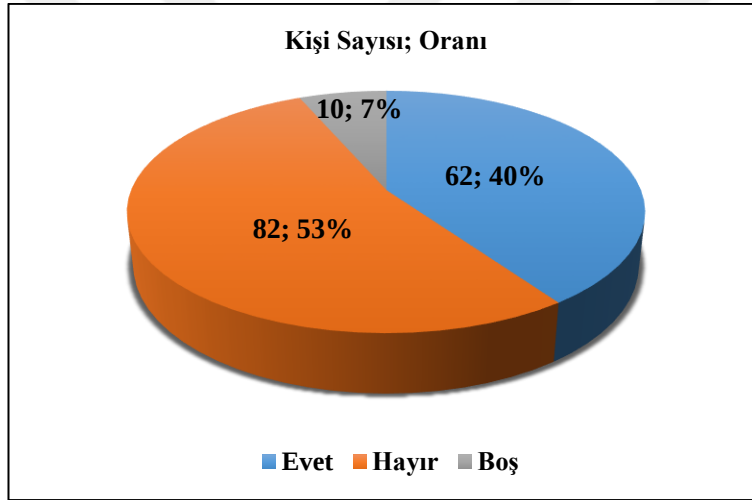
6) Finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için *kamu kurum ve kuruluşlarına* düşen görevlere ilişkin olarak 19 katılımcı aşağıda özetlenen önerilerde bulunmuşlardır:

- Mevzuat güncellemeleri yapmalı,
- Sektörün işleyişini düzenleyen kanunları, sektör aktörleri ile işbirliği halinde çıkarılmasını ve kurumlar arası paylaşımını sağlamalı,
- Piyasayı geliştirici ve düzenleyici düzenlemeler yapmalı,
- Finansal kiralamanın önemi ve değerini ortaya koyan, sektörün tanınırlığını arttıracak çalışmalar yapmalı,
- Yöntemin kullanımını yaygınlaştırmak ve bilinirliğini artırmak amacıyla konferanslar ve kamu spotları ile yöntem ve avantajları hakkında bilgilendirme sağlamalı ve tanıtımlar yapmalı, eğitimler vermeli,
- Piyasanın finansal kiralama yöntemini kullanması yönünde yönlendirme yapmalı,
- Sektöre finansal destek ve teşvikler sağlamalı,
- Vergisel avantajlar sağlamalı ve uygun mevzuat çalışmaları sektör aktörleri ile iş birliği halinde hazırlamalı ve yürürlüğe koymalı,
- Bürokrasinin azaltılmasına ve işlem süreçlerinin sadeleştirilmesine yönelik düzenlemeler yapmalı.

Bunların yanında katılımcılar kamu kurum ve kuruluşlarına; bütçe imkanlarından mali kaynaklar yaratılması, uygun faiz oranlarının belirlenmesi, avantajlarının artırılması, vergi, resim ve harçlarda muafiyet ve istisnalar tanınması ya da muafiyet ve istisna alanlarının genişletilmesi, faaliyet alanlarına göre nitelikli ürünlerde kullanılacak olan

finansal kiralamaya konu ürünlerin vergilendirilmesinde daha esnek/aşağı yönlü vergi oranlarının belirlenmesi konularında yasal düzenlemeler yapılması gerektiği yönünde öneride bulunmuşlardır.

Finansal kiralama uygulamasının, gayrimenkuller için önemli bir işlem adımını oluşturan tapu tescil işleminde herhangi bir sorunla karşılayıp karşılaşılmadığını tespit etmek amacıyla “Tapuda tescil işlemleri sırasında veya öncesinde oluşan/oluşabilecek sorunlar var mıdır?” sorusu yöneltilmiştir. Soruya cevap veren 144 katılımcının %53,25’i (82 kişi), tapuda tescil işlemi sırasında herhangi bir sorunla karşılaşmadıklarını belirtmişlerdir (Şekil 7.6).



Şekil 7.6 Tapuda tescil işlemleri sırasında veya öncesinde oluşan/oluşabilecek sorunlar ile ilgili görüşleri

Tapuda tescil işlemleri sırasında veya öncesinde sorunların olduğunu düşünen 60 katılımcının mevcut sorunların giderilmesine yönelik çözüm önerilerini tespit etmeye yönelik birden fazla seçenek işaretleyebilecekleri çoktan seçmeli ve açık uçlu soru yöneltilmiştir. Katılımcılar çözüm önerisi olarak en fazla “Vergi, resim ve harç muafiyet ve istisnaları konularında bilgilendirme sağlanması” konusunu tercih etmişlerdir. Bunun yanında “Tapu memurlarının gayrimenkul finansmanı ve tapu işlemleri konusunda eğitilmesi” ile “Hazine ve Maliye Bakanlığı, tapu ve belediyeler gibi kurumlar arasında iş birliği ve entegrasyonun artırılması” da çözüm önerileri olarak ifade edilen diğer konu başlıklarıdır (Çizelge 7.17).

Gayrimenkulün finansal kiralama yöntemi ile finanse edilmesinin özellikle 6361 Sayılı Kanun’la birlikte 2012 yılından sonra gündeme gelmeye başlamış ve yöntem yapısı itibariyle çok sayıda kurumun etkileşim içinde olduğu işlem süreçlerini ve özellikle vergi mevzuatını ilgilendirmeye başlamıştır. Bu kapsamda işlem süreçlerinin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi ve vergi mevzuatı ile tanınan muafiyet ve istisnaların eksiksiz olarak uygulanabilmesi için işlemin tarafı olan kurumların entegrasyonu ve personelinin konu hakkındaki bilgi düzeyinin artırılması, işlem süreçlerini sadeleştirerek yöntemin avantajlarından yararlanılmasını sağlayacak ve kullanımını yaygınlaştıracaktır. Ancak uygulamada karşılaşılan sorunlardan hareketle katılımcılar, ilgili kurumlar nezdinde entegrasyonların artırılması, bu konuda eğitim ve bilgilendirmelerin sağlanması, mevcut sorunların giderilmesi açısından önemli olarak değerlendirilmektedir.

Çizelge 7.17 Tapuda tescil işlemleri sırasında veya öncesinde oluşan/oluşabilecek sorunların giderilmesine yönelik çözüm önerilerine ilişkin görüşlerin dağılımı

Çözüm Önerileri	Sıklık
Tapu memurlarının bu konuda eğitilmesi	40
TAKBİS’de ilgili alanların oluşturulması	29
Vergi, resim ve harç muafiyet ve istisnaları konularında bilgilendirme sağlanması	46
Hazine ve Maliye Bakanlığı, tapu ve belediyeler gibi kurumlar arasında işbirliği ve entegrasyonun artırılması	38
Bilgi yetersizliğinden dolayı finansal kiralama yöntemi ile alınan gayrimenkullere ilişkin işlemlerde kurumlar nezdinde sorun olduğundan, kurumların bu konuda eğitilmesi	1

7.1.2.8 Finansal kiralama yönteminin avantajları ve dezavantajları

Finansal kiralama yöntemi, Türkiye’de 19 ana başlık altında farklı sektörlerde uygulanmakla birlikte çok sayıdaki farklı alanlardaki mevzuatla da ilgili olması dolayısıyla sağlamış olduğu avantajlar yanında farklı açılardan dezavantajlar da doğurmaktadır. Araştırmada bu başlık altında genelde finansal kiralama yöntemi, özelde sat ve geri kirala yönteminin katılımcılar tarafından ifade edilen avantaj ve dezavantajları maddeler halinde özetlenmiştir.

Finansal kiralama yönteminin avantajları hususunda 122 katılımcı farklı başlıklar altında görüşlerini belirtmiştir. Avantaj olarak ifade edilen hususları aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür (EK 7):

- Tebliğ ile sayılan ürünlerde KDV oranının %1 olarak uygulanması,
- Vergi, resim ve harç istisnaları dolayısıyla kredilere göre yatırımcılara daha az mali yük getirmesi,
- Kiralamaya konu malı kiralama süresi boyunca malik gibi kullanma ve sonunda belirlenen sembolik bir değer/hurda değeri üzerinden mülkiyeti edinme imkânı tanınması,
- Özellikle menkul mallar için orta ve uzun vadeli finansman modeli sunması,
- Tüm ürünlerde geçerli olmamakla birlikte, yenilenebilir enerji ürünlerini de içine alan çok sayıda üründe uygulanabilmesi,
- Devlet politikasına göre sektör desteği sağlaması,
- Varlığın yeniden değerlendirilmesini sağlaması, yatırımcının bilançosunda maddi duran varlıklar içinde yer alan gayrimenkulün sat ve geri kiralamaya konu edilmesi ile gerçek değeri üzerinden güncellenmesini ve güncel değer ile kayıtlara girmesini sağlayarak firma aktifini güncellemesi,
- Firmanın envanterinde yer alan duran varlığını nakde çevirmesi ve sağlanan fonlarla yeni yatırım fırsatı sunması,
- Alım ve satım işleri ile ithalat işlemleri gibi operasyonel hizmetlerin kiralayan tarafından takip edilmesinden/yönetilmesinden dolayı kiracı açısından operasyonel kolaylık sağlaması,
- Belli dezavantajları barındırmakla birlikte döviz ile borçlanma imkânının tanınması,
- Finansal kiralamanın sağladığı olanaklarla öz kaynaklara dokunulmadan yatırımın/projenin %100'ünün finanse edilebilmesini sağlaması,
- Firmaların yaptıkları taksit ödemelerini kira gideri olarak gösterebilmelerinden dolayı bilançoya olumlu etki yaratması ve taksit dönemlerine uygun olarak vergi matrahını azaltarak daha az vergi ödemesi avantajı sağlaması,
- Firmalara kiralama konusu mal için yaptığı kira ödemelerini doğrudan gider olarak gösterme ya da amortisman ayırma konusunda opsiyon hakkı tanınması,
- Banka kredilerine göre erişimin kolay olması, daha hızlı işlem süreci ve kredilendirme imkânı tanınması,

- Finansman imkânının normal kredilere göre daha fazla olması,
- Firmaların konvansiyonel bankalar nezdindeki kredibilitelerine dokunmadan ek olarak kendi kredi limitini yaratması,
- Firmalara nakit akışına uygun olarak ödeme esnekliği tanınması (düşük ödemeli veya hiç ödemesiz dönem kullanılabilme tercihi sunması), önden peşinat verebilme imkânı tanınması, firmaların nakit akışlarını planlayabilmeleri, borç-vade ayarlaması yapabilmelerini sağlaması,
- Sözleşme ile aksi belirlenebilmekle birlikte genelde sabit faiz oranı üzerinden finansman sağlandığından firmalara doğru nakit akışı planlaması yapmasına imkân tanınması,
- Teminat/rehin probleminin olmaması, kiralamaya konu malın mülkiyeti kiralayanda kaldığından, mal sağlanan fon için teminat değeri taşıdığından kiracıyı ek teminat sağlama/rehin verme maliyetinden kurtarması ya da daha düşük teminat istenilmesi,
- Mal teminata konu olduğundan finansmana ulaşım kolaylığı sağlaması,
- Uygun fiyatlı ve hızlı finansman imkânı sağlaması,
- Teşvikli yatırımlar için finansal kiralama şirketinin/katılım bankasının teşvikten yararlandırılabilmesi,
- Reel sektörün doğrudan üretime yönelik faaliyetleri için gerekli olan malları finanse ettiği için yatırımı ve üretimi teşvik etmesi,
- Alternatif yatırım enstrümanı sunması,
- İşletme sermayesini koruyarak, proje kredisi finansmanı sağlaması,
- Katılım bankacılığı açısından nitelikli ve yapı itibarıyla uygun bir ürün olması, kredi doğrudan yatırıma gittiğinden katılım bankası açısından güvence oluşturmaları,
- Sözleşme şartlarına uygun hareket etmek şartıyla ya da envanterdeki gayrimenkulün varlığına bağlı olarak düzenli olarak finans sağlanabilmesi,
- Reel sektörü doğrudan finanse ettiğinden istihdam yaratması,
- Ödenen KDV'nin kira bedeli içinde taksitlere bölünmesi,
- Finansal olarak daha zayıf konumda olan firmaların/KOBİ'lerin kendi imkânları ile yapamayacağı işleri yapabilmesine, alamayacağı ürünleri alabilmesine imkân tanınması,
- Kullanım ve mülkiyet edinme işlemlerinin aynı süre zarfında (sözleşme süresi içinde) gerçekleşebilir olması,

- Sat ve geri kirala yöntemi ile sağlanan nakdi krediyi farklı yatırımlarında kullanma imkânı tanınması,
- Kiracı açısından, para değerinde ve faiz oranlarındaki dalgalanmalara karşı sabit kira ile risk yönetimi sağlanması,
- Kiralama konusu mala, sözleşme gereğince tam sigorta sağlanması,
- Tedarik imkânını kolaylaştırması ve yurt dışından kolay mal edinimi sağlanması,
- Kiralayan tarafından kiracıya teknik destek sağlanması ve danışmanlık verilmesi.

Finansal kiralama yönteminin dezavantajları konusunda ise 68 katılımcı görüşlerini belirtmiştir. Dezavantaj olarak ifade edilen hususları aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür (EK 8):

- Bürokratik işlemlerin (özellikle yurtdışı ve teşvikli finansal kiralamalarda) ve kırtasiyeciliğin çok fazla, işlem süreçlerinin çok uzun ve karmaşık olması,
- Türkiye’de finansal kiralama mevzuatı gelişmemiş olduğundan hantal ve karışık bir işleyiş mekanizmasının olması,
- Malın mülkiyetinin son taksitin ödenmesi ile alıcıya devralması nedeniyle mülkiyet kaybı endişesinin (alıcı yönünden) olması,
- Yurtdışı/dövizle yapılan finansal kiralamalarda kur riskinin olması,
- Kapsamındaki ürünlerin kısıtlı olması, sınırlı alanlarda kullanılması,
- Özellikle gayrimenkuller (konut) finansmanında vadenin çok kısa olması,
- Sağlanan ek avantajların varlığından dolayı faiz oranlarının piyasa faiz oranlarından daha yüksek belirlenmesi,
- Ek maliyetlerin (sigorta, kar payı gibi yönetsel maliyetler) fazla olması nedeniyle avantajların (finansman) azalması,
- Maliyetlerin piyasa şartlarına göre daha yüksek belirlenmesi,
- Uzun vadeli kredilerde maliyetin yüksek olması,
- Kiralamaya konu ürün fiyatlarının zaman zaman yüksek belirlenmesi,
- Sat ve geri kirala işlemi ile finansal kiralamaya konu edinen gayrimenkullerde borç azaldıkça teminat değeri artmasına rağmen, gayrimenkule yeni kredi kullanma imkânı tanınmaması,

- Hurda değerinin saptanmasında sorunlar yaşanması,
- Vergi yüklerinin ürün çeşidine göre farklılık göstermesi ve indirimli KDV oranının (%1) her üründe uygulanmaması,
- Gayrimenkul işlemlerinde %18 KDV'nin uygulanması,
- Özellikle katılım bankacılığı alanında reel üretime yönelik olmayan talepler (özellikle sat ve geri kirala işlemlerinde) reddedildiği için krediye ulaşımın zor olması,
- Süreçlerin uzun ve karmaşık olması ile vergi mevzuatının detaylı olmasından dolayı özel uzmanlık gerektirdiğinden vergilendirmede sorunlarla karşılaşılması,
- 1 yıldan önce kredi kapatmaya sıcak bakılmaması,
- Kiralayan (banka) açısından kiralamaya konu şeyin geri satılamaması,
- Kiralayan ve yatırımcı kazanmasına rağmen, kamunun vergi kaybına maruz kalması,
- Borcu ödeyememesi durumunda kiracının/yatırımcının mülkiyet hakkını edinememesi,
- Değeri küçük olan ürünlerde tercih edilmemesi,
- Kiralamaya konu ürünler sözleşme ile belirlenen vadenin sonuna kadar sigorta yapılması gerektiğinden ek sigorta maliyetinin vade boyunca oluşması,
- Finansal kiralama süresince ürünün satılamaması,
- Finansal kiralamaya konu makinenin yurt dışına çıkarılamadığından dolayı yurt dışı taahhüt işlerinde sorun oluşturması,
- Firmanın iflası durumunda ürün takibinin zor olması,
- Güven eşiğinin düşük olması,
- İlk etapta bilançoda artış sağlamasına rağmen, uzun vadede büyüme sağlamaması,
- Kaynağın ihtiyaç/üretim dışında kullanılması durumlarıyla karşılaşılması,
- Kiralamaya konu varlıkların bilançoda duran varlık içinde gösterilmemesi,
- Konut alımında BSMV gibi ek yükü karşılanması,
- Konvansiyonel bankaların direkt olarak finansal kiralama yapamaması nedeni ile kaynakların kısıtlı olması,
- Kredi fiyatlarında ileriye dönük fiyatlamasının yapılamaması,
- Mali müşavirlerin finansal kiralama işlemleri hakkında eksik ve yanlış yönlendirmeleri yüzünden firmanın vazgeçmesi,

- Sözleşme fesih edildiğinde KDV'nin %18 olarak uygulanması, sözleşmenin tekrar canlandırılmaması,
- Sektörde tecrübe eksikliğinin olması,
- Yatırımcının kredi ihtiyacını karşılamada, tahsis edilen fon kısıtı nedeniyle yetersiz kalması,
- Yaygın kullanımı olması nedeniyle kurumlarda iş süreçlerinin uzaması.

7.1.2.9 Finansal kiralama şirketleri/katılım bankalarının Türkiye ekonomisi ile inşaat ve gayrimenkul sektörlerine katkıları hakkındaki görüşleri

Finansal kiralama şirketleri/katılım bankalarının Türkiye ekonomisi ile inşaat ve gayrimenkul sektörlerine katkıları hakkındaki görüşlerini almak amacıyla yöneltilen soruya ise 151 katılımcı cevap vermiştir. Katılımcıların 134'ü bu soruya “Evet”, 17 katılımcı “Hayır” cevabını verirken, 3 katılımcı herhangi bir görüş belirtmemiştir. Soruya “Evet” cevabını veren katılımcılardan 98'i finansal kiralama şirketleri/katılım bankalarının Türkiye ekonomisine katkıda bulundukları konular hakkında görüşlerini belirtmişlerdir. Katılımcılar tarafından belirtilen görüşleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Ekonomik büyümeye doğrudan katkı sağlamakta ve milli geliri artırmakta,
- Alt sektörlerle birlikte büyümeyi desteklemekte,
- Alt yapı yatırımlarını desteklemekte,
- Sabit faiz oranları ile değişken faiz oranlarına alternatif finansmana erişim imkânı sunmakta,
- Hem yatırımcılara, hem de kiraya verenlere alternatif bir finansman sağlama konusunda deneyim sunmakta,
- Direkt olarak ticaret fonksiyonuna kaynak yaratmakta,
- Ek bir finansman yöntemi olarak KDV muafiyeti teşviki ile reel sektöre/yatırımcı firmalara alternatif finansman olanağı sunmakta,
- Esnek ödeme sistemleri ve teminatlandırma modelleri ile yatırımların önünü açmakta,
- Faturalı işlemlerin yapılmasını zorunlu kılmakta,

- Fatura karşılığı fonlama sağladığından kayıt dışılığı önlemekte, vergi gelirlerini artırmakta ve finansman kaynağının doğrudan mal alımı için kullanılmasını sağlamakta,
- Finans sektörüne teminat üretmekte,
- Ekonomik faaliyetlerin finansman ihtiyacını karşılaması sayesinde sektör hareketinde olumlu etki yaratmakta,
- Firmaların bilançolarını iyileştirmekte,
- Firmaları makine gibi doğrudan üretime yönelik yatırımlarını teşvik etmekte,
- Firmaların envanterlerinde atıl durumda bulunan gayrimenkullerin ekonomik sürece dâhil ederek firmanın işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasına yardımcı olmakta,
- Gerçek bir ticaret karşılığında, faturalı olarak kullanım amacı belli olan yatırım malı ihtiyacını karşılamakta,
- Sermaye tasarrufu sağlamakta,
- Gerçek ticaret ile ekonomik hareketliliği sağlamakta ve gerçek ticari faaliyetlere destek olmakta,
- Sağlanan finansman kaynağını geri çağırma olmadığından devamlı bir finansman olanağı sunmakta ve geri dönme riskini kiracı açısından ortadan kaldırmakta,
- Güvenilir pazarlama imkânı sunmakta,
- Her firmanın üretimi için ihtiyacı olan malların (makine gibi) tedarikini yapma fırsatına erişmesini sağlamakta,
- İhracat yapan firmaların iş hacmini artırmada itici güç olmakta,
- Hem finansal kiralamaya konu olan malı üreten firma, hem de kiralamayı yapan firma açısından üretim potansiyellerine pozitif yönde yaptığı doğrudan katkı ile istihdamı artırmakta,
- Kapasite artışı sağlamakta,
- Firmaların karlılığını artırmakta,
- Kayıt dışılığı azaltarak, şirketlerin gerçek büyüklüklerini ortaya çıkarmakta,
- Kaynak kullanımını artırmakta,
- Kaynak yönetiminin daha kolay ve etkin olmasını sağlamakta,
- Kıymetli madenlerin üretime katılmasını sağlamakta,
- Piyasadan finans bulmakta zorlanan KOBİ'ler başta olmak üzere tüm KOBİ'lerin desteklenmesini sağlamakta,

- Kredi karşılığı ürün-hizmet alımını sağlamakta,
- Krediyeye kolay erişim imkânı sunmakta,
- Sektörel ve alt sektörlerdeki firmaların ürünleri ya da malzemelerini uzun ve sabit bir taksitle kira öder gibi edinimine imkân tanıyarak kiracı firmalara ödeme kolaylığı sunmakta,
- Özellikle sat ve geri kira yöntemini kullanan firmaların mali tablolarının düzeltilmesini sağlamakta,
- Hassasiyeti olan fon sahiplerinin sisteme dâhil edilmesine imkân tanımakta,
- Muhafazakâr kesimin parasının ekonomiye entegrasyonunu sağlamakta,
- Mülkiyet kavramına katkı sağlamakta ve kiracı mağduriyetini önlemekte,
- Nakit akışı, para döngüsü düzenli olduğundan kiraya veren açısından sistemin sağlıklı işlemlerini ve devamlılığını sağlamakta,
- Reel ekonomi doğrudan finanse edilmekte ve reel piyasayı hareketlendirmekte,
- Sanayinin gelişmesine destek sağlayan yatırımları finanse etmekte,
- Şirketlerin işletme sermayelerine destek sağlamakta,
- Teminatlı işlemler olması dolayısıyla kiralayanlar için ek güvence sağlamakta,
- Tüketicilere sağladığı likit imkânı ile sektörün ihtiyaçlarına karşılık vermekte,
- Uygun oranlı borçlanabilme, kredi bulabilme imkânı tanımakta,
- Uzun dönemli finansal alternatifler sunmakta,
- Uzun vadeli borçlanma imkânı ile firmalara daha rahat bir nakit yönetimi sunmakta,
- Üretimi ve ürün kalitesinin artırmasını sağlamakta,
- Üretime ve ihracata doğrudan katkı sağlamakta,
- Üretimin/yatırımların finansal olarak desteklenmesi ile katma değerli ürünlerin üretilmesini sağlamakta,
- Üretimin sürdürülebilirliğine destek olmakta,
- Verilen finansmanların hepsi ticarete konu olduğu için ekonomiyi doğrudan beslemekte,
- Yatırım alternatifleri sunmakta,
- Yatırımcılara kolay ulaşabildiği bir finansman yöntemi sunmakta,
- Yatırımları kolaylaştırmakta ve desteklemekte.

Finansal kiralama şirketleri/katılım bankalarının inşaat sektörüne katkıları konusunda ise 79 katılımcı görüşlerini belirtmiştir. Katılımcıların inşaat sektörüne katkıları konusundaki görüşlerini aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- İhtiyaç duyulan ürünleri kira öder gibi rahat bir şekilde ödeyerek edinmeye ve kendi nakidini diğer işlerinde kullanabilmeye imkân tanımakta,
- Büyük yatırım maliyeti gerektiren projeler için gerekli olan inşaat sektörü makine-araç-ekipman gibi iş ve inşaat makineleri grubu malları banka sektörüne göre gerek teminat gerek kredi şartları açısından daha uygun şartlarda %100 finansmanı sağlamakta,
- Banka limitleri harici ek limit sağlamakta,
- Bilançoyu iyileştirmekte ve ek yatırım imkânı sunmakta,
- İnşaat projelerini, devam eden inşaat projelerini (DİP) ve/veya bitmiş inşaat projelerini (BİP) destekleyerek sektöre olan talebinin karşılanmasını sağlamakta ve güveni artırmakta,
- Fabrika, imalathane gibi tesisleri finanse ederek üretime dolaylı katkı sunmakta,
- Sektör ürünlerine fiyat avantajı sağlamakta ve sektörün gelişiminde etkili olmakta,
- Sektörün işlem hacminin büyümesini sağlamakta,
- İnşaat arzına destek sağlayarak hem üretim, hem de finansal kaynak anlamında faydalar sağlamakta,
- İnşaata dayalı yan sektörlerin hızlı ticaret yapmalarına vesile olmakta,
- İnşaat firmalarının ekipman ve makine alımlarında firmaya kolaylık sağlamakta,
- İnşaat sektöründe ana maliyet konularından biri olan makine yatırımını destekleyen finansal kiralama kuruluşları sayesinde, inşaat firmaları uzun vadeli ve esnek ödeme planına sahip olacak şekilde geri ödeme imkânı bulabilmekte,
- KDV oranlarında finansal kiralama kuruluşları sayesinde yakaladıkları avantajlar sayesinde yatırım maliyetini ve KDV'nin finansman yükünü azaltmakta,
- İnşaat sektöründe yaşanan büyümenin ülkenin büyüme hızını kısa vadede arttırabildiği gerçeğinden yola çıkarak, sektörü desteklemekte ve böylelikle ülkenin büyüme oranını yukarı çekmekte,
- İnşaat sektörüne yapılan yatırımların gerçekleşme hızının diğer sektörlerle oranla daha kısa olduğundan hareketle, ülke ekonomisine yansımaları vergisel anlamda çok daha kısa süreç içinde izlenebilmekte,

- İnşaat sektörünün canlanması ile birlikte yan sektörleri harekete geçirmekte (demir, çimento, çelik, istihdam) ve alt sektörleri desteklemekte,
- İnşaat sektörünün üretme iştahını cesaretlendirmekte ve sektörün ürettiği katma değeri artırmakta,
- İnşaat şirketlerine uzun vadeli fonlama işlemleri yaparak, firmaların finansman ihtiyacına katkıda bulunmakta,
- İnşaat yapım süresini kısalmasını sağlamakta ve inşaat kalitesini/sağlamlığını artırmakta,
- İnşaat ve alt sektörlerde üretim artışıyla birlikte istihdam artışı da sağlamakta,
- Kaynak yönetimi konusunda firmalara kolaylıklar ve alternatifler sunmakta,
- Reel sektör ile bu yöntemi kullanan üretici firmalar arasında köprü görevi görmek,
- Kredi imkânı ile alım kolaylığı sağlamakta,
- Bu yöntemle finans edilen makinelerin sektöre dâhil edilmesi sektörün gelişme hızını olumlu yönde etkilemekte,
- Malın peşin alınması gibi hemen teminini sağlamakta,
- Mal alımının bu yöntemle peşin olarak yapılması satıcı firmalarının nakit sıkışıklığının giderilmesini kolaylaştırmakta,
- Müşteriye (satıcıya) güven vermekte,
- Süreci/iş akışını hızlandırarak hızlı sonuç alınmasını sağlamakta,
- Reel alım-satım işlemleri yapıldığı için inşaat piyasanın hacmini artırmakta ve reel ekonomiyi desteklemekte,
- Sektörle finansal kurumlar (özellikle katılım bankaları) arasında iş ortaklığı (emek ve sermaye ortaklığı) kurulmasını ve sermayenin paylaşılmasını sağlamakta,
- Sektördeki gelişmenin sürdürülebilir olmasına katkıda bulunmakta,
- Sektöre sıcak para girişi sağlamakta,
- İnşaat sektörü güçlenince gayrimenkul sektörü de güçlenmekte,
- Teknik bilgilerin sistemde uygulanabilirliğini artırmakta,
- Sektördeki ekipmanların teknolojisinin yenilenmesini sağlamakta,
- Orta ve uzun vadeli yatırım kredisi tahsisi sağlamakta,
- Uzun vadeli, düşük ve sabit faizli, bankalar üstü kredi imkânı sağlayan finansman yöntemi ile sektörün büyümesine katkı sağlamakta,

- Uzun vadeli borçlanma ile inşaat firmalarının uzun vadeli planlama yapabilmesine ve dolayısıyla daha rahat bir nakit yönetimi sağlayabilmesine imkân tanımakta,
- Yeni yerleşim alanlarının oluşmasına kaynak sağlamakta,
- Durgunluk dönemlerinde sektöre nakit akışı sağlayarak bu dönemlerin sorunsuz aşılmasına destek olmakta.

Finansal kiralama şirketleri/katılım bankalarının gayrimenkul sektörüne katkıları konusunda ise görüş bildiren katılımcı sayısı 49'dur. Katılımcılar tarafından ifade edilen görüşleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Finansal kiralamaya konu gayrimenkulün %100'ünün finansmanını sağlamakta ya da gayrimenkulün rayiç değerinin %100 karşılığı nakdi finansman sağlamakta,
- Gayrimenkul (konut) üretici firma ile alıcıyı (hane halkı) buluşturarak alım-satım faaliyetlerine aracılık etmekte ve alım-satımı finanse etmekte,
- Yapım süreci kontrol edilen konutların üretilmesi sağlanmakta,
- Kiracının teminat niteliği taşımadığı için banka kredisiyle almakta zorlandığı ürünler (asansör, yürüyen merdiven gibi) finansal kiralama şirketleri tarafından finansal kiralamaya konu ekipman olarak teminat niteliğinde görüldüğünden, inşaat firmalarının üretiminin aksamaması için piyasada bulmakta zorlandığı krediye erişim imkânı sunmakta,
- Arazinin finansal kiralamaya konu edilmesi ile arazi üzerinde üretim binalarının (fabrika, imalathane gibi) yapılması için finansman yaratılmakta,
- Duran varlıklar içerisinde yer alan büyük ticari gayrimenkullerin sat ve geri kirala yöntemi ile finansal kiralamaya konu edilmesi ile atıl durumdaki varlığı nakde dönüştürerek firmanın ihtiyacı olan fona erişimini sağlamakta,
- Firma aktiflerinde gerçek değerinin altında görünen ve bilançonun görünümünü bozan gayrimenkuller sat ve geri kirala yöntemine konu edilerek güncel değeri ile düzenlemesini sağlayarak bilançoyu düzeltmekte ve firmanın kredibilitesini artırmakta,
- Sat ve geri kirala sözleşmelerinde vade sonunda gayrimenkullerin güncel değeri ile envantere girmesini sağlamakta.
- Duran varlık yatırımına imkân tanınmakta,

- Finans desteği sağlayarak yarım kalmış projelerin tamamlanmasını sağlamakta,
- Gayrimenkul firmalarına banka kredileri dışında ek limit finansman sağlamakta,
- Gayrimenkul alıcılarını fiyat değişimine karşı korumakta,
- Fiyatlamalar ve değerli bōlgelerin ayrışmasını sağlamakta,
- Gayrimenkullerin değerlerinin sōrekli artan trendde ve kolay satılabilir olması dolayısıyla hızlı ve kolay finanse edilme imkânı tanıyan finansal kiralama yöntemi sektörün gelişmesine katkı sağlamakta,
- Uzun vadeli ve BSMV katkılı sečeceklerle sektōre sıcak para giriři sađlanmakta,
- Sektōrde hareketliliği artırmakta ve durgunluk dōnemlerinde sektōrdeki daralmayı gidermekte,
- Gayrimenkul yatırımları yapan firmaların nakit akışlarını uzun vadede doğru yōrūtebilmesini sağlamakta,
- Kentsel dōnūřūmün finanse edilmesini sađlamakta,
- Kira sertifikaları için kaynak yaratmakta,
- Özellikle sat ve geri kirala yönteminin uygulanması sektōrde piyasayı rahatlatmakta, ödeme kolaylığı sunmakta,
- Konut arzını desteklemekte ve sağlıklı/güvenilir gayrimenkuller üretilmesine katkı sağlamakta,
- Čeřitli vergi, resim ve harče muafiyetleri ile gayrimenkul edinim maliyetini dūřürmekte,
- Reel alım-satım işlemlerinin yapılmasına aracılık ettiği için sektörün işlem hacmini ve üretim kapasitesini artırmakta,
- Sektōrün üretim sečecekleri oluşturması ve yeni yatırımlar yapması için finans katkısı sağlamakta,
- Sektōrün ölçek ekonomisinden faydalanmasını sağlamakta,
- Sektōrün standart satışlarına alternatif üreterek firmaya pazarlama kolaylığı sağlamakta.

7.1.2.10 Türkiye’de gayrimenkul sektörü ve finansal kiralama yöntemi konusundaki görüşleri

Katılımcıların finansal kiralama yöntemi ve gayrimenkul sektörüne ilişkin son görüş ve önerilerini almak amacıyla yöneltilen “Türkiye’de gayrimenkul sektörü ve finansal kiralama yöntemi ile proje finansmanı konularında eklemek istediğiniz başkaca hususlar var mıdır?” sorusuna 18 katılımcı “Evet” cevabını verirken, 44 katılımcı “Fikrim yok”, 82 katılımcı “Hayır” cevabını vermiştir. Gayrimenkul sektörüne yönelik olarak 17 katılımcı tarafından ifade edilen görüşleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- İşletmelerin aktiflerinde düşük bedelle duran gayrimenkuller açısından sat ve geri kirala yöntemi işletme sermayesinin tüketilmemesi adına çok önemli bir üründür. Geliştirilmesinde ve her türlü hukuki ve vergisel sorunların çözülmesinde faydalıdır.
- Bireysel açıdan da gayrimenkul (konut) alımlarında finansal kiralama yönteminin benimsenebilmesi için tanıtım, ilave vergisel avantajlar gereklidir.
- Gayrimenkul sektöründe finansal kiralamanın önünün açılabilmesi için 2.el gayrimenkul işlemlerindeki KDV oranı düşürülmelidir.
- Finansal kiralama yöntemi ile gayrimenkul ediniminde KDV avantajı bulunmamaktadır. Gayrimenkul alımında KDV oranının %18 olarak uygulanması maliyeti artırdığından yöntemin kullanımını teşvik etmek adına indirim yönünde düzenleme yapılmalıdır.
- Konut alımları için tercih edilen bir yöntem değildir. Bireysel konut edinimi konusunda sektörün desteklenmesinin yanında ticari (yatırım) amaçlı edinilen gayrimenkullere KDV muafiyeti tanınarak yatırımcıların önü açılmalı ve sektöre destek sağlanmalıdır.
- Yabancı sermayeli finansal kiralama şirketlerinin gayrimenkul işlemlerinde valilik izin süreçleri prosedürü uzatmakta ve bu şirketlerin yerli şirketler ile rekabet gücünü azaltmaktadır.
- Yöntemin geliştirilmesi ve alternatif ürünlerin yaratılması gerekiyor. Bu amaçla mevzuat güncellemesi yapılarak hem uygulanan yöntemler, hem de kapsamına alınan ürünler açısından genişleme sağlanmalıdır.
- Gayrimenkulün gerçek değeri tapuya yansıtılmalı, ek rapor süreci ortadan kalkmalıdır.

- Yatırım yapacak firmaların sektörel olarak ayrımının yapılması ve imalat, sanayi firmalarının da kullanımının sağlanması önemlidir.
- İlgili kurumlar finansal kiralama yöntemi ile gayrimenkul yatırımının finansmanı noktasında çok ilgili değiller. Firmalar sat ve geri kirala yöntemi ile gayrimenkullerini finansal kiralamaya konu ederek finansman sağlanmaktadır, ancak bu yöntem son dönemde çok etkili değil.
- İşyeri ve makine alanlarında finansal kiralamanın kullanılması eskiden daha fazla idi. Kredilerin vadelerinin kısaldığı dönemlerde daha çok tercih ediliyor. Gayrimenkul fiyatlarında çok fazla artış olması sebebi ile daha fazla müşteriye ulaşabilmek adına reklam ya da teşvik edici roller üstlenilerek yöntemin kullanımı sağlanmalıdır.
- Talep olan bir alan değildir, yöntemin bilinirliğini artırmak için gayrimenkul firmalarına tanıtım yapılması önemlidir.
- Sat ve geri kirala dışındaki gayrimenkul ve arsa alımlarında KDV indirimi ve vergisel avantajlar tanınmalıdır.
- Sat ve geri kirala işleminde ortaklar adına gayrimenkullerin şirkete devrinde vergisel avantajlar sağlanmalıdır.
- Gayrimenkullerde sat ve geri kirala yöntemi son yıllarda sık kullanılmamaktadır. Ancak geçmiş yıllarda yapılan sat ve geri kirala sözleşmelerinden doğan tahsilatlar devam etmektedir.

Finansal kiralama yöntemine ilişkin olarak ise 17 katılımcı tarafından görüş belirtilmiştir. Bu görüşleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Bankaların finans sektörü üzerindeki ağırlığının azaltılması, banka dışı finans kuruluşlarının sayısının ve rolünün artırılması suretiyle ekonomide finansal çeşitliliğin artırılması proje finansmanının büyümesini sağlar.
- Bireyler (hane halkı) tarafından yapılan finansal kiralama işlemlerinde KDV'nin yüksek olması ve vadenin 24 ay ile sınırlı olması yöntemin tercih edilmesine engel teşkil etmektedir.
- Bireysel konut elde etme konusunda sektörün desteklenmesi yanında ticari olarak da yatırımcılara KDV muafiyeti getirilmelidir.

- Finansal kiralama yöntemi ile kapasite ve üretim artışı ekonominin canlandırılması açısından önemlidir.
- Finansal kiralama işlemlerinde finansal yönden fiyatlamalar daha cazip hale gelebilir.
- Sat ve geri kirala işlemleri Türk ticaret kültürü açısından genelde firmalar için yatırımlarını finanse etmek için derin sıkışıklığı anında son çare olarak sermayesini finanse etmek için başvurduğu bir yöntemdir.
- Yöntem hem gayrimenkulün koruma, hem de finansal destek sağlamak açısından önemlidir.
- Süreçler çok çetrefilli, daha basitleştirilmiş bir süreç olabilmesi için güncellemeler ve iyileştirmeler yapılmalıdır.
- Avrupa uygulamaları ile entegre olmalıdır.
- Yöntemin müşteri, banka ve finansal kiralama şirketlerinde tüm paydaşlar dâhilinde daha kapsamlı anlatılması gerekmektedir.
- Çok pahalı bir yöntem, yatırımcılar için daha ucuz kaynak yaratabilmesi için teşvikler sağlanmalıdır.
- Teşviklerle bankalara/şirketlere destek verilirse KGF gibi kullanılabilir.
- Sözleşme hukuku bilincinin çok zayıf olması sebebi ile çoğu müşteri korkmakta ya da hiç düşünmemektedir.
- Son dönemlerde gerileme eğiliminde, hatta bazı kurumlar finansal kiralama için limit tahsis etmemektedir.
- En iyi ticarete ortak olunan ve tüm aşamaları kontrol edilen bir ürün olmasına karşın, en az düzeyde talep gören bir üründür.
- Üretim ve imalat sektörünün vazgeçilmez bir finans kaynağıdır.
- Finansal kiralama şirketlerinin yatırımlarını ve işlerini büyütmek için fırsatlar sunmakta, KDV avantajı ile firmaların büyütmekte ve makine-ekipman alımlarında kolaylık sağlamaktadır.
- Vergi avantajı olan ürünler genişletilmeli ve iyileştirmelerin yapılması gerekmektedir.
- Sat ve geri kirala ilk alımlarda avantajlı değildir. Sektör özellikle ağır sanayinin teşvikinde major rol oynar. İhracatı artırmak açısından önemlidir.
- Finansal kiralama ile sınırlı sayıda makine-ekipmanda KDV oranı %1 uygulanmamalı, özellikle gayrimenkul ve arazi alımlarında olmak üzere tüm ürünlerde KDV %1'e düşürülmelidir.

7.2 Gayrimenkul Şirketleri ve Gayrimenkul Yatırımcılarına Uygulanan Anketin Analizi

Gayrimenkul şirketleri ve gayrimenkul yatırımcılarının finansal kiralama modeline bakış açıları ile finansal kiralama modelinin bir yöntemi olan sat ve geri kirala yönteminin hukuki, ekonomik ve teknik yönlerden analizi ve uygulama örnekleri üzerinden durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin ortaya konulması amacıyla “*Gayrimenkul Şirketleri ve Gayrimenkul Yatırımcıları ile Görüşmeye Yönelik Soru Formu*” uygulanmıştır.

Söz konusu ankette katılımcılarla ilgili demografik bilgileri tespit etmeye çalışan 7 (yedi) adet, işletmeye ilişkin bilgileri ölçmek amacıyla 7 (yedi) ve finansal kiralama yöntemine ilişkin bilgilerini ölçmeye yönelik olarak da 45 (kırkbeş) adet olmak üzere üç grup halinde soru yöneltilmiştir. Üçüncü grup sorular içerisinde katılımcıların finansal kiralama konusundaki katılım düzeyini ölçmeye yönelik olarak 14 (on dört) sorudan oluşan likert ölçeğinde hazırlanan soru kümesi bulunmaktadır. Söz konusu anket toplam 55 kişiye uygulanmış olup, anketle ilgili analizler devam eden başlıklar altında incelenmiştir.

7.2.1 Katılımcılarla ilgili demografik bilgiler

Anket katılan 55 kişinin 41’i (%75) erkek, 14’ü (%25) kadından oluşmaktadır. Katılımcıların %3,18’ine karşılık gelen 21 kişi 35-44 yaş aralığında bulunurken, sadece 4 katılımcı 18-24, 6 kişi ise 55-64 yaş aralığındadır (Çizelge 7.18).

Çizelge 7.18 Katılımcıların yaş aralığına göre dağılımı

Yaş Aralığı	Kişi Sayısı (Adet)	Oranı (%)
18-24	4	7,27
25-34	13	23,64
35-44	21	38,18
45-54	11	20,00
55-64	6	10,91
TOPLAM	47	100,00

Katılımcıların sektördeki deneyimi 3-40 yıl arasında, çalıştıkları sektördeki deneyimleri ise 1-40 yıl arasında değişmektedir. Sektörde 1-5 yıllık toplam 6 katılımcı, 31 ve üstü deneyime sahip olan katılımcı sayısı ise 10 kişidir. Gayrimenkul ve inşaat sektöründe çalışan katılımcı sayısının ise 6-15 yılları arasında (toplam 26 kişi) yoğunlaştığı görülmektedir. 31 ve üstü tecrübeye sahip katılımcı sayısı ise 7 kişidir (Çizelge 7.19).

Çizelge 7.19 Katılımcıların sektördeki deneyimleri (Yıl olarak)

Çalışma Süresi (Yıl)	Sektördeki Deneyim	Çalışılan Sektördeki Deneyim
1-5	6	12
6-10	11	11
11-15	13	15
16-20	8	5
21-30	7	5
31-40	10	7
TOPLAM	55	55

Katılımcılar eğitim durumlarına bakıldığında; lise, ön lisan, lisans ve doktora mezunu oldukları görülmektedir. Sadece bir doktora mezunu olduğu dikkati çekmekte, lisans mezunlar toplam katılımcıların yaklaşık yarısını (29 kişi, %52,73) oluşturmaktadır. Sadece bir katılımcı ise eğitim bilgisini vermemiştir (Çizelge 7.20).

Çizelge 7.20 Katılımcıların eğitim durumu (Yıl olarak)

Eğitim Durumu	Kişi Sayısı (Adet)	Oranı (%)
Lise	4	7,27
Ön Lisans	4	7,27
Lisans	29	52,73
Lisansüstü	16	29,09
Doktora	1	1,82
Boş	1	1,82
TOPLAM	55	100,00

Katılımcıların, bütçe ve/veya finansman müdürü, direktör, firma sahibi, gayrimenkul geliştirme müdürü, genel müdür, mühendis, şirket ortağı, yönetim kurulu başkan yardımcısı, uzman, muhasebe gibi farklı ve şirketin geleceğine finansal ve idari olarak yön verebilecek görevlerde bulundukları görülmektedir.

7.2.2 İşletmeye ilişkin görüşleri

Katılımcıların faaliyette bulundukları şirkete ilişkin bilgileri tespit etmeye yönelik anket formunun ikinci bölümünde yöneltilen soru grubunda ilk olarak “Halen çalıştığınız Şirketin ana faaliyet konusu nedir?” sorusu yöneltilmiştir. Soruya sadece bir katılımcı cevap vermemiştir. Cevap veren 54 katılımcıdan 13 tanesi faaliyet alanının “üst yapı”, 24 katılımcı “üstyapı ve altyapı”, 2 katılımcı “altyapı” olduğunu ifade etmiştir. Bunların dışındakiler alüminyum, endüstriyel yatırımlar, enerji, otomotiv, sağlık, turizm ve diğer sektörlerde faaliyette bulunduklarını belirtmişlerdir (Çizelge 7.21).

Çizelge 7.21 Çalışılan şirketin ana faaliyet konusu ve sayısı

Çalışılan Şirketin Ana Faaliyet Konusu	Sayısı (Adet)	Oran (%)
Altyapı	2	3,64
Alüminyum	1	1,82
Endüstriyel Yatırımlar	1	1,82
Enerji	1	1,82
Otomotiv	2	3,64
Sağlık	6	10,91
Turizm	1	1,82
Üstyapı	13	23,64
Üstyapı ve Altyapı	20	36,36
Diğer	7	12,73
Boş	1	1,82
TOPLAM	55	100,00

Çalışılan şirketin yasal statülerine bakıldığında, anonim ve limitet şirket statüsündeki şirketlerin yoğunluğu dikkati çekmektedir. Katılımcıların 20 tanesi AŞ, 21 tanesi limitet şirket statüsündeki şirkette çalıştıklarını belirtmişlerdir. Katılımcılar bunların dışında Birlik, GYO, kamu kurumu niteliğinde, OSB bünyesinde faaliyette bulunan şirket, gerçek kişi statüsünde faaliyette bulunan şirketlerde de çalıştıklarını ifade etmişlerdir. Katılımcılardan sadece bir tanesi çalıştığı şirketin statüsünü “Diğer” olarak belirtmiş, 3 tanesi ise hiç cevap vermemiştir (Çizelge 7.22).

Çizelge 7.22 Çalışılan şirketin yasal statüsü ve sıklığı

Çalışılan Şirketin Statüsü	Sayısı (Adet)	Oran (%)
Anonim Şirket	20	36,36
Birlik	1	1,82
GYO	2	3,64
Kamu niteliğinde kurum	1	1,82
Limitet Şirket	21	38,18
OSB'de Faaliyet Yürüten Şirket	1	1,82
Özel Hukuk Tüzel Kişiliği	1	1,82
Özel Tüzel Kişilik	1	1,82
Şahıs Şirketi	3	5,45
Diğer	1	1,82
Boş	3	5,45
TOPLAM	55	100,00

Çalışılan şirkette istihdam edilenlerin görev unvanlarını ve sayılarını tespit etmeye yönelik başka bir soruda ise “Diğer” kategorisinde çalıştırılan personel sayısının (20.916 kişi) çokluğu dikkati çekmektedir. Finans sektörü çalışan sayısı da toplam çalışanların yaklaşık %4,62’sine (1.113 kişi) karşılık gelmektedir (Çizelge 7.23).

Çizelge 7.23 Şirkette çalıştırılan görev unvanı ve çalışan kişi sayısı

Çalışanların Nitelikleri	Çalışan Sayısı (Kişi)	Oran (%)
İdari	517	2,15
Mühendis-Mimar	1.519	6,31
Finans	1.113	4,62
Diğer	20.916	86,91
TOPLAM	24.065	100,00

Anket katılımcıların çalıştıkları şirketlerin gayrimenkul sektöründeki deneyimlerine bakıldığında; şirketin kuruluş yılına göre 1-5 yıl aralığında 7, 6-10 yıl aralığında 9, 11-15 yıl aralığında 11 ve 21-30 yıl aralığında 10 şirketin olduğu görülmektedir. 31 ve üstü deneyime sahip olan şirket sayısı ise hem kuruluş, hem de gayrimenkul sektörü giriş yılına göre 3 tanedir. Gayrimenkul sektörüne giriş yılına göre ise 1-5 yaş aralığındaki şirket sayısı 11’dir. 6-10 yaş aralığında 9 ve 21-30 yaş aralığında 9 şirket bulunmaktadır (Çizelge 7.24). Şirketlerin sektörde ve gayrimenkul sektöründe çalıştıkları sürelerle bakıldığında, katılımcıların çalıştıkları şirketlerin gayrimenkul sektörüne kurulduktan daha sonra yönediklerini söylemek mümkündür.

Çizelge 7.24 Şirketlerin gayrimenkul sektöründeki deneyimleri

Yıl Aralığı	Kuruluş Yılına Göre Şirket Sayısı (Adet)	Gayrimenkul Sektörüne Giriş Yılına Göre Şirket Sayısı (Adet)
1-5	7	11
6-10	9	9
11-15	11	9
16-20	5	4
21-30	10	9
31 ve üstü	3	3
TOPLAM	45	45

Çalışılan şirketlerin faaliyet alanlarına bakıldığında; 33 şirketin “sadece yurt içinde”, 18 şirketin ise “hem yurt içi, hem de yurt dışında” faaliyet gösterdiği ifade edilmiştir. 4 katılımcı ise şirketin faaliyet yürüttüğü alanı belirtmemiştir.

“Şirketinizin gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerinin oransal dağılımını belirtiniz?” sorusuna “şirketin ana faaliyet konusunu” ölçmeye yönelik soruya verilen cevaplar ile paralellik gösterdiği ve faaliyetlerin oransal olarak altyapı ve üst yapıyla ilgili inşai faaliyetlere yöneldiği görülmektedir. Sadece “konut” üretim işinde bulunan şirket sayısı 8, %61-80 ağırlığında olanların sayısı ise 9’dur. Diğer taraftan sadece “ofis” ve sadece “üretim” faaliyetinde bulunan işletme sayısı ise birer tanedir. Bunların dışındaki alanlarda %81-100 oranında faaliyette ise 3 tane şirket bulunmaktadır (Çizelge 7.25)

Çizelge 7.25 Şirketlerin gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerinin oransal dağılımına göre şirket sayısı

Çalışma Alanları	1-20	21-40	41-60	61-80	81-100
Konut	8	2	7	9	8
Ofis	10	3	7	3	1
AVM	7	5	6	1	0
Karma	4	7	11	1	1
Lojistik	8	10	1	1	0
Otel	4	6	4	2	0
Üretim	8	2	8	2	1
Gezi - Park - Bahçe vb.	10	6	1	0	0
Köprü	14	5	1	0	0
Baraj	15	1	1	0	0
Yol – Tünel vb.	16	5	2	0	0
Alt şebeke İşleri	11	6	5	1	0
Diğer	3	1	3	1	3

7.2.3 Finansal kiralama yöntemine ilişkin görüşler

Gayrimenkul şirketleri ve gayrimenkul yatırımcılarının finansal kiralama yöntemine bakış açılarını ölçmeye yönelik oluşturulan üçüncü grup sorular, çoktan seçmeli ve açık uçlu sorulardan oluşmaktadır. Araştırmanın bu bölümünde bu sorular analiz edilecek ve yorumlanacaktır.

7.2.3.1 Gayrimenkul finansmanında yaşanan sorunlar ve gayrimenkul finansman kaynakları

Katılımcıların şirketlerin finansal durumu ve finansman kaynaklarını tespit etmeye yönelik olarak yöneltilen sorulardan ilki olan “Gayrimenkul yatırımlarınızın finansmanında problem yaşıyor musunuz?” sorusuna cevap veren 52 katılımcının 25 tanesi yatırımların finansmanında problem yaşadığını, 27 tanesi ise problem yaşamadığını belirtmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının finansmanında problem yaşadığını belirten katılımcılardan 20 tanesi ise en fazla karşılaştıkları finansman probleminin “faiz oranının yüksek olması” olduğunu ifade etmişlerdir. Bunu “Banka kredileri dışındaki alternatif finansman kaynaklarının yetersiz olması” ve “Banka kredileri dışındaki alternatif finansman kaynaklarının yeterince bilinmemesi” takip etmektedir (Çizelge 7.26).

Çizelge 7.26 Finansman temini ile ilgili karşılaşılan problemler ve karşılaşma sıklığı

Finansman Temini İle İlgili Karşılaşılan Problemler	Sıklık
Faiz oranlarının yüksek olması	20
Banka kredileri dışındaki alternatif finansman kaynaklarının yetersiz olması	10
Banka kredileri dışındaki alternatif finansman kaynaklarının yeterince bilinmemesi	6
Bölgede finansman sağlayan kuruluş sayısı ve çeşidinin az olması	4
Özkaynakların yetersiz olması	3
İstenilen bilgi ve belgelerin çok olması	4
Boş	7

Finansman probleminde en fazla karşılaştıkları sorun olarak faiz oranlarının yüksek olması belirtilmesine rağmen, katılımcıların finansman ihtiyaçlarını çoğunlukla “Banka Kredisi (Teşkilatlı Kuruluşlar)” vasıtasıyla sağladıklarını ifade etmeleri dikkat

çekmektedir. Ancak kullanılan finansman kaynakları arasında finansal kiralamayı avantajlı görenlerin sayısı ise 17 katılımcı ile en yüksek finansman kaynağıdır. Bunu “banka kredileri” ve “önceki yıllardan dağıtılmayan karlar” yer almaktadır. Ayrıca “Ortaklar” ve “Serbest Piyasa/Yardım Sandıkları vb. (Teşkilatsız Kuruluşlar)” finansman kaynağı olarak kullanan şirket birer tane olmasına rağmen, beşer katılımcının finans kaynağı olarak avantajlı olabileceğini ifade ettikleri dikkati çekmektedir (Çizelge 7.27).

Çizelge 7.27 Finansman ihtiyacının karşılandığı kaynaklar ile tercih edilme ve avantajlı görülme durumu

Finansman Kaynağı	Finansman Kaynağı Olarak Tercih Edenler (Adet)	Finansman Kaynağı Olarak Avantajlı Görenler (Adet)
Banka Kredisi (Teşkilatlı Kuruluşlar)	38	15
Diğer	1	1
Finansal Kiralama	4	17
Ortaklar	1	5
Önceki Yıllarda Dağıtılmayan Karlar	4	6
Özkaynak	1	1
Serbest Piyasa/Yardım Sandıkları vb. (Teşkilatsız Kuruluşlar)	1	5
Boş	5	5
TOPLAM	47	47

Finansal ihtiyacının karşılanmasında avantajlı görülen kaynakların finansman kaynağına göre tercih edilme sebeplerine bakıldığında, finansal kiralama yönteminin kiralayan statüsündeki finansal kiralama şirketi ve katılım bankaları çalışanlarına yönelik yöneltilen sorulara verilen cevaplarla uyumlu olduğu görülmektedir. Finansal kiralama yönteminin; vergi muafiyeti sağlaması, uygun finansman ve kredibilite olanaklarını sunması, faiz oranlarının diğer finansman kaynaklarına göre uygun olarak görülmesi, konu malların bakım-onarım giderlerinin düşük olması, yöntem erişimin kolay olması, vergisel ve diğer teşvikler ile sağlanan avantajlar dolayısıyla maliyet avantajlarının bulunması, uzun vadeli finansman imkânı sağlanması dolayısıyla mevcut koşullarda banka kredisi ile finansmandan daha avantajlı olması, mülkiyetin finansman sağlayan kuruluştaki kalması ve kişiye özel esnek ödeme planları sunabiliyor olmasının tercih edilmesinde en önemli sebepler olarak ifade edilmiştir. Bunun yanında banka kredileri ise, daha hızlı ulaşılabilir ve kısa vadede daha az maliyetli olması ile tahsis edilmesinin kolay olması nedeni ikinci sırada tercih edilen finansman kaynağı olarak ön plana çıkmaktadır (Çizelge 7.28).

Çizelge 7.28 Finansman ihtiyacının karşılanmasında avantajlı görülen kaynağın tercih edilme nedeni

Finansman Kaynağı	Tercih Edilme Nedeni
Banka Kredisi (Teşkilatlı Kuruluşlar)	- Daha hızlı ulaşılabilir ve kısa vadede daha az maliyetli olması, - Ulaşılması daha kolay ve hızlı olması, - Tahsis edilmesinin kolay olması, - Maliyet avantajı sunması (faiz oranı düşük olduğu için), - Enflasyon nedeniyle maliyetinin düşük kalması, - Erişiminin kolay ve prosedürlerinin daha basit olması, - Daha uygun finansman kredi oranları sağlaması.
Finansal Kiralama	- Vergi muafiyetinin bulunması, - Diğerlerine göre daha uygun olması, - Uygun finansman, faiz oranları ve kredibilite olanaklarının sunulması, - Genel bakım giderlerinin düşük olması, - Ulaşımının kolay ve maliyet avantajının olması, - Uzun vadeli olması nedeniyle güncel koşullarda kredi ile finansmandan daha avantajlı durumda olması, - %1 KDV ile finansman yükünü azaltma imkânı sunması, - Mülkiyetin finansman sağlayan kuruluştaki olması, - Kiralamanın teşvik kolaylıkları sağlaması, - Kişiyi özel esnek ödeme planları sunabiliyor olması,
Ortaklar	- Faiz ödemediği için temin edilebilmesi, - Sermaye arttığı için uygun fiyata malzeme alma fırsatı sunması,
Önceki Yıllarda Dağıtılmayan Karlar	- Faizsiz olması, - Özsermayenin, hazır nakit akışının kullanılması
Özkaynak	- Faizin olmaması ve kendi kaynağı olmasının sağladığı doğrudan maliyet avantajı
Serbest Piyasa/Yardım Sandıkları vb. (Teşkilatsız Kuruluşlar)	- Uygun yatırım destekleri sağlaması, - Kar oranının düşük olmasının dolayı diğer seçeneklere göre maliyet avantajı sağlaması, - Faiz oranının daha düşük olması ve rahat ulaşılabilmesi
Diğer	- Kolay.

7.2.3.2 Gayrimenkul finansmanında finansal kiralama yönteminin kullanımı

Gayrimenkul finansmanında finansal kiralama yönteminin kullanım durumunu tespit etmek amacıyla yöneltilen sorulardan ilki olan “İşletmeler hangi durumlarda finansal kiralamaya başvurmalıdır?” sorusuna 51 katılımcı cevap vermiştir. Bu katılımcıların 27 tanesi “Bütçenin yetersiz olduğu durumlarda”, 29 katılımcı “Finansman ihtiyacının çok olduğu durumlarda” finansal kiralamaya başvurulması gerektiğini belirtmişlerdir. Bunların dışında finansal kiralama yönteminin yüksek maliyetli teknolojik yatırım gerektiren ve teknolojik gelişmeleri takip etmeyi amaçlayan durumlarda kullanılması genel uygulaması ile uyumlu olarak 9 katılımcı finansal kiralamaya başvurma gerekçesi olarak “Teknolojik yatırımların çok olduğu durumları” belirtmişlerdir. Diğer taraftan

uzun vadeli finansman ihtiyacı halinde finansal kiralama yöntemini bir tane katılımcı tercih edeceğini belirtmiştir (Çizelge 7.29).

Çizelge 7.29 Finansal kiralamaya başvurma gerekçeleri ve sıklığı

Finansal Kiralamaya Başvurma Gerekçeleri	Sıklık
Bütçenin yetersiz olduğu durumlarda	27
Finansman ihtiyacının çok olduğu durumlarda	29
Teknolojik yatırımların çok olduğu durumlarda	9
Diğer finansman araçlarının temininde istenilen bilgi ve belgeler çok olduğu durumlarda	6
Uzun vade ihtiyacı olduğu durumlarda	1

Katılımcıların büyük çoğunluğu (42 katılımcı), sektörde finansal kiralama alternatifinden yeterince yararlanılmadığını düşünmektedir. Sadece 9 katılımcı (%16,36) sektörde finansal kiralama alternatifinden yeterince yararlandığını ifade etmiştir. Türkiye’de finansal kiralama yönteminin işletmeler tarafından benimsenmeye başlanmasını temel nedeni olarak, 15 katılımcı “vergi avantajı sağlaması”nı göstermektedir. Enflasyon ve faiz riskinden etkilenmemesi, yatırımların geri dönüş süresini hızlandırması ile riskin düşük olması da bir diğer temel gerekçeleri arasında sayılmıştır (Çizelge 7.30).

Çizelge 7.30 Finansal kiralama yönteminin işletmeler tarafından benimsenmeye başlanmasını nedenleri ve sıklığı

Finansal Kiralama Yönteminin İşletmeler Tarafından Benimsenmeye Başlanmasını Nedenleri	Sıklık
Vergi avantajı sağlaması	15
Faiz ve enflasyon riskinden etkilenmemesi	9
Yatırımların geri dönüş süresini hızlandırması	10
Riskin düşük olması	9
Teknolojiyi yakından takip edebilme imkânı tanınması	7
Boş	5
TOPLAM	55

7.2.3.3 Finanse edilen varlık türleri ve finanse edilme nedenleri

Finansal kiralamayı maddi duran varlık alımında bir kaynak olarak kullanıldığı 31 katılımcı tarafından belirtilirken, 21 katılımcı (%38) kullanmadıklarını ifade etmişlerdir. Yöntemin gayrimenkul finansmanı dışında daha önceden başka amaçlarla kullandığını belirten katılımcı sayısı ise 11'dir. Gayrimenkul dışındaki kullanım alan olarak üretime yönelik makine ve ekipman tedariki olduğu, kullanım sıklığının 1 ila 3 arasında değiştiği, sadece bir kullanıcının bu yöntemi sürekli kullandığını ifade ettiği görülmektedir. Sat ve geri kirala yöntemini kullanma sıklığı da dikkati çekmektedir (Çizelge 7.31)

Çizelge 7.31 Finansal kiralama yönteminin gayrimenkul finansmanı dışında daha önceden kullanıldığı alanlar ve kullanım sıklığı

Kullanılan Alan	Kullanılma Yılı	Kullanılma Sıklığı
Sağlık	2007	3 Sefer
Makine Alımı	2022	1
Ekipman Tedariki	2021	1
Sağlık	2021	Yılda 1
Kalıp İmalat Tesisi	2021	1
Sat ve Geri Kirala	2018	
Uçak Satın Alımı	2023	1 Kez
Makine Alımı	2000-2019	Sürekli
Makine Alımı	2015	2
Sat ve Geri Kirala	2018	2
Sat ve Geri Kirala	2020	
Arsa	2023	1 Kez
Sat ve Geri Kirala	2023	
Sat ve Geri Kirala	2022	
Makine Ekipman	2022	2 Kez

Finansal kiralama yöntemi ile finanse edilen varlık türleri ile finanse edilme gerekçelerini tespit etmek amacıyla yöneltilen sorulardan ilki olan “Finansal kiralama yöntemi daha önce kullanıldı ise, aşağıdaki türlerden hangisini kullandınız?” sorusuna cevap veren 43 katılımcının 38 tanesi sadece “Ulusal Finansal Kiralamayı”, 3 tanesi “Uluslararası Finansal Kiralamayı”, 2 tanesi de her iki yönetimi kullandıklarını belirtmişlerdir. Finansal kiralama yöntemini tercih edilmesinin en önemli sebepleri olarak katılımcılar “%100 finansman sağlaması”, “Öz kaynaklara başvurmadan yatırım yapmayı sağlaması” ve “Vergi avantajları sağlamasını” ifade etmişlerdir (Çizelge 7.32).

Çizelge 7.32 Finansal kiralama yönteminin daha önce tercih edilme sebebi ve sıklığı

Tercih Edilme Sebebi	Sıklık
Özkaynaklara başvurmadan yatırım yapmayı sağlaması	17
%100 finansman sağlaması	10
Vergi avantajları sağlaması	11
Esnek ödeme kolaylığı sağlaması	9
Uzun Vadeli Finansman	1
Diğer	1
Boş	6
TOPLAM	55

Katılımcıların 31 tanesi, finansal kiralama yönteminden tekrar yararlanmayı düşündüklerini, sadece 11 tanesi tekrar yararlanmayı düşünmediğini ifade etmişlerdir. Yöntemin en çok “inşaat ve iş makineleri” ile “makine ve ekipmanlar”ın finansmanında tercih edildiği görülmektedir. “Gayrimenkul”ün finansmanında finansal kiralamayı 9 katılımcı kullanmak için tercih edeceklerini belirtmiştir (Çizelge 7.33).

Çizelge 7.33 Finansal kiralamanın kullanılmasının tercih edileceği ekipmanlar ve sıklığı

Ekipmanlar	Sıklık
Makine ve ekipman	18
İş ve inşaat makineleri	15
Gayrimenkuller	9
Tıbbi cihazlar	3
Bilgisayar, büro makineleri ve telekomünikasyon cihazları	1
Elektronik ve optik cihazlar	1
Kara, deniz ve hava ulaşım araçları	1
Diğer	1
TOPLAM	49

“Finansal kiralama yönteminin kullanılacağı varlıkla ilgili aşağıdaki verilerden öncelikle hangisini temel alıyorsunuz?” sorusuna cevap veren 49 katılımcının 27’si “Satın alma maliyeti”nin en çok tercih edilme gerekçesi olduğunu belirtmişlerdir. Bunun yanında “Kira ödemeleri”, “Ekonomik ömür” ve “Sözleşme süresinin sonunda satın alma veya yenisi ile değiştirme imkânı sağlaması”nı işaretlemişlerdir (Çizelge 7.34)

Çizelge 7.34 Finansal kiralama yönteminin tercih edilme nedenleri ve sıklığı

Tercih Edilme Gerekçeleri	Sıklık
Satın alma maliyeti	27
Kira ödemeleri	8
Ekonomik ömür	6
Sözleşme süresinin sonunda satın alma veya yenisi ile değiştirme imkânı sağlaması	4
Bakım-onarım maliyetleri	3
Diğer	1
Boş	6
TOPLAM	55

Diğer taraftan finansal kiralama yöntemini daha önce kullanmayan katılımcılar, öncelikli tercih etmeme nedenleri içinde “Banka kredilerinin yeterli görülmesi”ni ilk sırada belirtmişlerdir. “Şirket sermayesi yeterli olduğundan ihtiyaç duyulmaması” ve “Kiralama yerine satın almanın daha avantajlı olduğunun düşünülmesi”de diğer finansal kiralama yönteminin daha önce kullanılmama gerekçeleri olarak öne çıkmaktadır (Çizelge 7.35).

Çizelge 7.35 Finansal kiralama yönteminin daha önce tercih edilmeme sebebi ve sıklığı

Tercih Edilmeme Nedenleri	Sıklık
Banka kredilerinin yeterli görülmesi	20
Şirket sermayesi yeterli olduğundan ihtiyaç duyulmaması	10
Kiralama yerine satın almanın daha avantajlı olduğunun düşünülmesi	5
Malın hurda değerinden yoksun kalınması nedeni ile cazip gelmemesi	2
Diğer	2
TOPLAM	39

Finansal kiralama yönteminin dezavantajları olduğunu düşünen sadece 7 katılımcı iken, 28 katılımcı dezavantajının olmadığını düşünmektedir. 17 katılımcı ise “Fikrim yok” şeklinde görüş belirtmiştir. “Kullanım serbestisinin bulunmaması” ve “Yüksek faiz maliyeti” en fazla dezavantaj olarak görülen hususlardır (Çizelge 7.36).

Çizelge 7.36 Finansal kiralamanın dezavantajlı olduğu hususlar ve sıklığı

Finansal Kiralamanın Dezavantajlı Olduğu Hususlar	Sıklık
Yüksek faiz maliyeti	6
Kullanım serbestisinin bulunmaması	4
Aylık kira bedelinin yüksek olması	1
Kiracının yatırım indiriminden yararlanamaması	1
Kaynak israfına yol açma ihtimali	1

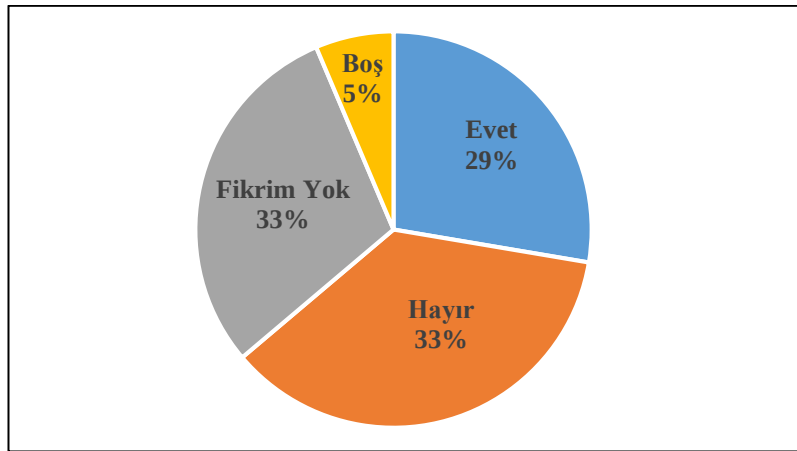
7.2.3.4 Finansal kiralama hizmetlerinin kullanıldığı kuruluşlar ve tercih edilme nedenleri

Finansal kiralama hizmetlerinin kullanıldığı kuruluşlar ve bu kuruluşların tercih edilme gerekçelerini tespit etmek amacıyla yöneltilen sorular kapsamında finansal kiralama hizmetlerinin alınacağı kuruluşlar bakımından katılım bankaları ile finansal kiralama şirketleri arasındaki tercihlerde belirgin bir fark bulunmadığı görülmektedir. 13 katılımcı finansal kiralama şirketinden, 16 katılımcı katılım bankalarından finansal kiralama şirketini almayı tercih edeceklerini belirtmişlerdir (Çizelge 7.37).

Çizelge 7.37 Finansal kiralama hizmetinin alındığı kuruluş ve sıklığı

Finansal Kiralama Hizmetinin Alındığı Kuruluş	Sıklık
Devlet Bankaları	14
Finansal Kiralama Şirketleri	14
Katılım Bankaları	18
Özel Bankalar	5
Boş	4
TOPLAM	55

Diğer taraftan “Finansal kiralama hizmeti sunan finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasında bir fark olduğunu düşünüyor musunuz?” sorusunda 16 katılımcı fark olduğunu belirtirken, 18 katılımcı fark olmadığını ifade etmiş, 18 katılımcı “Fikrim yok” şeklinde görüş bildirmiştir (Şekil 7.7).



Şekil 7.7 Finansal kiralama hizmeti sunan finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasında fark olup olmadığı hakkındaki görüşleri

Finansal kiralama hizmeti sunan finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasında “Finansal kiralamayı özendirici teşvikler kullanmasını”ndan dolayı fark olduğunu belirten katılımcı sayısı 10, “Kira ödemelerinin daha düşük veya daha esnek olmasını” belirten 12 katılımcı bulunmaktadır (Çizelge 7.38).

Çizelge 7.38 Finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasındaki farklar ve sıklığı

Finansal Kiralama Şirketleri ve Katılım Bankaları Arasındaki Farkları	Sıklık
Finansal kiralamayı özendirici teşvikler kullanması	10
Kira ödemelerinin daha düşük veya daha esnek olması	12
Kiralama sonrası hizmetin daha iyi olması	2
Müşteri ile iletişimin çok iyi olması	2
Diğer	1
TOPLAM	24

Katılımcılar finansal kiralama yapmak için finansal kiralama şirketi veya katılım bankası seçiminde “Finansal kiralama şirketi veya banka ile iş ilişkisinin olması”nı en çok göz önünde bulundurduklarını belirtmiştir. Bunu “Finansal kiralama şirketi veya bankanın deneyimli finansal kiralama uzmanlarının olması” ve “Finansal kiralama şirketi veya bankanın ek hizmetler sunması” gerekçeleri takip etmektedir (Çizelge 39).

Çizelge 7.39 Finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasındaki seçimlerinde göz önünde bulundurdukları gerekçeler ve sıklığı

Tercihler Gerekçeleri	Sıklık
Finansal kiralama şirketi veya banka ile iş ilişkisinin olması	22
Finansal kiralama şirketi veya bankanın deneyimli finansal kiralama uzmanlarının olması	10
Finansal kiralama şirketi veya bankanın ek hizmetler sunması	9
Finansal kiralama şirketi veya bankanın aynı iş kolundaki firmalar ile iş yapıyor olması	6
Diğer	1
Boş	7
TOPLAM	55

7.2.3.5 Finansal kiralama yöntemlerinin bilinirliği ve bilgi edinme kaynakları ile kiralayan kuruluşların yaygınlığı

Finansal kiralama yönteminin bilinirliği ve bilgi edinme kaynağı ile kiralayan kuruluşların yaygınlığını ölçmeye yönelik yöneltilen sorular kapsamında ilk olarak “Finansal kiralama işlemi bölgenizde yeterince biliniyor mu?” sorusu yöneltilmiştir. Katılımcıların 34 tanesi (%62) finansal kiralama işleminin bölgelerinde yeterince bilinmediğini, 17 tanesi (%31) ise bilindiğini ifade etmiş, 4 katılımcı bu soruyu cevaplandırmamıştır. Finansal kiralama işleminin yaşanılan bölgede bilinmeme gerekçesi olarak 17 katılımcı “Tanıtımın yeterli olmaması”nı göstermiştir (Çizelge 7.40).

Çizelge 7.40 Finansal kiralama işleminin yaşanılan bölgede bilinmeme gerekçeleri ve sıklığı

Finansal Kiralama İşleminin Yaşanılan Bölgede Bilinmeme Gerekçeleri	Sıklık
Tanıtımın yeterli olmaması	21
İlginin yeterli olmaması	7
Katılım bankaları/finansal kiralama şirketleri şubelerinden yeterince bilgi alınamaması	2
Devlet desteğinin olmaması	2
Diğer	1
Boş	1
TOPLAM	34

Katılımcıların finansal kiralama yönteminin varlığından çoğunlukla “finansal kiralama şirketleri ve bankalar” ile “piyasada faaliyet gösteren diğer firmalar”dan haberdar olduklarını belirtmişlerdir. Basın-yayın organlarının tanıtım ve bilgilendirme faaliyetlerinin ise yetersiz olduğu dikkati çekmektedir (Çizelge 7.41).

Çizelge 7.41 Finansal kiralama yönteminden haberdar olma kanalları ve sıklığı

Finansal Kiralama Yöntemden Haberdar Olma Kanalları	Sıklık
Basın-yayın organları	8
Finansal kiralama şirketleri veya katılım bankaları	21
Konferanslar	2
Piyasada faaliyet gösteren diğer firmalar	17
Şirket bünyesinde (Holding)	1
Diğer	1
Boş	5
TOPLAM	55

Finansal kiralama şirketleri / katılım bankaları / diğer finansman kuruluşlarından finansal kiralama yöntemi hakkında 22 katılımcı bilgi alabildiğini, 20 katılımcı bu kuruluşların yöntem hakkındaki gelişmeler hakkında bilgilendirdiğini, yaşanan bölgede bu kuruluşlarının şubelerinin varlığının kararlarında etkili olduğunu belirtmişlerdir. Her soruda 4'er katılımcı ise görüş belirtmemişlerdir (Çizelge 7.42).

Çizelge 7.42 Finansal kiralama şirketleri / katılım bankaları / diğer finansman kuruluşlarından finansal kiralama yöntemi hakkında bilgi alma ve şubelerinin kararlarda etki durumu ve sıklığı

SORUSU	EVET	HAYIR	BOŞ
Finansal Kiralama Şirketleri / Katılım Bankaları / diğer finansman kuruluşlarından finansal kiralama yöntemi hakkında detaylı bilgi alabiliyor musunuz?	27	24	4
Finansal Kiralama Şirketleri / Katılım Bankaları / diğer finansman kuruluşları finansal kiralama yöntemindeki gelişmeler hakkında sizi bilgilendiriyor mu?	23	28	4
Finansal kiralama yöntemini kullanmanızda, bölgenizde Finansal Kiralama Şirketleri/Katılım Bankaları şubelerinin olması kararlarınızı etkiliyor mu?	30	21	4

7.2.3.6 Gayrimenkulün finansmanında değerlendirme işlemleri

Kiralamaya konu varlığın değeri, hem finansal kiralamaya karar verilmesi, hem de kiralama süresinin ve taksit bedelinin belirlenmesi açısından önemli olduğundan gayrimenkulün değeri ile değerlemede raporları ve kullanılan yöntemlerin yetkinliği hem kiraya veren, hem de kiracı için gelişen piyasa şartlarında ve ekonomik dalgalanma dönemlerinde dikkat edilen bir husustur. Bu sürecin etkisinin bir sonucu olarak gayrimenkul finansmanında değerlendirme işlemlerinin analizi kapsamında yöneltilen “Finansal Kiralama Şirketleri/Katılım Bankaları tarafından gayrimenkulün finansmanına karar verilmeden önce projelere göre aldığı değerlendirme raporu sayısını belirtiniz.” başlığı altında “Projenin Adı”, “Projenin Konusu” ve “Alınan Rapor Sayısı”nı belirtmeleri istenilen soruda finansal kiralama şirketleri / katılım bankaları tarafından gayrimenkulün finansmanına karar verilmeden önce projelere göre gayrimenkul, hastane, AVM, konut projesi, sat ve geri kiralamaya konu gayrimenkuller, karma, ticarethane, ofis, arsa vasıflı gayrimenkullerin finansmanından önce 1 ila 3 arasında değişen değerlendirme raporunun alındığı belirtilmiştir.

Değerleme raporlarının niteliğini tespit etmeye yönelik yöneltilen “Aldığınız değerleme raporlarının genel olarak içeriği ve yeterliliği hakkındaki düşünceleriniz nelerdir?” sorusuna 1 katılımcı “Çok yetersiz” cevabı vererek değerleme raporunun içeriğini hakkında yetersiz değerlendirilmesinde bulunurken, 7 katılımcı da “Yetersiz” cevabını vermiştir. 10 katılımcı (%18,18) ise “Kararsız” şeklinde görüş beyan etmiştir. Katılımcıların yarısından fazlası (%58,18) ise değerleme raporlarının içeriğini “Yeterli” ve “Çok yeterli” görmektedir (Çizelge 7.43).

Çizelge 7.43 Değerleme raporları hakkındaki görüşleri ve sıklığı

Değerleme Raporları Hakkındaki Görüşleri	Sıklık (Adet)	Oran (%)
Çok Yeterli	4	7,27
Yeterli	28	50,91
Kararsız	10	18,18
Yetersiz	7	12,73
Çok Yetersiz	1	1,82
Boş	5	9,09
TOPLAM	55	100,00

Değerleme raporlarını “Yetersiz” ya da “Çok yetersiz” bulan katılımcıların, yetersiz görme gerekçeleri arasında “Gerekli araştırmanın yapılmamış olması” ilk sırada yer almaktadır. Bunu “Belirlenen bedelin piyasa şartlarına göre çok düşük olması” ve “Uygun yöntemin kullanılmamış olması” takip etmektedir (Çizelge 7.44).

Çizelge 7.44 Değerleme raporlarının yetersiz görülme gerekçeleri ve sıklığı

Değerleme Raporlarının Yetersiz Görülme Gerekçeleri	Sıklık
Gerekli araştırmanın yapılmamış olması	5
Belirlenen bedelin piyasa şartlarına göre çok düşük olması	3
Uygun yöntemin kullanılmamış olması	2
Değerleme raporunun yeterli yetkinliğe sahip kişiler tarafından düzenlenmemiş olması	2
Belirlenen bedelin piyasa şartlarına göre çok yüksek olması	1
İlgili kurum ve kuruluşlarca belirlenen formata uygun olarak hazırlanmaması	1
İlgili kurum ve kuruluş araştırmalarının eksik yapılmış olması	2
Diğer	1

Gayrimenkul değerleme çalışmalarında öncelikle dikkate alınması gereken hususlar olarak katılımcılar ilk üç sırada; (i) Gayrimenkulün oluşturacağı nakit ve gelir potansiyeli, (ii) Gayrimenkulün üzerindeki yapı ve tesisler ile alanı, yapı sınıfı ve yapım yılı, (iii)

Gayrimenkulün bulunduğu bölge ve konumu olduğunu belirtmişlerdir. “Uluslararası değerlendirme ve muhasebe standartlarının dikkate alınması”nın ise öncelik sırasında geride kalması, sektör paydaşlarının uluslararası standartlar konusundaki bilgi eksikliğini göstermesi açısından dikkate alınması ve üzerinde durulması gereken bir husus olduğu değerlendirilmektedir (Çizelge 7.45).

Çizelge 7.45 Değerleme çalışmalarında öncelikle dikkate alınması gereken hususlar

Değerleme Çalışmalarında Öncelikle Dikkate Alınması Gereken Hususlar	Sıklık
Gayrimenkulün oluşturacağı nakit ve gelir potansiyeli	28
Gayrimenkulün bulunduğu bölge ve konumu	17
Gayrimenkulün üzerindeki yapı ve tesisler ile alanı, yapı sınıfı ve yapım yılı	16
Gayrimenkulün imar ve kullanım özellikleri	10
Gayrimenkulün çevresinin sosyo-ekonomik özellikleri	6
Uluslararası değerlendirme ve muhasebe standartlarının dikkate alınması	8
Diğer	1

“Aynı proje konusu ile ilgili olarak birden fazla proje geliştirme, fizibilite ve değerlendirme raporu alındığı oluyor mu?” sorusuna cevap veren 49 katılımcının sadece 4’ü “Evet” cevabı vermiştir. Diğer katılımcıların 23’ü “Fikrim yok”, 22’si ise “Hayır” cevabını vermeleri değerlendirme hususundaki bilgilerini göstermesi açısından önemli olduğu değerlendirilmektedir.

7.2.3.7 Finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için ilgili kurumlara düşen görevler ve mevzuata ilişkin önerileri

Türkiye’de finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için sektörün paydaşlarına düşen görevlerin ve rollere ilişkin görüşlerini tespit etmek amacıyla katılımcılara yöneltilen soruya cevaben katılımcılar Türkiye’de finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için önerilen roller ve varsa yapılması gereken yasal düzenlemeler olarak özetle; tüm sektör paydaşları için vergi muafiyet ve istisnalarının artırılması için yasal düzenlemeler yapılması, eğitilmiş personel sayısının ve şube sayılarının artırılması, tanıtımlara ve eğitimlere önem verilmesi, kamu tarafından bürokrasinin azaltılması, finansman ve kaynağa erişim kolaylığının sağlanması ifade edilmiştir (Çizelge 7.46).

Çizelge 7.46 Türkiye’de finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için önerilen roller ve varsa yapılması gereken yasal düzenlemeler

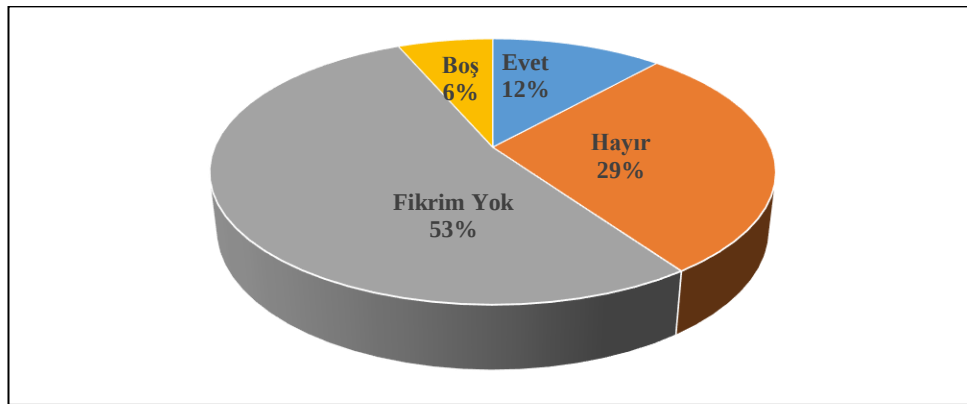
Kurumlar / Paydaşlar	Önerilen Roller ve Görevler	Varsa Yapılması Gereken Yasal Düzenlemeler
Finansal Kurumlar Birliği	- Muafiyet ve düzenlemeler, - Denetim ve mevzuat, - Personel, - Fizibilite çalışması, - Daha kolay finansman, - Açıklayıcı bilgiler, - Bilgilendirme ve eğitim faaliyetlerinin yürütülmesi, - Gerekli mevzuat düzenlemelerinin yapılmasının sağlanması, - Tanıtım faaliyetlerinin yürütülmesi.	- Muafiyet için çalışmalar, - Mevzuat düzenlemeleri, - Denetimlerin artırılması, - Personelin eğitilmesi, - Bilgili personel istihdamı - Araştırmaların artırılması, - Mevzuatta düzenlemeler yapılması, - Konuya ilişkin raporların hazırlanması, - Broşür basılması.
Finansal Kiralama Şirketleri	- Vatandaş bilgilendirme çalışmaları yapılması, - Bilinirliliğin artması için pazarlama faaliyetleri yürütmesi.	- Detaylı fizibilite yapılması, - Bilinirliği artırılması, - Reklam verilmesi, - Sürece basın-yayın organları dâhil edilmeli.
Türkiye Katılım Bankaları Birliği	- Şube sayıları artırılması, - Vergi muafiyetinin artırılması, - Eğitimli personelin artırılması, - Bilgilendirme ve eğitim faaliyetlerinin yürütülmesi.	- Kurum denetimlerinin yapılması, - Vergi oranlarının güncellenmesi, - Devlet ile anlaşmalar yapılması, - Konferanslar düzenlenmesi.
Katılım Bankaları	- Şube sayısının artırılması, - Evrak işlerinin azaltılması, - Bilgili personel istihdamının artırılması - Bilgilendirme ve eğitim faaliyetlerinin yürütülmesi.	- Evrak işlerinin azaltılması, - Personele yönelik eğitim faaliyetlerinin düzenlenmesi, - Finansman kolaylıkları sağlanması.
Gayrimenkul Şirketleri/ Yatırımcıları	- Araştırma, - Bilgilendirme, - Tanıtım, - Pazar araştırması, - Fizibilite, - Yatırım kolaylıklarının sağlanması, - Alternatif finansman tekniklerinin önerilmesi, - Daha etkin kullanılmasının sağlanması.	- Fizibilite, - Uygun finansmanın araştırılması, - Mevzuatın kolaylaştırılması, - Finansmana ulaşımın kolaylaştırılması - Değerleme rapor sayılarını artırılması, - Vergi avantajlarının artırılması.
Kamu Kurum / Kuruluşları	- Vergi düzenlenmesi, - Vergi muafiyeti, - Mevzuat değişikliği, - Eğitimli personel, - Yapılandırma, - Destekler, - Finans desteği, - Vergisel avantajlar sağlanması, - Sektör ihtiyaçlarını güncel olarak takip edilmesi.	- Evrak işlerinin azaltılması, - Vergi muafiyetlerinin artırılması, - Personel eğitimi, - Kolay finansman, - Bilgilendirme, - Destek alımlarının kolaylaştırılması, - Kredi kullananlara devlet güvencesi sağlanması, - Tüm işlemlerin şeffaf bir şekilde yürütülmesi.

Türkiye’de finansal kiralama mevzuatında yer alan vergisel düzenlemeleri 14 katılımcı “yeterli”, 24 katılımcı “yetersiz” görmektedir. Katılımcılar, vergi yükünün finansman maliyeti üzerinde etkisi olduğundan hareketle düzenlenen sözleşme ile yapılan mal teslimi işlemlerinin vergi, resim ve harçlardan muaf olması ve bu yönde gerekli düzenlemelerin yapılması gerektiği yönünde görüş belirtmişlerdir. Ayrıca, tapu harcının sıfırlanması yönünde düzenleme yapılması taleplerini ifade etmişlerdir (Çizelge 7.47).

Çizelge 7.47 Finansal kiralama mevzuatında yer alan vergisel düzenlemelere ilişkin yapılması öngörülen düzenlemeler

Finansal Kiralama Mevzuatında Yer Alan Vergisel Düzenlemelere İlişkin Yapılması Öngörülen Düzenlemeler	Sıklık
Düzenlenen sözleşme vergi, resim ve harçlardan muaf olmalıdır.	14
Yapılan mal teslimi işlemi vergi, resim ve harçlardan muaf olmalıdır.	14
Gayrimenkulün finansal kiralama şirketine ilk satışında devredenden (kiracı) alınan binde 4.55 oranındaki tapu harcı sıfırlanmalıdır.	12
Diğer	2

Dünyadaki örnekleri ile karşılaştırıldığı zaman Türkiye’de finansal kiralama mevzuatı ve uygulamalarının yeterli olmadığını düşünen 12 katılımcı, “vergi muafiyeti tanınması, istenilen belgelerin azaltılması, vergi ve istisnaların artırılması ve mevzuat güncellemelerin sürekli olması” gerektiğini vurgulamaktadırlar. Katılımcıların yaklaşık yarısının su soruya “Fikrim yok” şeklinde cevap vermeleri, uluslararası mevzuatın yeterli düzeyde bilinmediğine işaret etmektedir (Şekil 7.8)



Şekil 7.8 Dünyadaki örnekleri ile karşılaştırıldığı zaman Türkiye’deki finansal kiralama mevzuatı ve uygulamalarının yeterliliği ile ilgili görüşler

Finansal kiralama işlemlerinin 6361 Sayılı Kanun’da da öngörülen ayaklarından biri olan bürokratik sürecine ilişkin katılımcıların algılarını ölçmeye yönelik yöneltilen “Tapuda tescil işlemleri sırasında veya öncesinde oluşan/oluşabilecek sorunlar var mıdır?” sorusuna cevap veren 12 katılımcı, mevcut sorunların giderilmesine yönelik çözüm önerileri içinde ilk sırada “Vergi, resim ve harç muafiyet ve istisnaları konularında bilgilendirme sağlanması” yer almaktadır. Bunu “Hazine ve Maliye Bakanlığı, tapu ve belediyeler gibi kurumlar arasında işbirliği ve entegrasyonun artırılması” seçeneği takip etmektedir. Sonuç olarak finansali kiralama işlemlerine ilişkin vergi mevzuatının karışıklığı ve bilinirliği sorunun varlığı ve bu sorunların aşılması için ilgili kamu kurumları ile işbirliğinin önemi vurgulanması açısından önemlidir (Çizelge 7.48).

Çizelge 7.48 Tapuda tescil işlemleri sırasında veya öncesinde oluşan/oluşabilecek sorunların giderilmesine yönelik çözüm önerileri

Tapuda tescil işlemleri sırasında veya öncesinde oluşan/oluşabilecek sorunların giderilmesine yönelik çözüm önerileri	Sıklık
Vergi, resim ve harç muafiyet ve istisnaları konularında bilgilendirme sağlanması	12
Hazine ve Maliye Bakanlığı, tapu ve belediyeler gibi kurumlar arasında işbirliği ve entegrasyonun artırılması	6
Tapu memurlarının bu konuda eğitilmesi	4
TAKBİS’de ilgili alanların oluşturulması	2
Diğer	1

7.2.3.8 Katılımcıların finansal kiralama konusundaki önermelere katılım düzeyini ölçmeye yönelik likert ölçeğindeki sorulara verilen cevapların değerlendirilmesi

Katılımcılara 5’li likert ölçeğinde yöneltilen 14 soru ile katılımcıların önermelere katılım düzeylerinin ölçülmesi amaçlanmıştır. Önermelere genel olarak 6 katılımcının görüş belirtmemiş olduğu, ortalama %85-90 oranında katılımın gerçekleştiği görülmektedir. Katılımcıların finansal kiralama konusundaki önermelere katılım durumunu ölçmeyi amacı ile yöneltilen önermelere ortalama %75 oranında “Katılıyorum” ve “Tamamen Katılıyorum” yönünde görüş bildirildiği, hiç katılım gösterilmediği yönünde görüşün ise 5., 8., 10., 11., 12. ve 13. önermelere ilişkin verildiği görülmektedir. Katılımcıların finansal kiralama konusundaki önermelere katılım durumunu ölçmeyi amacı ile yöneltilen sorulara verilen cevaplar aşağıda anket formundaki sırasına göre değerlendirilmiştir (Çizelge 7.49).

1. “*Firmaların fon kaynak alanlarını genişlettiğini düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyinin 4,13 ortalama ile yüksek olduğu görülmektedir. Bu önermeye katılımcıların %32,7’si “Tamamen katılıyorum”, %34,5’i “Katılıyorum” şeklinde görüş bildirmişlerdir. “Katılmıyorum” şeklinde cevap verenlerin oranı ise %1,8’dir. Finansal kiralama yönteminin fon kaynak alanını genişlettiği önermesinin genel olarak kabul gördüğünü ifade etmek mümkündür.

2. “*Firmaların faaliyetlerinin hızla büyüdüğünü düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi ise ilk önermeye göre yüksek olmasa da 3,66 ortalama ile yüksek kabul edilebilecek bir düzeydedir. Katılımcıların %38,2’si “Katılıyorum” şeklinde görüşlerini beyan ederken, “Orta düzeyde katılıyorum” diyenlerin oranı %32,7’dir. Bu önermeye katılmayanların oranı ise %3,6’dır (2 kişi). Finansal kiralama ile reel sektörün üretim faaliyetleri ihtiyacı için gerekli olan sabit yatırımları finanse ederek firmaların faaliyetlerinin büyümesine katkı sağladığı yönünde genel bir kabul olduğu söylenebilir.

3. “*Çalışma sermayesini muhafaza ettiğini düşünüyorum*” önermesine 3,80 ortalama ile bir katılım söz konusudur. Gayrimenkul firmalarının işletme faaliyetleri için gerekli olan finansman kaynağını sağlayarak kendi çalışma sermayesini muhafaza ettiği yönünde genel bir kabul olduğu ifade edilebilir. Katılımcıların %82’lik bir kısmı bu önermeye katılmaktadırlar.

4. “*Sabit varlıkların elde edilmesine yardımcı olduğunu düşünüyorum*” önermesine ise 3,87’lik bir ortalama ile katılım durumu bulunmaktadır. “Tamamen katılıyorum” şeklinde görüş belirtenlerin oranı %18,2, “Orta düzeyde katılıyorum” diyenlerin oranı %25,5’tir. Gayrimenkuller yanında işletme faaliyetleri için gerekli olan makine-teçhizat, inşaat makineleri gibi diğer sabit varlıkların elde edilmesine yardımcı olması açısından da önemli bir yöntem olduğu kabul görmektedir.

5. “*Bakım onarım imkânlarını beraberinde getirdiğini düşünüyorum*” önermesine 3,51 ortalama ile ilk dört önermeye göre katılım düzeyi daha düşük kalmaktadır. Önermeye katılmayanların oranı %10,9’a çıkarken, “Orta düzeyde katılıyorum” şeklinde cevap verenlerin oranı %27,3, “Katılıyorum” diyenlerin oranı ise %32,7 düzeyinde kalmaktadır. Finansal kiralama sözleşmeleri ile kiralamaya konu malların sözleşme süresinin sonuna

kadar bakım onarım ve sigorta gibi sağlıklı bir şekilde işletilmesi için gerekli faaliyetleri yapma yükümlülüğü kiracı üzerinde olduğundan, bu önerme genel olarak kabul görmekle birlikte, ek maliyet yükü getirdiğinden kısmen tercih edilmeyebilmektedir.

6. “*Kiralama süresi bitiminden sonra beklenen hurda değerinin yüksek olduğunu düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi ise ortalama 3,13’tür. Kira bedeline ek olarak hurda değeri ödendiğinden bu önermeye katılım düzeyi kısmen daha düşük seviyede kalmıştır.

7. “*Nakit ve krediler üzerinde kontrol kolaylıkları sağladığını düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyinin ise, sağlanan kredinin nakdi değil aynı bir mal karşılığında ve kiralayanın kontrolünde fatura karşılığında sağlanmasından dolayı 3,72 ortalama ile yüksek olduğu görülmektedir. Önermeye katılımcıların sadece %1,8’i katılmadığını, %29,1’i orta düzeyde katıldığını belirtmişlerdir.

8. “*Kısa sürede demode olacak malların olumsuz etkisini azalttığını düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi ise ortalama 3,57’dir. Bu önermeye katılmayanların oranı, diğer önermelere göre görece daha yüksek bir oran olan %30’dur. Finansal kiralama ile sat ve geri kirala yönteminin yaygın kullanılmasının gayrimenkul şirketlerinin ileri teknoloji gerektiren varlıklarının (iş makineleri, teçhizat vb.) teknolojiye uyum sağlamasına imkân tanınması açısından avantaj yarattığının büyük oranda kabul gördüğü değerlendirilmektedir.

9. “*Enflasyona karşı bir güvence sağladığını düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi ortalama 3,74 ile yüksek bir düzeydedir. Bunun temelinde, sözleşme süresi boyunca sabit bir kira bedeli ödemesinin yapılması, kira bedellerinin ve hurda değerinin enflasyonist hareketlerden etkilenmemesi ve sözleşmeye konulacak hüküm ile firmanın ödeme kabiliyetine göre taksit erteleme imkânının tanınmasının yattığı değerlendirilmektedir.

10. “*Finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasında rekabetin olduğunu düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi ortalama 3,51’dir. Katılımcıların %38,2’si bu önermeye katılıyorum/tamamen katılıyorum şeklinde görüş belirtirken, %9,1’i katılmadığını ifade etmiştir. Katılım bankaları ve finansal kiralama şirketleri arasında

sermaye yapıları ve finans kaynakları ile dayandığı temeller (İslami finans kurallarına bağlılık) farklılıklar içerdiğinden rekabetin varlığı kabul edilmektedir.

11. “*Ekonomik durgunluğun finansal kiralamayı etkilemediğini düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi ise ortalama 3,30 ile en düşük katılım düzeyine sahip önermelerden biri olmuştur. İçinde bulunduğumuz ekonomik ortamın yarattığı olumsuz havanın etkisinin görüldüğü bu önermede katılımcılar ekonomik durgunluğun finansal kiralamayı etkilediğine inanmaktadırlar.

12. “*Orta vadeli kredilerin başka yerde olmadığını düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi ise 3,40 seviyesinde kalmıştır. Bu önermeye katılanların oranı sadece %36,4 iken, katılımcıların %12,7’si önermeye katılmadıklarını ifade etmişlerdir. Orta düzeyde katılanlar ise %36,4’tür. Özellikle katılım bankacılığı sektöründe benzer fonksiyonlara sahip farklı finansman yöntemleri bulunduğundan bu önermeye katılım düzeyinin düşük kaldığı değerlendirilmektedir.

13. “*Yoğun bir şekilde kullanılmasının zorunlu ihtiyaç duyulmayan mala talep yarattığını düşünüyorum*” önermesine katılım düzeyi 3,35 ile ikinci en düşük katılım seviyesinde kalmıştır. Katılımcıların sadece %43,6’sı bu önermeye katıldığını beyan etmiştir. Finansal kiralama ile sağlanan fonun üretim faaliyetleri için gerekli olup olmadığı hususlarına dikkat alınarak tahsis edilmesi ve sürecin kiralayan tarafından yönetilmesinde dolayı, yöntemin zorunlu ihtiyaç duyulmayan malların temini amacıyla kullanılmayacağına yönelik bir algı oluştuğunu ifade etmek mümkündür.

14. “*Satın almaya göre daha ucuz bir teknik olduğunu düşünüyorum*” önermesine ise ortalama 3,59’luk bir katılım söz konusudur. Katılımcıların %9,1’i bu önermeye katılmadıklarını ifade ederken, orta düzeyde katıldıklarını ifade edenlerin oranı ise %30,9’dur. Finansal kiralama ile sağlanan çeşitli avantajların varlığı finansman maliyetini daha ucuz hale getirmekle birlikte sözleşme işletme maliyetleri ile sigorta ve bakım-onarım maliyetleri gibi ek yüklerin varlığı yöntemin kullanılmasından kaçınılmasına da neden olabilmektedir.

Çizelge 7.49 Finansal kiralama konusundaki önermelere katılma durumlarının dağılımı

Puanlama Durumu: 1:Hiç Katılmıyorum 2: Katılmıyorum 3:Orta Düzeyde Katılıyorum 4:Katılıyorum 5:Tamamen Katılıyorum	Tamamen katılıyorum		Katılıyorum		Orta düzeyde katılıyorum		Katılmıyorum		Hiç katılmıyorum		BOŞ		TOPLAM		ORTALAMA
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	
Firmaların fon kaynak alanlarını genişlettiğini düşünüyorum.	18	32,7	19	34,5	10	18,2	1	1,8		0,0	7	12,7	55	100	4,13
Firmaların faaliyetlerinin hızla büyüdüğünü düşünüyorum.	6	10,9	21	38,2	18	32,7	2	3,6		0,0	8	14,5	55	100	3,66
Çalışma sermayesini muhafaza ettiğini düşünüyorum.	9	16,4	20	36,4	16	29,1	1	1,8		0,0	9	16,4	55	100	3,80
Sabit varlıkların elde edilmesine yardımcı olduğunu düşünüyorum.	10	18,2	22	40,0	14	25,5	1	1,8		0,0	8	14,5	55	100	3,87
Bakım onarım imkânlarını beraberinde getirdiğini düşünüyorum.	7	12,7	18	32,7	15	27,3	6	10,9	1	1,8	8	14,5	55	100	3,51
Kiralama süresi bitiminden sonra beklenen hurda değerinin yüksek olduğunu düşünüyorum.	3	5,5	11	20,0	22	40,0	11	20,0		0,0	8	14,5	55	100	3,13
Nakit ve krediler üzerinde kontrol kolaylıkları sağladığını düşünüyorum.	5	9,1	24	43,6	16	29,1	1	1,8		0,0	9	16,4	55	100	3,72
Kısa sürede demode olacak malların olumsuz etkisini azalttığını düşünüyorum.	9	16,4	19	34,5	10	18,2	8	14,5	1	1,8	8	14,5	55	100	3,57
Enflasyona karşı bir güvence sağladığını düşünüyorum.	9	16,4	20	36,4	15	27,3	3	5,5		0,0	8	14,5	55	100	3,74
Finansal kiralama şirketleri / katılım bankaları arasında rekabetin olduğunu düşünüyorum.	9	16,4	12	21,8	21	38,2	4	7,3	1	1,8	8	14,5	55	100	3,51
Ekonomik durgunluğun finansal kiralamayı etkilemediğini düşünüyorum.	7	12,7	14	25,5	16	29,1	4	7,3	5	9,1	9	16,4	55	100	3,30
Orta vadeli kredilerin başka yerde olmadığını düşünüyorum.	7	12,7	13	23,6	20	36,4	6	10,9	1	1,8	8	14,5	55	100	3,40
Yoğun bir şekilde kullanılmasının zorunlu ihtiyaç duyulmayan mala talep yarattığını düşünüyorum.	8	14,5	16	29,1	10	18,2	8	14,5	4	7,3	9	16,4	55	100	3,35
Satın almaya göre daha ucuz bir teknik olduğunu düşünüyorum.	9	16,4	13	23,6	17	30,9	5	9,1		0,0	11	20,0	55	100	3,59

7.3 Katılım Bankalarının Finansal Kiralama ve Konut Finansmanındaki Rolünün Güçlendirilmesine İlişkin Görüşlerinin Analizi

Finansal kiralama yönteminin hukuki, ekonomik ve teknik yönlerden analizi ve uygulama örnekleri üzerinden durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin ortaya konulması amacıyla yönteminin taraflarına yönelik uygulanan ve 7.1 ve 7.2 başlıkları altında analiz edilen anket sonuçlarında, katılım bankaları tarafından finansal kiralama yönteminin konutun finansmanında uygulanmadığı tespit edilmiştir. Katılım bankalarının konutun finansmanında finansal kiralama yöntemini kullanmama gerekçeleri ile bu yöntemin kullanımının sağlanabilmesi hususlarındaki görüş ve önerilerini almak amacıyla 14 sorudan oluşan soru formu 4 tane online ve 21 tane yüz yüze olmak üzere toplam 25 katılım bankası çalışanına uygulanmıştır (EK 19). Bu başlık altında yapılan analizler; katılım bankası çalışanları ile yapılan anket sonuçları ve diğer anketlerin uygulanması safhasında sektörün 14 temsilcisi ile gerçekleştirilen yüz yüze görüşmelerde elde edilen verilere göre yapılmıştır.

Katılım Bankası çalışanlarına yöneltilen “Bankalar tarafından sağlanan konut kredileri ile finansal kiralama yoluyla sağlanan konut finansmanı arasındaki temel farklılıkları belirtiniz” ve “Konut finansmanı talebinin finansal kiralama kurumlarına yönelmemesinin önündeki temel sorunlar neler olabilir?” sorularına verilen cevaplar birbirleri ile geçişken olarak cevap verildiğinden birlikte aşağıda özetlenmiştir:

- Katılım bankacılığında esas “vekâlet”tir. Konut finansmanı ve tüm ürünlerde bankaya vekâlet verildikten sonra işlem yapılır. Konut finansmanında oranlar düşse bile ilk oran üzerinden devam edilir, yapılandırma olmaz.
- Bankaların sağladığı konut kredisinden kredinin çekiminden itibaren alınan konut kredisi çekene ait olur, fakat finansal kiralamada taksitler bitene kadar konut finansal kiralama şirketinin mülkiyetinde kalmaktadır.
- Mülkiyetin aidiyet duygusu belirgindir.
- Kredi (faiz) oranları farklıdır (yüksektir) ve finansal kiralamada vergi avantajları bulunmamaktadır.

- Bankalar tarafından yapılan işlemler mortgage kapsamında olup, finansal kiralamada mortgage yer almaz. Konut kredileri bireysel kredi gibi işleme tabi tutulurken, finansal kiralama ile konut finansmanı ticari kredi gibi işlem görmektedir, bu açıdan aralarında çok farklılıklar bulunmaktadır.
- Finansal kiralamada vade avantajı ve KDV istisnası bulunmamaktadır.
- Her iki uygulama arasında vade farklılıkları bulunmaktadır. Finansal kiralamada vade maksimum 60 ay yapılabilirken, bankalar tarafından sağlanan kredilerde vade 120-180 ay arasında değişmektedir.
- Finansal kiralama yoluyla konut finansmanında diğer ürünlerde olduğu gibi KDV istisnası bulunmamaktadır. Bu durum maliyet artışına neden olduğundan vade kısıtı da dikkate alındığında alıcı açısından cazip görülmemektedir.
- Finansman maliyetleri yüksek olduğu için gayrimenkul gibi yüksek finansman gerektiren alanlarda kullanılması Katılım Bankaları tarafından çok tercih edilmemektedir.
- Gayrimenkul mülkiyetinin finansman sağlayan Bankada olmasına rağmen, kira bedellerinin ödenmemesi riskine karşılık ayrıca teminata istenmesi ek maliyet unsuru olması dolayısıyla tercih edilememesine sebep olmaktadır.
- Maliyet ve banka politikaları kaynaklı olarak konut finansal kiralama ile fonlanmamaktadır. Gayrimenkul işlemleri finansal kiralamada sat ve geri kiralamaya konu edilmektedir. Burada ise gayrimenkulün malik üzerine geçmesi istenmektedir.
- Konvansiyonel bankalardan daha uzun vadeli ve düşük maliyetli konut finansmanı temin edilmesi mümkündür. Ayrıca bankalar aracılığıyla alınan konutun mülkiyeti finansman borçlusuna geçtiğinden daha fazla güven oluşturduğu algısı vardır.
- Konutlarda fiyatlama yüksek olduğundan, müteahhitler gerçek değeri fatura etmediğinden ve sektörde kayıt dışılık fazla olduğundan⁸¹ gayrimenkul sektörü bu yöntemi tercih etmemektedir.
- Toplumda finansal okuryazarlık yüksek değildir ve finansal kiralama toplum tarafından bilinmemektedir.
- Konutların fiyatlandırılmasında sorunlar yaşanmaktadır. Fiyatlar sözleşme imzalanırken yapıldığından, değişen şartlara göre sözleşmede revizyona imkan

⁸¹ Bir katılımcı bu durumu “...fatura bulunma ihtimali nerede ise yok...” şeklinde ifade etmektedir.

tanınmadığından ve güncelleme gerçekleştirilemediğinden gayrimenkulü bağlamak istememektedir.

- Geleceğin belirsizliğinden dolayı, İslami açıdan sakıncıları (handigapları) bulunmakta ve sürecin sonunda fiyatı belirlemek mümkün olamamaktadır.
- Mevzuat olarak yöntem ihtiyaçlara cevap vermemektedir.
- Güncel ekonomik durum talebi olumsuz etkilemekte ve ekonomik istikrar sağlandıktan sonra daha çok kullanımı mümkün olabilecektir.
- Finansal kiralama yönteminde İslami finans (katılım bankası) hassasiyeti bulunmamaktadır.
- Bankalar tarafından verilen konut kredileri, finansal kiralama kurumlara göre daha hızlı netice vermekte ve işlem hızlı gerçekleşmektedir.
- Finansal kiralamada vergi avantajının bulunmaması, finansman oranlarının yüksek olması, uygun maliyetli finansman sağlanamaması dolayısıyla maliyetli bir fon kaynağıdır.
- Bankaların müteselsil sorumluluğunun olması bu yöntemden kaçınma sebebidir.
- Gayrimenkulün satılmasında sorunlar yaşandığından (boşaltma, tahliye vb.) operasyonel yüklerden dolayı tercih edilmeyebilmektedir.
- Nakit karşılığı yapılması ve farklı dayanak araçlarının çıkmasından dolayı finansal kiralama talebinin daralmasına sebep olmuştur.
- İlk alımda avantaj bulunmamakta, ancak daha sonraki alımlarda özellikle sat ve geri kiralada avantajlar söz konusu olabilmektedir.
- Bankalar ile şirketler arasında risk iştahı farklıdır. Şirketler teminat almayabiliyorlar, ancak bankalar ek teminat istiyorlar, bu durum potansiyeli düşürmektedir.
- Konut finansmanı genel olarak bireysel kredi olarak değerlendirilmesine rağmen, finansal kiralama işlemleri daha çok kurumsal yapılara yönelmektedir.

Katılımcılar 17'si (%68) finansal kiralamanın konut finansmanında daha etkin kullanılabilmesi için mevcut sistemin yeniden yapılandırılmasına ihtiyaç olduğunu belirtirken 8 katılımcı (%32) ihtiyaç olmadığını belirtmiştir. İhtiyaç olduğunu belirten katılımcılar aşağıda belirtilen alanlarda düzenlemeye ihtiyaç olduğunu belirtmişlerdir:

- İşlem süreçleri uzun sürmektedir (en az bir ya da 2 gün), bunun kısaltılması için tapu devir süreçlerinde ve süreçlerinde iyileştirme yapılmalıdır. Ayrıca değerlendirme raporu düzenleme (ekspertiz) süreçleri olduğundan daha uzundur.
- Değerleme uzmanları sadece rayice göre tespit yapıyorlar, ancak binaların altyapı, meşrubat, havalandırma gibi ayrıntıları dikkate almıyor, yetkinlik problemi var.
- Vergi avantajı sağlanmalıdır.
- Yeniden yapılandırma gerekli, ancak düzenleme yapmayı tercih etmezler. Vergiden kaynaklı hiçbir müteahhit konutlara fatura kesmek istememekte, kamuda müteahhitlerin batacağı için değiştirmeyi tercih etmeyeceklerdir.
- Devlet (kamu bankaları) kiralama konusunda destek vermeli ve cazip oranlarla finansman imkânı sağlanmalıdır.
- Topluma sistem anlatılmalı ve yasalarla desteklenmelidir.
- Tüm bankalarda finansal kiralama konusunda gündem oluşturulmalıdır.
- Kapsamlı bir mevzuat düzenlemesi yapılmalı ve uzun vadeli borçlanmanın önü açılmalıdır.
- Teminatlandırma mekanizması sağlanmalı ve maliyet avantajları sağlanmalıdır.
- Finansal kiralama yöntemi müşterilerin yararına olacak şekilde katılım bankalarına uyarlanmalıdır.
- Sadece şirketleri değil bireysel müşterilerin konut taleplerine de uzun vadeli ve düşük maliyetli karşılamaya yönelik kaynak ayrılması sağlanmalıdır.

Finansal kiralama kurumlarının sektörde daha etkin olabilmesi için mevcut kurumların finansal yapısının güçlendirebilmesi için katılımcılar tarafından yapılması önerilen hususlar aşağıda belirtildiği gibidir (Çizelge 7.50).

Çizelge 7.50 Finansal kiralama yapısının güçlendirilmesi için sektör paydaşlarınca yapılması gerekenler

İlgili Kurum	Yapılması Gerekenler/Öneriler
Kamu Kurumlarınca	- Mevzuatın güncellenmesi, - Bürokrasinin azaltılması, mevzuatın soft hale getirilmesi, - Sübvansiyonlar ve teşviklerin artırılması ve teşvik edilmesi, - BDDK'daki uyum ve güçlendirme süreçlerinin tamamlanması, finansal kiralamanın diğer sistemlerden daha cazip hale getirilmesi, - Vergi mevzuatının sadeleştirilmesi ve vergi indirimlerinin kapsamının genişletilmesi, - Sermaye desteği ve kaynak transferi sağlanması, - Devlet sermayeli mevduat bankalarına da bu yöntemi kullanabilme imkanı tanınması, - Gayri resmi işlemlerin önüne geçilmesi, yaptırım ve teşviklerin getirilmesi.
Üst Birlikler / Finansal Kiralama Kurumlarınca	- Teknolojik gelişmelerin takip edilmesi ve Birlik üyelerinin bilgilendirilmesi, - İç sirkülerde güncellemeler yapılması ve işleyişte kolaylıklar sağlanması, - Sektörün diğer paydaşları ile ortak kampanyalar düzenlenerek hizmetin alanı ve hacminin artırılmasının sağlanması, - Yeni finansman kaynaklarının bulunması ve finansmana kolay ulaşma imkanının yaratılması, - Sistem analizinin etkin bir şekilde yapılarak sistemde eksik veya hatalı ilerleyen hususların tespit edilerek alternatifler üretilmesi, - Leasing Kurumlar Birliği kurularak ortak kararların alınmasının sağlanması, - Yeniden yapılandırma ile maliyet avantajlarının yaratılması, - Kamu kurumlarının aktif olarak sektörün içine çekilmesi için girişimlerde bulunulması ve kamu kurumları ile entegre sistemlerin yapılması, - Ekransal tanımlamaların yapılması, - Kurumlara yöntemin işleyişinde yetkilerinin artırılması, - Düşük maliyetli kaynak bulunması ve uzun vadeli düşük oranlı fon sağlanabilmesi.
Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Şirketlerince	- Değerleme firmalarının aldığı kararların iyi denetlenmesi, - Şahsa göre değil, objektif ve piyasaya göre cevap üretilmesi, - Diğer paydaşlar nezdinde girişimlerde bulunulması ve anlaşmalar sağlanarak hane halklarına yönelik kampanyalar sunulması, - Kayıt dışılığın önüne geçilmesi ve sektörün bu yönde yönlendirilmesi, böylelikle sisteme entegre olacak firmaların artırılması, - Yatırımcılara mevcut sistemin anlatılıp yaygınlaştırılmasının sağlanması, sivil toplum kuruluşları ve kamu kurumlarının ortak projelerle sistemi anlatıp yaygınlaşmasının sağlanması, reklam ve kampanyalar ile yöntemin hane halklarına duyurulması, - İşlemlerin daha hızlı ve kolay yapılabilmesi için üst birliklerde girişimlerde bulunularak ortak çalışmalar yapılması ve sistemin sadeleştirilmesi, - Gayrimenkul değerleme standartlarının oluşturulması, - Karlı projelerin sisteme dahil edilmesi, - Ar-Ge çalışmalarına ağırlık verilmesi, planlama çalışmalarının yürütülmesi, - Piyasayı canlandırmak ve hızlandırmak için kampanya düzenlenmesi, - Maliyetlerde uygunluk sağlanarak daha uygun fiyatlı konutların sisteme dahil edilmesinin sağlanması, - Üst Birlikleri tarafından gayrimenkul sektörü üzerindeki denetimin artırılması, objektif denetim ve kontrol mekanizmalarının kurulması, - Kendi finansman kaynakları yaratılarak uzun vadeli borçlanmayı teşvik edecek konutların sisteme dahil edilmesi.
Diğer paydaşlarca	- Sistemin bilinirliğinin artırılmasına ilişkin reklam, fuar, çalıştay, kongre vb faaliyetler düzenlenmesi, - Daha fazla araştırma ve eğitim düzenlenmesi, - Sistemin içerisindeki tüm paydaşların mevzuat ve bürokrasiye boğmadan işlem yürütmesi, şeffaflık sağlanması.

Konut finansmanında finansal kiralama yönteminin daha güçlü bir finansal yapıya sahip olabilmesi için katılımcıların belirttiği önerileri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Ürün ve teknolojik gelişmelere ağırlık vermelidir.
- Finansman maliyetini azaltmaya yönelik çeşitli teşvikler sağlanarak hane halklarının yöntemi kullanım yoğunluğu artırılmalı ve böylelikle sisteme daha çok giriş sağlanarak sistemdeki nakit akışı ve sektörün finansal hacmi artırılmalıdır.
- Uygun maliyetli finansmana ulaşımın kolaylaştırılmalı, kamu kaynağından fom aktarılmalı ve devlet garantisi sağlanmalıdır.
- Uygun kaynak sadece yurtdışından temin edilebileceği için yurt dışı finans kaynakları ile daha iyi bir iletişim sağlanmalıdır.
- Gayrimenkul yatırım şirketleri, bankalar ve diğer finansal kuruluşları tarafından sisteme dâhil olanları garanti altına almaya yönelik sistem oluşturulmalı ve enstrümanlar geliştirilmelidir.
- Vergisel avantajlar artırılarak finansman üzerindeki maliyet yükü hafifletilmeli, mortgagede olduğu gibi yöntem üzerindeki vergi yükü kaldırılmalıdır.
- Ekonominin geneli ve sektör için istikrar sağlanmalı ve güven ortamı yaratılmalıdır.
- Hem kamu, hem de üst birlikler tarafından finansal denetimin artırılmalıdır.
- Yasa dışı ve gayri resmi (faturasız işlem) faaliyetlere engel olunmalı, özkaynağı güçlü kamu kurumları ve özel kurumların oluşturulmalıdır.
- Toplumda tasarruf bilinci artırılmalıdır.

Katılım Bankalarının işleyişi açısından güncel ekonomik hareketliliğin finansal kiralama yoluyla konut finansmanı için 9 katılımcı (%36) engel oluşturduğunu, 16 katılımcı (%64) engel oluşturmadığını ifade etmişlerdir. Katılımcılar güncel ekonomik hareketlilikten ziyade; mevzuatın yeterli olmamasından dolayı güncellemesine ihtiyaç duyulması, yöntemin amacına uygun kullanılmamasının yarattığı olumsuz intibanın varlığı, fiyatlama ve vade unsurlarının daha belirleyici olduğu, vergi indirimlerinin olmamasının maliyeti artırması, finansal kiralama yönteminin katılım bankacılığı (İslami finans) ilkeleri ile uyuşmayan yönleri olmasından dolayı yöntemle sıcak bakmayan kesimin olması, ekonomide tüketimi kısıtlamaya yönelik eğilimin olumsuz etkilemesi gibi hususlarında belirleyici olduğunu ifade etmişlerdir.

Türkiye için kısmen daha yeni bir yöntem olan sat ve geri kirala yöntemine katılım bankalarının güven problemleri olup olmadığı ve bir güven problemi var ise bunun aşılması için yapılması gereken önerilerini tespit etmek amacıyla yöneltilen soruda, katılımcılar genel olarak “güven” problemin olmadığını ifade etmektedir. Ancak Birlik temsilcileri ile yapılan yüz yüze görüşmede, özellikle 2017-2018 yıllarındaki uygulamalarında sat ve geri kirala ile elde edilen fonların üretime yönelmemesi ve refinansman olarak kullanılmasından dolayı daha temkinli davranılması durumu olduğu belirtilmiştir⁸². Bunun yanında katılımcılar bu yöntemin daha etkin ve verimli kullanılabilmesi için; varlığın mülkiyet devrinin kira dönemi sonrasında değil, daha öncesinde gerçekleştirilebilmesi için yöntemde geliştirmeler yapılması, alınan değerlendirme raporlarındaki değer farklılıkların önüne geçilebilmesi, müşteriye tanıyarak müşteri profiline göre güncellemeler yapılabilme inisiyatifi tanınabilmesi, Katılım Bankacılığına yönelik güvenin oluşturulması, bilgilendirme eksikliğinin giderilmesi, maliyet ve vade sorunun devlet desteği ile giderilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

Finansman maliyetinin bir unsuru olması açısından KDV yükünün yöntemin kullanımındaki etkisini ölçmeye yönelik yöneltilen “Konutlar için KDV istisnasının getirilmesinin konut finansmanında finansal kiralama yöntemine olan talebi olumlu yönde etkileyebileceğini düşünüyor musunuz?” sorusuna 20 katılımcı (%80) “Evet”, sadece 5 katılımcı (%20) “Hayır” cevabını vermiştir. Hayır cevabını veren katılımcılar, KDV istisnasının yanında uzun vadeli düşük oranlı mortgage sistemine benzer bir yapının geliştirilmesi gerektiğini ifade etmişlerdir.

“Bireylerin gayrimenkul ediniminin finansal kiralama yoluyla finanse edilmesinde çekinceli davranılmasının önündeki temel engeller/gerekçeler neler olabilir?” sorusuna istinaden katılımcılar tarafından ifade edilen engelleri/gerekçeleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

⁸² TKBB temsilcileri ile yapılan yüzyüze görüşmede; “Birliğin almış olduğu Danışma Kurulu Kararı gereği, çekilen kredinin nereden kullanıldığına bakılması, eğer yatırımlarda kullanılmayacağına ilişkin bir kanaat oluşur ve mevcut borçlarını kapatmak için kullanılması halinde reel yatırımlara yönlendirilmeyecek ise Katılım Bankaların sat ve geri kirala (sale and leaseback) yöntemini kullanmayacaklardır” şeklinde ifade etmişlerdir (29 Kasım 2021, İstanbul).

- Katılım bankacılığın bilinmemesi, daha önce dini duygularla insanların güvenlerinin zedelenmesi,
- Malik olmaya ilişkin bilincin baskın olmasından dolayı mülkiyet devri taksit sonunda yapıldığı için sıcak bakılmaması,
- Vergi avantajlarının kısıtlı olması ve operasyonel yükten dolayı maliyetli bir yöntem olması,
- Banka yönetimlerinin bireysel finansal kiralama olarak değerlendirilen konut finansmanı yapmak istememeleri, daha çok ticari finansal kiralamaya yönelmeleri,
- Garantörlerin sağlam olmamasının yarattığı güven problemi,
- Yöntemin toplum ve bankalar tarafından tam olarak bilinmemesi,
- Yöntemin kısmen yeni olması ve hane halklarının alışkanlıklarını kolay değiştirmemeleri dolayısı ile finansal kiralama yöntemini denemek istememeleri,
- Ekonominin öngörülmemesi ve enflasyonun yüksek seyretmesi.

“Bireyler ve kurumsal girişimcilerin gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi ve inşa edilmesinde finansal kiralamanın bir araç olarak kullanılmasında çekinceli davranılmasının önündeki temel engeller/gerekçeler neler olabilir? sorusuna katılımcıların verdikleri cevaplar aşağıdaki gibidir:

- İmzalandıktan sonra sözleşmede yeniden yapılandırmanın olmaması ve bu konuda katılım bankalarının konvansiyonel bankalara göre daha katı davranması,
- Vergi avantajlarının olmaması ve vergi yükünün maliyet yükünü artırması,
- Bankaların yaşadığı finansal problemlerden dolayı bu alana fazla kaynak aktarmamaları,
- Eksik bilgi ve birikim ile işlem operasyon uzunluğu nedeniyle kullanılmak istenilmemesi,
- Gayrimenkul sektöründe balon olduğu düşüncesiyle riskten dolayı bu sektöre yatırım yapılmak istenilmesi,
- Mülkiyet devrinin taksit sonunda olması,
- Ülke ekonomisinin istenilen refahta olmaması,

- Birey ya da kurumların fon şekli ile ilgili çekinceli olmasından ziyade fonun vade ve maliyetin belirleyici olması ve bu anlamda yöntemin cazip gelmemesi,
- İnşaatlerde finansal kiralama uygulanmıyor, mevzuat uygun ancak çalışmıyor, sebebi Türkiye’de müteahhitler hızlı ilerliyor, yaptıkça ödemeye sıcak bakmıyorlar. Diğer taraftan finansal kiralama şirketlerince, inşaat sektöründeki iş güvenliğinden sorunlu olduklarından bu alana girmek istenilmiyor.



8. GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Zenginlik anlayışının bir mala veya nesneye sahip olmaktan kullanım hakkına sahip olmaya kayma süreci, özellikle işletmeler ve hane halklarının, sınırlı kaynaklarını ihtiyaçlarını karşılamak için kullanırken mülkiyet hakkının dışında varlık üzerinde tasarruf yetkisi tanıyan farklı alternatiflere yönelmesini sağlamıştır. Bu arayışın bir sonucu olarak alternatif bir finansman aracı olarak ortaya çıkan finansal kiralama, kiracıya “kullanım hakkı” vererek kiracı durumundaki işletme ve hane halkı için nakit akışı yaratan bir varlığa sahipmiş gibi katkı sağlamakta ve böylelikle borç kapasitesini artırmaktadır. Günümüzde her türlü sabit varlığın finansmanında kullanılan finansal kiralama ve onun bir türü olan sat ve geri kirala yöntemi, özellikle gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı finansal varlıkların dünyadaki toplam servetinin % 60 ile %70’lik kısmını oluşturduğu, kurumların portföy yatırımlarının önemli bir kısmının gayrimenkule ilişkin yatırımlara ayrıldığı ve şirket bilançolarındaki maddi duran varlıklar içinde önemli bir payı gayrimenkullerin aldığı hususları dikkate alındığında, gayrimenkul ve gayrimenkul projelerinin finansmanının bir aracı olmaları açısından ön plana çıkmaktadır.

Araştırmada literatür taraması, mahkeme kararları, ilgili kurum verileri ile ilgili bütün paydaşlara uygulanan anket ve derinliğine görüşme sonuçlarına göre genel olarak finansal kiralama, özelde sat ve geri kirala yöntemi uygulamalarında yaşanan sorunlar ve sektör aktörlerinin beklentileri tespit edilmiş, çözüm önerileri ortaya konulmuş ve sektör paydaşlarının dikkatleri çekilmeye çalışılmıştır. Teori ve pratiğin birlikte incelendiği, sat ve geri kirala yönteminin neredeyse hiç çalışılmamış bir boyutunun değerlendirildiği bir çalışma olması açısından literatüre katkı sunması hedeflenmektedir. Araştırmanın temel çıktıları ile sorun alanları ve olası çözüm yolları aşağıda alt başlıklarda özet olarak sunulmuştur. Buna ilave olarak çalışmanın sınırlılıkları ve ileriki zaman diliminde yapılması gereken yeni araştırmalara olan gereksinim de açıkça ortaya konulmuştur:

8.1 Genel Değerlendirme

8.1.1 Finansal kiralama sektör gerçekleştirmelerinin değerlendirilmesi

Birçok ülkede genellikle işletmelerin yatırımlarının orta vadeli finansmanı için kullanılan ve artan işletme sermayesi ihtiyaçlarını karşılamada büyük avantajlar sağladığı kabul edilen finansal kiralama yöntemi, gayrimenkul projelerine finansman sağlamanın bir aracı olmasının yanında gayrimenkul edinim yöntemi olarak konut finansmanında da tercih edilmektedir. Finansal kiralama, işlem hacmi itibariyle 1990 yılından itibaren sürekli bir gelişme içinde olmuş ve Kuzey Amerika, Avrupa ve Asya ülkeleri dünya pazar payının %95'lik gibi çok önemli bir kısmını karşılar duruma gelmiştir. 2022 yılı itibariyle işlem hacmine göre Kuzey Amerika'nın %36,65, Avrupa'nın %30 pay aldığı finansal kiralama pazar payı içerisinde Çin, 2004 yılından itibaren gösterdiği hızlı gelişme evresi ile ikinci sırada yer almaktadır. Türkiye ise 2022 yılı itibariyle 4,29 milyar USD (%0,29 pay) ile dünya pazar payında 28. sırada yer almaktadır.

Türkiye'de orta vadeli kredi kullanımına çok yakın bir finansman yöntemi olarak hukuksal altyapısı 1985 tarihli 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ile atılan ve 2012 tarihli 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu ile kapsamı ve hukuksal altyapısı güçlendirilen finansal kiralama yöntemine fikri ve sınai hakları ile patent dışındaki her çeşit taşınır ya da taşınmazlar konu edinebilmektedir. Türkiye'de dönemsel olarak desteklenen sektörlerle göre ağırlıkları değişmekle birlikte 19 ana başlıkta olmak üzere toplam 149 kalemde finansal kiralama işlemleri yürütülmektedir.

Türkiye'de 2009 - 2023/Mart dönemi itibariyle toplam bina yatırımları içinde finansal kiralama taşınmaz işlem hacminin payı 2015 yılına kadar bir artış eğilimi göstermesine rağmen, 2016 yılından itibaren küçülme eğilime girmiş ve 2023/Mart sonu itibariyle %0,29'lara kadar gerilemiştir. Diğer taraftan 1998-2023/Mart ayı itibariyle toplam sabit yatırımlar içerisinde finansal kiralama işlem hacminin payı 2007 yılı hariç %4 bandını aşamamış ve 2023/Mart sonu itibariyle %1,69'a kadar gerilemiştir. Yine aynı dönemde finansal kiralama işlem hacminin GSYH içindeki payı 2007 yılı hariç %1 seviyelerinin

altında seyretmiş ve bu pay 2023/Mart sonu itibariyle %0,49 olarak gerçekleşmiştir. Finansal kiralamanın finans sektörü içinde aktif büyüklüğü bakımından ortalama %1,44'lük bir paya sahip olduğu görülmektedir. Finansal kiralama brüt işlem hacmi içerisinde inşaat sektörü 2013-2018 yıllarında %20-30 bandında değişim göstermiş ve 2023/6 ayı sonu itibariyle %20'nin üzerine çıkmıştır. Konut finansmanı bakımından brüt işlem hacmi 2020 yılında %3,59'luk payı dışında düşük seviyelerde gerçekleşmiş ve 2023/6 döneminde %0,5 seviyesine kadar gerilemiştir. Bu durumu konut finansmanında finansal kiralamanın tercih edilmediğinin açık bir göstergesi olarak görmek mümkündür.

Türkiye'de gayrimenkul ana başlığı altında fabrika, mağaza, tarla, arsa, işyeri ve diğer gayrimenkul alt başlıklarında finansal kiralama işlemleri gerçekleştirilmektedir. İşlem hacmi bakımından finansal kiralama, 2013 yılından itibaren yapılan yasal ve idari düzenlemelerin kiralayan ve kiracı için operasyonel, idari ve finansal açılardan önemli avantajlar sağlamasının etkisi ile dikkate değer bir ivme yakalamasına rağmen, 2018 ve 2019 yıllarında gerileme göstermiş, 2020 yılından itibaren tekrar arayış eğilimine girmiştir. Gayrimenkul sektörü finansal kiralama işlem hacmindeki değişim seyri ise tüm finansal kiralamalardaki değişimden bağımsız olarak dalgalı bir seyir izlemiştir. Aynı trendi gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala işlemlerinde de görmek mümkündür.

Düzenlenen finansal kiralama sözleşmelerinin 6361 Sayılı Kanun'un 22. maddesi gereği tapuya şerh edilmesi işleminin sonucunda tapuda taşınmaz kütüğüne işlenen şerh verilerine göre, 6361 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 2012 yılı sonrası dönemde 2014-2018 yılları arasında işlem sayısında önemli bir artış yaşandığı, bu durumda yaşanan likidite sıkıntısı dolayısıyla gayrimenkul piyasasına finans sağlama gerekliliğinin etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. 6361 Sayılı Kanun'un yürürlükte olduğu 2012 sonrası dönemde işlem sayısı ve işlemin gerçekleştirildiği illerde ciddi artışın yaşanmasında büyük şehirlerde belirli projelere konu bağımsız bölümler ve ticari ünitelerin kütle halinde geliştirici firma tarafından sat ve geri kirala işlemine konu edilmesinin belirleyici olduğu gözlemlenmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinin yaklaşık dörde üçünün İstanbul, Ankara, Bursa, Denizli ve İzmir gibi büyükşehir statüsünde bulunan ya da sanayi ve turizm bakımından gelişmiş

illerde gerçekleştiği dikkati çekmektedir. Bu durum, işletmeler ve yatırımcıların işletme sermayesi ya da yeni yatırımları için gerekli finans kaynağını finansal kiralama yoluyla sağlama arayışı içinde olduğuna işaret etmektedir. Bunun yanında işlemler genel olarak mesken ve ticari vasıflı taşınmazlarda yoğunlaşmış, endüstriyel, tarımsal ve sosyal amaçlı taşınmazların ağırlılığının düşük seviyelerde kalmıştır. Bu durum endüstriyel, tarımsal ve sosyal amaçlı tesis ve işletme yöneticilerinin finansal kiralama ile işletme kurma, sanayi üretilimi yapma ve hizmet götürme konularında finansal kiralama yöntemini tercih etmediğini göstermektedir. Bu yöntemin etkinliği, başta inşaat sektörü olmak üzere inşaat malzemesi üreten sanayi gibi alt sektörlerin de gelişmesine katkı sağlayacaktır.

Sat ve geri kirala işlemleri yapısı itibariyle 6361 Sayılı Kanun kapsamındaki tüm finansal kiralamaya konu mallara uyumlu olması dolayısıyla ilgili sektörlerle finans desteği sağlanmıştır. Karayolu taşıtları, gayrimenkuller ve yenilenebilir kaynaklı elektrik enerjisi üretim ekipmanları, en çok işlem hacmine sahip sektörler olarak ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte 2022 yılına kadar sat ve geri kirala işlem hacminde önemli bir artış görülmemiştir. Sat ve geri kirala yöntemi, fiiliyatta on yedi varlığın finansmanında kullanılmakla birlikte son yıllarda gayrimenkulün payında ciddi bir gerilemenin olduğu dikkati çekmektedir. Gayrimenkul sektörü ile doğrudan ilişkili olan “iş ve inşaat makineleri”nin finansmanında ise ortalama %3,38 oranında bir kullanım durumu söz konusu olmuştur. Tüm sat ve geri kirala işlemlerinde gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala yöntemi 2013-2015 yılları arasında %90’ların üzerinde bir pay alırken, 2017 yılında küçük bir artış göstermesine rağmen, gerileme eğilimi süreklilik göstermiş ve 2022 yılı itibariyle %30,82’ye kadar gerilemiştir.

Gayrimenkul sektörü sat ve geri kirala sözleşmelerinin tüm finansal kiralama sözleşmeleri ile sat ve geri kirala sözleşmeleri içinde hem işlem hacmi, hem de oransal ağırlılığında görülen küçülme eğilimi, gayrimenkul sektöründe sat ve geri kirala yönteminin artık bir finansman yöntemi olarak tercih edilmediğini açık bir şekilde göstermektedir. Bunun yanında gayrimenkul sektöründe 2013-2023/Haziran döneminde işlem hacmi bakımından üretimin bir unsuru olan fabrika, işyeri gibi gayrimenkullerin sat ve geri kirala işlemlerine konu olması yöntemin doğrudan üretime finans sağlaması açısından önemli bir göstergedir. Türkiye’de son yıllarda sat ve geri kirala yöntemi içinde

gayrimenkulün kullanım yoğunluğun azalmasında; Türkiye'nin içinde bulunduğu ekonomik hareketlilik/dalgalanma, sözleşmelerin vadesinin kısa olmasının yarattığı ödeme güçlüğünden dolayı yatırımcılar ve konut alıcıların tercih etmemesi, fiyatlar genel seviyesinde görülen yukarı yönlü ani hareketler ve kiralayan konumundaki bankaların ve şirketlerin sınırlı finansman kaynaklarını büyük hacimli gayrimenkulleri finanse etmek için kullandırmama yönündeki eğiliminin etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Katılım bankalarında, gayrimenkule dayanan sat ve geri kirala taleplerinde işletmelerin mevcut bilanço yapılarının geri ödemeler için uygun olmaması ya da sağlanan finansmanın yeni yatırıma gitme durumunun olmaması, sadece likitide sıkıntısını aşmak amacıyla kullanılacakları yönünde tespitlerin olması durumlarında talebin uygun görülmemesi yönünde bir eğilim bulunmaktadır. Diğer taraftan, özellikle kamu sermayeli katılım bankaları, sat ve geri kirala yöntemini kullandırmaları sonucunda envanterlerine giren gayrimenkullerden elde ettikleri kira gelirlerini dayanak göstererek Sukuk ihracında bulunma eğilimdedirler.

8.1.2 Finansal kiralama sektör temsilcilerinin sektöre ilişkin görüşlerinin değerlendirilmesi

Araştırma kapsamında TKBB, FKB, katılım bankaları ve finansal kiralama şirketlerin konut ve ticari kredi yöneticileri ve uzmanları, gayrimenkul şirketleri ve gayrimenkul yatırımcılarına yönelik uygulanan 3 farklı ankette, çoğunluğunu erkeklerin oluşturduğu katılımcıların genel itibarıyla genç bir çalışan kitlesini temsil etmesi, sektörün ticari faaliyetleri departmanlarında doğrudan finansal kiralama alanında çalışan uzman/uzman yardımcılar ile gayrimenkul şirketinin yönetici ya da finans departmanlarında görev yapan, idari ve finansal anlamda karar verici konumda olan temsililerden oluşması sektörün mevcut durumu ve geleceği hakkında önemli bilgilere erişilmesini sağlamıştır. Ayrıca söz konusu kitlenin genel itibarıyla 6-20 yıl arasında değişen bir çalışma tecrübesine sahip olması, finansal kiralama sektörünün etkinliği ve verimliliğinin artırılması bakımından önemli bir unsur olarak değerlendirilmektedir.

Ankete katılanların halen çalışmakta olduğu sektördeki mesleki deneyimleri ile toplam mesleki deneyimleri arasında farklılıklar dikkate alındığında, çalışma tecrübesi artıkça sektör içindeki kuruluşlar arasında dikkate değeri bir hareketlilik söz konusu olmaktadır. Bu anlamda finansal kiralama şirketinde başlanılan meslek hayatına büyük oranda finansal kiralama şirketinde devam edilmesi, sektör çalışmalarında istikrarın sağlanması ve yetişmiş personel ihtiyacının kendi içinden karşılanması açısından önemli olduğunu ifade etmek mümkündür. Sektördeki tecrübeli personel sayısının fazlalığı, sektöre yeni başlayanların eğitimi, sektörün ihtiyaç ve eksikliklerin tespit edilerek sektörün geleceğine yön verilmesi açısından önemli bir avantaj olarak değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul şirketleri ve yatırımcıları ekonomik konjonktüründe etkisi ile yatırımlarında finansal sorunlarının kaynağı olarak faiz oranının yüksek olması, banka kredileri dışındaki alternatif finansman kaynaklarının yetersizliği ve bu kaynakların yeterince bilinmemesini görmeleri, finansal kiralamanın da bulunduğu alternatif finans kaynaklarının hem geliştirme, hem de bilinirliği konularında gerekli faaliyetlerin yapılmasında sektör aktörlerinin eksikliklerine işaret etmektedir. Aynı zamanda finansal kiralama yöntemi, kullanılan finansman kaynakları arasında en avantajlı yöntem olarak görülmesine rağmen, katılımcıların finansman ihtiyaçlarını çoğunlukla “Banka Kredisi (Teşkilatlı Kuruluşlar)” vasıtasıyla sağlamaya devam etmeleri de bu durumu destekler niteliktedir. Bunun yanında banka kredilerinin daha hızlı ulaşılabilir, kısa vadede daha az maliyetli olması ve tahsis edilmesinin kolay olması nedeni ile tercih edilmesi de, sektör temsilcilerinin politika belirlerken dikkate almaları gereken diğer önemli konu başlıklarıdır. Aynı şekilde finansal kiralamanın kredilere göre daha az maliyetli ve kullanım alanının geniş olması nedeniyle yatırımını finansal kiralama yöntemi ile finanse eden sektör temsilcilerinin çok az olması da, sektörün uygun koşullarda finansman sağlaması ve kapsamındaki faaliyet konularını genişletmesi bakımından mevzuat ve finansal anlamda adımlar atılması gerektiğini göstermesi açısından önemlidir.

Diğer taraftan yatırımcıya duran varlığı nakde çevirmesi ve yeni yatırım imkânları sağlaması gerekçeleri ile sat ve geri kirala yönteminin tercih ediliyor olması, yöntemin atıl durumdaki varlıkların finans sektörünün içine çekilmesini sağlaması ve yöntemin reel sektörü doğrudan finanse etmek için kullanılıyor olması açısından önemli bir sektör

çıktısı olarak dikkati çekmektedir. Bunun yanında finansal kiralama yönteminin; yatırımcıya banka limitleri dışında finansmana erişim imkânı tanınması, sağlanan fonun yatırımcının faaliyetini yürüttüğü ana sektörü ile ilgili olması dolayısıyla doğrudan yatırıma gitmesi, hızlı, uzun vadeli ve işletmenin öz kaynaklarına dokunmadan finansman imkânı sağlaması, teknolojik yatırımların çok olduğu durumlarda sabit (değişken olmayan) fiyatlama ve tüm masrafların finansmana dâhil edilmesi gibi sebeplerle yatırımının finanse etmesi nedeni ile tercih ediliyor olması da bu durumu desteklemektedir. Buna karşın, finansal kiralama yönteminin konut finansmanı açısından mevcut mortgage yöntemine göre uygun, konut finansmanı için cazip ve ilk alıcı açısından fazla avantajları olmadığına görülmesi ise konut finansman sisteminin bir aracı olması açısından önemli dezavantajları olarak görülmektedir. Ayrıca, finansal kiralama yöntemini daha önce kullanmayan katılımcıların öncelikli tercih etmeme nedenleri içinde; banka kredilerini yeterli görmeleri, kiralama yerine satın almanın daha avantajlı olduğunu düşünmeleri, kullanım serbestisinin bulunmaması ve yüksek faiz maliyeti algısı geliştirme faaliyetleri kapsamında dikkate alınması gereken hususlardır.

Finansal kiralama şirketleri ve katılım bankalarının yatırım yapılacak gayrimenkullerin finansmanında en çok şirketin ödeme gücüne, işletme faaliyetlerinde kullanılıp kullanılmadığına, işletme sermayesi ihtiyacını karşılamak için mi yoksa orta vadeli yatırımını finanse etmek için mi kullanılacağına, yatırımın maliyeti ve işletme ihtiyaçları için mi gerekli olup olmadığı kriterlerine baktıkları hususları dikkate alındığında; kiralayan taraf açısından sağlanan fonun geri dönüşü ve orta vadeli yatırımı finanse etme dürtüsünün ön planda olduğu, dolayısıyla da finansal kiralama mantığı ile uyumlu hareket edildiğini ifade etmek mümkündür. Ayrıca, sağlanan fonun işletme ihtiyaçları ya da işletme faaliyetlerinde kullanılıp kullanılmadığı özellikle katılım bankaları açısından dikkat edilen kriterlerdir. Bu doğrultuda katılım bankaları tarafından finansman sağlanırken kiracının faaliyet raporlarının analiz edildiği, firma bazında ekonomik ve finansal durum analizlerinin yapıldığı bir değerlendirme süreci sonucunda, katılım bankacılığının kuruluş amaçlarına uygun olarak karar verilmektedir. Diğer taraftan, finansal kiralama talebi değerlendirilirken şirketin karlılığı ile gayrimenkulün nakit ve gelir oluşturma potansiyellerinin öncelikli dikkate alınan hususlar arasında yer almaması, finansal kiralamada sağlanan çift yönlü teminat (hem gayrimenkulün mülkiyetinin kiraya

verende kalması, hem de kefil istenilmesi) mekanizmasının sağladığı güvencenin etkisinin belirleyici olduğu ifade edilebilir.

Finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları tarafından sat ve geri kirala yöntemi ile çoğunlukla ticari işletme sahiplerine ait gayrimenkullerin finanse edildiği ve böylelikle mevcut kaynaklar kullanılırken sağlanan fonların geri dönmeme riskini en aza indirmeyi amaçladıkları görülmektedir. Bunun yanında katılım bankaları tarafından, İslami finans ilkeleri ile uyumlu olarak doğrudan üretime yönelen ve üretiminin hali hazırda bir parçası olan her türlü üretim tesisini finanse etmek, temel ön şart olarak dikkate alınmaktadır. Bunların yanında, gayrimenkuller alınan değerlendirme raporlarına istinaden gerçek değerleri üzerinden kiralamaya konu olduklarından ve ödenen kira bedelleri gider olarak gösterilebildiğinden şirketlerin bilançolarını güncellemesi ve kredibilitesinin artmasına katkı sağlamaları açısından da karlı bir yöntem olarak değerlendirilmektedir. Her ne kadar finanse edilen gayrimenkullerin seçiminde dikkate alınan hususlar yöntemin mantığına uygun olması ve reel sektörün gelişmesi ile doğrudan ilgili olmasına rağmen, söz konusu yöntemin gayrimenkulün finansmanı açısından gelişme potansiyeli yavaş ya da durağan olarak görülmekte olup, iyimser olmayan bir bakış açısı bulunmaktadır.

Gayrimenkul şirketleri ve gayrimenkul yatırımcıları açısından finansal kiralama hizmetlerinin alınacağı katılım bankaları ile finansal kiralama şirketleri arasındaki tercihlerde belirgin bir fark bulunmadığı görülmektedir. Her iki kuruluş arasında tercihlerinde öncelikli olarak finansal kiralama şirketi veya banka ile iş ilişkisinin olmasına dikkat edilmesi, piyasadaki iş ilişkilerinin devamlılığı açısından önemli olmakla birlikte deneyimli finansal kiralama uzmanlarının olması ve sunulan ek hizmetlere bakılması finansal okur-yazarlık anlamında sektör temsilcilerin üzerinde durması gereken bir konu olarak değerlendirilmektedir. Aynı şekilde finansal kiralama işleminin faaliyet bulunan bölgede yeterince bilinmediği hususunda genel bir kabulün bulunması ve bunun temel gerekçesi olarak da tanıtımın yeterli olmamasının gösterilmesi, katılım bankaları ve finansal kiralama şirket temsilcileri tarafından ifade edilen bir husus olması açısından ve sahada yapılan gözlemlerden elde edilen veriler ışığında, tüm paydaş kurum ve kuruluşlar tarafından üzerinde durulması ve politika üretilmesi gereken bir konudur.

Finansmanına karar verilmeden önce projelere göre genel olarak tek değerleme raporu yeterli görülmesine rağmen, takdir edilen bedelin yüksek ya da düşük olması durumlarında kiracının şikâyeti ya da doğrudan kiralayan ikinci ya da üçüncü değerleme raporu alınmasını tercih edilebilmektedir. Bunun yanında çok nadir olarak işyeri türündeki gayrimenkullerde 3. ya da 4. değerleme raporu alınmasına; değer yüksekliği, raporlar arasında değer farklılıklarının bulunması, değer farklılıklarının kontrol edilmesi ve gayrimenkulün değerini teyit etme amacıyla gidilebilmektedir.

Sektör aktörleri alınan değerleme raporlarının içeriği ve yetkinliğini genel olarak yeterli görmektedirler. Değerleme raporlarının içeriği ve yetkinliğini “yetersiz” veya “çok yetersiz” görenler, bu durumun temel gerekçesi olarak “belirlenen bedelin piyasa şartlarına göre çok düşük olması”nı belirtmeleri, gayrimenkuldeki fiyat hareketliliği karşısında değerleme raporları ile takdir edilen değerın düşük kalmasının etkisinin olduğunu ifade etmek mümkündür. Bunların yanında değerleme raporlarının içeriği ve yetkinliğinin yetersiz/çok yetersiz olma gerekçeleri arasında çok sınırlı sayıda “formata uyumsuzluk ve yeterli yetkinliğe sahip uzmanlar tarafından hazırlanmamış olması”nın gösterilmesi, değerleme alanında faaliyette bulunan şirketlerin ve değerleme uzmanlarının gerekli yetkinliğe sahip olduğu, uluslararası değerleme standartlarına uygun rapor ürettikleri, değerleme raporları ve değerleme sektörüne olan güvenle doğrudan ilişkilidir. Diğer taraftan gayrimenkul geliştiriciler ve gayrimenkul yatırımcıları tarafından değerleme çalışmalarında öncelikle dikkate alınması gereken hususlar sıralamasında “Uluslararası değerleme ve muhasebe standartlarının dikkate alınması”nın geride bırakması, sektör paydaşlarının uluslararası standartlar konusundaki bilgi eksikliğini göstermesi açısından dikkate alınması ve üzerinde durulması gereken bir husustur.

Finansal kiralama mevzuatı, Türkiye’de dünya uygulamasına göre kısmen daha yakın zamanda oluşmuş ve gelişme süreci devam eden bir alandır. Bu sürece ilişkin olarak karşılaşılan sorunların başında, uygulanan prosedürlerin / bürokrasinin fazlalığı ve bu prosedürlerin sürekli değişmesi gelmektedir. Sürecin fazlalığı ve sürekli değişmesi, kiracılar tarafından bilinirliği ve dolayısıyla tercih edilmesini azaltmakla birlikte işlemin maliyetini artırarak yöntemin cazibesini azaltmaktadır. Bunun yanında vergisel avantajlarının yetersizliği, özellikle finansal kiralama şirketlerinin finansal açıdan katılım

bankalarına göre yetersiz olmasından (sermayelerinin daha az olması) dolayı süreçte çarkı döndürme kaygısı ve sözleşme sürelerinin uzun olarak görülmesi de diğer sorunlardır. Ancak özellikle gayrimenkulün (özellikle konut) finansmanı için diğer kiralama konusu mallara göre daha büyük finansal güç ve dolayısıyla kiracılar için daha yüksek taksit ödemeleri gerektiğinden kiracıların ödeme kabiliyetleri açısından maksimum 5 yıl olarak uygulanan vade kısa olarak görülmektedir. Bu durum ise, gayrimenkul finansmanı açısından yöntemin tercih edilmesinde olumsuz etki yaratmaktadır.

Yukarıdakilere ilave olarak finansal kiralama yöntemi KDV, GV, KV, DV, Gümrük Vergisi gibi vergiler ve tapu harçları gibi vergi hukukunun çeşitli dalları ile doğrudan ilişkili bulunmaktadır. Buna ilave olarak uygulanan finansal kiralama türüne göre yapılan muhasebe kaydı değiştiğinden ve bu kayıtlar finansal tabloları etkilediğinden vergisel düzenlemelerin sadeliği ve anlaşılabilirliği finansal kiralama işleminin taraflarının karlılığı üzerinde doğrudan etki göstermektedir. Bu nedenle vergisel düzenlemelerin sadeliğinin yapılan işlemlerde kolaylık sağlaması açısından önemli ve gerekli olduğu kadar, hitap ettiği kesimin çoğunlukla finansal açıdan zayıf KOBİ'ler olduğu dikkate alındığında yöntemin yaygınlaşması ve KOBİ'lerin gelişmesi açısından da önemlidir. Türkiye'de geçerli olan vergisel mevzuat/düzenlemelerin karmaşıklığı sorun olarak görüldüğünden, bu durumun kamu otoritesi tarafından dikkate alınması ve bu taleplere göre vergisel mevzuatta düzenlemeler yapılması önem arz etmektedir.

Finansal kiralama yönteminin son yıllarda yaygın olarak kullanılmamasında, güncel ekonomik hareketlilikten ziyade; mevzuatın yeterli olmamasından dolayı güncellenmesine ihtiyaç duyulması, yöntemin amacına uygun kullanılmamasının yarattığı olumsuz intibanın varlığı, fiyatlama ve vade unsurlarının daha belirleyici olması, vergi indirimlerinin olmamasının maliyeti artırması, finansal kiralama yönteminin katılım bankacılığı (İslami finans) ilkeleri ile uyuşmayan yönleri olmasından dolayı yönteme sıcak bakmayan kesimin olması, ekonomide tüketimi kısıtlamaya yönelik eğilimin olumsuz etkilemesi gibi hususlarda belirleyici olmaktadır. Buna karşın geleceğin belirsizliğinden dolayı, İslami açıdan sakıncıların bulunması ve sürecin sonunda fiyatı belirlemenin mümkün olmaması konut finansmanında finansal kiralamanın kullanılması için bir engel oluşturmaktadır.

Katılım bankaları ve finansal kiralama şirketlerinin sermaye yapıları ve finans kaynakları farklı ve katılım bankalarının daha yaygın bir şube ağına ve yetişmiş personele sahiptirler. Bu farklılıkların katılım bankalarını sektörde daha güçlü bir konuma getirdiği, katılım bankalarının İslami finans kurallarına uygun hareket etmek ve edindiği kaynakları bu kurallara göre kullanmak zorunda olduğundan ve kaynaklarını kullanmada finansal kiralama şirketleri gibi serbest olmamasından dolayı aralarında rekabetin bulunduğu kabul edilmektedir.

Konut finansmanında finansal kiralama yöntemi, finansman maliyetleri yüksek olduğu için katılım bankaları tarafından çok tercih edilmemektedir. Bunun yanında konutların fiyatlandırılmasında sorunlar yaşandığı kabul edilmektedir. Fiyatlar sözleşme imzalanırken belirlendiği, değişen şartlara göre sözleşmede revizyona imkân tanınmadığı ve güncelleme gerçekleştirilemediğinden büyük tutarlı fonlar gayrimenkule bağlanmak istenmemektedir. Ayrıca, konvansiyonel bankalardan daha uzun vadeli ve düşük maliyetli konut finansmanı için fon temin edilmesinin mümkün olması ve bankalar aracılığıyla alınan konutun mülkiyetinin finansman borçlusuna geçmesinden dolayı daha fazla güven oluşturduğu algısı olmasına karşın finansal kiralamada bu hususların olmaması, finansal kiralama yönteminin yaygın olarak kullanılmamasındaki bir diğer olumsuz etkidir.

8.1.3 Sektör aktörleri ve ülke ekonomisi ile inşaat ve gayrimenkul sektörlerine katkıları ve dezavantajlarının değerlendirilmesi

Finansal kiralama yöntemin *sektör aktörlerine sağladığı avantajları* aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Yatırımın/projenin %100'ünün finanse edilebilmesini sağlaması,
- Firmaların envanterlerinde atıl durumda bulunan gayrimenkullerin ekonomik sürece dâhil ederek firmanın işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasına yardımcı olması ve proje kredisi finansmanı sağlaması,
- Sözleşme şartlarına uygun hareket etmek şartıyla ya da envanterdeki gayrimenkulün varlığına bağlı olarak düzenli olarak finans sağlayabilmesi,

- KDV, KV, GV, DV, Gümrük Vergisi ile çeşitli resim ve harç istisnaları ile kredilere göre yatırımcılara daha düşük mali yük getirmesi,
- Ödenen KDV'nin kira bedeli içinde taksitlere bölünebilmesi ve dönemsel olarak ek finansman imkânı yaratması,
- Firmaların yaptıkları taksit ödemelerini kira gideri olarak gösterebilmelerinden dolayı bilanço'ya olumlu etki yaratması ve taksit dönemlerine uygun olarak vergi matrahını azaltarak daha az vergi ödemesini sağlaması,
- Firmalara nakit akışına uygun olarak ödeme esnekliği (düşük ödemeli veya hiç ödemesiz dönem kullanılabilme tercihi sunması) ve önden peşinat verebilme imkânı tanınması, firmaların nakit akışlarını planlayabilme ve borç-vade ayarlaması yapabilmeleri hususlarında sözleşme ile esneklik sağlanması,
- Sözleşme ile aksi belirlenebilmekle birlikte genelde sabit faiz oranı üzerinden finansman sağlandığından firmalara doğru nakit akışı planlaması yapabilmesine imkân tanınması,
- Teminat/rehin probleminin olmaması, kiralamaya konu malın mülkiyeti kiralayanda kaldığından ve mal sağlanan fon için teminat değeri taşıdığından kiracıyı ek teminat sağlama/rehin verme maliyetinden kurtarması ya da daha düşük bedelli teminat istenilebilmesinin yeterli görülmesi,
- Sağlanan finansman kaynağını geri çağırma durumu olmadığından devamlı bir finansman olanağı sunması ve geri dönme riskini kiracı açısından ortadan kaldırması,
- Operasyonel faaliyetler, katılım bankaları ve finansal kiralama şirketleri gibi uzmanlaşmış personeli bulunan kuruluşlar tarafından yürütüldüğünden uygun fiyatlı ve hızlı finansman imkânı sağlanması.

Finansal kiralama yönteminin ülke ekonomisine katkılarını aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Ekonomik büyümeye doğrudan katkı sağlamakta, milli geliri artırmakta ve alt sektörlerle birlikte büyümeyi ve alt yapı yatırımlarını desteklemektedir.
- Fatura karşılığı fonlama sağladığından kayıt dışılığı önlemekte, vergi gelirlerini artırmakta ve finansman kaynağının doğrudan mal temini için kullanılmasını sağlamaktadır.

- Finans sektörüne teminat üretmekte ve güvenilir pazarlama imkânı sunmaktadır.
- Hem finansal kiralamaya konu olan malı üreten işletme, hem de kiralamayı yapan işletme açısından üretim potansiyellerine pozitif yönde yaptığı doğrudan katkı ile istihdamı artırmaktadır.
- Piyasadan finans bulmakta zorlanan KOBİ'ler başta olmak üzere tüm KOBİ'lerin desteklenmesini ve kapasite artırmasını sağlamaktadır.
- Hassasiyeti olan fon sahiplerinin (muhafazakâr kesimin) ekonomiye entegrasyonunu sağlayarak hem bu kesimin finans sektörünün bir parçası olmasını, hem de finansal kiralama sektörünün işlem hacminin artmasına imkân yaratmaktadır.
- Özellikle katılım bankalarının İslami finansmanın bir aracı olarak son dönemlerde proje finansmanı içinde yoğun bir şekilde kullanılan kira sertifikaları (Sukuk) için kaynak yaratılmasını sağlamaktadır.
- Sektörle finansal kurumlar (özellikle katılım bankaları) arasında iş ortaklığı (emek ve sermaye ortaklığı) kurulmasını ve sermayenin paylaşılması için güvenli ve sürekli bir işbirliği ortamı sunmaktadır.
- İhracat yapan işletmelere hem finansal kiralama yoluyla doğrudan makine-techizat, hem de sat ve geri kirala yöntemi ile işletme sermayesi yönlerinden destekleyerek iş hacminin artırılmasını ve böylece ülkeye döviz girişi yapılmasını sağlamaktadır.

Finansal kiralama yönteminin *gayrimenkul ve inşaat sektörüne katkıları* da aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Büyük yatırım maliyeti gerektiren projeler için gerekli olan inşaat sektörü makine-araç-ekipman gibi iş ve inşaat makineleri grubu malların banka sektörüne göre gerek teminat gerek kredi şartları açısından daha uygun şartlarda %100 finansmanını ya da gayrimenkulün rayiç değerinin %100 karşılığı nakdi fon sağlamaktadır.
- Gayrimenkul (konut) üretici firma ile alıcıyı (hane halkı) buluşturarak alım-satım faaliyetlerine aracılık etmekte ve alım-satımı finanse etmektedir.
- Kiracının teminat niteliği taşımadığı için banka kredisiyle almakta zorlandığı asansör, yürüyen merdiven gibi ürünleri finansal kiralamaya konu ekipman olarak teminat niteliğinde görüldüğünden, inşaat firmalarının üretiminin aksamaması için piyasada bulmakta zorlandığı krediye erişmesi için kullanılabilir.

- Arazinin finansal kiralamaya konu edilmesi sonucu sağlanan finansman ile arazi üzerinde üretim binalarının (fabrika, imalathane gibi) yapılması mümkün olabilmektedir.
- Yatırımcı, duran varlıkları içerisinde yer alan büyük ticari gayrimenkullerini sat ve geri kirala yöntemine konu ederek atıl durumdaki varlığını nakde dönüştürmekte, böylelikle yatırımlarını finanse edebilmek için içinde bulunduğu derin sıkışıklığına çare bulmakta ve işletme sermayesini finanse etmektedir.
- Finans desteği sağlayarak yarım kalmış projelerin tamamlanmasını sağlamaktadır.
- Gayrimenkul alıcılarını fiyat değişimine karşı korumaktadır.
- Gayrimenkul yatırımları yapan firmalara nakit akışlarını uzun vadede doğru yürütebilme imkânı sağlamaktadır.
- Kentsel dönüşüm projelerini ve kentsel dönüşüme konu konutları hem bireysel anlamda konut sahipleri, hem de kamu kurum ve kuruluşları ile gayrimenkul geliştirme firmalarına finansman desteği sunarak yürütülmesini sağlamaktadır.
- Konut arzını desteklemekte ve sağlıklı/güvenilir gayrimenkuller üretilmesine katkı sunmaktadır.
- Sektörün ölçek ekonomisinden faydalanmasını sağlamaktadır.
- İnşaat projelerini, devam eden inşaat projelerini ve/veya bitmiş inşaat projelerini destekleyerek sektöre olan talebinin karşılanmasını sağlamak ve sektöre güveni artırmaktadır.
- İnşaat sektörünün canlanması ile birlikte yan sektörleri harekete geçirmekte (demir, çimento, çelik, istihdam vb), alt sektörleri desteklemekte ve sektörün gelişmesine katkı sunmaktadır.
- Teknik bilgilerin ve gelişmelerin sektörde uygulanabilirliğini ve sektöre entegrasyonu kanallarını artırmaktadır.

Finansal kiralama yönteminin *dezavantajlarını* aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Bürokratik işlemlerin (özellikle yurtdışı ve teşvikli finansal kiralamalarda) ve kırtasiyeciliğin çok fazla, işlem süreçlerinin çok uzun ve karmaşık olması,
- Yurtdışı/dövizle yapılan finansal kiralamalarda kur riskinin oluşması,
- Kapsamındaki ürünlerin kısıtlı olması ve sınırlı alanlarda kullanılabilmesi,

- Özellikle gayrimenkuller (konut) finansmanında vadenin çok kısa olması,
- Sağlanan ek avantajların varlığından dolayı faiz oranlarının piyasa faiz oranlarından daha yüksek belirlenmesi ve bu durumun finansmanın maliyetini artırması,
- Sat ve geri kirala işlemi ile finansal kiralamaya konu edilen gayrimenkullerde borç azaldıkça teminat değeri artmasına rağmen, gayrimenkule yeni kredi kullanma imkânının tanınmaması,
- Vergi yüklerinin ürün çeşidine göre farklılık göstermesi ve indirimli KDV oranının (%1) her üründe uygulanmaması, örneğin gayrimenkul işlemlerinde KDV oranının %18 uygulanması dolayısıyla vergi oranı avantajının olmamasının gayrimenkulde uygulanma cazibesinin kaybolmasına neden olması,
- Özellikle katılım bankacılığı alanında reel üretime yönelik olmayan talepler (özellikle sat ve geri kirala işlemlerinde) reddedildiği için krediye ulaşımın zor olması,
- Süreçlerin uzun ve karmaşık, vergi mevzuatının detaylı olmasından dolayı işlemlerin özel uzmanlık gerektirmesi, bu durumun hem uzman personele erişimi zorlaştırması, hem de operasyonel maliyetleri arttırması ve vergilendirmede sorunlarla karşılaşılmasına neden olması,
- Kira bedeli ve hurda değerinin ödenmemesi durumunda kiracının/yatırımcının mülkiyet hakkını edinememesi,
- Kiralamaya konu ürünlerin sözleşme ile belirlenen vade sonuna kadar sigorta ettirilmesi gerektiğinden ek sigorta maliyetinin vade boyunca oluşması,
- Finansal kiralama süresince varlığın satılamaması,
- Finansal kiralamaya konu makine-techizatın yurt dışına çıkarılamamasından dolayı yurt dışı taahhüt işlerinde sorun oluşturmaması,
- Kiracı firmanın iflası durumunda ürün takibinin zor olması,
- Kiralamaya konu varlıkların bilançoda duran varlık içinde gösterilememesi,
- Konvansiyonel bankaların direkt olarak finansal kiralama yapamaması nedeni ile sektöre sağlanan finansman kaynağının kısıtlı olması,
- Kredi fiyatlarında ekonomik ortamdaki belirsizlikten dolayı ileriye dönük fiyatlamamanın yapılamaması,
- Sözleşmenin fesih edilmesi durumunda indirimli KDV oranı yerine normal KDV oranının işletilmesi,

- Finansal kiralama yönteminde mülkiyet devri vade sonunda hurda değeri ödendikten sonra yapıldığı ve malik olma bilinci toplumda genel baskın düşünce olduğundan yönteme sıcak bakılmaması,
- Banka yönetimlerinin bireysel finansal kiralama olarak değerlendirdikleri konutu finanse etmek istememeleri ve daha çok ticari finansal kiralamaya yönelmeleri,
- Yöntemin toplum ve bankalar tarafından tam olarak bilinmemesi,
- Hane halklarının alışkanlıklarını kolay değiştirmek istemediklerinden kısmen yeni bir yöntem olan finansal kiralamayı tercih etmek istememeleri,
- Sektör temsilcilerinin içinde bulunulan dönemde gayrimenkul sektöründe balon olduğunu düşünmeleri ve bunun yarattığı güvensizlik ortamında oluşan riskten dolayı gayrimenkul sektörüne yatırım yapmak istememeleri.

8.2 Öneriler

Finansal kiralama, kiracı, kiralayan, satıcı ve kamu otoritesi olmak üzere çok yönlü ve dinamik ilişkileri barındıran bir işlemler silsilesinden oluşmaktadır. Bu ilişkiler ağı dikkate alınarak araştırmanın bu bölümünde, gerek literatür taraması ve mahkeme kararları, gerekse saha çalışmasından elde edilen bulgulara göre yöntemin avantajlarını ön plana çıkartarak ve dezavantajları göz önünde bulundurularak finansal kiralama ile sat ve geri kirala yönteminin kullanım alanı ve hacminin artırılması, daha etkin ve verimli kullanılması için aşağıda belirtilen üç başlık altında önerilerde bulunulmuştur.

8.2.1 Sektörün paydaşlarına ilişkin öneriler

Finansal kiralama yönteminin daha etkin ve verimli yürütülebilmesi için sektörün paydaşlarına düşen görevleri aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

- Uluslararası mevzuat ve literatür takip edilmeli, bu doğrultuda ulusal mevzuatın geliştirilmesi ve işlem süreçlerinin sadeleştirilmesi için daha etkin çalışmalarda bulunulmalı ve bu amaçla sektörün diğer aktörleri ve özellikle kamu otoriteleri ile iletişim ve iş birliği sağlanmalıdır.

- Vergi mevzuatının sadeleştirilmesi ve geliştirilmesi ile muafiyet ve istisnalar konularında çalışmalar yürütülmeli ve girişimlerde bulunulmalıdır.
- Yabancı sermayeli finansal kiralama şirketlerinin gayrimenkul işlemlerinde almak zorunda oldukları yerel kamu idareleri izin süreçleri işlemleri uzattığından ve bu durum yabancı sermayeli şirketlerin yerli şirketler ile rekabet gücünü azalttığından, yabancı sermayeli şirketler için öngörülen işlem süreçleri sadeleştirilmelidir.
- Sektörün, mevzuatın, ürünlerin ve muafiyet/istisnaların daha etkin ve alternatif yollarla hem personele, hem de kamuoyuna tanıtımı yapılmalıdır. Bilgi eksikliğinin giderilmesine yönelik olarak yatırımcılar eğitilmeli, tanıtımlar yapılmalı, teşvikler konusunda reklam, tanıtıcı film/video gibi çeşitli yollarla bilgilendirmeler sağlanmalıdır.
- Yöntemin kullanımının yaygınlaştırılması ve reel sektörün ilgisini çekmek için yatırımcılara/kiracılara yönelik olarak mevzuatla tanınanlar dışında bankalar/şirketler tarafından özel teşvik olanakları yaratılmalıdır.
- Üst Birlikler ve kamu otoriteleri tarafından işleyiş ve uygulamalar kontrol edilmeli, sektör üzerindeki denetimler artırılmalı, bunun için gerekli yazılım ve uygulamalar geliştirilmeli, objektif denetim ve kontrol mekanizmaları oluşturulmalıdır.
- Müşterilerin yönetime ve yöntemin paydaşlarına kolay erişebilmesi için doğru kanallar/yollar oluşturulmalıdır.
- Değerleme raporu maliyetlerinin azaltılmasına yönelik çalışmalar yürütülmeli ve ilgili kurumlar nezdinde girişimlerde bulunulmalıdır.
- Sektörün diğer paydaşları ile ortak kampanyalar düzenlenerek hizmet alanı ve hacminin artırılması sağlanmalıdır.
- Sistemin belirli periyotlarla analizi etkin bir şekilde yapılarak sistemdeki eksik veya hatalı hususlar tespit edilmeli ve bunların çözümüne yönelik alternatif politikalar üretilmelidir.
- Kayıt dışılığın/gayri resmi işlemlerin (faturasız işlem) önüne geçilmeli, sektör bu yönde yönlendirilmeli, böylelikle sisteme entegre olacak firmalar artırılmalı, yaptırım ve teşvik mekanizmaları oluşturulmalıdır.
- Özkaynağı güçlü kamu kurumları ve özel kurumlar oluşturulmalı, bunun için yasal düzenlemeler yapılmalı ve kamu tarafından mali destek sağlanmalıdır.
- Konut alımlarında finansal kiralama yönteminin benimsenebilmesi için tanıtımlar yapılmalı, sektör idari ve finansal anlamda desteklenmelidir.

- Kârlı projeler ve uygun fiyatlı konutların sisteme dâhil edilmesi sağlanarak sisteme olan ilgi artırılmalıdır.
- Gayrimenkul üreticileri kendi finansman kaynaklarını yaratmalı ve uzun vadeli borçlanmayı teşvik edecek konutların sisteme dâhil edilmesi olanaklarını artırmalıdır.

8.2.2 Türkiye’de gayrimenkul ve konut sektörü finansal kiralama işlemlerine ilişkin öneriler

Gayrimenkul ve özelde konut sektörü finansal kiralama ve sat ve geri kirala işlemlerine ilişkin yapılması önerilen yasal düzenlemeleri de içeren önerileri aşağıdaki başlıklar halinde sıralamak mümkündür:

- Finansal kiralama yöntemi ile gayrimenkul ve konut ediniminde KDV avantajı bulunmadığından ve gayrimenkul alımında KDV oranının %18 olarak uygulanması maliyeti artırdığından yöntemin kullanımını teşvik etmek için KDV oranı %1’e indirilmeli ya da tamamen kaldırılmalıdır.
- Finansal kiralama işlemlerinde aracılık maliyetlerinin düşürülmesine (KDV ve BSMV gibi) yönelik ilgili vergi mevzuatında düzenlemeler yapılmalıdır.
- Teminatlandırma mekanizması sadeleştirilerek maliyet avantajları yaratılmalıdır.
- BSMV, KKDF, KDV, Gümrük Vergisi gibi mali mevzuatlarda finansal kiralama şirketlerinin özellikle bankalar ile eşit şartlara kavuşturulmasına yönelik düzenlemeler yapılması gerekecektir.
- Sat ve geri kirala işlemlerinde ortaklar adına gayrimenkullerin şirkete devrinde vergisel avantajlar sağlanmalıdır.
- Geri dönüş maliyetlerinin azaltılması ve masrafların düşürülmesi için operasyonel süreçlerde iyileştirmeler yapılmalıdır.
- Bireyler (hane halkı) tarafından yapılan finansal kiralama işlemlerinde vadenin maksimum 5 yıla sınırlı olması yöntemin tercih edilmesinin önündeki temel engellerden biri olduğundan, vade yapısı mortgage sistemi ile uyumlu hale getirilmelidir.
- Katılım bankaları ve finansal kiralama şirketleri tarafından sadece şirketlerin ticari gayrimenkul edinimleri için değil bireysel müşterilerin konut talepleri için de uzun vadeli

ve düşük maliyetli finanse edilmesine yönelik kaynak ayrılmalıdır. Bunun için yasal, idari ve mali konularda yasal ve idari düzenlemelere gidilmelidir.

- İşlem süreçlerinin uzun sürmesine neden olan tapu devir süreleri ve işlem süreçleri ile değerlendirme rapor düzenleme süreçlerinde iyileştirmelere gidilmelidir.
- Mevzuat geliştirme çalışmaları kapsamında yöntem çeşitliliği sağlanmalı, ürün geliştirilmesi desteklenmeli, kullanım alanları yaygınlaştırılmalı ve tabana yayılan bir ürün ağı oluşturulmalıdır.
- Faaliyet alanlarına göre nitelikli ürünlerde kullanılacak olan finansal kiralamaya konu ürünlerin vergilendirilmesinde daha esnek/aşağı yönlü vergi oranları belirlenmelidir.
- Finansal kuruluşlar banka mevzuatına paralel olarak geliştirilmeli ve alternatif yapılandırmaya yönelik yasal düzenlemeler oluşturulmalıdır.

8.2.3 Sektörün fon kaynaklarının artırılması ve ucuz fon sağlanmasına ilişkin öneriler

Sektörün sürdürülebilirliği, sektöre olan talebin dinamik tutulması, dinamik bir talepte sektördeki nakit akışın sürekli ve uygun maliyetli olması ile doğrudan ilişkilidir. Bu da finansal kurumların uzun vadeli fon kaynakları yaratabilme kapasitelerine bağlıdır. Bunun yanında finansal kiralama şirketlerinin para ve sermaye piyasalarının bir unsuru ve bu piyasalarda işlem yapabilme kabiliyet ve yetkinliğe sahip olmaları, kendi kaynaklarını yaratabilmeleri için daha aktif faaliyet yürütmeleri imkânını yaratacaktır. Bu kapsamda sektörün fon kaynaklarının artırılması, ucuz, uzun vadeli ve sürdürülebilir fon kaynaklarına erişebilmesi için, sektör temsilcilerinin görüşleri ve literatür doğrultusunda aşağıdaki önerilerde bulunmak mümkündür:

- Bankaların finans sektörü üzerindeki ağırlığının azaltılması, banka dışı finans kuruluşlarının sayısının ve rolünün artırılması suretiyle ekonomide finansal çeşitliliğin artırılması proje finansmanının büyümesini, bunun sonucunda finansal kiralama gibi alternatif finans kaynaklarının payının ve dolayısıyla bu alana ayrılan fonun artmasını sağlayacaktır.

- Uygun maliyetli finansmana erişim kolaylaştırılmalı, kamu kaynağından fon aktarılmalı ve bu fonlar teşviklerle desteklenmelidir. Teşviklerle bankalara/şirketlere verilen destek KGF gibi işlev görecektir.
- Uygun kaynak uluslararası piyasadan temin edilebileceği için yurt dışı finans kuruluşları ile daha iyi iletişim kanalları kamu otoritesinin garantisi ile kurulmalıdır. Finansal kurumlar tarafından, devletin sağlayacağı garanti ile uluslararası piyasadan uygun maliyetli ve uzun vadeli fona erişim mümkün olabilecektir.
- Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası (International Bank for Reconstruction and Development, IBRD), Avrupa Yatırım Bankası (European Investment Bank, EIB) gibi uluslararası kurumlardan proje ve/veya sektör bazlı finansman olanakları yaratılmalıdır.
- Kamu kurum ve kuruluşları tarafından bütçe imkânlarından sektöre sermaye desteği, kaynak transferi ve teşvikler sağlanmalı, ayrıca kamu bankaları aracılığıyla sektör desteklenmeli ve cazip oranlarla finansman imkânı sunulmalıdır.
- Mevduat bankalarına da bu yöntemi kullanabilme imkânı tanınmalıdır.
- Özellikle finansal kiralama şirketlerine kendi kaynaklarını yaratabilmeleri için para ve sermaye piyasalarında işlem yapabilme, uzun vadeli tahvil ihracı gibi enstrümanları kullanabilme kabiliyeti tanınmalıdır.
- Finansman maliyetini azaltmaya yönelik çeşitli teşvikler sağlanarak hane halklarının yöntemi kullanım yoğunluğu ve böylelikle sisteme daha çok giriş sağlanarak sistemdeki nakit akışı ve sektörün finansal hacmi artırılmalıdır.

8.2.4 İlave Araştırma Gereksinimi

Finansal kiralama işlemleri, sözleşmenin tarafı olan kiralayan sıfatı ile katılım bankaları ve finansal kiralama şirketlerini, kiracı sıfatıyla gayrimenkul şirketleri ve gayrimenkul yatırımcıları ile konut finansmanı açısından bireyleri (hane halkları) ve satıcı sıfatıyla kiralama konusu varlığın sahibi olan yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişileri doğrudan ilgilendirmektedir. Bunun yanında ilgili mevzuatı kapsamında kamu kurum ve kuruluşları da dolaylı olarak finansal kiralama işleminin sonuçlarından etkilenmektedir. Hatta 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu hükümleri genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerine, kamu hizmetlerinin zorunlu kıldığı durumlarda gereken nicelikte ve nitelikte taşınır ve taşınmazları, yurt içinde veya yurt dışında, bedellerini peşin veya

taksitle ödeme yaparak veya finansal kiralama suretiyle edinebilmelerine olanak vermektedir. Bununla birlikte kamu idarelerinde finansal kiralama yoluyla gayrimenkul ve varlık edinimi çalışmalarının yeterince gelişmemiş olduğu ve kamu idarelerinde proje geliştirme ve uygulama ile varlık ediniminde finansal kiralama modelinden yararlanma olanaklarının geliştirilmesi ve yatırımların artırılmasına olan katkılarının analiz edilmesine ihtiyaç bulunmaktadır.

Araştırma sonuçlarına göre finansal kiralama işlemleri, hem ilişki içinde bulunan tarafların fazlalığı ve bunların sürekli etkileşim içinde olmaları hem de gayrimenkul geliştirme ve yönetimi, gayrimenkul hukuku, değerlendirme, finans matematiği, proje geliştirme ve finansmanı, vergi, muhasebe, yatırım teşvik, çeşitli alanlardaki muafiyet ve istisnalar gibi çok farklı disiplinleri ilgilendirmesi dolayısıyla ilgili mevzuatının ve uluslararası literatürün izlenmesi açısından özel uzmanlık gerektirmektedir. Halen sektörde çalışan kişiler ve uygulayıcı kurumlarda kapasite geliştirme çalışması yapılmasına gereksinim olduğu değerlendirilmektedir. Ayrıca finansal kiralama alanındaki gelişmelerin izlenmesi ve bu alanda işlemlerin yürütülmesinde kamu ve özel kurumlarda ve meslek örgütlerinde, üniversitelerin gayrimenkul ve geliştirme yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarından mezun uzmanlarına önemli görevler düştüğü gözden uzak tutulmamalıdır.

Finansal kiralama ve sat ve geri kirala yöntemlerinin gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin gelişimi ile gayrimenkul projeleri ve konut edinimin finansmanındaki önemine açıklayan sınırlı sayıda çalışmanın olduğu görülmektedir. Bunlardan ilki Tanrıvermiş vd. (2023) tarafından yayımlanan “Türkiye’de Finansal Kiralamanın Gayrimenkul Sektöründeki Uygulamalarının Değerlendirilmesi ve Etkinliğinin Artırılabilmesi Olanakları” başlıklı çalışma olup, bu makalede; finansal kiralama yönteminin gayrimenkul sektöründeki uygulamaları, sorunları ve etkinliğini artırma olanakları incelenmiş, finansal kiralama yöntemi ile gayrimenkul yatırımlarının finansmanının etkinliğinin artırılmasının mümkün olabileceği belirtilmiştir. Yine Tanrıvermiş vd. (2022) tarafından sunulan “Gayrimenkul Projelerinin Sat ve Geri Kirala Yöntemi ile Finansmanı ve Türkiye’deki Uygulamaların Değerlendirilmesi” başlıklı bildiride ise; Türkiye’de 2013-2022 döneminde sat ve geri kirala yönteminin finansal kiralama içindeki payı ve ticari nitelikli taşınmazların payının

yüksekliği hususlarından bahisle, gayrimenkul yatırımlarının sat ve geri kirala yöntemine konu edilmesi sayesinde, işletmelerin katlanmak zorunda olduğu sabit sermaye maliyeti minimize ettiği ve bu yolla elde edilen kaynağın işletme sermayesi yoluyla yeni yatırımların finans edilmesinde kullanıldığı belirtilmiştir. Bununla birlikte sat ve geri kirala yönteminin dar ve orta gelirli hane halkların konut edinmelerinde yaygın kullanılabilmesi için kiralama sözleşmesinin vadesinin uzatılması, vergi muafiyeti ve istisnaların artırılması ve bunların konuta erişilebilirliği olası etkilerine ilişkin yeni araştırmaların yapılmasına gereksinim bulunduğu vurgulanmalıdır.

Gayrimenkul ve altyapı projelerinde üst hakkının finansal kiralama işlemine konu edilip edilemeyeceği, kamu taşınmazlarının ekonomiye kazandırılmasının bir yöntemi olan irtifak hakkı tesisi işleminin finansmanının finansal kiralama yöntemi ile sağlanabilirliği, finansal kiralama şirketlerinin taraf olduğu işlemlerin sayısı ve uygulama alanlarının geliştirilmesi, finansal kiralama ile yerel, bölgesel ve ulusal ekonomik gelişme ve şirket performansı ilişkileri, gayrimenkul piyasalarının likidite sorunu, gayrimenkule dayalı menkul kıymetler, proje finansmanı modelleri ile finansal kiralama ilişkilerinin analizi ve özellikle gayrimenkul işlemleri ve projelerine ilişkin kiralama sözleşmelerinin yapılması ve uygulanmasında yaşanan sorunların analizi ve politika geliştirme amaçlı yerel ve sektörel düzeyli saha çalışmalarına olan gereksinim de açıkça hissedilmektedir.

Araştırma kapsamında incelenen konular ve yukarıda belirtilen çalışmalara ilave olarak gayrimenkul projeleri ve konutun finansal kiralama ve özellikle de sat ve geri kirala yöntemi ile finanse edilmesinin belirli projeler ve hatta alan bazlı geliştirilen projelerde etkinliğini alternatif finans kaynaklarına göre analiz eden ve taraflar açısından en uygun finans yöntemini ortaya koyabilecek çalışmalara ihtiyaç duyulmaktadır. Buna ilave olarak alt ve orta grup hane halkların uygun maliyetli konutlara erişebilmesi için konut finansmanının sat ve geri kiralamanın bir araç olarak kullanım olanaklarının irdelenmesi yararlı olacaktır. Bunların yanında uluslararası literatürle entegrasyon için sat ve geri kirala ile borçlanma arasındaki seçim, satıcıların fon maliyeti üzerindeki etkisi, işlem maliyetleri, sat ve geri kiralaya alternatif olarak borçlanma için en uygun koşulların neler olduğunun tespitine yönelik çalışmalar yapılmasının da sektörün gelişmesi açısından önemli olacağı değerlendirilmektedir.

KAYNAKLAR

- Acar, M., Temiz, H. ve Aktaş, R. 2017. UMS17 Kiralama İşlemleri Standardından UFRS16'ya Geçişin Finansal Tablolar Üzerinde Etkisi: Borsa İstanbul Örneği. Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, 19(3); 592 - 623.
- Acun, M. 2011. Milletlerarası Özel Hukukta Finansal Kiralama Sözleşmesi. Yüksek lisans tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Anabilim Dalı, 199 s., İstanbul.
- Açıklalın, M.S. 2021. Katılım Bankacılığında Finansal Kiralama. Yüksek lisans tezi. İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İslam Ekonomisi ve Finans Anabilim Dalı, 87 s., İstanbul.
- Adams, A.T. ve Clarke, R.T. 1996. Stock Market Reaction to Sale and Leaseback Announcements in the UK. Journal of Property Research, 13(1); 31-46.
- Adbul-Rahman, Y. 2015. İslamda Bankacılık ve Finansman. İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Yayınları, 774 s., İstanbul.
- Adedeji, A. ve Stapleton, R.C. 1996. Leases, Debt and Taxable Capacity. Applied Financial Economics, 6; 71-83.
- Ağca, E. 2016. Uluslararası Finansal Kiralamaya Dair UNIDROIT Konvansiyonu Kapsamında Uluslararası Finansal Kiralama Sözleşmesi. Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, XX(3-4); 91-123.
- Akbıyık, S. 1993. Orta Vadeli Bir Finansman Tekniği (Finansal Kiralama). Vergi Raporu Dergisi, 3-9.
- Akçataş, C. 2011. Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamındaki Makine ve Teçhizatın Finansal Kiralamaya Konu Edilmesi Durumunda KDV İstisnası Uygulanabilir (Mi)?. Vergi Raporu Dergisi, 138; 44-48.
- Akgüç, Ö. 2013. Finansal Yönetim. Avcıol Basım Yayın, 993 s., İstanbul.
- Akın, F. ve Ece, N. 2010. İslami Finans Sistemi İçerisinde İslami Bankacılığın Yeri ve Türkiye'de Katılım Bankacılığının Gelişimi. Mevzuat Dergisi, 13(151); 3-5.
- Akkuş, H.T. 2017. Türk Bankacılık Sektöründeki Katılım Bankalarının Finansal İstikrarının Stres Testi Yöntemi ile Analizi. Doktora tezi. Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 232 s., Balıkesir.
- Aksoy, E.E. 2017. Finansal Yönetim-Teorik Yaklaşımlar, Çözümlü Örnekler ve Öneri Yaklaşımlar. 1. Baskı, Gazi Kitabevi, 711 s., Ankara.
- Akten Çürük, S. 2013. İslami Finansın Türkiye'deki Gelişimi, Mevcut Sorunlar ve Çözüm Önerileri. Doktora tezi. Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 405 s., Konya.

- Alchian, A. ve Demsetz, H. 1972. Production, Information Costs, and Economic Organization. *American Economic Review*, 62; 777-795.
- Ali, R.M. 2017. Housing Finance for Conventional and Islamic Banks in Turkish Banking System. Yüksek lisans tezi. Çankaya University, Graduate School of Social Sciences, Financial Economics, 80 pp., Ankara.
- Aliefendioğlu Y. ve Çevik T. 2015. Konut Kredisi Müşterilerinin Kredi Kullanım Tutarları ve Konut Satış Değerlerinin Karşılaştırılması: Çankaya İlçesi Örneği. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*. 8(41); 1101-1115.
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. 2019. Türkiye’de Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Çalışmalarının Gelişimi ve Kurumsallaşma Eğilimlerinin Değerlendirilmesi. Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep, ss.45-77.
- Aliş, M. 2021. Türk Hukukunda Hava Araçlarının Sınır Ötesi Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Tescili. Yüksek lisans tezi. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, 128 s., Ankara.
- Altıntaş, A.T. ve Sarı, E.S. 2012. KDV Oranlarındaki Değişikliğin Türk Finansal Kiralama Sektörüne Etkisi. *Mali Çözüm Dergisi*, İSMMMO, 22(114); 85-97.
- Altop, A. 1990. Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi. Türkiye İş Bankası Vakfı Yayınları, 308 s., Ankara.
- Altop, A. 1999. Finansal Kiralama’nın Dünyada ve Ülkemizdeki Gelişimi ve Ülkemizde Finansal Kiralama Sözleşmelerine İlişkin Olarak Finansal Kiralama Kanunundan ve Uygulamadan Kaynaklanan Sorunlar. Prof. Dr. Selâhattin Sulhi Tekinay’ın Hatırasına Armağan (Finansal Kiralamadan Kaynaklanan Sorunlar), 11(1-3); 33-60.
- Altop, A. 2004. Kiralayanın Borçları ve Özellikle Finansal Kiralama Konusu Malı Teslim Borcu. Galatasaray Üniversitesi, Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu 2004, Web Sitesi: https://www.fkb.org.tr/Sites/1/upload/files/Finansal_Kiralama_Hukuk_Semp_2004-1225.pdf, Erişim Tarihi: 20.5.2023.
- Altop, A. 2016. Finansal Kiralama Sözleşmesi’nde Kiracının Finansal Kiralama Bedelinin Ödemede Temerrüde Düşmesi Durumunda Kiralayanın Hakları. Prof. Dr. İlhan Uluşan’a Armağan, Cilt III, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 831 s., İstanbul.
- Altun, D. 2013. Satıp Geri Kiralama Yöntemiyle İlgili Yeni Vergisel Düzen. *Vergi Raporu Dergisi*, (169); 7-12.
- Alvayay, J.R., Rutherford, R.C. ve Smith, W.S. 1995. Tax-Rules and Sale and Leasebacks of Corporate Real Estate. *Real Estate Economics*, 23(2).
- Ang, J. ve Peterson, P.P. 1984. The Leasing Puzzle. *Journal of Finance*, 39; 1055-1065.

- Anonim. 2004. Gayrimenkul Değerlemesi. Appraisal Enstitute. Erbil Töre (çev.). İstanbul Üniversitesi, Yayın No: 4487, 757 s., İstanbul.
- Anonim. 2018. Sermaye Piyasası Araçları: 2. SPL Yayınları, 154 s., Ankara
- Anonim. 2021a. KPGM İnşaat Sektörüne Bakış. Web Sitesi: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2021/08/insaat-sektorel-bakis-2021.pdf>, Erişim Tarihi: 4.6.2022.
- Anonim. 2021b. TKGM Kurumsal (TAKPAS) Verileri.
- Anonim. 2023a. TKBB Finansal Raporlar. Web Sitesi: <https://tkbb.org.tr/veri/istatistikler>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023b. Türkiye İş Bankası İnşaat Sektörü Raporu. Web Sitesi: https://ekonomi.isbank.com.tr/ContentManagement/Documents/sr201802_insaat_sektoru.pdf, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023c. Türkiye İş Bankası İnteraktif Grafikler. Web Sitesi: <https://ekonomi.isbank.com.tr/tr/Sayfalar/interaktif-grafikler.aspx#>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023d. TÜİK İstatistikler/İnşaat-Konut. Web Sitesi: <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=insaat-ve-konut-116&dil=1>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023e. T.C. Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi Türkiye’de Uluslararası Doğrudan Yatırım. Web Sitesi: <https://www.invest.gov.tr/tr/whyturkey/sayfalar/fdi-in-turkey.aspx>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023f. FKB Finansal Kiralama Sektör Raporları. Web Sitesi: <https://www.fkb.org.tr/raporlar-ve-yayinlar/raporlar/>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023g. BDDK Aylık Bülten. Web Sitesi: <https://www.bddk.org.tr/BultenAylıkBdmk/tr/>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023h. TBB Banka ve Sektör Bilgileri. Web Sitesi: <https://www.tbb.org.tr/tr/bankacilik/banka-ve-sektor-bilgileri/istatistiki-raporlar/59>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023i. TBB İstatistiki Raporlar. Web Sitesi: https://www.tbb.org.tr/Content/Upload/istatistikiraporlar/ekler/3904/Proje_Finansmani_Istatistikleri-Haziran_2022.pdf; TBB Tüketici Kredileri ve Konut Kredileri. Web Sitesi: https://www.tbb.org.tr/Content/Upload/istatistikiraporlar/ekler/3856/Tuketici_Kredileri-Mart_2022.pdf, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023i. TCMB Finansal İstikrar Raporu. Web Sitesi: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Yayinlar/Raporlar/Finansal+Istikrar+Raporu/2022/Sayi+35>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.

- Anonim. 2023j. SBB Türkiye Ekonomisinde Haftalık Gelişmeler ve Genel Görünüm. Web Sitesi: <https://www.sbb.gov.tr/turkiye-ekonomisinde-haftalik-gelismeler-ve-genel-gorunum-30122022>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023k. TCMB Raporlar. Web Sitesi: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Yayinlar/Raporlar>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023l. TDK Web Sitesi: <https://sozluk.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 20.5.2023.
- Anonim. 2023m. GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023. Web Sitesi: <https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023n. BDDK Faaliyet Raporları. Web Sitesi: <https://www.bddk.org.tr/Veri/Detay/162>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023o. Web Sitesi: <https://www.kgf.com.tr/index.php/tr/bilgi-merkezi/sikca-sorulan-sorular>, Erişim Tarihi: 20.9.2023.
- Anonim. 2023ö. Web Sitesi: <https://www.kap.org.tr/tr/YatirimFonlari/GMF>, Erişim Tarihi: 30.10.2023.
- Anonim. 2023p. Web Sitesi: <https://kobias.com.tr/hakkimizda-2/>, Erişim Tarihi: 15.11.2023.
- Anonim. 2023r. TC Ticaret Bakanlığı Web Sitesi: <https://ticaret.gov.tr/destekler/ihracat-destekleri/ozel-statulu-sirketler>, Erişim Tarihi: 15.11.2023.
- Anonymous. 1981. Interpretive Ruling and Policy Statement; Sale-and-Leaseback Arrangements. NCUA-IR - 81-7 Sat ve Geri Kirala Düzenlemeleri 9/81 Ulusal Kredi Birliği İdaresi Yorumlayıcı Karar ve Politika Beyanı IRPS 81-7, Title 12, Chapter VII, Washington, DC, USA.
- Anonymous. 2018. Applying IFRS A Closer Look at IFRS 16 Leases. Web Sitesi: https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/en_gl/topics/ifrs/ey-applying-ifrs-lease-accounting-updated-dec-2020.pdf, Erişim Tarihi: 4.6.2022.
- Anonymous. 2019. Insights into IFRS 16: Sale and Leaseback Accounting. Web Sitesi: <https://www.grantthornton.global/globalassets/1.-member-firms/global/insights/article-pdfs/2019/IFRS-16-Sale-and-leaseback-accounting.pdf>, Erişim Tarihi: 4.6.2022.
- Anonymous. 2020a. CBIRC Web Sitesi: <http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=883671&itemId=925&generaltype=0>; Erişim Tarihi: 14.6.2023.
- Anonymous. 2020b. Global Leasing Report 2020. White Clarke Group, Web Sitesi: <https://pages.whiteclargroup.com>, Erişim Tarihi: 20.6.2020.

- Anonymous. 2020c. Web Sitesi: <https://www.caixinglobal.com/2020-01-09/china-issues-new-rules-to-clean-up-financial-leasingindustry-101502385.htm>, Erişim Tarihi: 14.6.2023.
- Anonymous. 2021a. 502.0 Accounting for Leases-University as Lessee. Web Sitesi: <https://www.pdx.edu/financial-services/manuals/FPM/502.0>. Erişim Tarihi: 23.6.2022.
- Anonymous. 2021b. Value-Added Taxes. United States Government Accountability Office, Web Sitesi: <https://www.gao.gov/assets/gao-08-566.pdf>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Anonymous. 2022. Rental-Leasing Introduction. Leaseurope Web Sitesi: <http://www.leaseurope.org>, Erişim Tarihi: 20.5.2023.
- Anonymous. 2023a. Marktzahlen Zur Leasing-Wirtschaft. Web Sitesi: <https://bdل.leasingverband.de/leasing/marktzahlen>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Anonymous. 2023b. BaFin Web Sitesi: https://www.bafin.de/EN/Aufsicht/BankenFinanzdienstleister/Markteintritt/Finanzdienstleistungen/finanzdienstleistungen_node_en.html#doc15526694bodyText2, Erişim Tarihi: 14.6.2023
- Anonymous. 2023c. Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen. Web Sitesi: <https://bdل.leasingverband.de/der-bdl>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Anonymous. 2023d. Characteristics of Finance Lease. Japan Leasing Association (JLA), Web Sitesi: <https://www.leasing.or.jp/english/information/finance.html>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Anonymous. 2023e. Finance Houses Association. Web Sitesi: <https://www.oxfordreference.com/display/10.1093/oi/authority.20110810104917889;jsessionid=6CA5191B1093ADA9F3168B0F8770892A>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Anonymous. 2023f. FLA Web Sitesi: <https://www.fla.org.uk/about-us/>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Anonymous. 2023g. Global and China Financial Leasing Industry Report, 2019-2025. Web Sitesi: <https://www.prnewswire.com/news-releases/global-and-china-financial-leasing-industry-report-2019-2025-300866677.html>, Erişim Tarihi: 14.6.2023.
- Anonymous. 2023h. Lease Taxation. Japan Leasing Association (JLA) Web Sitesi: <https://www.leasing.or.jp/english/studies/tax.html>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Anonymous. 2023i. LeaseContract. Japan Leasing Association (JLA) Web Sitesi: <https://www.leasing.or.jp/english/studies/contract.html>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Anonymous. 2023i. Leasing Ist in Der Wirtschaft Fest Etabliert. Web Sitesi: <https://bdل.leasingverband.de/leasing/marktbedeutung/>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.

- Anonymous. 2023j. The Canadian Finance & Leasing Association Backgrounder on The Asset-Based Financing, Equipment & Vehicle Leasing Industry in Canada. Canadian Finance & Leasing Association and Association Canadienne De Financement Et De Location, Web Sitesi: <https://www.cfla-acfl.ca>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Anonymous. 2023k. Unidroit Convension Web Sitesi: <https://www.unidroit.org/about-unidroit/overview/>, Erişim Tarihi: 20.5.2023.
- Anonymous. 2023l. Universität zu Köln. Web Sitesi: <https://leasing.uni-koeln.de>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Anonymous. 2023m. Web Sitesi: <http://www.cbrc.gov.cn/EngdocView.do?docID=F495CC398DAD4FA4B10B0B0B25A8BDC9E5>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Anonymous. 2023n. Leaseurope Web Sitesi: <https://www.leaseurope.org/about-us/history>, Erişim Tarihi: 20.5.2023.
- Anonymous. 2023o. Web Sitesi: <https://www.solifi.com/ebooks/global-leasing-report-2022/>, Erişim Tarihi: 19.6.2023.
- Anonymous. 2023p. Web Sitesi: https://en.wikipedia.org/wiki/Taxation_in_Canada#Consumption_taxes, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Anonymous. 2023r. FASB Web Sitesi: <https://www.fasb.org/facts>, Erişim Tarihi: 20.5.2023.
- Anonymous. 2023s. IFC Web Sitesi: www.ifc.org, Erişim Tarihi: 20.5.2023.
- Anonymous. 2023t. Africalease Web Sitesi: <https://africalease.org/en/presentation-of-africalease/>, Erişim Tarihi: 19.6.2023.
- Anonymous. 2023u. UNIDO Web Sitesi: <https://www.unido.org/>, Erişim Tarihi: 19.6.2023.
- Anonymous. 2023. AFSA Web Sitesi: <http://www.afsaworld.org/about-afsa/the-afsa.aspx>, Erişim Tarihi: 19.6.2023.
- Apak, S. ve Açıkgöz, A.F. 2011. Türkiye’de Katılım Bankacılığının Bankacılık Sektöründeki Yeri ve Finansal İstikrara Katkısı. Muhasebe ve Finans Tarihi Araştırmaları Dergisi, (1); 70-85.
- Apak, S. ve Demirel, E. 2013. Finansal Yönetim. 2. Basım, Papatya Yayıncılık, 368 s., İstanbul.
- Arslan, M. 2019. Sat ve Geri Kirala Sözleşmelerinde Muhasebe ve Denetim Süreçleri ve Bir rnek Uygulama. Yüksek lisans tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 105 s., İstanbul.

- Ashiya, N. 2015. Determinants of Potential Seller/Lessee Benefits in Sale–Leaseback Transactions. *International Real Estate Review*, 18(1); 89 – 112.
- Aslan, S. 2018. Finansal Muhasebe: Muhasebe Biliminin Temelleri ve Tek Düzen Muhasebe Sistemi Uygulamaları. Gazi Kitabevi, 1076 s., Ankara.
- Atakan, T. ve Gökbulut, R.İ. 2006a. Türkiye’de Yapılan Finansal Kiralama İşlemlerine İlişkin Eski ve Yeni Düzenlemelerin Muhasebeleştirilmesi Açısından Karşılaştırmalı İncelenmesi ve Uygulamaya Yönelik Örneklenmesi. *Mali Çözüm Dergisi*, 16(78); 58-79.
- Atakan, T. ve Gökbulut, R.İ. 2006b. Türkiye’de Finansal Kiralama İşlemlerinde Yeni ve Eski Düzenlemelerin Finansal Açıdan Karşılaştırmalı Değerlendirilmesi. *İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Dergisi*, 35(2); 107-130.
- Avcu, E. C. 2015. Katılım Bankacılığı ve Sukuk Modelleri. Yüksek lisans tezi. Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 89 s., Isparta.
- Aydemir, Ö. 2017. Yıllara Sâri İnşaat İşinde Kullanılmak Üzere Finansal Kiralama Yoluyla Ekipman Alımı. *Mali Çözüm Dergisi*, 135-140.
- Aydoğdu, 2007. Konut Finansmanı Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(1); 1-52.
- Aydoğdu, T. 2017. Finansal Kiralama Sisteminde Sat ve Geri Kirala İşlemleri. Yüksek lisans tezi. İstanbul Ticaret Üniversitesi, Finans Enstitüsü, Finans Anabilim Dalı, 122 s., İstanbul.
- Bağcı, H. 2013. Ticari Bankalar ile Katılım Bankalarının Kârlılık Performanslarının Topsis Yöntemi ile Karşılaştırılması. Yüksek lisans tezi. Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 138 s., İzmir.
- Ball, J.N., Rutherford, R.C. ve Shaw, R.J. 1993. The Wealth Effects of Real Estate Spin-Offs. *Journal of Real Estate Research*, 8(4); 597-606.
- Barris, R. 2002. Sale-Leasebacks Move to The Forefront:What is Motivating Buyers and Seller and What are Their Preferred Methods?. *Briefings in Real Estate Finance*, 2(2); 103-112.
- Baştürk, F. 2008. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şekli ve Tescili veya Şerhi. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57(4); 99-133.
- Bathala, C.T. ve Mukherjee, T.K. 1995. A Survey of Leasing in Small Firms. *Journal of Small Business Finance*, ISSN 1057-2287, JAI Press, Greenwich, CT, 4(2/3); 113-127.
- Bayrakdaroğlu, A. ve Gündoğdu, A. 2018. Güncel Yaklaşımlarla Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesinde Ekonomik Analizler Kavram-Yapı Uygulama. 1. Baskı, Seçkin Kitabevi, 247 s., Ankara.

- Beattie, V., Edwards, K. ve Goodacre, A. 1998. The Impact of Constructive Operating Lease Capitalisation on Key Accounting Ratios. *Accounting and Business Research*, 28(4); 233- 254.
- Ben-David, I. 2005. Company Performance and Leased Assets in Sale-and-Leaseback Transactions. *Journal of Equipment Lease Financing*, 23(2); 1-8.
- Benjamin, J.D., De La Torre, C. ve Musumeci, J. 1998. Rationales for Real Estate Leasing Versus Owning. *Journal of Real Estate Research*, 15; 223-237.
- Ber, H. 2012. Finansal Kiralama İşlemlerinde Değerleme. *Vergi Raporu*, (159); 188-210.
- Berk, N. 2017. Finansal Yönetim. 11. Baskı, Türkmen Kitapevi, 702 s., İstanbul.
- Bilge, E. C. 2020. A Real Estate Development Model for Turkey: Real Estate Certificates and Integrated Project Delivery. *Property Management*.
- Blackledge, M. 2009. *Introducing Property Valuation*. Routledge, 408 pp., USA.
- Boleat, M. 1985. *National Housing Finance System*. CroomHelm, 515 pp., London.
- Bowman, R.G. 1980. The Debt Equivalence of Leases: An Empirical Investigation. *Accounting Review*, 55; 237-253.
- Brigham, E.F. ve Daves, P.R. 2007. Leasing Finance. In *Intermediate Financial Management*, Ninth Edition, Thomson Higher Education USA, 658-685.
- Briner, M.G. 1983. Tax Equity and Fiscal Responsibility Act of 1982. *Akron Tax Journal*, 1(2); 29-71.
- Burgu, N.V. 2017. Sat ve Geri Kirala (Sale and Leaseback) Yönteminin Mevzuat Kapsamında Değerlendirilmesi ve Muhasebeleştirilmesi. İstanbul Ticaret Üniversitesi Dış Ticaret Enstitüsü, Tartışma Metinleri, WPS No: 74, 1-23.
- Burkart, M. ve Ellingsen, T. 2004. In-kind Finance: A Theory of Trade Credit. *American Economic Review*, 94; 569-590.
- Buyruk Akbaba, A.N. 2016. KOBİ’lerde Finansal Kiralama: Muhasebe Standartlarına Göre. *Detay Yayıncılık*. 126 s., Ankara.
- Buyrgan, S. 1994. Finansal Kiralamaya İlişkin Muhasebe Sorunları. Yüksek lisans tezi. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 113 s., İstanbul.
- Buzkıran, L. 2010. Alternatif Bir Finansman Aracı Olarak Finansal Kiralama ve Seyahat Acentaları Üzerine Bir Araştırma. Yüksek lisans tezi. Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 125 s., Erzurum.
- Canarşlan, İ. 2017. Türkiye’de Finansal Kiralama İşlemleri ve Finansal Kiralama İşlemlerinin Vergisel Yönleri. Yüksek lisans tezi. Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, 164 s., Eskişehir.

- Ceylan, A. ve Korkmaz, T. 2021. İşletmelerde Finansal Yönetim. 17. Baskı, Ekin Yayınevi, 704 s., Bursa.
- Civan, M. ve Uğurlu, M. 2002. Risk Sermayesi Finansman Modeli ve Gaziantep İlinde KOBİ'lerin Halka Açılmasına Yönelik Model Önerisi. Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, XXI(1); 79-109.
- Coşgun, O. 2010. Finansal Kiralama İşlemlerinin Değerlemesi ve Muhasebeleştirilmesi. Vergi Raporu Dergisi, (131); 75- 84.
- Crosby, N., Gibson, V. ve Murdoch, S. 2003. UK Commercial Property Lease Structures: Landlord and Tenant Mismatch. Urban Studies, 40(8); 1487-1516.
- Çakan, C. 2006. Finansal Kiralama (Leasing) ve Türkiye Uygulaması. Yüksek lisans tezi. İnönü Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Ana Bilim Dalı, 141 s., Malatya.
- Çelik, Z. ve Yapıcı, V. 2017. Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi ile Alınan İktisadi Kıymette Maliyet Bedeli ve Amortisman Süresi Tespiti. E-Yaklaşım Dergisi, (289).
- Çırasunlar, A. 2011. Konut Finansmanı Amacıyla Yapılan Finansal Kiralama Sözleşmelerinin Kuruluşu ve Hukuki Niteliği. Yüksek lisans tezi. Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı, 179 s., İstanbul.
- Çoban, Y. 2016. Türkiye’de Katılım Bankacılığı ve Finans Sektöründeki Yeri. Yüksek lisans tezi. Marmara Üniversitesi, Ortadoğu ve İslam Ülkeleri Araştırmaları Enstitüsü, Ortadoğu Ekonomi Politikası Anabilim Dalı, 109 s., İstanbul.
- Çondur, F., Evlimoğlu, U. ve Bozdağlıoğlu, E. Y. 2008. Finansal Yenilikler Kapsamında Leasingin KOBİ’lerde Kullanımına İlişkin Bir Araştırma. Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 4(2); 1-26.
- Dasso, J. ve Kuhn, G. 1983. Real Estate Finance. United States of America: Prentice Hall, 464 pp.
- Dede, M. 2023. Sınırlı Aynî Hakların Taşınmaz Değerlemesine Olası Etkileri Ve Üst Hakkı İpoteğinde Yaşanan Sorunların Turizm Yatırımlarının Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi İle Kamu Taşınmazları Üzerinde Turizm Yatırımları İçin Kurulan Üst Hakkının Finansmanında Finansal Kiralama Yönteminin Uygulanabilirliği. Dönem Projesi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara.
- Del Cotto, L. 1981. Sale and Leaseback: A Hollow Sound When Tapped?. Tax Law Review, 37; 1-51.
- Demir, H. ve Kurt Palabıyık, V. 2005. Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi. HKM Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2005/92; 3-11.

- Demir, Ö. ve Atlı, Y. 2014. Katılım Bankalarında İnternet Bankacılığı: Elâzığ İli Örneği. Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 24(2); 191-204.
- Demir, Ş. 2019. Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları TMS/TFRS (VUK Değerleme Yaklaşımı). 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 736 s., Ankara.
- Demir, Z. 2018. Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmelerin (KOBİ) Finansal Problemlerinin Çözümünde Girişim Sermayesi Fonlarının Önemi ve Rolü: Katılım Bankacılığına Yeni Bir Model Önerisi. Doktora tezi. İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 270 s., İstanbul.
- Devaney, S. ve Lizieri, C. 2004. Sale and Leaseback, Asset Outsourcing and Capital Market Impacts. Journal of Corporate Real Estate, 6(2); 118-132, DOI: <http://dx.doi.org/10.1108/14630010410812298>.
- Develioğlu, H.M. 2016. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Konusu ve Şekli ile İlgili Bazı Düşünceler. Prof. Dr. Özer SELİÇİ'nin Anısına Armağan. Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 459-480.
- Dinçer, H. 2003. Finansal Kiralama İşlemlerinin Değerlemesi ve Muhasebeleştirilmesi. Vergi Dünyası Dergisi, (388), Web Sitesi: <https://rymreform.com/finansal-kiralama-islemlerinin-degerlemesi-ve-muhasebelestirilmesi/>, Erişim Tarihi: 30.5.2023
- Doğan Kurt, G. 2019. Gayrimenkul Finansmanında Katılım Bankacılığının Rolü: Elbirliği Modeli. Yüksek lisans tezi. Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalı, 135 s., İstanbul.
- Durlanık, S.S. 2022. Türk İşletmelerinde Sat ve Geri Kirala Yönteminin Bilanço ve Gelir Tabloları Üzerine Etkilerinin Analizi. Doktora tezi. İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muhasebe Anabilim Dalı, 188 s., İstanbul.
- Duzan, K. 2021. Operasyonel Finansal Kiralama Sisteminin SWOT Analizi ile Türkiye Değerlendirmesi. Yüksek lisans tezi. Bahçeşehir Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İşletme Yüksek Lisans Programı, 69 s., İstanbul.
- Eğilmez, M. 2021. Yabancı Sermaye Raporu. Web Sitesi: <https://www.mahfiegilmez.com/2021/03/yabanc-sermaye-raporu.html>, Erişim Tarihi: 4.6.2022.
- Eisfeldt, A.L. ve Rampini, A.A. 2009. Leasing, Ability to Repossess and Debt Capacity. The Review of Financial Studies, 22(4); 1621-1657.
- Elhüseyni, Y. 2019. Türkiye'deki Gayrimenkul Finansmanını Sağlayan Kuruluşlar ve Piyasaya Etkileri. Yüksek lisans tezi. İstanbul Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 71 s., İstanbul.
- Emiroğlu, A. 2022. Ticari Açından Yatırım Kredileri. Ekin Kitabevi, 176 s., Bursa.

- Ercan, T. 2013. 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile Neler Değişti?. 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 152 s., Ankara.
- Erdem, E. 2021. Para Banka ve Finansal Sistem. Detay Yayıncılık, 376 s., Ankara.
- Erdoğan, D. 2011. Katılım Bankacılığı ve Türk Ekonomisine Etkileri. Yüksek lisans tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 17 s., İstanbul.
- Erdoğan, 2014. Finansal Kiralama Sözleşmesi ve Hava Aracı ve Parçalarının Finansal Kiralama Yöntemi ile Temini. Doktora tezi. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, 244 s., İstanbul.
- Eren, F. 2018. Borçlar Hukuku Özel Hükümler. Yetkin Yayınevi, 6. Baskı, 1056 s., Ankara.
- Ergül, N. ve Dumanoglu, S. 2003. Finansal Kiralama. Der Yayınları, I. Baskı, 122 s., İstanbul.
- Ergün, İ. 2021. UFRS ve Vergi Düzenlemeleri Kapsamında Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve UFRS 16 Standardının Uygulanmasının Finansal Tablolar Üzerindeki Etkisi. Doktora tezi. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 275 s., İstanbul.
- Ergüne, M.S. 2008. Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukuki Sorunlar. İÜHFM Dergisi, LXVI (1); 275-292.
- Erkap, S. 2022. Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Vergi Usul Kanunu ile Türkiye Finansal Raporlama Standardı 16 Açısından Karşılaştırılmasına Yönelik Bir Uygulama. Yüksek lisans tezi. Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 125 s., İzmir.
- Erol, A., Yıldırım, E. ve Toroslu, M.V. 2011. Tüm Yönleriyle Finansal Kiralama (Leasing)- İhtihatlı-Gerekçeli. Yaklaşım Yayıncılık, 2. Baskı, 976 s., Ankara.
- Erol, I. 2013. Gayrimenkul Ekonomisine Giriş İçinde: Gayrimenkul Ekonomisi. Berberoğlu, N. ve Erdoğan, L. (ed.) Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi Yayınları, 141 s., Eskişehir.
- Ersoy, E. ve Ünlü, U. 2016. Tezgahüstü Türev Piyasa İşlemleri. Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 6(1); 143-162.
- Ertem, Ü. 2015. Uluslararası Finansman. Ekin Basım Yayın Dağıtım, 1. Baskı, 277 s., Bursa.
- Eyceyurt Batır, T. 2017. Türkiye’de Katılım Bankaları ve Konvansiyonel Bankaların Kârlılık Belirleyicileri ve Etkinlik Yönünden Karşılaştırılmaları. Doktora tezi. Atatürk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 211 s., Erzurum.

- Ezzell, J.R. ve Vora, P.P. 2001. Leasing Versus Purchasing: Direct Evidence on A Corporations Motivations for Leasing and Consequences of Leasing. *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 41(1); 33-47.
- Fabozzi, F.J., Shiller, R.J. ve Tunaru, R. 2010. Property Derivatives for Managing European Real Estate Risk. *European Financial Management*, 16(1); 8-26.
- Fattal, J. ve Janheim, O. 2011. Corporate Real Estate Sale and Leaseback The Effect on Performance and Beta Risk. Master Thesis. KTH Architecture And The Build Environment Department of Real Estate and Construction Management, 35 pp., Stockholm, Sweden.
- Fisher, L.M. 2004. The Wealth Effects of Sale and Leasebacks: New Evidence. *Real Estate Economics*, 32(4); 619-643.
- Flath, D. 1980. The Economics of Short-term Leasing. *Economic Inquiry*, 18; 247-259.
- François, B. 2011. Financial Leasing in France. *Uniform Law Review*, (16); 291-332.
- Frank, M. ve Maksimovic, V. 2005. Trade Credit, Collateral, and Adverse Selection. Working Paper, University of British Columbia and University of Maryland, 1-4, DOI: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.87868>.
- Geltner, D.M., Miller, N.G., Clayton, J. ve Eichholtz, P. 2007. Commercial Real Estate Analysis and Investments. 2nd Edition, 880 pp., Natorp Boulevard USA: Cengage Learning.
- Ghuri, N. 2021. The Impact of Digital Technology on The Leasing Industry. Web Sitesi: <https://www.world-finansal kiralama-yearbook.com>, Erişim Tarihi: 14.5.2021.
- Gibson, V. ve Barkham, R. 2001. Corporate Real Estate Management in the Retail Sector: A Study of the Relationship between the Management of the Corporate Real Estate and Corporate Performance. *Journal of Real Estate Research*, 22(1-2); 107-127.
- Gillingham, R. 1983. Measuring The Cost of Shelter for Homeowners: Theoretical and Empirical Considerations. *Review of Economics and Statistics*, 65; 254-265.
- Girginer, N. Ticari Kredi Taleplerinin Değerlendirmesine Çok Kriterli Yaklaşım: Özel ve Devlet Bankası Karşılaştırması. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (37); 132-142.
- Gordon, B.L. 1993. Corporate Sale-And-Leaseback Transactions: An Examination of Corporate Incentives, Wealth Effects and Dealer Spreads. Doctoral Thesis. The Graduate Council of the University of North Texas in Partial Fulfillment of the Requirements, 138 pp., Texas.
- Gordon, H. 2020. Australia. *World Leasing Yearbook*. Web Sitesi: https://www.world-finansalkiralama-yearbook.com/wp-content/uploads/2019/12/WLY2020_Australia.pdf, Erişim Tarihi: 19.3.2023.

- Gökbulut, R. İ. 2017. Türkiye’de Finansal Kiralama Sektörünün Gelişimi, Sorunları ve Çözüm Önerileri. Arı Sanat Yayınları, 131 s., İstanbul.
- Gönen, S. ve Akça, N. 2014. Finansal Kiralama İşlemlerinin TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardı ve VUK Açısından Muhasebeleştirilmesi. Muhasebe ve Finansman Dergisi, 71-94.
- Grenadier, S.R. 1996. Leasing and Credit Risk. Journal of Financial Economics, 42(3); 333-364.
- Grenadier, S.R. 2005. An Equilibrium Analysis of Real Estate Leases. The Journal of Business, 78(4); 1173-1214.
- Grossman, S.J. ve Hart, O.D. 1986. The Costs and Benefits of Ownership: A Theory of Vertical and Lateral Integration. Journal of Political Economy, 94; 691-719.
- Grönlund, T., Louko, A. ve Och Vaihekoski, M. 2008. Corporate Real Estate Sale and Leaseback Effect: Empirical Evidence from Europe. European Financial Management, 14(4); 820-843.
- Gümüş, E. 2013. Son Değişiklikler Çerçevesinde Yeni Teşvik Sistemi. Mali Çözüm Dergisi, 89-132.
- Günel, V. 1984. Özel Finans Kurumları. Türkiye Bankalar Birliği, 50 s., Ankara.
- Günay, B. 2013. Türkiye’de Leasing ve Leasing Şirketlerinin Etkilerinin VZA ile Ölçülmesi. Yüksek lisans tezi. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 88 s., Trabzon.
- Gündoğan Kırmızıtaş, T. 2017. 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’na Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi. Yetkin Yayınevi, 260 s., Ankara.
- Gündoğdu, A. 2021. Finansal Yönetim. 3. Baskı, Gazi Kitabevi, 421 s., Ankara.
- Gündüz, A. 2020. Sat ve Geri Kiralama İşlemlerinin TMS-17, TFRS-16 ve BOBİ FRS Açısından Karşılaştırılması ve TFRS-16’ya Göre Muhasebeleştirilmesi. Yüksek lisans tezi. İnönü Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 109 s., Malatya.
- Güneş Ersoy, M. 2021. Ulusal Düzenlemeler Çerçevesinde Finansal Kiralama Şirketlerinde Muhasebe Uygulamaları. Yüksek lisans tezi. İzmir Katip Çelebi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 117 s., İzmir.
- Hanedar, H.M. 2021. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Sona Ermesi. Yüksek lisans tezi. İstanbul Bilgi Üniversitesi, Lisansüstü Programlar Enstitüsü, Hukuk Yüksek Lisans Programı, 101 s., İstanbul.
- Hart, O. ve Moore, J. 1994. A Theory of Debt Based on the Inalienability of Human Capital. Quarterly Journal of Economics, 109; 841-879.

- Hartmann, D. 2016. Commercial Leases in France. Web Sitesi: <https://www.alaris-law.com/commercial-leases-in-france/>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Harvey, D. 2006. Spaces of Global Capitalism: Towards a Theory of Uneven Geographical Development. Verso Books, 154 pp., London.
- Hatipoğlu, Ü. ve Tanrıvermiş, H. 2017. Türkiye’de Arz ve Talep Açısından Konut Yatırım Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi, Türkiye Bankalar Birliği, Bankacılar, 28 (100): 49-75.
- Hayrullahoğlu, G., Aliefendioğlu, Y., Tanrıvermiş, H. ve Hayrullahoğlu, A. 2017. Konut Piyasalarında Hedonik Değerleme Modeli Tahmini: Ankara İli Çankaya İlçesi Çukurambar Bölgesi Örneği, International Conference on Scientific Cooperation for the Future in Economics and Administrative Sciences, 6-8 September 2017, Greece.
- Helen, G. 2020. World Leasing Yearbook. Web Sitesi: <https://www.world-finansal-kiralama-yearbook.com>, Erişim Tarihi: 11.4.2020.
- Henderson, T.M. 2011. Triple-Net Sale–Leasebacks are Gaining Ground. Scotsman Guide Media, Web Sitesi: <http://calkain.com/news-pdf/news68.pdf>, Erişim Tarihi: 11.4.2020.
- Heper Baran, L. 2020. Türkiye’de Gayrimenkul Finansmanı Yönünden Gayrimenkul Sertifikaları. Yüksek lisans tezi. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, 194 s., Ankara.
- Hepşen, A. 2010. Gayrimenkul Piyasaları ve Finansmanı. Literatür Yayınevi, 222 s., İstanbul.
- Hepşen, A. 2014. Gayrimenkul Değerleme Esasları. SPL Yayınları, 231 s., Ankara.
- Hepşen, A. 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu. Literatür Yayıncılık, 197 s., İstanbul.
- Hite, G.L., Owers, J.E. ve Rogers R.C. 1984. The Separation of Real Estate Operations By Spin-Off. AREAU Journal, 12(3); 318-332.
- Hondu, S. 2000. Finansal Kiralama Kanununa Göre Sat, Geri Kirala (Sale and Leaseback) İşlemleri ve Konuya İlişkin Danıştay Daire Görüşleri. Vergi Dünyası Dergisi, (227); 60-62.
- Horn, J. 2000. Elusive Sources of Capital Forcing Corporationsto Re-Focus on Benefits of Sale-Leaseback Financing. Real Estate Issues, 25(2); 35-41.
- Hunsaker, B. 2012. Making the Most of Sales and Leasebacks. Franchising World, 44; 29-31.

- Hutchinson, J.E. 2003. Master Lease & Leaseback of Government Owned Real Estate: A Model for a Fixed Income Investment Product. Massachusetts Institute of Technology, Science In Real Estate Development, 51 pp., Massachusetts, USA.
- Hüseyinzade, A. 2022. Azerbaycan’da Bir Ekonomik Kalkınma Unsuru Olarak Finansal Kiralama. Yüksek lisans tezi. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Teknoloji ve Sanayi İktisadı Anabilim Dalı, 117 s., İstanbul.
- Iqbal, Z. 1997. Islamic Financial Systems. Finance and Development, (34); 42-45.
- Isaac, D. 1998. Property Investment. Macmillan Press Ltd., 316 pp., London.
- İpekten, O.B. 2010. Risk Sermayesi Finansman Modeli. Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 7(1), 385-408.
- Jaffe, A. J. ve Sirmans C.F. 1986. Fundamentals of Real Estate Investment. Englewood Cliffs, 528 pp., New Jersey: Prentice Hall.
- Jusseume, R.P. 1965. Le Leasing, Note to a Recent Decision of the Tribunal de Commerce of La Rochelle. The American Journal of Comparative Law, 14(4); 686-691.
- Kabak, H. 2019. Finansal Kiralama Sözleşmesinde Sat ve Geri Kirala Yöntemi. Yüksek lisans tezi. Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, 153 s., İzmir.
- Kaçaker, B. 2022. Türkiye’deki Finansal Kiralama Şirketlerinin Covid Öncesi ve Covid Sürecinde Finansal Analizi. Yüksek lisans tezi. İstanbul Gelişim Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 65 s., İstanbul.
- Kalaycı, İ. 2013. Katılım Bankacılığı: Mali Kesimde Nasıl Bir Seçenek. Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi, 9(19); 51-74.
- Karaca, C. 2019. Finansman Türü Olarak Proje Finansmanı ve Bir Uygulama Örneği. Yüksek lisans tezi. Ufuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 101 s., İstanbul.
- Karaca, M. 2010. Finansal Kiralama Bedelini Ödemede Temerrüde Düşen Kiracıya Karşı Kiralayanın Seçimlik Hakları ve Hukuki Sonuçları. Terazi Hukuk Dergisi, 5(44), 49-61.
- Karakaş, Y.S. 2021. Finansal Kiralama ve Faktoring Firmalarının Performans Analizi: Borsa İstanbul Üzerinde Bir Uygulama. Yüksek lisans tezi. Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İşletme Ana Bilim Dalı, 121 s., Rize.
- Karakocalı, A. 2015. Konut Finansmanı Sözleşmeleri Kapsamında Tahsil Olunan Yeniden Yapılandırma Ücretinin Tüketici Hukuku Bakımından Yasal Dayanağının İncelenmesi. Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1(2); 42-75.

- Karasioğlu, F. 2001. İşletme Kaynaklarının Etkin Kullanılması Açısından Finansal Kiralama ve Muhasebe Uygulaması. Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (3), Web Sitesi: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/musbed/issue/23535/250741>.
- Karışman, M. 2001a. Almanya’da Leasing. Leasing Dünyası FİDER Finansal Kiralama Derneği Bülteni, (1); 7-10.
- Karışman, M. 2001b. Rakamlarla Türkiye’de Leasing’in Gelişimi. Leasing Dünyası FİDER Finansal Kiralama Derneği Bülteni, (2); 7-8.
- Karışman, M. 2002. Fransa’da Leasing. Leasing Dünyası FİDER Finansal Kiralama Derneği Bülteni, (4); 13-15.
- Kask, K. 2014. Public Sector Real Estate Asset Management Models and Their Evaluation. Faculty of Economics and Business Administration, the University of Tartu, 264 pp., Estonia,.
- Kaya, F. 2011. Dış Ticaret ve Finansmanı. 3. Baskı, Beta Basım Yayım, 470 s., İstanbul.
- Keçe, F. 1992. Kiralama- Leasing ve Türkiye Uygulaması. Yüksek lisans tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 124 s., İstanbul.
- Keskin Ural, E., Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H., 2019. Gecekondu Dönüşümlerinde Hak Sahipliği ve Karşılaşılan Sorunlar. Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep, ss.123-156.
- Kırmızıtaş, T. 2016. 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu’na Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi. Yüksek lisans tezi. Başkent Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, 157 s., Ankara.
- Kırpıcı, B. 2001. Her Şey Mezopotamya’da Başladı-Leasing Evrimi. Leasing Dünyası FİDER Finansal Kiralama Derneği Bülteni, 2; 7.
- Kızılsu, Z. 2003. İş ve İnşaat Makinaları Sektöründe Leasing. Leasing Dünyası FİDER Finansal Kiralama Derneği Bülteni, 8.
- Kiyotaki, N. ve Moore, J. 1997. Credit Cycles. The Journal of Political Economy. 105; 211-248.
- Klein, B., Crawford, R.G. ve Alchian, A.A. 1978. Vertical Integration, Appropriable Rents, and the Competitive Contracting Process. Journal of Law and Economics, 21; 297-326.
- Kocaağa, K. 2021. Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi. 2.Baskı, Yetkin Kitabevi, 422 s., Ankara.

- Kocamaz, H. 2012. Uluslararası Muhasebe Standartları'nın Dünya'da ve Türkiye'de Oluşum ve Gelişim Süreci. Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 2(2); 105-120.
- Koç, M. 2004. Finansal Kiralama (Leasing). Beta Yayınları, 2. Baskı, 400 s., İstanbul.
- Koç, N. 2019. Kentsel Dönüşümde Finansman Yöntemleri ve Kamu Müdahalesi. Maliye ve FinansYazıları, (111); 267-298.
- Koçak, D. 2007. Konut Finansman Kanunu Öncesi ve Sonrası Mortgage. Beta Yayınevi, 169 s., İstanbul.
- Koçyiğit, İ. 2019. Finansal Kiralama ve Gayrimenkul Sektörüne Etkileri. Dönem projesi. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanlığı, 57 s., Ankara.
- Koyuncuoğlu, H. 2013. Finansal Kiralama Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun Taşınır Eşyaya İlişkin Teminat Hukuku ve İcra İflas Hukuku Düzenlemeleri Karşısında İrdelenmesi. Doktora tezi. Yeditepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 144 s., İstanbul.
- Koyunçuoğlu H. 2015. Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Ortaya Çıkan Sorunların Değerlendirilmesi. 12 Levha Yayıncılık, 248 s., İstanbul.
- Kömürlü, R. 2006. Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. Doktora tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, 291 s., İstanbul.
- Köteli, M. A. 1991. Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama (Finansal Kiralama Sözleşmeleri). 1. Baskı, Kazancı Kitap, 264 s., İstanbul.
- Krishnan, V.S. ve Moyer, R.C. 1994. Bankruptcy Costs and the Financial Leasing Decision. Financial Management, 23; 31-42.
- Kuntalp, E. 1988. Finansal Kiralama Kanunu'na Göre Finansal Kiralama (Leasing) Tanımı ve Hükümleri. TBB Yayınları, 112 s., Ankara.
- Kuntalp, E. 1999. Sat - Geri Kirala (Sale and Lease Back) İşlemlerinin Finansal Kiralama Kanunu Açısından İncelenmesi. Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu, 35-42, Bolu.
- Kuntalp, E. 2002. Taşınmaz Finansal Kiralaması. Leasing Dünyası, Finansal Kiralama Derneği Bülteni, 3(1).
- Kuntalp, E. 2004. Finansal Kiralama Kanununun Genel Olarak Değerlendirilmesi. Galatasaray Üniversitesi, Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu, 35-39, İstanbul.

- Kutlu, M.B. 2019. Muhasebe ve Vergi Yönüyle Finansal Kiralama İşlemleri. Yüksek lisans tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, 135 s., İstanbul.
- Lee, S.K. ve Jang, S.C. 2012. The Real Estate Risk of Hospitality Firms: Examining Stock-Return Sensitivity to Property Values. *International Journal of Hospitality Management*, 31(12); 695-702.
- Lewellen, W., Long, M. ve McConnel, J. 1976. Asset Leasingin Competitive Capital Markets. *Journal of Finance*, 31; 787-798.
- Lewis, C.M. ve Schallheim, J.S. 1992. Are Debt and Leases Substitutes?. *The Journal of Financial and Quantitative Analysis*, 27(4); 497-511.
- Ling, N.L.F.J. 2011. Analysis of Factors and the Impacts of Sale and Leaseback Transaction. ASEAN Conference on Environment-Behaviour Studies, Bandung, Indonesia, 15-17 June 2011, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 36(2012); 502-509.
- Maisuradze, M. ve Vardiashvili, M. 2016. Lease Agreements Financial Reporting Issues According to The International Standards. *Ecoforum*, 5(2); 162-166.
- Maria, M. 2012. Leasing as An Alternative Source of Financing. *International Hellenic University, Banking and Finance*, 53 pp., Greece.
- Marston, F. ve Harris, R.S. 1988. Substitutability of Leases and Debt in Corporate Capital Structures. *Journal of Accounting, Auditing and Finance*.
- Master Özcan, P. 2011. Finansal Kiralama İşlemleri ve Vergilendirilmesi. Yüksek lisans tezi. Celal Bayar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, 139 s., Manisa.
- Masulis, R.W. 1980. The Effects of Capital Structure Change on Security Prices. *Journal of Financial Economics*, (8); 139-178.
- Mayer, D. G. 2005. True Leases under Attack: Lessors Face Persistent Challenges to True Lease Transactions. *Journal of Equipment Lease Financing*, 23 (3 Part B); 1-25.
- McConnell, J.J. ve Schallheim, J.S. 1983. Valuation of Asset Leasing Contracts. *Journal of Financial Economics*, 12; 237-261.
- Mekengeç, M. A. 2014. Milletlerarası Özel Hukukta Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmeleri. On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, 325 s., İstanbul.
- Meral, Ö.O. 2019. Finansal Kiralama Yoluyla Yapılan Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Tüketicinin Temerrüdüne Bağlanan Sonuçlar. Yüksek lisans tezi. Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, 214 s., İzmir.

- Miller, M. ve Upton, C.W. 1976. Leasing, Buying, and The Cost of Capital Services. *Journal of Finance*, 31; 761-786.
- Moyer, C. ve Krishnan, V. 1995. Sale and Leaseback Transactions: The Case of Electric Utilities. *Quarterly Journal of Business & Economics*, 34(4); 46-59.
- Mueller, M. 2012. Sale-Leasebacks Back in Vogue as Cash Flow Primes. *Orange County Business Journal*, 35; 26-28.
- Mutlukaya, M. 2015. Turkish Mortgage Market: An Assessment of its Potential and Riskiness. Doktora tezi. The Graduate School of Social Sciences of Middle East Technical University, 409 pp., Ankara.
- Mücahitoglu, N. 2015. Türkiye’de Katılım Bankalarının Finansal Kiralamadaki Yeri, Diğer Finansal Kiralama Şirketleriyle Karşılaştırılması ve Sektörde Sukuk Uygulaması Beklentileri. Yüksek lisans tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı, 85 s., İstanbul.
- Münyas, T. 2018. Finansal Yönetim ve Portföy Yönetim Teorisi Teorik Yaklaşımlar ve Çözümlü Örneklerle. 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 440 s., Ankara.
- Myers, S.C., Dill, D.A. ve Bautista, A.J. 1976. Valuation of Financial Lease Contracts. *Journal of Finance*, 799- 819.
- Nacar, İ. 2019. Gayrimenkule Dayalı Sermaye Piyasası Araçları: Gayrimenkul Sertifikası ve Uygulanabilirliği. Yüksek lisans tezi. Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Genel İşletmecilik Yüksek Lisans Programı, 92 s., İstanbul.
- Nazlıoğlu, G. 1998. Finansal Kiralama Kanunu (Açıklamalı ve İhtihatlı). Sim Matbaacılık, 1. Baskı, 247 s., Ankara.
- Nevitt, P. K. ve Fabozzi, F.J. 2000. Equipment Leasing. New Hope, Frank J. Fabozzi Associates, 472 pp., Pennsylvania.
- Nourse, H.O. ve Roulac, S.E. 1993. Linking Real Estate Decisions to Corporate Strategy. *Journal of Real Estate Research*, 8; 475-494.
- Novalija, S., Mutapic, H. ve Kovac, E. 2011. Accounting Treatment and Legislation of Leasing Arrangements. *Journal of Economics and Business*, 9(2); 45-60.
- Nwogugu, M. 2008. On The Choice Between A Sale-Leaseback and Debt. *Corporate Ownership & Control*, 5(4); 326-330.
- O’Neil, E. 2009. Federal Tax Implications of Sale-Leaseback Transactions. Georgia State University College of Law Reading Room, Web Sitesi: <https://nysba.org/NYSBA/Coursebooks/Fall%202018%20CLE%20Coursebooks/Commercial%20Real%20Estate%20Leases/5.3%20-20BUFF%20Outline%20-%20Implications%20of%20Sale%20Leaseback%20Transactions%20-%20Yalamanchili.pdf>, Erişim Tarihi: 4.6.2022.

- Okay, G. 2010. Mortgage Sistemi ve Mortgage Kredilerinin Gelişimini Etkileyen Faktörlerin Analizi: Türkiye Örneği. Doktora tezi. Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalı, 216 s., İstanbul.
- Osterman, K. 2019. Germany 2019. Web Sitesi: <https://www.worldleasingyearbook.com>, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Oy, O. ve Biçici, O. 2015. Finansal Kiralama (Leasing) ve Kira Alacaklarının Takip Yolları. Beta Yayınları, 333 s., İstanbul.
- Oy, O., Tahan, N. ve Ünal, E. 2008. Finansal Kiralama (Leasing). Beta Yayınları, 244 s., İstanbul.
- Ödeş, M. 2020. Katılım Bankacılığının Türkiye Örneği Üzerinden Dünya Ekonomisine Katkıları. Yüksek lisans tezi. Marmara Üniversitesi, Orta Doğu ve İslam Ülkeleri Araştırmaları Enstitüsü, Ortadoğu Ekonomi Politikası Anabilim Dalı, 87 s., İstanbul.
- Öğredik, G. ve Mazars/Denge. 2014. Sat ve Geri Kirala (Sell & Leaseback) İşleminin Finansal ve Vergisel Avantajları. Web Sitesi: <http://www.dengeakademi.com/Files/Article/1jub5635672021586544477.pdf>, Erişim Tarihi: 20.11.2019.
- Önal, Y.B. ve Topaloğlu, M. 2007. İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku-Mortgage (Tutsat). Karahan Kitabevi, 449 s., İstanbul.
- Özcan, P. 2011. Finansal Kiralama İşlemleri ve Vergilendirilmesi. Yüksek lisans tezi. Celal Bayar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, 139 s., Manisa.
- Özdek, E. 2016. Finansal Kiralama (Leasing): Marmaris'teki 4 ve 5 Yıldızlı Otel İşletmelerinde Uygulanması. Yüksek lisans tezi. Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı, 97 s., Muğla.
- Özdemir, G. 2017. Konut Kredileri ve Konut Kredilerinde Teminat İşlemleri. 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 304 s., Ankara.
- Özdemir, M. 2016. Finansal Yönetim. Türkmen Kitapevi, 446 s., İstanbul.
- Özdemir, S.G. 2018. Finansal Kiralama Sözleşmesi. Yüksek lisans tezi. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı, 179 s., Ankara.
- Özdemir, Z. 2005. Dış Ticaret Finansman Tekniklerinden Faktoring ve Forfaiting İşlemleri. Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (10); 194-214.
- Özdoğan, Y. 2018. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri ve Sona Ermenin Sonuçları. Yüksek lisans tezi. İstanbul Bilgi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Yüksek Lisans Programı, 143 s., İstanbul.

- Özer, G., Tansel Çetin, A. ve Özcan, M. 2004. Satınalma ve Finansal Kiralama Kararlarının Analizi: Bir Vaka Çalışması. *Mevzuat Dergisi*, (77); 1-77.
- Özgür, E. 2007. Katılım Bankalarının Finansal Etkinliği ve Mevduat Bankaları ile Rekabet Edebilirliği. Doktora tezi. Afyonkarahisar Kocatepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 221 s., Afyonkarahisar.
- Özsoy, M.Ş. 2012. Sağlam Bankacılık Modeli ile Katılım Bankacılığına Giriş. Kuveyt Türk Yayınları, 383., İstanbul.
- Öztaş, S. ve Burak, E. 2014. Türkiye’de Faaliyet Kiralaması (Operasyonel Leasing). *Kırklareli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 3(1); 50-63.
- Öztürk, M. 2020. The Real Property Financing Institutions in The World and Turkey and The Mortgage Loans. Yüksek lisans tezi. İstanbul Okan University, Social Sciences Institute, 86 s., İstanbul.
- Öztürk, M.K. 2019. Vekâlet Yönteminin İslami Finanstaki Yeri ve Türkiye İçin Bir Model Önerisi. Doktora tezi. İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 219 s., İstanbul.
- Özüberk, C. 2008. Konut Finansman Yöntemlerinde Riskler: Hane Halkının Konut Finansman Yöntemlerini Değerlendirmesine Yönelik Bir Araştırma. Doktora tezi. Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalı, 279 s., İstanbul.
- Parmakçı, M. 2005. Finansal Kiralama ve Konut Finansmanı. *Leasing Dünyası*, FİDER Finansal Kiralama Derneği Bülteni, 14; 11-13.
- Petersen, K., Bansbach, F., Dornbach, E. ve Accounting, K.L.S. (Eds.). 2017. C. Bilanzierung und Bewertung nach IFRS. In *IFRS Praxishandbuch Ein Leitfaden für die Rechnungslegung mit Fallbeispielen*, 12th ed., 41-455.
- Polat, S. 2020. Finansal Kiralama Sözleşmesinde Tarafların Borçları ve Sözleşmeden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk. Yüksek lisans tezi. İstanbul Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 132 s., İstanbul.
- Pollina, R. 2010. Raising Local Capital through Sale-Leasebacks. *Public Management*, 92(26), Web Sitesi: <https://icma.org/documents/raising-local-capital-through-sale-leasebacks>, Erişim Tarihi: 20.11.2019.
- Poyraz, E. 2008. Büyük Ölçekli Otel İşletmelerinin Orta ve Uzun Vadeli Fon Temini Sorunu ve Sermaye Piyasalarına Açılma Eğiliminin Analizi İçin Yönetici Tutumlarının Araştırılması. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (37); 142-152.
- Poyraz, S.A. 2022. Gemilerin Lease Yöntemi ile Finansmanı. Yüksek lisans tezi. İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 102 s., İstanbul.

- Rashty, J. 2018. An Analysis of the New Sale and Leaseback Guidance. CPA Journal. Web Sitesi: <https://www.cpajournal.com/2018/09/19/an-analysis-of-the-new-sale-and-leaseback-guidance/>, Erişim Tarihi: 23.6.2022
- Redman, A. ve Tanner, J. 1991. The Financing of Corporate Real Estate: A Survey. Journal of Real Estate Research, 6; 217-240.
- Reisoğlu, S. 2004. Finansal Kiralama Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları. Bankacılar Dergisi, (48); 47-65.
- Ruhi, A.C. 2013. Yargıtay İçtihatlı - Açıklamalı Sözleşmeler Hukuku. 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2 Cilt, 2536 s., Ankara.
- Rutherford, R. C. 1990. Empirical Evidence on Shareholder Value and The Sale and Leaseback of Corporate Real Estate. AREUEA Journal, 18(4); 522-529.
- Rutherford, R.C. ve Nourse, H.O. 1988. The Impact of Corporate Real Estate Unit Formation on The Parent Firm's Value. Journal of Real Estate Research, 3(4); 73-84.
- Saka, M. 2019. Finansal Kiralama İşleminin İslam Hukuku Açısından Değerlendirilmesi: Türkiye Örneği. Yüksek lisans tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Temel İslam Bilimleri Anabilim Dalı, 166 s., İstanbul.
- Salami, M.A., Tanrivermiş, H. ve Erciyes, A.H., 2022. Islamic Finance in Africa: The Prospects for Sustainable Development/ The growth, opportunities and challenges facing Islamic finance in Nigeria: Evidence from *Waqf* and *Sukuk*. Edward Elgar Publishing, eBook ISBN 978 1 80220 989 1. Electronic link to the book chapter: <https://www.e-elgar.com/shop/gbp/islamic-finance-in-africa-9781802209891.html>
- Salami, M.A., Tanrivermiş, H. ve Abubakar, M. 2022. Methodologies and Smart Techniques in Teaching, Learning and Research in Islamic Eco-finance/ The Challenges faced in Adopting Standard Methodologies for Research in Islamic Finance and the Way Out. Palgrave Mac Millan & Springer, Switzerland eBook ISBN 9781032180816. Electronic link to the book chapter: <https://www.routledge.com/Teaching-and-Research-Methods-for-Islamic-Economics-and-Finance/Billah/p/book/9781032180816>.
- Salami, M.A., Tanrivermiş, H., Sarea, A.M. ve Tanrivermiş, Y. 2023. Islamic Accounting and Finance: A Handbook/ Evaluating the robustness of Basel Capital Accords to combat the effects of COVID-19 Pandemic in Islamic Banking. World Scientific Publishing, eBook ISBN 978-1-80061-241-9 Electronic link to the book chapter: <https://www.worldscientific.com/worldscibooks/10.1142/q0366>.
- Salami, M.A. 2024. The driving factors for the advance of Islamic finance in Sothern Europe (Slovenia, Turkey, Croatia, Portugal. Spain, Andorra, Malta, Italy, San Marino, Vatican, Bosnia and Herzegovina, Montenegro, Greece, Albania, Serbia and North Macedonia). Islamic Finance in Eurasia The Need for Strategic Change

Studies in Islamic Finance, Accounting and Governance series. Edward Elgar Publishing, eBook ISBN: 978 1 03530 869 9 Electronic link to the book: <https://www.e-elgar.com/shop/gbp/islamic-finance-in-eurasia-9781035308699.html>.

Sariaslan, H. 1995. Küçük ve Orta Ölçekli İşletmelerin Finansmanı İçin Yeni Model Önerileri. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi 50(01); 313-321.

Schroth, P.W. 2010. Financial Leasing of Equipment in the Law of the United States. Oxford University Press, 58; 323-351.

Shanmugam, B. ve Zahari, Z.R. 2009. A Primer on Islamic Finance. Research Foundation Books 6, The Research Foundation of CFA Institute, 121 pp., USA.

Sharpe, S.A. ve Nguyen, H.H. 1995. Capital Market Imperfections and the Incentive to Lease. Journal of Financial Economics, 39; 271-294.

Shurtz, N.E. 1982. A Decision Model for Lease Parties in Sale-Leasebacks of Real Estate, William & Mary Law Review, 23(3); 385-438.

Sieverding, A. 2018. A Critical Analysis of The Accounting for Sale and Leaseback Transactions Under The New IFRS 16. The Universidade Católica Portuguesa, the MSc in International MSc in Management, 61 pp., Portuguesa.

Sipahi, B. 2004. Leasing İşlemleri ve Muhasebesi. Türkmen Kitabevi, 157 s., İstanbul.

Sirmans, C.F. ve Slade, B.A. 2010. Sale Leaseback Transactions: Price Premiums and Market Efficiency. Journal of Real Estate Research, 32(2); 221-241.

Slavchova, K. ve Georgiev, D. 2020. Pay-Per-Use: The Challenges for Consumption-Based Leasing in A Tech-Driven World. Web Sitesi: <https://www.world-leasing>, Erişim Tarihi: 18.4.2020.

Slovin, M., Sushka, M. ve Polonchek, J. 1991. Restructuring Transactions by Bank Holding Companies: The Valuation Effects of Sale-and-Leasebacks and Divestitures. The Journal of Banking and Finance, (15); 237-255.

Slovin, M.B., Sushka, M.E. ve Polonchek, J.A. 1990. Corporate Sale-and-Leaseback and Shareholders Wealth. Journal of Finance, 45(1); 289-299.

Smith, C. ve Wakeman, M. 1985. Determinants of Corporate Leasing Policy. Journal of Finance, 40; 896-908.

Smith, H. 2012. Broker Forecasts Rise in Sale-Leaseback Transactions. Las Vegas Business Press, 29; 10-11.

Somerville, R. ve Fairholm, R. 2004. Asset-based Financing, Investment and Economic Growth in Canada. The Centre for Spatial Economics, Canadian Finance & Leasing Association, Toronto, Kanada.

- Soper, D. 2021. 40 Years of The UK Leasing Industry. Web Sitesi: https://www.world-leasing-yearbook.com/wp-content/uploads/2021/02/40_Years_of_Leasing_UK.pdf, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Soytürk, A. 2017. Türkiye’de Katılım Bankacılığında Toplu Konut Finansman Modelleri. Yüksek lisans tezi. Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Bankacılık Anabilim Dalı, 107 s., İstanbul.
- Söyler, İ. 2007. Mali Teşvik Uygulamaları Açısından Finansal Kiralama. Yaklaşım Yayıncılık, 232 s., İstanbul.
- Sözer, B. 2010. Gemi, Geminin Mükemmel Cüzü ile Teferruatı ve Bunların Finansal Kiralama Sözleşmesi ile Temini Halinde Ortaya Çıkabilecek Sorunlar. Vedat Kitapçılık, 131 s., İstanbul.
- Spiro, H. T. 1996. Finance for the Nonfinancial Manager. 4th Edition, John Wiley & Son Inc., 320 pp., USA.
- Stulz, R. ve Johnson, H. 1985. An Analysis of Secured Debt. Journal of Financial Economics, 14; 501-521.
- Sucu, Ö. 2019. Katılım Bankaları ile Mevduat Bankalarının Finansal Performansı Üzerinde Etkili Olan Faktörlerin Belirlenmesi: Türk Bankacılık Sektörü Üzerine Bir Araştırma. Yüksek lisans tezi. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Para Sermaye Piyasaları ve Finansal Kurumlar Ana Bilim Dalı, 153 s., İstanbul.
- Süzen, İ.G., Alptekin, B. ve Ata, M. 2015. Finansal Kiralama İşlemlerinde KDV İstisnası. Vergi Raporu Dergisi, (192); 309- 322.
- Şahinkaya, S. 2002. Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası’ndan Türkiye Kalkınma Bankası’na: 1975-2001 Döneminde Kurumsal Yapıdaki Temel Dönüşümler Üzerine Düşünceler ve Bazı Öneriler. In VI. International Conference in Economics, 1-14.
- Şengül Güneş, G. ve Tanrıvermiş, H. 2020. A Research on Real Estate Investment Fund Managers in Turkey. Business and Economics Research Journal, 11(2); 431-444.
- Şengür Evren, D. 2013. Finansal Kiralama İşlemlerinde Kiracı Açısından Asgari Kira Ödemelerinin Hesaplanması ve Finansal Raporlama Üzerindeki Etkileri. Niğde Üniversitesi İİBF Dergisi, 6(1); 263-279.
- Şişman, D. ve Şişman, M. 2017. Finansal Kiralama ve Ekonomi İçin Önemi: Riskler ve Avantajlar. Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 15(1); 144-154.
- Taner, S. 2011. An Analysis of ‘Murābaḥa to Purchase Orderer’ With Particular Reference to Turkey and its Adaptation to AAOIFI Standards. The University of Manchester for the Degree of Master of Arts ‘Islamic Studies’ in the Faculty of Humanities, 80 pp., England.

- Tanrıvermiş, H. 2008. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, 241:106-148.
- Tanrıvermiş, H. 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları. SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu, 1014, 631 s., Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2019. Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörlerinin Roller ve Gelişme Eğilimlerinin Değerlendirilmesi, Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, 2 TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep, ss.71-112.
- Tanrıvermiş, H., Demir, E.ve Yıldırım, İ. 2023. Türkiye’de Finansal Kiralamanın Gayrimenkul Sektöründeki Uygulamalarının Değerlendirilmesi ve Etkinliğinin Artırılabilmesi Olanakları. Vergi Sorunları Dergisi, 420; 50-70.
- Tanrıvermiş, H., Demir, E. ve Yıldırım, İ. 2022. Gayrimenkul Projelerinin Sat ve Geri Kirala Yöntemi ile Finansmanı ve Türkiye'deki Uygulamaların Değerlendirilmesi. 7th Conference of Interdisciplinary Research on Real Estate (CIRRE 2022), October 14-15, Ankara.
- Tate, D. 2021. Australia. World Leasing Yearbook, Web Sitesi: https://www.world-leasing-yearbook.com/wp-content/uploads/2021/02/WLY21_Australia.pdf, Erişim Tarihi: 19.3.2023.
- Tekinalp, Ü. 1985. Hukuki Yönden Finansal Kiralama Kanunu. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. Finansal Kiralama Semineri, İstanbul.
- Temizsu, B. ve Coşkun, P. 2016. Finansal Kiralama Kanunu Kapsamında Gerçekleştirilen Sat ve Geri Kirala (Sale and Lease Back) İşleminin Vergisel Avantajları. Vergi Sorunları Dergisi, (329); 125-132.
- Tolu, A. 2023. Leasing Yapana 2 Puanlık KDV Şoku. Vergi Dünyası, Eylül 2023, 164-165.
- Topal, A., Yalman, G.L. ve Çelik, Ö. 2019. Changing Modalities of Urban Redevelopment and Housing Finance in Turkey: Three Mass Housing Projects in Ankara. Journal of Urban Affairs, 41:5, 630-653, DOI: 10.1080/07352166.2018.1533378.
- Topçu, K. 2022. Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanması: Türkiye’deki Düzenlemelerin Karşılaştırılması. Yüksek lisans tezi. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muhasebe Anabilim Dalı, 169 s., İstanbul.
- Topuz, M. 2017. Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesi. Yargıtay Kararları ile Birlikte Genişletilmiş ve Güncellenmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi, 578 s., Ankara.
- Toroslul, V. 2000. Leasing İşlemleri ve Muhasebesi. I. Basım, Beta Yayınları, 288 s., İstanbul.

- Tuğlu, A. ve Atila, Ö. 2007. Finansal Kiralama Kanunu ve Vergi Kanunlarına Göre Finansal Kiralama İşlemleri. Yaklaşım Yayıncılık, 280 s., Ankara
- Tunç, H. 2022. Katılım Bankacılığı Felsefesi, Teorisi ve Türkiye Uygulaması. Nesil Yayınları, 280 s., İstanbul.
- Tuzel, S. 2010. Corporate Real Estate Holdings and the Cross-Section of Stock Returns. Review of Financial Studies, 23(2); 2268-2302.
- Unger, M.A. ve Karve, G.R. 1987. Real Estate Principles and Practices. 8th Edition, South Western Publishing Co., 710 pp., USA.
- Ustaoglu, F. 2019. Proje Finansmanında Türk Hukukuna Tabi Teminatlar ve Özellikle Hesap Rehni. Doktora tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Hukuk Ana Bilim Dalı, 211 s., İstanbul.
- Uyanık, S. 1986. Finansman Bonoları ve Ülkemizdeki Geleceği. Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 4(1-2); 187-196.
- Uyanık, S. 1990. Proje Finansmanında Finansal Kiralamanın Rolü: Türkiye Örneği. TOBB Yayınları. 208 s., Ankara.
- Vurucu, M. ve Arı, M.U. 2017. A'dan Z'ye Bankacılık (Yasal Mevzuat-Organizasyon-Fonlar). 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 448 s., Ankara.
- Weatherhead, M. 1997. Real Estate in Corporate Strategy. Palgrave Macmillan, 312 pp., Hampshire, England.
- Wells, K. 2011. Empirical Tests of the Leasing Puzzle Using Sale-and-Leaseback Transactions. Journal of Business and Policy Research, 6(3); 73-90.
- Wiedemer, J.P. ve Baker, J.K. 2013. Real Estate Finance. 9th Edition, 434 pp., Mason, OH USA.
- Williamson, O.E. 1988. Corporate Finance and Corporate Governance. Journal of Finance, 43; 567-591.
- Yalçın, F. 2006. Finansal Kiralama/Leasing. Yüksek lisans tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Ana Bilim Dalı, 312 s., İstanbul.
- Yalçiner, K. 2018. Gayrimenkul Finansmanı. Detay Yayıncılık, 296 s., Ankara.
- Yaldız, H. 2019. Finansal Kiralama Sözleşmesinde Kiraya Veren Ayıplardan Sorumluluğu. Yüksek lisans tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı. 116 s., İstanbul.
- Yan, A. 2006. Leasing and Debt Financing: Substitutes or Complements?. Journal of Financial and Quantitative Analysis, 41(3); 709-731.

- Yavuz, C., Acar, F. ve Özen, B. 2018. Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler). Beta Yayınları, 920 s., İstanbul.
- Yavuz, F. 2021. Finansal Kiralamada Katılım Bankacılığının Payının Arttırılmasına Yönelik Öneriler. Yüksek lisans tezi. İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, 79 s., İstanbul.
- Yavuz, S. 2022. Vergi Hukukunda Finansal Kiralama. Doktora tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, 250 s., İstanbul.
- Yılmaz, E.Y. 2018a. Türk Vergi Hukukunda Finansal Kiralama Müessesesi ve Finansal Kiralama İşlemlerinin Vergilendirilmesi. Yüksek lisans tezi. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, 110 s., Ankara.
- Yılmaz, H. 2018b. Finansal Kiralama Sözleşmeleri. Yüksek lisans tezi. Başkent Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, 84 s., Ankara.
- Yozgat, M.Ç. 2019. Üretim ve İmalat Sektöründe Finansal Kiralama: Türkiye Örneği. Yüksek lisans tezi. İstanbul Ticaret Üniversitesi, Finans Enstitüsü, Finans Anabilim Dalı, 68 s., İstanbul.
- Yozgat, M.Ç. ve Kibritçi Artar, O. 2019. Financial Leasing in Manufacturing and Production Sector: The Case of Turkey. Journal of International Trade, Logistics and Law, 5(1); 44-51.
- Yönder, E. 2015. Reits in Turkey: The Impact of the Deviations from the Global Systems. (Ph.D. Thesis), Middle East Technical University, Ankara.
- Yüce, S. 2019. An Evaluation of Housing Finance in Turkey after 2000. Yüksek lisans tezi. The Graduate School of Social Sciences of Middle East Technical University, 151 pp., Ankara.
- Yükçü, S. ve Kaplanoğlu, E. 2015. Muhasebe ve Vergi Boyutuyla Sat ve Geri Kirala İşlemleri. Vergi Sorunları. 38(318); 79-89.
- Yüksel, Z.B. 2018. Leasing Sektörünün Gelişimi Sat & Geri Kirala İşleminin Sektöre ve Firmalara Katkıları. Yüksek lisans tezi. İstanbul Ticaret Üniversitesi, Finans Enstitüsü, Finans Anabilim Dalı, 96 s., İstanbul.
- Yüzbaşıoğlu, N. 2014. Proje Finansmanında Faizsiz Finansman Yöntemleri ve Araçları. Yüksek lisans tezi. Türk Hava Kurumu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 240 s., Ankara.

EKLER

- EK 1 Finansal Kiralama Şirketleri ve Katılım Bankaları Yönetici ve Uzmanları ile Görüşmeye Yönelik Soru Formu**
- EK 2 Gayrimenkul Şirketleri ve Gayrimenkul Yatırımcıları ile Görüşmeye Yönelik Soru Formu**
- EK 3 Finansal Kiralama Yöntemi ile Konut Edinen Konut Alıcıları ile Görüşmeye Yönelik Soru Formu**
- EK 4 Katılımcıların Görevine/Unvanına Göre Dağılımı**
- EK 5 Finanse Edilen Gayrimenkul Türleri ve Finanse Edilme Nedenleri**
- EK 6 Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Öncelikle Ele Alınması Öngörülen Hususlar**
- EK 7 Finansal Kiralama Yönteminin Genel Olarak Avantajları**
- EK 8 Finansal Kiralama Yönteminin Genel Olarak Dezavantajları**
- EK 9 Yargı Kararları**
- EK 10 Dünya Finansal Kiralama İşlem Hacmi ve Değişimi (1990-2022)**
- EK 11 İşlem Hacmi Bazında İlk 50 Ülke Sıralaması ve Değişimi (2022, 2019, 2018)**
- EK 12 Penetrasyon Oranına Göre İlk 50 Ülke (2015-2021)**
- EK 13 %1 KDV Oranı Uygulanan Mallar**
- EK 14 Kiralama Sektörü Finansal Kiralama Bilanço Gerçekleşmeleri (2008-2023/Haziran)**
- EK 15 Türkiye’de GSYH ve Sabit Yatırımlar İle Finansal Kiralama Büyüklükleri (2008-2023/Mart)**
- EK 16 Türkiye’de Finansal Kiralamaya Konu Varlık Kalemleri (Dönemler İtibariyle)**
- EK 17 Bankalar Finansal Kiralama Gerçekleşmeleri (Sözleşme Değerine Göre Sektörler İtibariyle)**
- EK 18 Finansal Kiralama Konusu Sektörlere Göre Brüt İşlem Hacmi ve Kira Alacağı ile Sektörler Toplamı İçindeki Payı (%) (2012-2023/Haziran)**
- EK 19 Katılım Bankalarının Finansal Kiralama ve Konut Finansmanındaki Rolünün Güçlendirilmesine İlişkin Görüşlerine Yönelik Soru Formu**

EK 1 Finansal Kiralama Şirketleri ve Katılım Bankaları Yönetici ve Uzmanları ile Görüşmeye Yönelik Soru Formu

AÇIKLAMA: Bu anket; Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı’nda “**Türkiye’de Finansal Kiralama Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Uygulamalarının Analizi**” başlıklı doktora tezi çalışması kapsamında Türkiye Katılım Bankaları Birliği, Finansal Kurumlar Birliği, Katılım Bankaları ve Finansal Kiralama Şirketleri yöneticileri, konut ve ticari kredi yöneticileri ve uzmanları ile finansal kiralama modelinin bir yöntemi olan sat ve geri kirala (sale and leaseback) yönteminin hukuki, ekonomik ve teknik yönlerden analizi ve uygulama örnekleri üzerinden durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin ortaya konulması amacıyla uygulanmaktadır. Ankette belirteceğiniz görüş ve değerlendirmeleriniz, sadece bu tezde kullanılacak, gizliliği korunacak ve başkaca bir amaç için kullanılmayacaktır. Değerlendirmede kişi ve kurum isimleri hiçbir surette belirtilmeyecektir. Anketimize ayıracağınız zaman, bütün sorulara eksiksiz vereceğiniz yanıtlar, konu ile ilgili son bölümde ileteceğiniz değerli görüş ve önerileriniz için şimdiden teşekkür ederiz.

A. Katılımcılarla İlgili Demografik Bilgiler

- 1) Cinsiyetiniz: ☐ Kadın ☐ Erkek
- 2) Yaşınız: ☐ 18-24 ☐ 25-34 ☐ 35-44 ☐ 45-54 ☐ 55-64 ☐ 65 ve üzeri
- 3) Eğitim Durumunuz: ☐ Lise ☐ Önlisans ☐ Lisans ☐ Lisansüstü
☐ Diğer (Belirtiniz)
- 4) En son mezun olduğunuz okul ve bölümü:
.....
.....
- 5) Göreviniz:
- ☐ Genel Müdür
- ☐ Genel Müdür Yardımcısı
- ☐ Konut Kredileri Yöneticisi
- ☐ Ticari Krediler Yöneticisi
- ☐ Uzman / Uzman Yardımcısı
- ☐ Diğer (Belirtiniz)
- 6) Toplam mesleki deneyiminiz (Yıl olarak):
- 7) Halen çalışmakta olduğunuz sektördeki deneyiminiz (Yıl olarak):

B. Finansal Kiralama Yöntemine İlişkin Bilgiler

1. Görev yaptığınız yerler (Finansal Kiralama Şirketleri / Katılım Bankaları / Finans Kurumları) ve dönemlerini belirtiniz.

Kurumların Adı	Görev Yaptığı Dönem	Görevi	Açıklama (Varsa)

2. Finansal Kiralama Şirketleri / Katılım Bankalarının Türkiye ekonomisi ile inşaat ve gayrimenkul sektörlerine katkıları olduğunu düşünüyor musunuz?

☐ Evet

☐ Hayır (Cevabınız hayır ise 4. soruya geçiniz)

3. Cevabınız “evet” ise, ne gibi katkıları olabileceğini belirtiniz?

Ülke Ekonomisine Katkıları	İnşaat Sektörüne Katkıları	Gayrimenkul Sektörüne Katkıları

4. Yatırımcı / konut alıcısı yatırımını neden finansal kiralama yöntemi ile finanse etmelidir?

☐ Vergisel avantajlar sağlaması

☐ Kredilere göre daha az maliyetli olması

☐ Kullanım alanının çok geniş olması

☐ Kullanma ya da mülkiyet edinimine imkân tanınması

☐ Yatırımcıya duran varlığını nakde çevirme ve yeni yatırım imkânları sağlaması

☐ Diğer (Belirtiniz).....

5. Türkiye’de finansal kiralama mevzuatında yer alan vergisel düzenlemeler sizce yeterli midir?

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Fikrim yok

6. Cevabınız “hayır” ise, vergisel yükümlülükler yönünden yapılmasını düşündüğünüz düzenlemeleri belirtiniz. (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

☐ Düzenlenen sözleşme vergi, resim ve harçlardan muaf olmalıdır

☐ Yapılan mal teslimi işlemi vergi, resim ve harçlardan muaf olmalıdır

☐ Gayrimenkulün finansal kiralama şirketine ilk satışında devredenden (kiracı) alınan binde 4.55 oranındaki tapu harcı sıfırlanmalıdır

☐ Diğer (Belirtiniz).....

7. Finansal kiralama yönteminin genel olarak avantajları ve dezavantajları nelerdir?

Avantajları	Dezavantajları

8. Finansal kiralamanın yatırımcılar için gayrimenkulü finanse etmesinin yanında başka açılardan daha karlı olduğunu düşünüyor musunuz?

☐ Evet ☐ Hayır (Cevabınız hayır ise 10. soruya geçiniz)

9. Cevabınız “evet” ise, nedenlerini belirtiniz. (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Yatırım alternatifi sunması
☐ Hızlı yatırım yapma imkânı tanınması
☐ Şirketin işletme sermayesi ihtiyacını sağlaması
☐ Şirkete sürdürülebilir bir büyüme imkânı tanınması
☐ Finansal sorumluluğun paylaşılmasını sağlaması
☐ Diğer (Belirtiniz).....

10. Türkiye’de finansal kiralama yönteminin gayrimenkulün finansmanı açısından gelişim potansiyelini nasıl değerlendiriyorsunuz?

- ☐ Hızlı gelişme eğiliminde
☐ Durağan
☐ Yavaş gelişme eğiliminde
☐ Gerileme eğiliminde
☐ Fikrim yok

11. Türkiye’de finansal kiralama mevzuatına göre uygulamada karşılaşılan/karşılaşılabilecek sorunlar sizce neler olabilir? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Sözleşme süresi sonrası mülkiyet hakkı devrinin net olmaması
☐ Kiralama süresinin belirlenmesinde yeterli teknik bilgiye sahip olunmaması
☐ Değerlemenin uzmanlık gerektirmesi ve değerlendirme şirketlerinin yetkinliğinin tartışılması
☐ Vergisel düzenlemelerin karmaşıklığı
☐ Varlıkların sözleşme süresi boyunca finansal durum tablosunda duran varlık olarak gösterilememesi
☐ Diğer (Belirtiniz).....

12. Finansal Kiralama Şirketi / Katılım Bankası yöneticisi / çalışanı olarak en fazla hangi tür gayrimenkulleri, neden finanse etmek istersiniz?

Gayrimenkul Türü	Gerekçesi

13. Finansal Kiralama Şirketleri / Katılım Bankaları tarafından yatırım yapılacak gayrimenkullerin finansmanında en çok hangi kriterlere dikkat edilmektedir? (En fazla 5 seçenek işaretlenmelidir)

- ☐ Yatırımın maliyeti
- ☐ İşletme ihtiyaçları için gerekli olup olmadığı
- ☐ İşletme faaliyetlerinde kullanılıp kullanılmadığı
- ☐ İşletme sermayesi ihtiyacını karşılamak için mi yoksa orta vadeli yatırımını finanse etmek için mi kullanılacağı
- ☐ Şirketin karlılığı
- ☐ Şirketin ödeme gücü
- ☐ Gayrimenkulün nakit oluşturma potansiyeli
- ☐ Gayrimenkulün gelir oluşturma potansiyeli
- ☐ Diğer (Belirtiniz).....

14. Finansal Kiralama Şirketleri / Katılım Bankaları tarafından gayrimenkulün finansmanına karar verilmeden önce projelere göre aldığı değerlendirme raporu sayısını belirtiniz (**En fazla son beş yıl için**)

Proje Adı	Projenin Konusu	Alınan Rapor Sayısı

15. Aldığınız değerlendirme raporlarının genel olarak içeriği ve yeterliliği hakkındaki düşünceleriniz nelerdir?

- ☐ Çok Yeterli
- ☐ Yeterli
- ☐ Yetersiz
- ☐ Çok Yetersiz
- ☐ Kararsız

16. Cevabınız “yetersiz” veya “çok yetersiz” ise, gerekçelerini açıklayabilir misiniz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Gerekli araştırmanın yapılmamış olması
- ☐ İlgili kurum ve kuruluş araştırmalarının eksik yapılmış olması
- ☐ Belirlenen bedelin piyasa şartlarına göre çok düşük olması
- ☐ Belirlenen bedelin piyasa şartlarına göre çok yüksek olması
- ☐ Uygun yöntemin kullanılmamış olması
- ☐ İlgili kurum ve kuruluşlarca belirlenen formata uygun olarak hazırlanmaması
- ☐ Değerleme raporunun yeterli yetkinliğe sahip kişiler tarafından düzenlenmemiş olması
- ☐ Diğer (Belirtiniz).....

17. Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında sizce öncelikle hangi hususların ele alınması uygun olur? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Gayrimenkulün oluşturacağı nakit ve gelir potansiyeli
- ☐ Uluslararası değerlendirme ve muhasebe standartlarının dikkate alınması
- ☐ Gayrimenkulün üzerindeki yapı ve tesisler ile alanı, yapı sınıfı ve yapım yılı
- ☐ Gayrimenkulün bulunduğu bölge ve konumu

- ☐ Gayrimenkulün imar ve kullanım özellikleri
☐ Gayrimenkulün çevresinin sosyo-ekonomik özellikleri
☐ Diğer (Belirtiniz).....

18. Aynı proje konusu ile ilgili olarak birden fazla proje geliştirme, fizibilite ve değerlendirme raporu alındığı oluyor mu?

- ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

19. Cevabınız “evet” ise, buna ihtiyaç duyulma nedenlerini ve alınan ortalama rapor sayısını belirtiniz.

İhtiyaç Duyulma Nedeni	Ortalama Rapor Sayısı

20. Tapuda tescil işlemleri sırasında veya öncesinde oluşan/oluşabilecek sorunlar var mıdır?

- ☐ Evet ☐ Hayır (Cevabınız hayır ise 22. soruya geçiniz.)

21. Cevabınız “evet” ise, mevcut sorunların giderilmesine yönelik çözüm önerileriniz nelerdir? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Tapu memurlarının bu konuda eğitilmesi
☐ TAKBİS’de ilgili alanların oluşturulması
☐ Vergi, resim ve harç muafiyet ve istisnaları konularında bilgilendirme sağlanması
☐ Hazine ve Maliye Bakanlığı, tapu ve belediyeler gibi kurumlar arasında işbirliği ve entegrasyonun artırılması
☐ Diğer (Belirtiniz).....

22. Dünyadaki örnekleri ile karşılaştırıldığı zaman Türkiye’de Finansal Kiralama Mevzuatı ve uygulamalarının yeterli olduğunu düşünüyor musunuz?

- ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

23. Cevabınız “hayır” ise, mevzuatta ne gibi değişiklikler yapılmalıdır?

.....

24. Türkiye’de finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için Finansal Kurumlar Birliği, Finansal Kiralama Şirketleri, Türkiye Katılım Bankaları Birliği, Katılım Bankaları, Gayrimenkul Şirketleri/Yatırımcıları ve kamu kurum / kuruluşlarına düşen görevler sizce neler olmalıdır?

Kurumlar / Paydaşlar	Önerilen Roller ve Görevler	Varsa Yapılması Gereken Yasal Düzenlemeler
Finansal Kurumlar Birliği		
Finansal Kiralama Şirketleri		
Türkiye Katılım Bankaları Birliği		
Katılım Bankaları		
Gayrimenkul Şirketleri/ Yatırımcıları		
Kamu Kurum / Kuruluşları		

25. Lütfen görüşlerinizi en iyi şekilde ifade ettiğini düşündüğünüz her bir ifadenin yanında ayrılan kutucuğu işaretleyiniz.

Finansal kiralama konusunda aşağıdaki önermelere katılım düzeyinize göre ilgili kutucuğa işaret koymanız gerekmektedir.		Tamamen katılıyorum	Katılıyorum	Orta düzeyde katılıyorum	Katılmıyorum	Hiç katılmıyorum
1	Firmaların fon kaynak alanlarını genişlettiğini düşünüyorum.					
2	Firmaların faaliyetlerinin hızla büyüdüğünü düşünüyorum.					
3	Çalışma sermayesini muhafaza ettiğini düşünüyorum.					
4	Sabit varlıkların elde edilmesine yardımcı olduğunu düşünüyorum.					
5	Bakım onarım imkânlarını beraberinde getirdiğini düşünüyorum.					
6	Kiralama süresi bitiminden sonra beklenen hurda değerinin yüksek olduğunu düşünüyorum.					
7	Nakit ve krediler üzerinde kontrol kolaylıkları sağladığını düşünüyorum.					
8	Enflasyona karşı bir güvence sağladığını düşünüyorum.					
9	Finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasında rekabetin olduğunu düşünüyorum.					
10	Ekonomik durgunluğun finansal kiralamayı etkilemediğini düşünüyorum.					
11	Orta vadeli kredilerin başka yerde olmadığını düşünüyorum.					
12	Yoğun bir şekilde kullanılmasının zorunlu ihtiyaç duyulmayan mala talep yarattığını düşünüyorum.					
13	Satın almaya göre daha ucuz bir teknik olduğunu düşünüyorum					

26. Türkiye’de gayrimenkul sektörü ve finansal kiralama yöntemi ile proje finansmanı konularında eklemek istediğiniz başkaca hususlar var mıdır?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

27. Cevabınız “evet” ise,

a) Gayrimenkul sektörüne yönelik görüşlerinizi belirtiniz.

.....

.....

b) Finansal kiralama ile ilgili görüşlerinizi belirtiniz.

.....

.....

ANKETİMİZ TAMAMLANMIŞTIR, DEĞERLİ GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİNİZ İÇİN TEŞEKKÜR EDERİM.

EK 2 Gayrimenkul Şirketleri ve Gayrimenkul Yatırımcıları ile Görüşmeye Yönelik Soru Formu

AÇIKLAMA: Bu anket; Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda **“Türkiye’de Finansal Kiralama Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Uygulamalarının Analizi”** başlıklı doktora tezi çalışması kapsamında gayrimenkul şirketleri ve gayrimenkul yatırımcılarının finansal kiralama modeline bakış açıları ile finansal kiralama modelinin bir yöntemi olan sat ve geri kirala (sale and leaseback) yönteminin hukuki, ekonomik ve teknik yönlerden analizi ve uygulama örnekleri üzerinden durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin ortaya konulması amacıyla uygulanmaktadır. Ankette belirteceğiniz görüş ve değerlendirmeleriniz, sadece bu tezde kullanılacak, gizliliği korunacak ve başkaca bir amaç için kullanılmayacaktır. Değerlendirmede kişi ve kurum isimleri hiçbir surette belirtilmeyecektir. Anketimize ayıracağınız zaman, bütün sorulara eksiksiz vereceğiniz yanıtlar, konu ile ilgili son bölümde ileteceğiniz değerli görüş ve önerileriniz için şimdiden teşekkür ederiz.

A. Katılımcılar İle İlgili Demografik Bilgiler

1. Cinsiyetiniz: ☐ Kadın ☐ Erkek
2. Yaşınız: ☐ 18-24 ☐ 25-34 ☐ 35-44 ☐ 45-54
☐ 55-64 ☐ 65 ve üzeri
3. Eğitim Durumunuz: ☐ Lise ☐ Ön lisans ☐ Lisans ☐ Lisansüstü
☐ Diğer (Belirtiniz).....
4. En son mezun olduğunuz okul ve bölümü:
.....
.....
5. Şirketteki pozisyonunuz:
☐ Genel Müdür
☐ Bütçe ve/veya Finansman Müdürü
☐ Muhasebe Müdürü / Mali İşler Müdürü
☐ Uzman
☐ Diğer (Belirtiniz).....
6. Sektördeki deneyiminiz (Yıl olarak):
7. Şu an çalıştığınız sektördeki deneyiminiz (Yıl olarak)

B. İşletmeye İlişkin Bilgiler

1. Halen çalıştığınız Şirketin ana faaliyet konusu nedir?

☐ Üstyapı ☐ Altyapı ☐ Üstyapı ve Altyapı ☐ Diğer (Belirtiniz)

2. Halen çalıştığınız Şirketin yasal statüsü nedir?

☐ Şahıs Şirketi ☐ Limitet Şirket ☐ Anonim Şirket ☐ Kooperatif
☐ İş Ortaklığı ☐ GYO ☐ Diğer (Belirtiniz).....

3. Çalıştığınız Şirkette istihdam edilenlerin görev unvanlarını belirtiniz?

Çalışanların Nitelikleri	Çalışan Sayısı (Kişi)
İdari	
Mühendis-Mimar	
Finans	
Diğer	

4. Şirketinizin gayrimenkul sektöründeki deneyimi kaç yıldır?

	Yıl
Kuruluş Yılına Göre	
Gayrimenkul Sektörüne Giriş Yılına Göre	

5. Şirketinizin faaliyet alanını belirtiniz.

☐ Sadece yurt içi ☐ Sadece yurt dışı ☐ Hem yurt içi, hem de yurt dışı

6. Şirketinizin gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerinin oransal dağılımını belirtiniz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

Çalışma Alanları	1-20	21-40	41-60	61-80	81-100
Konut	☐	☐	☐	☐	☐
Ofis	☐	☐	☐	☐	☐
AVM	☐	☐	☐	☐	☐
Karma	☐	☐	☐	☐	☐
Lojistik	☐	☐	☐	☐	☐
Otel	☐	☐	☐	☐	☐
Üretim	☐	☐	☐	☐	☐
Gezi – Park – Bahçe vb.	☐	☐	☐	☐	☐
Köprü	☐	☐	☐	☐	☐
Baraj	☐	☐	☐	☐	☐
Yol – Tünel vb.	☐	☐	☐	☐	☐
Alt şebeke İşleri	☐	☐	☐	☐	☐
Diğer	☐	☐	☐	☐	☐

7. Şirketinizin gayrimenkul sektöründeki çalışma alanı 6. soruda belirtilen seçenekler dışında olup “Diğer” seçeneğinin işaretlenmesi durumunda, çalışma alanı/alanlarınızı belirtiniz?

.....
.....

C. Finansal Kiralama Yöntemine İlişkin Bilgiler

1. Gayrimenkul yatırımlarınızın finansmanında problem yaşıyor musunuz?
☐ Evet ☐ Hayır (Cevabınız hayır ise 3. soruya geçiniz.)
2. Cevabınız “evet” ise, finansman temini ile ilgili hangi problemlerle karşılaşıyorsunuz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)
☐ Faiz oranlarının yüksek olması
☐ Banka kredileri dışındaki alternatif finansman kaynaklarının yetersiz olması
☐ Banka kredileri dışındaki alternatif finansman kaynaklarının yeterince bilinmemesi
☐ Bölgede finansman sağlayan kuruluş sayısı ve çeşidinin az olması
☐ Özkaynakların yetersiz olması
☐ İstenilen bilgi ve belgelerin çok olması
☐ Diğer (Belirtiniz).....
3. Finansman ihtiyacınızı öncelikle hangi kaynaktan karşılamayı tercih ediyorsunuz?
☐ Banka Kredisi (Teşkilatlı Kuruluşlar)
☐ Önceki Yıllarda Dağıtılmayan Kârlar
☐ Finansal Kiralama
☐ Serbest Piyasa/Yardım Sandıkları vb. (Teşkilatsız Kuruluşlar)
☐ Ortaklar
☐ Diğer (Belirtiniz).....
4. Önceki soruda (3. soru) verilen finansman kaynaklarından hangisinin daha avantajlı olduğunu düşünüyorsunuz?
☐ Banka Kredisi (Teşkilatlı Kuruluşlar)
☐ Önceki Yıllarda Dağıtılmayan Kârlar
☐ Finansal Kiralama
☐ Serbest Piyasa/Yardım Sandıkları vb. (Teşkilatsız Kuruluşlar)
☐ Ortaklar
☐ Diğer (Belirtiniz).....
5. Önceki soruda (4. soru) seçilen finansman kaynağının neden daha avantajlı olduğunu düşünüyorsunuz?
.....
.....
6. İşletmeler hangi durumlarda finansal kiralamaya başvurmalıdır? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)
☐ Bütçenin yetersiz olduğu durumlarda
☐ Finansman ihtiyacının çok olduğu durumlarda
☐ Teknolojik yatırımların çok olduğu durumlarda
☐ Diğer finansman araçlarının temininde istenilen bilgi ve belgeler çok olduğu durumlarda
☐ Diğer (Belirtiniz)

7. Sektörünüzde finansal kiralama alternatifinden yeterince yararlanılıyor mu?

☐ Evet ☐ Hayır

8. Türkiye’de finansal kiralama yönteminin işletmeler tarafından benimsenmeye başlanmasını aşağıdaki nedenlerden hangisine bağlıyorsunuz?

- ☐ Teknolojiyi yakından takip edebilme imkânı tanınması
☐ Yatırımların geri dönüş süresini hızlandırması
☐ Riskin düşük olması
☐ Vergi avantajı sağlaması
☐ Faiz ve enflasyon riskinden etkilenmemesi
☐ Diğer (Belirtiniz).....

9. Maddi duran varlık alımında finansal kiralamayı bir kaynak olarak kullanıyor musunuz?

☐ Evet ☐ Hayır

10. Finansal kiralama yöntemini gayrimenkul finansmanı dışında daha önceden başka amaçlarla da kullandınız mı?

☐ Evet ☐ Hayır (Cevabınız hayır ise 12. soruya geçiniz.)

11. Cevabınız “evet” ise, hangi alanlarda ve yıllarda, kaç kez kullandınız?

Kullanılan Alan	Kullanılma Yılı	Kullanılma Sıklığı

12. Finansal kiralama yöntemini tercih etmeniz en önemli sebebini belirtiniz?

- ☐ Esnek ödeme kolaylığı sağlaması
☐ %100 finansman sağlaması
☐ Vergi avantajları sağlaması
☐ Özkaynaklara başvurmadan yatırım yapmayı sağlaması
☐ Amortisman ayırma ve yeniden değerlendirme imkânı sağlaması
☐ Diğer (Belirtiniz).....

13. Finansal kiralama yöntemi daha önce kullanıldı ise, aşağıdaki türlerden hangisini kullandınız? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Ulusal Finansal Kiralama
☐ Uluslararası Finansal Kiralama

14. Finansal kiralama yöntemini en çok hangi varlığın finansmanında kullanmayı tercih edersiniz?

- ☐ Kara, deniz ve hava ulaşım araçları ☐ İş ve inşaat makineleri
☐ Makine ve ekipman ☐ Tıbbi cihazlar
☐ Tekstil makineleri ☐ Turizm ekipmanları
☐ Elektronik ve optik cihazlar ☐ Tarım Makinaları
☐ Bilgisayar, büro makineleri ve telekomünikasyon cihazları
☐ Gayrimenkuller ☐ Diğer (Belirtiniz).....

15. Finansal kiralama yönteminin kullanılacağı varlıkla ilgili aşağıdaki verilerden öncelikle hangisini temel alıyorsunuz?

☐ Satın alma maliyeti	☐ Kira ödemeleri
☐ Ekonomik ömür	☐ Bakım-onarım maliyetleri
☐ Sözleşme süresinin sonunda satın alma veya yenisi ile değiştirme imkânı sağlaması	
☐ Hurda değeri	☐ Diğer (Belirtiniz).....

16. Finansal kiralama hizmetlerini aşağıdaki kuruluşların hangisinden almayı tercih ediyorsunuz?

☐ Finansal Kiralama Şirketleri	☐ Katılım Bankaları
☐ Devlet Bankaları	☐ Özel Bankalar

17. Finansal kiralama hizmeti sunan finansal kiralama şirketleri ve katılım bankaları arasında bir fark olduğunu düşünüyor musunuz?

☐ Evet	☐ Hayır	☐ Fikrim Yok

18. Cevabınız “evet” ise, bu farkların neler olduğunu belirtiniz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- | |
|--|
| ☐ Kira ödemelerinin daha düşük veya daha esnek olması |
| ☐ Kiralama sonrası hizmetin daha iyi olması |
| ☐ Finansal kiralamayı özendirici teşvikler kullanması |
| ☐ Müşteri ile iletişimin çok iyi olması |
| ☐ Diğer (Belirtiniz)..... |

19. Finansal kiralama yapmak için finansal kiralama şirketi veya katılım bankası seçiminde aşağıdaki faktörlerden hangisini göz önünde bulundurursunuz?

- | |
|---|
| ☐ Finansal kiralama şirketi veya banka ile iş ilişkisinin olması |
| ☐ Finansal kiralama şirketi veya bankanın ek hizmetler sunması |
| ☐ Finansal kiralama şirketi veya bankanın aynı iş kolundaki firmalar ile iş yapıyor olması |
| ☐ Finansal kiralama şirketi veya bankanın deneyimli finansal kiralama uzmanlarının olması |
| ☐ Diğer (Belirtiniz)..... |

20. Finansal kiralama yöntemi daha önce kullanılmadı ise öncelikli tercih etmeme nedeniniz nedir?

- | |
|---|
| ☐ Banka kredilerinin yeterli görülmesi |
| ☐ Kiralama yerine satın almanın daha avantajlı olduğunun düşünülmesi |
| ☐ Şirket sermayesi yeterli olduğundan ihtiyaç duyulmaması |
| ☐ Malın hurda değerinden yoksun kalınması nedeni ile cazip gelmemesi |
| ☐ Diğer (Belirtiniz)..... |

21. Finansal kiralama yönteminin dezavantajları olduğunu düşünüyor musunuz?

☐ Evet	☐ Hayır	☐ Fikrim yok

22. Cevabınız “evet” ise, hangi dezavantajları olduğunu düşünüyorsunuz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Yüksek faiz maliyeti ☐ Kiracının yatırım indiriminden yararlanamaması
☐ Kullanım serbestisinin bulunmaması ☐ Kaynak israfına yol açma ihtimali
☐ Aylık kira bedelinin yüksek olması ☐ Diğer (Belirtiniz).....

23. Türkiye’de finansal kiralama mevzuatında yer alan vergisel düzenlemeler sizce yeterli midir?

- ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

24. Cevabınız “hayır” ise, vergisel yükümlülükler yönünden yapılmasını düşündüğünüz düzenlemeleri belirtiniz. (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Düzenlenen sözleşme vergi, resim ve harçlardan muaf olmalıdır.
☐ Yapılan mal teslimi işlemi vergi, resim ve harçlardan muaf olmalıdır.
☐ Gayrimenkulün finansal kiralama şirketine ilk satışında devredenden (kiracı) alınan binde 4.55 oranındaki tapu harcı sıfırlanmalıdır.
☐ Diğer (Belirtiniz).....

25. Finansal kiralama yönteminden tekrar yararlanmayı düşünüyor musunuz?

- ☐ Evet ☐ Hayır

26. Lütfen görüşlerinizi en iyi şekilde ifade ettiğini düşündüğünüz her bir ifadenin yanında ayrılan kutucuğu işaretleyiniz.

Finansal kiralama konusunda aşağıdaki önermelere katılım düzeyinize göre ilgili kutucuğa işaret koymanız gerekmektedir.		Tamamen katılıyorum	Katılıyorum	Orta düzeyde katılıyorum	Katılmıyorum	Hiç katılmıyorum
1	Firmaların fon kaynak alanlarını genişlettiğini düşünüyorum.					
2	Firmaların faaliyetlerinin hızla büyüdüğünü düşünüyorum.					
3	Çalışma sermayesini muhafaza ettiğini düşünüyorum.					
4	Sabit varlıkların elde edilmesine yardımcı olduğunu düşünüyorum.					
5	Bakım onarım imkânlarını beraberinde getirdiğini düşünüyorum.					
6	Kiralama süresi bitiminden sonra beklenen hurda değerinin yüksek olduğunu düşünüyorum.					
7	Nakit ve krediler üzerinde kontrol kolaylıkları sağladığını düşünüyorum.					
8	Kısa sürede demode olacak malların olumsuz etkisini azalttığını düşünüyorum.					
9	Enflasyona karşı bir güvence sağladığını düşünüyorum.					
10	Finansal kiralama şirketleri / katılım bankaları arasında rekabetin olduğunu düşünüyorum.					
11	Ekonomik durgunluğun finansal kiralamayı etkilemediğini düşünüyorum.					
12	Orta vadeli kredilerin başka yerde olmadığını düşünüyorum.					
13	Yoğun bir şekilde kullanılmasının zorunlu ihtiyaç duyulmayan mala talep yarattığını düşünüyorum.					
14	Satın almaya göre daha ucuz bir teknik olduğunu düşünüyorum.					

27. Finansal kiralama işlemi bölgenizde yeterince biliniyor mu?

☐ Evet (Cevabınız evet ise 29. soruya geçiniz) ☐ Hayır

28. Cevabınız “hayır” ise, bunun temel nedeni ne olabilir?

- ☐ Tanıtımın yeterli olmaması ☐ İlginin yeterli olmaması
☐ Katılım bankaları/finansal kiralama şirketleri şubelerinin yaşanılan bölgede olmaması
☐ Katılım bankaları/finansal kiralama şirketleri şubelerinden yeterince bilgi alınamaması
☐ Devlet desteğinin olmaması ☐ Diğer (Belirtiniz).....

29. Finansal kiralama yönteminin varlığından nasıl haberdar olduğunuzu belirtiniz.

- ☐ Konferanslar
☐ Finansal kiralama şirketleri veya katılım bankaları
☐ Piyasada faaliyet gösteren diğer firmalar
☐ Basın-yayın organları
☐ Diğer (Belirtiniz).....

30. Finansal Kiralama Şirketleri / Katılım Bankaları / diğer finansman kuruluşlarından finansal kiralama yöntemi hakkında detaylı bilgi alabiliyor musunuz?

☐ Evet ☐ Hayır

31. Finansal Kiralama Şirketleri / Katılım Bankaları / diğer finansman kuruluşları finansal kiralama yöntemindeki gelişmeler hakkında sizi bilgilendiriyor mu?

☐ Evet ☐ Hayır

32. Finansal kiralama yöntemini kullanmanızda, bölgenizde Finansal Kiralama Şirketleri/Katılım Bankaları şubelerinin olması kararlarınızı etkiliyor mu?

☐ Evet ☐ Hayır

33. Finansal Kiralama Şirketleri / Katılım Bankaları tarafından gayrimenkulün finansmanına karar verilmeden önce projelere göre aldığı değerlendirme raporu sayısını belirtiniz (**En fazla son beş yıl için**)

Projenin Adı	Projenin Konusu	Alınan Rapor Sayısı

34. Aldığınız değerlendirme raporlarının genel olarak içeriği ve yeterliliği hakkındaki düşünceleriniz nelerdir?

- ☐ Çok Yeterli
☐ Yeterli
☐ Yetersiz
☐ Çok Yetersiz
☐ Kararsız

35. Cevabınız “yetersiz” veya “çok yetersiz” ise, gerekçelerini açıklayabilir misiniz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Gerekli araştırmanın yapılmamış olması
- ☐ İlgili kurum ve kuruluş araştırmalarının eksik yapılmış olması
- ☐ Belirlenen bedelin piyasa şartlarına göre çok düşük olması
- ☐ Belirlenen bedelin piyasa şartlarına göre çok yüksek olması
- ☐ Uygun yöntemin kullanılmamış olması
- ☐ İlgili kurum ve kuruluşlarca belirlenen formata uygun olarak hazırlanmaması
- ☐ Değerleme raporunun yeterli yetkinliğe sahip kişiler tarafından düzenlenmemiş olması
- ☐ Diğer (Belirtiniz).....

36. Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında sizce öncelikle hangi hususların ele alınması uygun olur? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Gayrimenkulün oluşturacağı nakit ve gelir potansiyeli
- ☐ Uluslararası değerlendirme ve muhasebe standartlarının dikkate alınması
- ☐ Gayrimenkulün üzerindeki yapı ve tesisler ile alanı, yapı sınıfı ve yapım yılı
- ☐ Gayrimenkulün bulunduğu bölge ve konumu
- ☐ Gayrimenkulün imar ve kullanım özellikleri
- ☐ Gayrimenkulün çevresinin sosyo-ekonomik özellikleri
- ☐ Diğer (Belirtiniz).....

37. Aynı proje konusu ile ilgili olarak birden fazla proje geliştirme, fizibilite ve değerlendirme raporu alındığı oluyor mu?

- ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

38. Cevabınız “evet” ise, buna ihtiyaç duyulma nedenlerini ve alınan ortalama rapor sayısını belirtiniz.

İhtiyaç Duyulma Nedeni	Ortalama Rapor Sayısı

39. Tapuda tescil işlemleri sırasında veya öncesinde oluşan/oluşabilecek sorunlar var mıdır?

- ☐ Evet ☐ Hayır (Cevabınız hayır ise 41. soruya geçiniz.)

40. Cevabınız “evet” ise, mevcut sorunların giderilmesine yönelik çözüm önerileriniz nelerdir? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Tapu memurlarının bu konuda eğitilmesi
- ☐ TAKBİS’de ilgili alanların oluşturulması
- ☐ Vergi, resim ve harç muafiyet ve istisnaları konularında bilgilendirme sağlanması
- ☐ Hazine ve Maliye Bakanlığı, tapu ve belediyeler gibi kurumlar arasında işbirliği ve entegrasyonun artırılması
- ☐ Diğer (Belirtiniz).....

41. Dünyadaki örnekleri ile karşılaştırıldığı zaman Türkiye’de Finansal Kiralama Mevzuatı ve uygulamalarının yeterli olduğunu düşünüyor musunuz?

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Fikrim yok

42. Cevabınız “hayır” ise, mevzuatta ne gibi değişiklikler yapılmalıdır?

.....
.....

43. Türkiye’de finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için Finansal Kurumlar Birliği, Finansal Kiralama Şirketleri, Türkiye Katılım Bankaları Birliği, Katılım Bankaları, Gayrimenkul Şirketleri/Yatırımcıları ve kamu kurum/kuruluşlarına düşen görevler sizce neler olmalıdır?

Kurumlar / Paydaşlar	Önerilen Roller ve Görevler	Varsa Yapılması Gereken Yasal Düzenlemeler
Finansal Kurumlar Birliği		
Finansal Kiralama Şirketleri		
Türkiye Katılım Bankaları Birliği		
Katılım Bankaları		
Gayrimenkul Şirketleri/Yatırımcıları		
Kamu Kurum / Kuruluşları		

44. Türkiye’de gayrimenkul sektörü ve finansal kiralama yöntemi ile proje finansmanı konularında eklemek istediğiniz başkaca hususlar var mıdır?

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Fikrim yok

45. Cevabınız “evet” ise,

a) Gayrimenkul sektörüne yönelik görüşlerinizi belirtiniz.

.....
.....

b) Finansal kiralama ile ilgili görüşlerinizi belirtiniz.

.....
.....

**ANKETİMİZ TAMAMLANMIŞTIR, DEĞERLİ GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİNİZ
İÇİN TEŞEKKÜR EDERİM.**

EK 3 Finansal Kiralama Yöntemi ile Konut Edinen Konut Alıcıları ile Görüşmeye Yönelik Soru Formu

AÇIKLAMA: Bu anket; Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda “**Türkiye’de Finansal Kiralama Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Uygulamalarının Analizi**” başlıklı doktora tezi çalışması kapsamında finansal kiralama yöntemi ile konut edinen konut alıcılarının finansal kiralama modeline bakış açıları ile finansal kiralama modelinin bir yöntemi olan sat ve geri kiralama (sale and leaseback) yönteminin hukuki, ekonomik ve teknik yönlerden analizi ve uygulama örnekleri üzerinden durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin ortaya konulması amacıyla uygulanmaktadır. Ankette belirteceğiniz görüş ve değerlendirmeleriniz sadece bu tezde kullanılacak, gizliliği korunacak ve başkaca bir amaç için kullanılmayacaktır. Değerlendirmede kişi ve kurum isimleri hiçbir surette belirtilmeyecektir. Anketimize ayıracağınız zaman, bütün sorulara eksiksiz vereceğiniz yanıtlar, konu ile ilgili son bölümde ileteceğiniz değerli görüş ve önerileriniz için şimdiden teşekkür ederiz.

A. Katılımcılarla İlgili Demografik Bilgiler

- 1) Cinsiyetiniz: ☐ Kadın ☐ Erkek
- 2) Yaşınız: ☐ 18-24 ☐ 25-34 ☐ 35-44 ☐ 45-54 ☐ 55-64 ☐ 65 ve üzeri
- 3) Eğitim Durumunuz: ☐ Lise ☐ Önlisans ☐ Lisans ☐ Lisansüstü
☐ Diğer (Belirtiniz)
- 4) En son mezun olduğunuz okul ve bölümü:
.....
5. Medeni durumunuz: ☐ Evli ☐ Bekar
- 6) Mesleğiniz:
☐ Kamu Çalışanı ☐ İşçi ☐ Esnaf/Serbest Çalışan ☐ Emekli
☐ Öğrenci ☐ İşsiz ☐ Diğer (Belirtiniz).....
- 7) Siz dahil ailenizde kaç kişi yaşıyor?
☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ve üzeri
8. Siz dahil ailenizde gelir getiren kişi sayısı kaçtır?
☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ve üzeri
9. Ailenizin aylık ortalama geliri ne kadardır?
☐ 3.000 TL ve altı ☐ 3.001 – 5.000 TL ☐ 5.001 – 10.000 TL
☐ 10.001 – 20.000 TL ☐ 20.001 – 30.000 TL ☐ 30.001 TL ve üstü
10. Finansal kiralama yöntemi ile edindiğiniz konut dışında başka konutunuz var mı?
☐ Evet ☐ Hayır (Cevabınız hayır ise 12. soruya geçiniz)

11. Cevabınız “evet” ise, diğer konutunuzu ne zaman edindiniz? (yıl olarak)

12. Diğer konutunuzu hangi yolla finanse ettiniz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Bireysel Tasarruf ☐ Banka Kredisi (Teşkilatlı Kuruluşlar)
☐ Akraba /Arkadaş Çevresi ☐ Serbest Piyasa/Yardım Sandıkları vb. (Teşkilatsız Kuruluşlar)
☐ Diğer (Belirtiniz).....

13. Finansal kiralama yöntemi ile edinilen konutun alış fiyatını belirtiniz?

14. Finansal kiralama yöntemi ile edinilen konutunuzu ne zaman aldınız? (yıl olarak).....

15. Finansal kiralama yöntemi ile edinilen konutu kendiniz mi kullanıyorsunuz?

- ☐ Evet (Cevabınız evet ise “B. Finansal Kiralama Yöntemine İlişkin Bilgiler” bölümüne geçiniz) ☐ Hayır

16. Cevabınız “hayır” ise, konutun kullanım durumu belirtiniz?

- ☐ Kiralık
☐ Anne-Baba/Çocuk/Kardeş/Akrabalar tarafından kullanılmakta
☐ Boş
☐ Diğer (Belirtiniz).....

17. Finansal kiralama yöntemi ile edinilen konut “kiralama” yoluyla değerlendiriliyor ise aylık kira bedelinin ne olduğunu belirtiniz?

B. Finansal Kiralama Yöntemine İlişkin Bilgiler

1. Konut ediniminin finansmanında problem yaşıyor musunuz?

- ☐ Evet ☐ Hayır (Cevabınız hayır ise 3. soruya geçiniz)

2. Cevabınız “evet” ise, finansman temini ile ilgili hangi problemlerle karşılaşıyorsunuz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Faiz oranlarının yüksek olması
☐ Banka kredileri dışındaki alternatif finansman kaynaklarının yetersiz olması
☐ Banka kredileri dışındaki alternatif finansman kaynaklarının yeterince bilinmemesi
☐ Bölgede finansman sağlayan kuruluş sayısının ve çeşidinin az olması
☐ Bireysel tasarrufların yetersiz olması
☐ İstenilen bilgi ve belgelerin çok olması
☐ Diğer (Belirtiniz).....

3. Finansman ihtiyacınızı öncelikle hangi kaynaktan karşılamayı tercih ediyorsunuz?

- ☐ Bireysel Tasarruf ☐ Banka Kredisi (Teşkilatlı Kuruluşlar)
☐ Finansal Kiralama ☐ Serbest Piyasa/Yardım Sandıkları vb. (Teşkilatsız Kuruluşlar)
☐ Akraba /Arkadaş Çevresi ☐ Diğer (Belirtiniz).....

4. Önceki soruda (3. soru) verilen finansman kaynaklarından hangisinin daha avantajlı olduğunu düşünüyorsunuz?

- ☐ Bireysel Tasarruf ☐ Banka Kredisi (Teşkilatlı Kuruluşlar)
☐ Finansal Kiralama ☐ Serbest Piyasa/Yardım Sandıkları vb. (Teşkilatsız Kuruluşlar)
☐ Akraba /Arkadaş Çevresi ☐ Diğer (Belirtiniz).....

5. Önceki soruda (4. soru) seçilen finansman kaynağının neden daha avantajlı olduğunu düşünüyorsunuz?

.....
.....

6. Finansal kiralama yönteminin varlığından nasıl haberdar olduğunuzu belirtiniz.

- ☐ Konferanslar
☐ Finansal kiralama şirketleri veya katılım bankaları
☐ Piyasada faaliyet gösteren firmalar
☐ Akraba/arkadaş çevresi / komşular
☐ Basın-yayın organları
☐ Diğer (Belirtiniz).....

7. Finansal kiralama yöntemini konut edinimi dışında daha önce başka amaçlarla da kullandınız mı?

- ☐ Evet ☐ Hayır (Cevabınız hayır ise 9. soruya geçiniz)

8. Cevabınız “evet” ise, hangi alanlarda ve yıllarda, kaç kez kullandınız?

Kullanılan Alan	Kullanılma Yılı	Kullanılma Sıklığı

9. Finansal kiralama yöntemini tercih etmenizin en önemli sebebini belirtiniz?

- ☐ Esnek ödeme kolaylığı sağlaması
☐ %100 finansman sağlaması
☐ Vergi avantajları sağlaması
☐ Bireysel tasarrufları kullanmadan yatırım yapmayı sağlaması
☐ Diğer (Belirtiniz).....

10. Konut ediniminde finansal kiralama hizmetini aşağıdaki kuruluşların hangisinden almayı tercih ediyorsunuz?

- ☐ Finansal Kiralama Şirketleri ☐ Katılım Bankaları
☐ Devlet Bankaları ☐ Özel Bankalar

11. Finansal kiralama yönteminden tekrar yararlanmayı düşünüyor musunuz?

- ☐ Evet ☐ Hayır (Cevabınız hayır ise 13. soruya geçiniz)

12. Cevabınız “evet” ise, hangi varlıkların ediniminde kullanmayı tercih edersiniz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

☐ Kara, deniz ve hava ulaşım araçları	☐ İş ve inşaat makineleri
☐ Makine ve ekipman	☐ Tıbbi cihazlar
☐ Tekstil makineleri	☐ Turizm ekipmanları
☐ Elektronik ve optik cihazlar	☐ Tarım Makinaları
☐ Bilgisayar, büro makineleri ve telekomünikasyon cihazları	
☐ Gayrimenkuller	☐ Diğer (Belirtiniz).....

13. Finansal kiralama yönteminin dezavantajları olduğunu düşünüyor musunuz?

- ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

14. Cevabınız “evet” ise, hangi dezavantajları olduğunu düşünüyorsunuz? (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)

- ☐ Yüksek faiz maliyeti
- ☐ Kullanım serbestisinin bulunmaması
- ☐ Kaynak israfına yol açma ihtimali
- ☐ Kiracının yatırım indiriminden yararlanamaması
- ☐ Aylık kira bedelinin yüksek olması
- ☐ Diğer (Belirtiniz).....

15. Finansal kiralama yöntemini kullanmanızda, bölgenizde finansal kiralama şirketleri/katılım bankaları şubelerinin olması kararlarınızı etkiliyor mu?

- ☐ Evet ☐ Hayır

16. Finansal kiralama yöntemi bölgenizde yeterince biliniyor mu?

- ☐ Evet (Cevabınız evet ise 18. soruya geçiniz) ☐ Hayır

17. Cevabınız “hayır” ise, bunun temel nedeni ne olabilir?

- ☐ Tanıtımın yeterli olmaması ☐ İlginin yeterli olmaması
- ☐ Katılım bankaları/finansal kiralama şirketleri şubelerinin yaşanılan bölgede olmaması
- ☐ Katılım bankaları/finansal kiralama şirketleri şubelerinden yeterince bilgi alınamaması
- ☐ Devlet desteğinin olmaması ☐ Diğer (Belirtiniz).....

18. Türkiye’de finansal kiralama yönteminin etkin olarak kullanılabilmesi için Finansal Kurumlar Birliği, Finansal Kiralama Şirketleri, Türkiye Katılım Bankaları Birliği, Katılım Bankaları, Gayrimenkul Şirketleri/Yatırımcıları ve kamu kurum/kuruluşlarına düşen görevler sizce neler olmalıdır?

Kurumlar / Paydaşlar	Önerilen Roller ve Görevler	Varsa Yapılması Gereken Yasal Düzenlemeler
Finansal Kurumlar Birliği		
Finansal Kiralama Şirketleri		
Türkiye Katılım Bankaları Birliği		
Katılım Bankaları		
Gayrimenkul Şirketleri/ Yatırımcıları		
Kamu Kurum / Kuruluşları		

19. Türkiye’de finansal kiralama yöntemi ile konut edinimi hususunda eklemek istediğiniz başkaca hususlar var mıdır?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

20. Cevabınız “evet” ise, görüşlerinizi belirtiniz.

.....

.....

.....

.....

**ANKETİMİZ TAMAMLANMIŞTIR, DEĞERLİ GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİNİZ
İÇİN TEŞEKKÜR EDERİM.**



EK 4 Katılımcıların Görevine/Unvanına Göre Dağılımı

S.No	Görev/Unvan	Kişi Sayısı (Adet)
1	Uzman/Uzman Yardımcısı	50
2	Ticari Krediler Yöneticisi	19
3	Portföy Yöneticisi	12
4	Yönetmen	11
5	Şube Müdürü	8
6	Kıdemli Yönetmen	5
7	Bölge Müdürü	3
8	Genel Müdür Yardımcısı	3
9	Konut Kredileri Yöneticisi	2
10	Müdür Yrd.	2
11	Satış Yöneticisi	2
12	Şube Müdür Yrd.	2
13	Yönetmen Yardımcısı	2
14	Bölgesel Koordinasyon Yönetmeni	1
15	Diğer	1
16	Direktör	1
17	Girişimci Müşteri İlişkileri Yetkilisi	1
18	İç Kontrol ve MASAK	1
19	KOBİ Bankacılığı Kıdemli Yönetmen	1
20	KOBİ Müşteri Temsilcisi	1
21	KOBİ Portföy Pazarlama	1
22	KOBİ Portföy Yöneticisi	1
23	KOBİ Satış Kıdemli Yönetmeni	1
24	KOBİ Yönetmeni (Müdür Yrd.)	1
25	Kredi İzleme Müdürü	1
26	Müdür	1
27	Müşteri İlişkileri Yetkilisi	1
28	Müşteri İlişkileri Yetkilisi (Şube Md. Yrd.)	1
29	Operasyon Yöneticisi	1
30	Operasyon Yönetmen Yard.	1
31	Pazarlama Grup Yöneticisi	1
32	Pazarlama Satış Yöneticisi	1
33	Perakende Müşteri İlişkileri Yetkilisi	1
34	Perakende Satış Yöneticisi	1
35	Perakende ve Özel Bankacılık Satış Müdürlüğü Yönetici	1
36	Portföy Yöneticisi (Satış)	1
37	Portföy Yönetmeni	1
38	Satış Yönetmeni	1
39	Sigorta ve EHS officer	1
40	Şube Yöneticisi	1
41	Teftiş Kurulu Başkanı	1
42	Ticari Portföy Yönetmeni	1
43	Ürün Geliştirme Müdürü	1
44	Ürün Geliştirme Yönetmen Yardımcısı	1
45	Yönetici	1
46	Yönetmen/Pazarlama Yrd.	1
GENEL TOPLAM		154

EK 5 Finanse Edilen Gayrimenkul Türleri ve Finanse Edilme Nedenleri

S.No	Gayrimenkul Türü	Gerekçesi
1	Büyükşehirlerdeki İşyerleri ve Arsalar	Satılabilme kabiliyetleri daha yüksek
2	Fabrika Binası	Müşteri kitlemiz o yöndedir.
3	Fabrika Binası	Kredibilite açısından
4	Fabrika Binası	Üretim ve istihdamın artmasını sağlamak
	Turistik Tesis	Ülke turizmine destek
	Şirket Gayrimenkulünün Sat ve Geri Kirala Yapılması	Şirketler varlıkları ile uzun vadeli kredi kaynağı sağlayabilirler
5	Ticari Gayrimenkul	Müşteri portföyünün kurumlar ağırlıklı olması
	Konut	Satış kabiliyetinin yüksek olması
6	Fabrika Binası	Değeri sürekli artıyor, kolay satılabilir
	Dükkan	Eğeri sürekli artıyor, kolay satılabilir
7	Fabrikalar Veya Yatırıma Yönelik Gmler	Yatırımları büyütmesi ülke ekonomisine katkıda bulunması istihdam yaratması
8	Faaliyetinde Olduğu Fabrika veya İş Amaçlı Kullandığı Gayrimenkul	Faaliyetini bu menkulda yapıyor olması gözden çıkarması mümkün olmadığı gibi planlamasını daha sağlıklı oluyor.
9	Fabrika Binaları	Ülke ekonomisine katkısı daha fazla
	Konut	Konut ediminin kolaylaştırılması
10	Fabrika Binası	Mevcut Yatırımın Geri Dönüşü Daha Hızlı olur
11	Ticari Gayrimenkul	Satılabilirlik hızı ve değeri konutlara göre daha stabil ve yüksek olmaktadır
12	İşyeri	Satışı kolay/ konumu satılabilir olmalı / piyasa değeri yüksek olmalıdır
13	İşyeri	Firmanın kendi mülkiyetinde ve yatırımın icra edildiği yer olmasından dolayı daha garanti ve takibi kolay olması
14	Fabrika	İmalat sektörünü hareketlendirmesi ve üretime katkıda bulunması
15	Konut	Fiyat ve vergi avantajı
16	Ofis	Ticari nitelikli kullanıma uygun
	Arsa	Ticari nitelikli kullanıma uygun
	Depo	Ticari nitelikli kullanıma uygun
17	Konut	Konut sahibi olmayan kişilerinde daha kolay gayrimenkul sahibi olması için
18	Enerji Sınıfı A ve B Olanları	Yeşil enerjiye dönüşüme destek
	Kentsel Dönüşüm Kapsamına Girenleri	Şehirlerin yenilenmesine destek
19	Toplu Konut	Piyasaya rahat ulaşım sağlar
20	Konut	Satış kolaylığı
	Organize Sanayi İçersinde Arsa	Üretim katkısının direkt olması
21	Makine	
22	Makine	Sermaye yatırımı
23	İşyeri	Firmalara kolaylık sağlaması
24	Hassas Olmayan, Bozulmaya Elverişli Olmayan Demirbaş Ürünleri	Banka, müşteri ve sigorta şirketi arasındaki anlaşmazlıklara neden olmaması
25	Fabrika + Arsası	Değer yüksekliği
		Üretime doğrudan katkı
26	Makine-Teçhizat	Sürece hakimiyet
27	Fabrika + Arazisi	Üretime doğrudan katkısı olması
		Gelir yaratma potansiyelinin olması

28	Fabrika	Yeni yatırımlar yapabilmesi için kaynak oluşturmak adına.
	Üretim Yerleri	
29	Yatırım Makine Parçaları	Yatırımın bir parçası olması
30	Üretim Tesisi	Uzun vadeli olması, vergisel avantajlar ve işletme sermayesini güçlendirmesi
31	Sat ve geri kirala Yöntemi İle Tüm Gayrimenkuller	Finansal büyüme ve fabrikalaşma sürecini hızlandırma
32	Mesken	
	İşyeri	
33	Konut	İhtiyaç
34	İşyeri/Üretim Tesisi	Ekonomiye katkı
35	İş Yeri	
36	Fabrika	Yatırım amaçlı olması
	Tesis	Uzun vadeli finansman imkanı
	Ticari Arsa	Uygun maliyetli
37	İşyeri/Endüstriyel Tesis	Firmaların nakit akışı
		Üretim ihtiyaçlarında kullanılmak üzere
38	İşyeri	Yeniden değerlendirme artışı
39	İş Yeri (Sat ve Geri Kirala Yönt.ile)	Firmaların ihtiyaç duyduğu kaynağı sahip olduğu varlıklar yardımı ile sağlamak
40	Fabrika Binası	İstihdam sağlaması
41	İşyeri	Devir edilmesinin daha zor olması
	Fabrika	Devir edilmesinin daha zor olması
42	Ticari Olarak Makine ve Teçhizat	Ticari faaliyetlerin büyüme endeksli devamı
		Vergisel sürecinin net olması
43	Fabrika Binası	Yeniden değerlendirme, öz kaynak artışı
	İşyeri	Yeniden değerlendirme, öz kaynak artışı
44	Fabrika Binası	Gayrimenkul sahibinin ödeme sorumluluğunun artmasını sağlamaktadır.
45	Ticari İşletmelerin Faaliyet Gsöterdikleri ya da Üretim Yaptıkları Fabrikalar	Firmanın kendi işine odaklanması, rant amaçlı gayrimenkul alımlarına yönelmemesinin sağlanması açısından olumlu
46	İşyeri/Büro	Değer/gelir yaratıyor olması
	Fabrika	Devredilmelerinin faaliyetlerini devam ettikçe zor olmaları
47	Fabrika	Firmaların faaliyet gösterdiği mekanın olması süreç takibini kolaylaştırmaktadır
	İmalathane	
	Ofis	
48	Ticari Gayrimenkuller	Mortgage ihtiyacının olmaması
49	Araç	Uygunluk, maliyet
50	Fabrika	İşletme sermayesi yaratmaktadır.
51	Makine	Firmalara daha az maliyetli olması
	Teçhizat	
52	Menkul Varlıklar (İş Makinesi, Araç vb.)	Hacmin yüksek olması
53	İşyeri	Ekonomik canlanma
54	Konut	İkamet amaçlı (sabit geliri olanlara)
	İşyeri	Yatırım amaçlı (şirketlere)
55	İş Makinesi	Kullanım amacı
	Araç	Kullanım amacı
56	İşyeri	Takip riskinin daha az olması
	Oturulan Konut	Perakende müşteri ilişkileri yetkilisi
57	İşyeri (Sat ve Geri Kirala)	İşletmelere kaynak sağlaması

58	Makine Alımı	Firmaların talebi
59	Arsa	Katma değer yaratma potansiyelinin yüksek olması
60	Makine	
	Teçhizat	
61	Üretime Yönelik Makine	İstihdam artışı
	Katma Değeri Yükseltecek Makine	Yerli üretim/mal/hizmet
	Ges	Tasarruf
62	Fabrika	Gerektiğinde kolay kontrol ve değer artışı
	Üretim Merkezi	
	Atölye	
63	İşyeri	Firmada değerinin daha yüksek olması
	Yaşadığı/İkamet Ettiği Konut	Ailenin konutu ve gideri
64	Arsa	Değerinin düşme ihtimalinin düşük olması
65	İşyeri	
	Makine	
66	Ticari (Büro)	Pazarlama kolaylığı
		Talebin piyasada fazla olması
67	Arsa	Satış kabiliyeti daha yüksek
68	Fabrika/İmalathane	Üretim amaçlı yapılması
		Kıranın ödenmesi için kendi kendini desteklemesi
69	Konut Finansmanı	Bireysel müşteri tercihi
70	Makine-Ekipman	KDV avantajı
71	Fabrika	Geri dönüşünün (üretim katkısı dolayısıyla) olması
	Konut	Konut edinimine doğrudan desteği sayesinde ek yük getirmemesi
72	İmalathane (Fabrika)	Üretim-geri dönüşü olması
73	İnşaat	
74	Fabirak/İmalathane	Üretime doğrudan katkı sağlaması
75	Arsa	Peşinat oranı fazla-kısa vade
	İşyeri	Peşinat oranı fazla-kısa vade
76	Üretim Tesisi	Yatırım ve istihdama katkı
	Fabrika	
77	Bütün Gayrimenkuller	Satılabilir kabiliyetinin olması
78	Fabrika	Gayrimenkul değeri ile satış kabiliyeti
	Ofis	Gayrimenkul değeri ile satış kabiliyeti
79	Ticari Gayrimenkul	Alıcısı fazla (Risk talep gereği)
80	İşyeri	Yasal düzenlemeler ve ekonomik verimlilik
	Fabrika	
81	Fabrika	Yatırım değerinin yüksek olması
82	Fabrika Binası	Değerli ve firmaya gelir getiren yer olması,
		Bilançoda eski değeri üzerinden gözüktüğünden güncellemek için tercih edilmesi
83	Fabrika	Değeri artan ve tercih edilen bir gayrimenkul türü olması
	Konut	Çok sık talebe konu olduğundan.
84	İş Merkezi	Maddi değeri yüksek
	Okul, Yurt	
85	Fabrika	Değerinin yüksek olması
	İşyeri	Değerinin yüksek olması
86	Sat ve Geri Kiralama-Gayrimenkul	Firmaya nakit kazandırması
	İşyeri	
	Fabrika	

EK 6 Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Öncelikle Ele Alınması Öngörülen Hususlar

Kriterler	Sıklık
Gayrimenkulün oluşturacağı nakit ve gelir potansiyeli	114
Uluslararası değerleme ve muhasebe standartlarının dikkate alınması	42
Gayrimenkulün üzerindeki yapı ve tesisler ile alanı, yapı sınıfı ve yapım yılı	89
Gayrimenkulün bulunduğu bölge ve konumu	108
Gayrimenkulün imar ve kullanım özellikleri	96
Gayrimenkulün çevresinin sosyo-ekonomik özellikleri	65



EK 7 Finansal Kiralama Yönteminin Genel Olarak Avantajları

Avantajları	Sıklık
Vergi avantajı (en büyük avantajı) (istisna kapsamında %1 KDV avantajı, DV istisnası)	80
Kredilere göre daha az maliyetli olması	26
Kullanma ya da mülkiyet edinimine imkân tanınması	23
Uzun vadeli finansman modeli sunması	23
Kullanım alanının çok geniş olması	12
Bilanço üzerinde (sat ve geri kirala yöntemi için) maddi duran varlıkları gerçek değeri üzerinden güncellemesi ve güncel değer ile kayıtlara girmesini sağlaması	8
Operasyonel kolaylık (alım satım işleri ve ithalat işlemleri gibi operasyonel hizmetler finansal kiralama firması tarafından takip edilmektedir)	8
Döviz ile borçlanma imkânı sağlanması (Dövizle endeksli düzenlenmesinin avantajı)	5
Finansal kiralamanın sağladığı olanaklarla projenin %100'ünün finanse edilebilmesi, böylece özkaynaklara dokunulmaması	5
Firmaların yaptığı ödemeleri kira gideri olarak gösterebilmesinden dolayı bilanço'ya olumlu etki sağlaması	5
Banka limitine ek olarak kendi limitini yaratması	4
Fon akışına uygun esnek kira ödemeleri ile nakit akışının planlanabilmesi	4
Kiralamaya konu malın mülkiyeti kiralayanda kalmasından ötürü teminat değeri taşınması	4
Orta ve uzun vadeli finansman imkânı sağlanması	4
Sabit faiz, firmalara doğru nakit akış planlaması yapmasına yardım etmesi	4
Uygun fiyatlarla finansman imkânı tanınması	4
Bazı mallarda vergi, resim ve harç muafiyeti tanınması	3
Sat ve geri kirala yöntemi ile firma aktifini güncellemesi, borç-vade ayarlaması yapılabilmesi	3
Teşvikli yatırımlar için finansal kiralama şirketinin teşvikten yararlandırılabilmesi	3
Uzun vadeli yatırım imkânı sağlanması	3
Yatırımı ve üretimi teşvik etmesi	3
Amortisman olarak ya da gider olarak gösterme konusunda opsiyon hakkı tanınması	2
Çeşitli nitelikleri mallarının mülkiyetini edinme imkânı tanınması	2
Duran varlığını nakde çevirme ve sağlanan fonlarla yeni yatırım fırsatı sunması	2
Fiyat avantajı sağlaması	2
Hızlı finansman sağlaması	2
İşletme sermayesini koruyarak, proje kredisi finansmanı sağlaması	2
Katılım bankacılığı açısından nitelikli ve yapı itibarıyla uygun bir ürün olması	2
KDV avantajı (%1) - Belirli ürünlerde kurumlar vergisi avantajı	2
Kira öder gibi ürün sahibi olma imkânı tanınması	2
Ödeme esnekliği tanınması, önden peşinat verebilme imkânı tanınması	2
Sabit taksitler (istenirse değişken de olabilir)	2
Tapu harcından muafiyet tanınması	2
Teminat/rehin problemlerinin olmaması, teminatın kendisinin olması	2
Vade esnekliği tanınması	2
Varlığın yeniden değerlendirilmesini sağlaması	2
Yatırımcıya duran varlığını nakde çevirme ve yeni yatırım imkânları sağlaması	2
Alternatif yatırım enstrümanı sunması	1
Anaparaya dokunulmaması	1
Aylık vergi avantajı (taksit ödemelerinin muhasebeleştirilmesi)	1
Banka kredilerine göre erişimin kolay olması	1
Banka kredilerinin etkilenmeyişi	1
Banka kredisine göre daha kolay işlem süreci ve kredilendirme imkânı tanınması	1
Daha az maliyetli finans yöntemi olması	1
Devlet politikasına göre sektör desteği sağlanması	1
Duran varlığın teminat görevi görmesi	1
Düşük teminat şartları (kiralanan malın teminat değeri taşınması nedeniyle)	1
Düzenli olarak finansman avantajı	1

Ek teminat yükünün kısıtlı olması	1
Erişimin kolay olması	1
Farklı para birimi ile borçlanma imkânı tanınması	1
Finansman imkanının normal kredilere göre daha fazla olması	1
Firmaları banka limitlerini bloke etmeden ek bir kredi limiti oluşturmaları, ek limit yaratması	1
Firmanın bilançosunu düzenlemesi	1
Gayrimenkullerin likidite sağlaması	1
İstihdam sağlaması	1
İstisna kapsamında dövizle borçlanma imkânı tanınması	1
İşlemi banka yaptığından firma açısından avantajlar sağlaması	1
İthal işlemlerde operasyonların finansal kiralama şirketi tarafından yapılması	1
Katılım bankasına kredinin doğrudan yatırıma gittiği güvencesi vermesi	1
KDV'nin kiralara bölünmesi	1
Kendi imkanları ile yapamayacağı işleri yapabilmesi, alamayacağı ürünleri alabilmesi	1
Kiracıya amortisman ayırma hakkı tanınması	1
Kiralanın mal istenilmesi halinde dönem sonunda hurda değeri üzerinden (temsili bir bedelle) satın alma hakkı tanınması	1
Kolay finansman avantajı sağlaması	1
Kredi maliyetinin düşüklüğü	1
Kredilendirme sürecinin daha hızlı ve kolay olması	1
Kullanım ve mülkiyet edinme işlemlerini aynı süre zarfında gerçekleştirebilir kılması	1
Likidite sağlaması	1
Maliyetin kiracı tarafından masraf olarak gösterilebilmesi	1
Nakdi kolaylık ve nakidini farklı yatırımlarda kullanma imkânı sağlaması	1
Nakit akışına uygun ödeme imkânı (düşük ödemeli veya hiç ödemesiz dönem kullanılabilme) tanınması	1
Nakit akışına uygun ödeme kolaylığı sağlaması	1
Nakit yönetimi tanınması	1
Öz kaynak kullanmadan yatırım imkânı tanınması	1
Özkaynakları koruyarak finansmana erişimin mümkün olması	1
Peşinatın düşük olması	1
Risk yönetimi: Para değerlerinde ve faiz oranlarındaki dalgalanmalara karşı sabit kira ile risk yönetimi	1
Sözleşme sonunda mülkiyetin devrinin söz konusu olması	1
Şahıs şirketi hariç olmak kaydı ile dövizle borçlanılması	1
Şirket muhasebese kayıtlarında sunduğu avantaj	1
Taksit öder gibi mal sahibi olmayı sağlaması	1
Tam sigorta sağlaması	1
Tedarik imkanını kolaylaştırması	1
Teknik destek sağlaması ve danışmanlık vermesi	1
Teminat probleminin yaşanmaması	1
Vade uygunluğu sağlaması	1
Verginin taksitlendirilebilmesi	1
Yatırıma konu malın teminata konu olması sebebiyle rahat finansmana ulaşım kolaylığı	1
Yatırımcı banka limitlerinden kullanım yapmadan yatırımını gerçekleştirebilmesi	1
Yurt dışından kolay mal edinimi	1
Yurtdışı işlemlerde uzmanlıktan yararlanma	1

EK 8 Finansal Kiralama Yönteminin Genel Olarak Dezavantajları

Dezavantajları	Sıklık
Bürokratik işlemlerin (özellikle yurtdışı finansal kiralalarda) ve kırtasiyeciliğin çok fazla, işlem süreçlerinin çok uzun ve karmaşık olması	20
Malın mülkiyetinin son taksitin ödenmesi ile alıcıya devralması nedeniyle mülkiyet kaybı endişesi (alıcı yönünden)	7
Yurtdışı/dövizle yapılan finansal kiralalarda kur farklarının, kur riskinin olması	6
Maliyetlerin piyasa şartlarına göre daha yüksek olabilmesi	6
Kapsamındaki ürünlerin kısıtlı olması, sınırlı alanlarda kullanılması	5
Özellikle gayrimenkullerin (konutlar) finansmanında vadenin çok kısa olması	5
Faiz oranlarının piyasa faiz oranlarından biraz daha yüksek olması	4
Vergilendirme sorunlarının olması ve indirimli KDV oranının (%) her üründe olmaması	4
Ek maliyetlerin (sigorta, kar payı gibi yönetsel) fazla olması nedeniyle avantajların azalması	3
Kiracının sigorta maliyetlerinin yüksekliği	3
Sat ve geri kiralama işlemi ile finansal kiralamaya konu edinen gayrimenkullerde borç azaldıkça teminat değeri artmasına rağmen, gayrimenkule yeni kredi kullanma imkânı tanınmamakta	3
Hurda değeri saptanmasında sorunlar yaşanması ve kiralamaya konu şeyin geri satılamaması	3
Krediye ulaşımın zor olması ve her firma için uygun olmaması	3
Firmanın iflası durumunda ürün takibinin zor ve güven eşliğinin düşük olması	2
Türkiye'nin gelişmemiş bir mevzuatının olması nedeniyle hantal ve karışık bir işleyiş mekanizmasının ve tecrübe eksikliğinin bulunması	2
Ürün çeşitliliğinin kısıtlı olması ve ürün çeşitliliği arasında uygulama birliğinin olmaması	2
Vergi indiriminin kısıtlı ürünlerde uygulanması ve ürün çeşidine göre farklılık göstermesi	2
Konvansiyonel bankaların direkt olarak finansal kiralama yapamaması nedeni ile kaynakların kısıtlı olması ve kredi fiyatlarında ileriye dönük fiyatlamaların yapılamaması	2
Yüksek kur maliyetinin varlığı ve zaman zaman maliyetlerin yüksek olması	2
1 yıldan önce kredi kapatmaya sıcak bakılmaması	1
Banka ve yatırımcı kazanmakta, ancak kamu vergi kaybına maruz kalmakta	1
Borçların ödenmemesi durumunda mülkiyet hakkının edinilememesi	1
Değeri küçük olan ürünlerde tercih edilmemesi	1
Ekipmana vade sonuna kadar kasko yapılması maliyeti	1
Finansal kiralama hizmetinin avantajlarının bilinmemesi, hizmet tanıtımının yapılmaması	1
Finansal kiralama süresince ürünün satılamaması	1
Finansal kiralamaya konu makine, yurt dışı taahhüt işlerinde yurt dışına çıkarılamadığından sorun oluşturmakta	1
Gayrimenkul işlemlerinde %18 KDV'nin uygulanması	1
İlk etapta bilançoları artırmasına rağmen, uzun vadeli büyüme sağlamaması	1
Kaynağın ihtiyaç dışında kullanılması durumlarıyla karşılaşılması	1
Kiralamaya konu varlıkların bilançoda duran varlık içinde gösterilmemesi	1
Konut alımında BSMV gibi ek yükü karşılanması	1
Mali müşavirlerin finansal kiralama işlemleri hakkında eksik ve yanlış yönlendirmeleri yüzünden firmanın vazgeçmesi	1
Sanayi Bakanlığı teşvikli işlemlerde başvuru süresi ve sürecinin uzun olması	1
Sözleşme fesh edildiğinde KDV %18 olmakta, sözleşme tekrar canlandırılmamakta	1
Uzun vadeli kredilerin maliyetinin yüksek olması	1
Yatırımcının krediye ihtiyacını karşılamada tahsis edilen fon kısıtı nedeniyle yetersiz kalması	1
Yaygın kullanımı olması nedeniyle kurumlarda iş süreçlerinin uzaması	1
Türkiye'nin gelişmemiş bir mevzuatının olması nedeniyle hantal ve karışık bir işleyiş mekanizması söz konusu	1
Uzun vadeli kredilerin maliyetinin yüksek olması	1
Ürün çeşitliliği arasında uygulama birliğinin olmaması	1
Ürün çeşitliliğinin kısıtlı olması	1
Vergi indiriminin kısıtlı ürünlerde uygulanması	1
Vergi yüklerinin ürün çeşidine göre farklılık göstermesi	1
Yatırımcının krediye ihtiyacını karşılamada tahsis edilen fon kısıtı nedeniyle yetersiz kalması	1
Yaygın kullanımı olması nedeniyle kurumlarda iş süreçlerinin uzaması	1
Yüksek kur maliyetinin varlığı	1
Zaman zaman maliyetlerin yüksek olması	1

EK 9 Yargı Kararları

1. Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin T:02.06.1992, E:1991/3276, K:1992/7309,
2. Danıştay 9. Daire'nin T:27.10.1994, E:1993/3838, K:1994/4145,
3. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin T:15.11.1994, E:1994/13181, K:1994/14330,
4. Danıştay 7. Daire'nin T:30.11.1994, E:1992/7673, K:1994/5985,
5. Danıştay 7. Daire'nin T:7.12.1994, E:1992/7705, K:1994/6093,
6. Danıştay 3. Daire'nin T:2.6.1995, E:1994/5007, K:1995/1744,
7. Danıştay 11. Daire'nin T:7.11.1995, E:1995/1915, K:1995/2946,
8. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin T:4.12.1995, E:1995/17145, K:1995/17119,
9. Danıştay 7. Daire'nin T:13.12.1995, E:1993/5755, K:1995/5198,
10. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun T:27.12.1995, E:1995/12-787, K:1995/1157,
11. Danıştay 3. Daire'nin T:28.3.1996, E:1995/1964, K:1996/1071,
12. Yargıtay 4. HD'nin T. 11.11.1996, E:1996/9473, K:1996/11114,
13. Danıştay 4. Daire'nin T: 20.11.1996, E:1996/1512, K:1996/4397,
14. Yargıtay 11. HD'nin T:22.11.1996, E:1996/7771, K:1996/8163,
15. Danıştay Vergi DDK'nın T: 24.1.1997, E: 1995/337, K: 1997/81,
16. Danıştay 9. Daire'nin T: 5.2.1997, E:1996/1863, K: 1997/372
17. Danıştay 11. Daire'nin T: 19.02.1998, E:1996/6947, K:1998/626,
18. Danıştay 4. Daire'nin T:21.5.1998, E:1997/2380, K:1998/2076,
19. Danıştay 9. Daire'nin T:27.11.1998, E:1997/2578, K:1998/4515,
20. Danıştay 4. Daire'nin T: 14.6.1999, E: 1999/393, K:1999/2606,
21. Danıştay 7. Daire'nin T:23.09.1999, E:1999/296, K:1999/3061,
22. Danıştay 11. Daire'nin T:21.10.1999, E:1998/3743, K:1999/3806,
23. Danıştay 11. Daire'nin T:21.10.1999, E:1998/3536, K:1999/3794,
24. Danıştay 7. Daire'nin T:14.12.1999, E:1999/1898, K:1999/4121,
25. Danıştay 7. Daire'nin T:25.1.2000, E:1999/2419, K:2000/142,
26. Danıştay 11. Daire'nin T:21.02.2000, E:1999/3541, K:2000/642,
27. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:07.11.2000, E:2000/9048, K:2000/8710,
28. Danıştay 4. Daire'nin T:20.3.2001, E:2000/1243, K:2001/985,
29. Danıştay 4. Daire'nin T:20.3.2001, E:2000/813, K:2001/986,
30. Yargıtay 12. HD'nin T:14.02.2002, E:2002/1652, K:2002/3201,
31. Danıştay 4. Daire'nin T: 10.12.2003, E:2002/2216, K:2003/3146,

32. Danıştay 4. Daire'nin T:18.2.2004, E:2002/4102, K:2004/276,
33. Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin T:29.09.2004,E:2004/3035, K:2004/10750,
34. Danıştay 7. Daire'nin T:24.2.2005, E:2002/28, K:2005/237,
35. Danıştay 7. Daire'nin T:24.2.2005, E:2001/1208, K:2005/239,
36. Danıştay 9. Dairesi'nin T:20.4.2006, E:2005/3965, K:2006/1504,
37. Danıştay Vergi DDK'nın T:18.10.2006, E:2006/87, K:2006/287,
38. Danıştay 4. Daire'nin T:26.12.2006, E:2006/1834, K:2006/3190,
39. Yargıtay 11. HD'nin T:12.3.2007, E:2006/1000, K:2007/4199,
40. Danıştay 9. Daire'nin T:16.10.2008, E:2006/2434, K:2008/4693,
41. Danıştay 4. DD'nin T:24.9.2009, E:2009/2933, K:2009/4672,
42. Yargıtay 17. Hukuk Dairesi'nin T:11.02.2010, E:2009/4426, K:2010/1058,
43. Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin T:28.06.2010, E: 2010/7023, K:2010/7375,
44. Yargıtay 17. Hukuk Dairesi'nin T:7.10.2010, E:2010/1459, K:2010/7876,
45. Danıştay 9. Dairesi'nin T:20.10.2011, E:2008/4327, K:2011/6852,
46. Yargıtay 19. HD'nin T:14.2.2012, E:2011/8032, K:2012/2054,
47. Yargıtay 11. HD'nin T:5.7.2012, E:2012/7604, K:2012/12075,
48. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin T:14.1.2013, E:2012/23585, K:2013/148,
49. Yargıtay 17. Hukuk Dairesi'nin T:23.10.2013, E:2013/14290, K:2013/14209,
50. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:08.11.2013, E:2012/3860, K:2013/20029,
51. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin T:19.03.2014, E:2014/8409, K:2014/8006,
52. Yargıtay 19. Hukuk Dairesi'nin T: 31.3.2014, E:2014/1812, K:2014/6107,
53. Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin T:15.04.2014, E:2013/9700, K:2014/6298,
54. Yargıtay 9. Hukuk Dairesi'nin T:08.05.2014, E:2012/13374, K:2014/15102,
55. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin T:13.05.2014, E:2014/2024, K:2014/6153,
56. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:02.07.2014, E:2014/1878, K:2014/12678,
57. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:12.09.2014, E:2013/8446, K:2014/13656,
58. Yargıtay 17. Hukuk Dairesi'nin T:07.05.2015, E:2015/4273, K:2015/6849,
59. Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin T:9.6.2015, E:2014/14956, K:2015/7655,
60. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin T:17.12.2015, E:2014/9420, K:2015/22819,
61. Yargıtay 9. Hukuk Dairesi'nin T:29.02.2016, E:2014/31818, K:2016/4319,
62. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin T:19.04.2016, E:2016/9394, K:2016/11527,
63. Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin T:14.2.2017, E:2016/8506, K:2017/860,

64. Yargıtay 15. Ceza Dairesi'nin T:27/3/2017, E: 2014/20545, K:2017/8197,
65. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:11/05/2017, E:2016/13650, K:2016/2848,
66. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin T:3.7.2017, E:2017/11501, K:2017/9727,
67. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin T:19.09.2017, E:2015/8724, K:2017/11073,
68. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:18.12.2017, E:2016/3673, K:2017/7352,
69. Yargıtay 15. Ceza Dairesi'nin T:18.01.2018, E:2015/1485, K:2018/524;
70. Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin T:19.2.2018, E:2016/5166, K:2018/1039,
71. Danıştay 15. Daire'nin T:27.2.2018, E:2014/6006, K:2018/2145,
72. Yargıtay 11. Ceza Dairesi'nin T:1.3.2018, E:2017/15780, K:2018/1877,
73. Yargıtay 11. Hukuk Dairesinin T:24/10/2018, E:2018/3710, K:2018/6637,
74. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin T:28.11.2018, E:2018/12113, K:2018/19429, ,
75. Yargıtay 17. Hukuk Dairesi'nin T:28.11.2018, E:2016/5313, K:2018/11390,
76. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:03.12.2018, E:2017/2139, K:2018/7569,
77. Yargıtay 19. Hukuk Dairesi'nin T:20.12.2018, E:2018/1123, K:2018/6762,
78. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin T:22.05.2019, E:2016/9154, K:2019/5425,
79. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun T:06.02.2020, E:2017/1647, K:2020/88,
80. İstanbul BAM 17. HD'nin T:10.6.2020, E:2019/2578, K:2020/1012,
81. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T: 1.7.2020, E: 2019/4619, K: 2020/3401,
82. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:02.11.2020, E:2019/1806, K:2020/4613,
83. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin T:11.01.2021, E:2020/2536, K:2021/32, ,
84. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:01.02.2021, E2020/3469, K: 2021/683,
85. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin T: 16.2.2021, E: 2019/3820, K: 2021/1293,
86. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin T:08.06.2021, E:2020/3795, K:2021/4842, ,
87. İstanbul BAM 44. HD'nin T:15.3.2022, E:2020/873, K:2022/394,
88. İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesinin T:30.3.2022, E:2021/477, K:2022/211,
89. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:10.05.2022, E:2020/6417, K:2022/3703,
90. Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin T:14.06.2022, E:2020/8119, K:2022/4856,
91. Yargıtay 11. HD'nin T:3.10.2022, E:2021/1437, K:2022/6553,
92. Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin T:29.11.2022, E:2022/5468, K:2022/15704,
93. İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesinin T:21.9.2023, E:2022/880, K:2023/661.

EK 10 Dünya Finansal Kiralama İşlem Hacmi ve Değişimi (1990-2022)

YIL	İŞLEM HACMI (Milyar \$)	DEĞİŞİM
1990	331,6	
1991	345,3	4,13%
1992	323,3	-6,37%
1993	309,6	-4,24%
1994	356,4	15,12%
1995	409,1	14,79%
1996	428,1	4,64%
1997	405,8	-5,21%
1998	432,5	6,58%
1999	473,5	9,48%
2000	499,0	5,39%
2001	476,7	-4,47%
2002	461,6	-3,17%
2003	511,3	10,77%
2004	579,1	13,26%
2005	582,0	0,50%
2006	633,7	8,88%
2007	780,4	23,15%
2008	732,8	-6,10%
2009	557,3	-23,95%
2010	594,5	6,68%
2011	796,7	34,01%
2012	868,0	8,95%
2013	884,0	1,84%
2014	944,3	6,82%
2015	1.005,3	6,46%
2016	1.099,8	9,40%
2017	1.282,7	16,63%
2018	1.287,0	0,34%
2019	1.362,4	5,86%
2020	1.338,2	-1,78%
2021	1.463,2	9,34%
2022	1.466,1	0,19%

EK 11 İşlem Hacmi Bazında İlk 50 Ülke Sıralaması ve Değişimi (2022, 2019, 2018)

Sıralama	Ülke	2022 İşlem Hacmi (Milyar \$)	2021-22 Değişim Oranı	2019 İşlem Hacmi (Milyar \$)	2019-2018 Değişim Oranı	2018 İşlem Hacmi (Milyar \$)	2017-2018 Değişim Oranı
1	ABD	472,97	7,40	473,38	10,50	428,40	4,40
2	Çin	341,46	10,71	251,47	0,06	254,42	1,27
3	İngiltere	91,97	14,32	96,44	4,07	92,17	5,30
4	Almanya	90,44	21,85	87,08	13,01	73,32	2,39
5	Japonya	64,82	8,71	73,56	9,84	66,34	6,80
6	Fransa	59,63	12,50	57,94	7,32	52,18	9,79
7	İtalya	34,45	25,61	33,02	-3,30	35,90	5,47
8	Kanada	30,63	6,93	26,78	1,00	24,46	0,30
9	Avustralya	26,71	7,65	27,34	-5,14	28,51	0,25
10	İsveç	25,51	30,16	19,62	2,85	20,88	-19,61
11	Tayvan	23,02	23,40	15,55	13,30	13,42	16,89
12	Polonya	21,94	25,62	20,33	-5,77	22,20	21,80
13	Rusya	17,00	yok	24,61	19,35	20,59	20,71
14	Kore	14,50	12,14	11,94	1,62	12,18	5,94
15	İsviçre	13,82	-2,58	14,52	5,80	13,49	8,01
16	Danimarka	11,62	4,97	11,79	-0,61	11,49	0,97
17	İspanya	11,51	29,98	11,40	-2,20	11,89	11,61
18	Avusturya	9,57	2,07	10,02	10,89	9,36	10,78
19	Kolombiya	8,81	36,00	3,27	-32,00	4,84	-20,15
20	Norveç	8,46	12,98	8,67	5,99	8,57	5,31
21	Belçika	8,37	13,04	7,96	5,18	7,72	4,63
22	Hollanda	8,26	4,00	9,25	8,29	8,71	19,67
23	Meksika	6,79	2,30	9,50	32,00	7,25	-6,77
24	Brezilya	5,92	72,20	4,15	54,00	2,69	22,90
25	Çekya	5,15	15,37	5,44	-8,24	5,36	-1,92
26	Şili	4,94	37,50	4,42	-7,00	4,74	9,90
27	Porto Riko	4,69	636,00	0,39	9,00	0,37	5,23
28	Türkiye	4,29	48,15	3,21	-30,45	5,24	-4,16
29	Finlandiya	4,00	-7,50	5,10	-1,96	5,20	1,96
30	Portekiz	3,64	5,53	4,50	-7,87	4,98	16,70
31	Slovakya	3,05	13,92	3,18	6,06	2,79	-7,47
32	Macaristan	2,87	13,21	3,01	6,67	2,93	13,30
33	Hindistan	2,65	44,80	1,33	-15,98	1,58	60,21
34	Litvanya	2,48	53,86	2,08	-12,03	2,41	7,06
35	Slovenya	2,07	32,89	1,75	-3,11	1,76	3,77
36	Güney Afrika	1,95	0,01	3,80	8,26	3,51	12,86
37	Peru	1,77	40,30	1,64	6,00	1,56	-8,40
38	Bulgaristan	1,61	22,98	1,39	5,76	1,71	20,21
39	Fas	1,58	28,89	1,30	2,36	1,27	2,20
40	Estonya	1,42	39,91	1,33	-6,80	1,45	4,08
41	Nijerya	1,40	585,70	1,01	16,80	0,65	11,00
42	Hırvatistan	1,23	23,25	1,54	15,59		
43	Malezya	1,18	24,81	1,32	-7,57	1,41	-10,48
44	Letonya	0,82	31,19	0,94	-1,63	0,99	3,74
45	Yunanistan	0,73	20,02	0,52	39,66	0,38	-36,58
46	Sırbistan	0,63	34,80	0,63	20,81		
47	Arjantin	0,39	263,40			0,35	-20,82
48	Özbekistan	0,23	40,00				
49	Kosta Rika	0,14	137,90				
50	Hong Kong	0,10	-39,00			0,45	11,37
	Mısır	0,88	-34,00			0,73	45,00
	İran	0,75	-13,00			0,85	-17,00
	Ukranya	0,72	0,24			0,81	10,84
	Kenya	0,51	1,59				
TOPLAM		1.466,05		1.359,42		1.284,46	

EK 12 Penetrasyon Oranına Göre İlk 50 Ülke (2015-2021)

2021 YILI			2020 YILI			2019 YILI			2018 YILI			2017 YILI			2016 YILI			2015 YILI		
Sırala ma	Country	Ora nı	Sırala ma	Country	Ora nı	Sırala ma	Country	Ora nı	Sırala ma	Country	Ora nı	Sırala ma	Country	Ora nı	Sırala ma	Country	Ora nı	Sırala ma	Country	Ora nı
1	Porto Riko	4,32	1	İsveç	3,77	1	Estonya	4,23	1	Estonya	4,71	1	Estonya	5,58	1	Estonya	4,97	1	Estonya	4,31
2	İsveç	4,01	2	Estonya	3,53	2	Litvanya	3,84	2	Litvanya	4,52	2	Litvanya	4,99	2	İsveç	3,93	2	İsveç	3,03
3	Estonya	3,82	3	Danimark a	3,33	3	İsveç	3,70	3	Polonya	3,79	3	İsveç	4,65	3	Litvanya	3,72	3	İngiltere	3,02
4	Litvanya	3,78	4	Polonya	3,24	4	Polonya	3,43	4	İsveç	3,75	4	Danimark a	3,67	4	Danimarka	3,40	4	Letonya	2,68
5	Slovenya	3,35	5	Slovenya	3,21	5	İngiltere	3,41	5	Danimark a	3,26	5	Polonya	3,64	5	İngiltere	3,11	5	Litvanya	2,64
6	Polonya	3,23	6	Litvanya	3,10	6	Danimark a	3,40	6	İngiltere	3,26	6	Slovenya	3,58	6	Slovenya	3,09	6	Danimarka	2,5
7	Tayvan	2,97	7	İngiltere	3,08	7	Slovenya	3,26	7	Slovenya	3,26	7	İngiltere	3,52	7	Polonya	2,98	7	İsviçre	2,4
8	Danimark a	2,92	8	Tayvan	2,75	8	Slovakya	3,02	8	Letonya	2,84	8	Letonya	3,3	8	Letonya	2,74	8	Slovakya	2,19
9	İngiltere	2,89	9	Slovakya	2,73	9	Letonya	2,75	9	Bulgarista n	2,62	9	Slovakya	3,29	9	Çekoslovakya	2,31	9	Avustralya	2,08
10	Kolombiya	2,80	10	Kolombiya	2,36	10	Hırvatista n	2,55	10	Slovakya	2,62	10	Çekoslava kya	2,59	10	Finlandiya	2,27	10	ABD	2,08
11	Slovakya	2,65	11	Avusturya	2,33	11	Tayvan	2,55	11	Tayvan	2,27	11	Avustralya	2,28	11	Avustralya	2,25	11	Polonya	2,08
12	Almanya	2,12	12	Fransa	2,17	12	Almanya	2,26	12	Çekoslava kya	2,19	12	Çin	2,21	12	Kolombiya	2,20	12	Slovenya	1,9
13	Letonya	2,11	13	ABD	2,11	13	Avusturya	2,25	13	ABD	2,08	13	Norveç	2,2	13	ABD	2,06	13	Finlandiya	1,9
14	ABD	2,06	14	Norveç	2,10	14	ABD	2,21	14	Portekiz	2,07	14	Avusturya	2,12	14	Tayvan	1,89	14	Almanya	1,71
15	Fransa	2,02	15	Almanya	2,08	15	Çekoslava kya	2,17	15	Avusturya	2,05	15	Almanya	2,12	15	Avusturya	1,85	15	Tayvan	1,67
16	Avusturya	2,01	16	İsviçre	2,05	16	Norveç	2,15	16	Avustural ya	2,01	16	ABD	2,11	16	Almanya	1,85	16	Kolombiya	1,57
17	Bulgarista n	2,00	17	Letonya	2,03	17	Fransa	2,13	17	Norveç	1,97	17	Tayvan	2,07	17	Çin	1,84	17	Avusturya	1,47
18	Çin	1,92	18	Çin	2,02	18	İsviçre	2,06	18	İsviçre	1,91	18	Bulgarista n	2,05	18	Norveç	1,83	18	Bulgaristan	1,44
19	Çekya	1,83	19	Avustralya	1,94	19	Bulgarista n	2,05	19	Çin	1,90	19	Portekiz	2,05	19	İsviçre	1,81	19	Kanada	1,39
20	Hırvatista n	1,82	20	Belarus	1,94	20	Avusturya	1,70	20	Finlandiya	1,90	20	Kolombiya	2,05	20	Bulgaristan	1,79	20	Çin	1,37
21	Norveç	1,75	21	Hırvatista n	1,90	21	Finlandiya	1,89	21	Fransa	1,88	21	Finlandiya	2,02	21	Kanada	1,69	21	Çekoslovakya	1,33
22	İsviçre	1,73	22	Çekya	1,87	22	Portekiz	1,89	22	Almanya	1,86	22	Macarista n	2,01	22	Portekiz	1,65	22	Norveç	1,28

23	İtalya	1,64	23	Bulgaristan	1,82	23	Macaristan	1,87	23	Macaristan	1,82	23	İsviçre	2	23	Macaristan	1,65	23	Peru	1,26
24	Avustralya	1,63	24	Kanada	1,73	24	Çin	1,71	24	İtalya	1,73	24	Fra	1,92	24	Fransa	1,58	24	Fransa	1,05
25	Macaristan	1,57	25	Macaristan	1,69	25	İtalya	1,65	25	Şili	1,59	25	İtalya	1,73	25	Slovakya	1,54	25	Portekiz	0,98
26	Şili	1,56	26	Portekiz	1,62	26	Şili	1,57	26	Kolombiya	1,46	26	Kanada	1,6	26	Belçika	1,50	26	Belçika	0,94
27	Kanada	1,54	27	Finlandiya	1,60	27	Kanada	1,54	27	Belçika	1,45	27	Şili	1,58	27	İtalya	1,37	27	Japonya	0,93
28	Portekiz	1,46	28	İtalya	1,56	28	Belçika	1,50	28	Kanada	1,43	28	Belçika	1,57	28	Romanya	1,31	28	Kore	0,83
29	Belçika	1,40	29	Belçika	1,55	29	Japonya	1,45	29	Japonya	1,33	29	Fas	1,49	29	Fas	1,30	29	Fas	0,83
30	Finlandiya	1,34	30	Şili	1,42	30	Rusya	1,45	30	Rusya	1,24	30	Rusya	1,27	30	Japonya	1,20	30	Macaristan	0,8
31	Japonya	1,31	31	Rusya	1,42	31	Sırbistan	1,23	31	Fas	1,07	31	Japonya	1,24	31	Peru	1,18	31	İtalya	0,77
32	Fas	1,11	32	Japonya	1,32	32	Faz	1,10	32	Romanya	1,06	32	Romanya	1,18	32	Güney Afrika	1,09	32	Türkiye	0,74
33	Sırbistan	1,00	33	Fas	1,13	33	Güney Afrika	1,08	33	Güney Afrika	0,95	33	Türkiye	0,93	33	Sırbistan-Karadağ	0,85	33	Hollanda	0,7
34	Rusya	0,96	34	Sırbistan	0,94	34	Hollanda	1,02	34	Hollanda	0,95	34	Hollanda	0,93	34	Türkiye	0,84	34	Güney Afrika	0,68
35	Hollanda	0,81	35	Hollanda	0,93	35	Kolombiya	1,01	35	İspanya	0,83	35	Güney Afrika	0,89	35	Rusya	0,82	35	Romanya	0,63
36	İspanya	0,81	36	Kore	0,86	36	İspanya	0,90	36	Kore	0,71	36	İspanya	0,85	36	Şili	0,81	36	Şili	0,62
37	Kore	0,80	37	İspanya	0,74	37	Meksika	0,76	37	Peru	0,69	37	Peru	0,79	37	Hollanda	0,79	37	Sırbistan-Karadağ	0,55
38	Peru	0,78	38	Ukrayna	0,73	38	Kore	0,73	38	Türkiye	0,68	38	Meksika	0,79	38	Kore	0,76	38	Meksika	0,53
39	Türkiye	0,52	39	Meksika	0,62	39	Peru	0,71	39	Ukrayna	0,62	39	Kore	0,78	39	İspanya	0,70	39	İspanya	0,5
40	Meksika	0,52	40	Peru	0,61	40	Kenya	0,53	40	Meksika	0,59	40	Malezya	0,51	40	Meksika	0,68	40	İran	0,49
41	Güney Afrika	0,47	41	Porto Riko	0,59	41	Ukrayna	0,47	41	Malezya	0,39	41	Ukrayna	0,41	41	Özbekistan	0,45	41	Özbekistan	0,41
42	Brezilya	0,37	42	Güney Afrika	0,58	42	Türkiye	0,42	42	Porto Riko	0,37	42	Porto Riko	0,35	42	Malezya	0,36	42	Mısır	0,4
43	Yunanistan	0,34	43	Türkiye	0,56	43	Porto Riko	0,38	43	Mısır	0,29	43	Yunanistan	0,31	43	İran	0,31	43	Nijerya	0,37
44	Özbekistan	0,33	44	Kenya	0,39	44	Malezya	0,36	44	İran	0,19	44	İran	0,31	44	Ukrayna	0,23	44	Malezya	0,36
45	Nijerya	0,32	45	Yunanistan	0,34	45	Mısır	0,29	45	Yunanistan	0,17	45	Mısır	0,17	45	Yunanistan	0,17	45	Rusya	0,35
46	Malezya	0,32	46	Malezya	0,29	46	Yunanistan	0,25	46	Nijerya	0,16	46	Brezilya	0,16	46	Nijerya	0,13	46	Yeni Zelandiya	0,22
47	Kosta Rika	0,22	47	Brezilya	0,24	47	Brezilya	0,23	47	Brezilya	0,14	47	Arjantin	0,14	47	Hong Kong	0,12	47	Arjantin	0,18
48	Hindistan	0,08	48	Mısır	0,18	48	Nijerya	0,23	48	Hong Kong	0,12	48	Nijerya	0,14	48	Arjantin	0,11	48	Brezilya	0,09
49	Arjantin	0,08	49	Hindistan	0,07	49	İran	0,13	49	Arjantin	0,07	49	Hong Kong	0,12	49	Mısır	0,10	49	Yunanistan	0,05
50	Hong Kong	0,03	50	Nijerya	0,005	50	Hindistan	0,05	50	Hindistan	0,06	50	Hindistan	0,04	50	Brezilya	0,10	50	Hindistan	0,01

EK 13 %1 KDV Oranı Uygulanan Mallar

- Elektrik motorları ve jeneratör ekipmanları, elektrik enerjisi üretim grupları ve rotatif elektrik konvertörleri, elektrik transformatörleri, statik konvertörler ve endüktörler,
- Maden makine ve cihazları,
- Lehim ve kaynak yapmaya mahsus makine ve cihazlar,
- Tekstil boya apre terbiye makine ve cihazları,
- Tohumların, hububatın, kuru baklagillerin temizlenmesine, tasnif edilmesine veya ayıklanmasına mahsus makine ve cihazlar,
- Tarla ve bahçe tarımına, ormancılığa, kümes hayvancılığına veya arıcılığa mahsus diğer makine ve cihazlar,
- Süt sağma makineleri ve sütçülükte kullanılan makine ve cihazlar Şarap, elma şarabı, meyva suları veya benzeri içeceklerin imaline mahsus presler,
- Tarım ürünlerinin hasat ve harman edilmesine mahsus makine ve cihazlar, çim ve çayır biçme makine ve cihazları; yumurtaları, meyvaları ve diğer tarım ürünlerini ağırlık ve büyüklüklerine göre ayıran ve temizleyen makine ve cihazlar,
- Tarla ve bahçe tarımında veya ormancılıkta kullanılan makine ve cihazlar,
- İş makineleri,
- Kaldırma, elleçleme, yükleme veya boşaltma işlerine mahsus diğer makine ve cihazlar,
- Sıvı veya toz halindeki maddeleri püskürtmeye, dağıtmaya veya pülverize etmeye mahsus mekanik cihazlar, yangın söndürme cihazları, püskürtme tabancaları ve benzeri cihazlar, buhar veya kum püskürtme makineleri ve benzeri püskürtme makineleri,
- Santrifüjler; sıvıların veya gazların filtre edilmesine veya arıtılmasına mahsus makine ve cihazlar,
- Isı değişikliği yoluyla maddelerin işlenmesi için makineler ve tesis,
- Isı pompaları ve diğer soğutucu (84.15 pozisyonunda yer alan klima cihazları hariç),
- Sanayi ve laboratuvarlara mahsus elektrikli olmayan ve elektrikli fırınlar ve ocaklar,
- Buhar kazanları, merkezi ısıtma kazanları, kondansörler.

EK 14 Kiralama Sektörü Finansal Kiralama Bilanço Gerçekleşmeleri (2008-2023/Haziran)

Sıra	Kalem (Milyon TL)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023-6
13	5.3 Kiralama İşlemleri (Net)	13.958	10.884	10.222	14.301	16.357	23.237	28.366	34.855	41.289	48.693	57.639	48.721	57.278	83.203	117.979	162.389
14	5.3.1 Finansal Kiralama Alacakları	16.506	12.864	11.919	16.677	19.026	26.968	33.402	40.700	48.043	56.864	67.755	57.099	67.376	97.680	143.578	199.259
34	VARLIK TOPLAMI	17.145	14.644	15.749	18.604	20.260	28.471	32.584	40.655	48.500	58.124	68.506	58.176	70.277	106.048	163.580	220.651
37	III. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR	0	0	0	0	1	0	0	11	12	18	15	43	67	73	69	64
70	YÜKÜMLÜLÜK TOPLAMI	17.145	14.644	15.749	18.604	20.260	28.471	32.584	40.655	48.500	58.124	68.506	58.176	70.277	106.048	163.580	220.651
78	5.2.1 Kiralama Taahhütleri	0	0	0	0	376	1.360	1.783	3.722	5.242	6.197	4.901	5.088	10.201	23.273	35.470	40.638
94	NAZIM HESAPLAR TOPLAMI	15.771	17.310	15.460	19.754	24.426	34.799	42.255	63.722	314.895	426.362	567.860	597.888	797.466	1.299.916	1.899.160	2.569.624

EK 15 Türkiye’de GSYH ve Sabit Yatırımlar İle Finansal Kiralama Büyüklükleri (2008-2023/Mart)

Yıllar	Toplam Bina Yatırımları	Toplam Sabit Yatırımlar	GSYH	FİNANSAL KİRALAMA SEKTÖRÜ									Bin TL
				Taşınmaz İşlem Hacmi	Taşınmaz İşlem Hacmi / Toplam Bina Yatırımları	Toplam İşlem Hacmi	Toplam İşlem Hacmi / Toplam Sabit Yatırımlar	Toplam İşlem Hacmi / GSYH	Aktif Büyüklüğü	Aktif Toplamı / GSYH	Net Kira Alacakları	Net Kira Alacakları / GSYH	
2023-3	653.917.022	1.351.865.338	4.631.792.162	1.884.908	0,29%	22.871.704	1,69%	0,49%	177.469.000	3,83%	126.855.000	2,74%	
2022	1.822.982.584	3.942.764.014	15.006.574.157	3.871.159	0,21%	67.164.897	1,70%	0,45%	163.580.000	1,09%	117.979.000	0,79%	
2021	877.512.123	1.819.336.391	7.248.788.983	3.526.177	0,40%	36.134.356	1,99%	0,50%	106.048.649	1,46%	83.203.111	1,15%	
2020	627.246.332	1.202.753.751	5.048.220.067	3.293.147	0,53%	23.478.557	1,95%	0,47%	70.277.129	1,39%	57.278.243	1,13%	
2019	579.639.202	994.986.739	4.311.732.766	3.499.565	0,60%	14.663.561	1,47%	0,34%	58.175.874	1,35%	48.721.068	1,13%	
2018	643.746.716	1.022.711.684	3.758.773.727	3.926.737	0,61%	22.186.996	2,17%	0,59%	68.506.343	1,82%	60.707.422	1,62%	
2017	536.038.060	859.501.736	3.133.704.267	4.678.858	0,87%	22.567.624	2,63%	0,72%	58.123.730	1,85%	52.017.667	1,66%	
2016	424.395.292	704.157.553	2.626.559.710	4.510.156	1,06%	18.619.606	2,64%	0,71%	48.498.271	1,85%	44.021.585	1,68%	
2015	379.204.123	641.323.479	2.350.941.343	4.913.758	1,30%	17.312.467	2,70%	0,74%	40.654.960	1,73%	36.728.110	1,56%	
2014	337.616.874	543.165.509	2.054.897.828	4.983.940	1,48%	17.058.390	3,14%	0,83%	32.583.650	1,59%	29.485.280	1,43%	
2013	291.180.473	473.422.880	1.823.427.315	2.633.873	0,90%	13.888.066	2,93%	0,76%	28.471.000	1,56%	24.957.000	1,37%	
2012	225.758.830	384.920.117	1.581.479.251	767.512	0,34%	9.582.278	2,49%	0,61%	20.259.000	1,28%	17.123.000	1,08%	
2011	201.580.518	352.808.551	1.404.927.615	1.010.937	0,50%	8.448.456	2,39%	0,60%	18.626.000	1,33%	15.102.000	1,07%	
2010	141.699.655	255.833.227	1.167.664.479	555.276	0,39%	4.844.359	1,89%	0,41%	15.798.000	1,35%	10.675.000	0,91%	
2009	117.819.478	200.026.201	1.006.372.482	402.444	0,34%	3.385.834	1,69%	0,34%	14.701.000	1,46%	11.025.000	1,10%	
2008		267.077.456	1.002.756.496	733.864		6.811.738	2,55%	0,68%	17.139.000	1,71%	14.337.000	1,43%	
2007		247.402.873	887.714.414	1.141.467		10.230.726	4,14%	1,15%	13.711.000	1,54%	11.661.000	1,31%	
2006		226.412.643	795.757.109	562.068		7.702.221	3,40%	0,97%					
2005		179.547.342	680.275.847	462.493		5.702.014	3,18%	0,84%					
2004		146.656.800	582.852.799	278.255		4.127.527	2,81%	0,71%					
2003		97.573.332	472.171.775	209.113		3.136.819	3,21%	0,66%					
2002		70.474.243	362.109.648	106.533		2.099.069	2,98%	0,58%					
2001		44.356.407	247.266.207	86.471		947.880	2,14%	0,38%					
2000		38.066.601	171.494.210	40.801		1.050.579	2,76%	0,61%					
1999		21.332.540	107.374.258	32.521		428.606	2,01%	0,40%	733.491	0,68%			
1998		16.861.565	71.944.700	24.274		535.644	3,18%	0,74%	1.630.124	2,27%			

EK 16 Türkiye’de Finansal Kiralamaya Konu Varlık Kalemleri (Dönemler İtibariyle)

Sıra	Kalem Dönem: 2008/Mart - 2012/Eylül	Sıra	Kalem Dönem: 2012/Ekim - 2021/Mayıs	Sıra	Kalem Dönem: 2021/Haziran -
1	KARA ULAŞIM ARAÇLARI (2+3+4+5+6+7+8)	1	KARAYOLU TAŞITLARI	1	KARAYOLU TAŞITLARI
2	a) Otomobil	2	KARAYOLU TAŞITLARI (BİNEK)	2	KARAYOLU TAŞITLARI (BİNEK)
3	b) Otobüs	3	KARAYOLU TAŞITLARI (HAFİF TİCARİ)	3	KARAYOLU TAŞITLARI (HAFİF TİCARİ)
4	c) Minibüs	4	KARAYOLU TAŞITLARI (AĞIR TİCARİ)	4	KARAYOLU TAŞITLARI (AĞIR TİCARİ)
5	d) Kamyon, Kamyonet	5	KARAYOLU TAŞITLARI (ÖZEL AMAÇLI)	5	KARAYOLU TAŞITLARI (ÖZEL AMAÇLI)
6	e) Oto Kiralama	6	KARA TAŞITLARI BAKIM ONARIM EKİPMANLARI	6	KARA TAŞITLARI BAKIM ONARIM EKİPMANLARI
7	f) Çekici	7	DİĞER KARAYOLU TAŞITLARI VE YAN EKİPMANLARI	7	DİĞER KARAYOLU TAŞITLARI VE YAN EKİPMANLARI
8	g) Diğer	8	HAVAYOLU ULAŞIM ARAÇLARI	8	HAVAYOLU ULAŞIM ARAÇLARI
9	HAVA ULAŞIM ARAÇLARI (10+11+12)	9	UÇAK	9	UÇAK
10	a)Uçak	10	HELİKOPTER	10	HELİKOPTER
11	b)Helikopter	11	HAVA TAŞITLARI BAKIM ONARIM EKİPMANLARI	11	HAVA TAŞITLARI BAKIM ONARIM EKİPMANLARI
12	c)Diğer	12	UÇAK SİMÜLATÖRÜ	12	UÇAK SİMÜLATÖRÜ
13	DENİZ ULAŞIM ARAÇLARI (14+15+16+17+18)	13	DİĞER HAVAYOLU TAŞITLARI VE YAN EKİPMANLARI	13	DİĞER HAVAYOLU TAŞITLARI VE YAN EKİPMANLARI
14	a) Kuru Yük	14	GEMİLER VE SUDA YÜZEN TAŞIT VE ARAÇLAR	14	GEMİLER VE SUDA YÜZEN TAŞIT VE ARAÇLAR
15	b) Tanker	15	KURU YÜK GEMİSİ	15	KURU YÜK GEMİSİ
16	c) Yolcu	16	TANKER	16	TANKER
17	d)Yat	17	YOLCU GEMİLERİ	17	YOLCU GEMİLERİ
18	e)Diğer	18	YAT (MOTORYAT YA DA YELKENLİ)	18	YAT (MOTORYAT YA DA YELKENLİ)
19	İŞ VE İNŞAAT MAKİNALARI (20+21+22+23+24+25)	19	DENİZYOLU TAŞITI BAKIM ONARIM EKİPMANLARI	19	DENİZYOLU TAŞITI BAKIM ONARIM EKİPMANLARI

20	a) Dozer	20	DİĞER DENİZYOLU TAŞITLARI ve YAN EKİPMANLARI	20	DİĞER DENİZYOLU TAŞITLARI ve YAN EKİPMANLARI
21	b)Loder	21	DEMİRYOLU ULAŞIM ARAÇLARI	21	DEMİRYOLU ULAŞIM ARAÇLARI
22	c)Ekskavatör	22	LOKOMOTİF	22	LOKOMOTİF
23	d)Taşıyıcı	23	VAGON	23	VAGON
24	e)Forklift	24	DEMİRYOLU TAŞITI BAKIM ONARIM EKİPMANLARI	24	DEMİRYOLU TAŞITI BAKIM ONARIM EKİPMANLARI
25	f)Diğer	25	DİĞER DEMİRYOLU TAŞITLARI ve YAN EKİPMANLARI	25	DİĞER DEMİRYOLU TAŞITLARI ve YAN EKİPMANLARI
26	MAKİNA VE EKİPMANLAR (27+28+29+30+31+32)	26	İŞ VE İNŞAAT MAKİNELERİ	26	İŞ VE İNŞAAT MAKİNELERİ
27	a)Üretim Makinaları	27	KAZICI YÜKLEYİCİ	27	KAZICI YÜKLEYİCİ
28	b)Paketleme Makinaları	28	YÜKLEYİCİ	28	YÜKLEYİCİ
29	c)Gıda Sektöründe Kull. Makinalar	29	EKSKAATÖR	29	EKSKAATÖR
30	d)Ses ve Görüntü Ekipmanları	30	FORKLİFT VE İSTİFLEME MAKİNELERİ	30	FORKLİFT VE İSTİFLEME MAKİNELERİ
31	e)Metal İşleme Makinaları	31	VİNÇ	31	VİNÇ
32	f)Diğer	32	DİĞER İŞ VE İNŞAAT MAKİNELERİ	32	DİĞER İŞ VE İNŞAAT MAKİNELERİ
33	TIBBİ CİHAZLAR (34+35+36+37+38)	33	SAĞLIK SEKTÖRÜ VE ESTETİK EKİPMANLARI	33	SAĞLIK SEKTÖRÜ VE ESTETİK EKİPMANLARI
34	a)Tanı Cihazları	34	TANI VE TEDAVİ CİHAZLARI	34	TANI VE TEDAVİ CİHAZLARI
35	b)Cerrahi Cihazları	35	DİŞÇİ EKİPMANLARI	35	DİŞÇİ EKİPMANLARI
36	c)Dişçi Üniteleri	36	ESTETİK EKİPMANLARI	36	ESTETİK EKİPMANLARI
37	d)Laboratuar Donanımları	37	TIBBİ LABORATUAR EKİPMANLARI	37	TIBBİ LABORATUAR EKİPMANLARI
38	e)Diğer	38	HASTANE EKİPMANLARI	38	HASTANE EKİPMANLARI
39	TEKSTİL MAKİNALARI (40+41+42+43+44)	39	GÖZ EKİPMANLARI	39	GÖZ EKİPMANLARI
40	a)Dokuma Tezgahları	40	VETERİNER EKİPMANLARI	40	VETERİNER EKİPMANLARI
41	b)İplik İmalat Makinaları	41	DİĞER SAĞLIK SEKTÖRÜ CİHAZ ve EKİPMANLARI	41	DİĞER SAĞLIK SEKTÖRÜ CİHAZ ve EKİPMANLARI
42	c)Boya Makinaları	42	METAL İŞLEME MAKİNELERİ	42	METAL İŞLEME MAKİNELERİ
43	d)Konfeksiyon Dikiş Makinaları	43	CNC METAL İŞLEME TAKIM TEZGAHLARI	43	CNC METAL İŞLEME TAKIM TEZGAHLARI

44	e)Diğer	44	UNIVERSAL METAL İŞLEME TAKIM TEZGAHLARI	44	UNIVERSAL METAL İŞLEME TAKIM TEZGAHLARI
45	TURİZM EKİPMANLARI (46+47+48)	45	MÜCEVHER KUYUM İŞLEME MAKİNELERİ	45	MÜCEVHER KUYUM İŞLEME MAKİNELERİ
46	a)Isıtma ve Soğutma Cihazları	46	DİĞER METAL İŞLEME TEZGAHLARI	46	DİĞER METAL İŞLEME TEZGAHLARI
47	b)Mutfak ve Çamaşırhane Donanımları	47	TEKSTİL MAKİNELERİ	47	TEKSTİL MAKİNELERİ
48	c)Diğer	48	TEKSTİL İPLİK MAKİNELERİ	48	TEKSTİL İPLİK MAKİNELERİ
49	ELEKTRONİK VE OPTİK CİHAZLAR (50+51+52+53+54)	49	TEKSTİL DOKUMA MAKİNELERİ	49	TEKSTİL DOKUMA MAKİNELERİ
50	a)Güvenlik Sistemleri	50	TEKSTİL ÖRME MAKİNELERİ	50	TEKSTİL ÖRME MAKİNELERİ
51	b)Santral Sistemleri	51	TEKSTİL BOYA BASKI APRE MAKİNELERİ	51	TEKSTİL BOYA BASKI APRE MAKİNELERİ
52	c)Elektrik Motorları, Jeneratörler	52	TEKSTİL KONFEKSİYON MAKİNELERİ	52	TEKSTİL KONFEKSİYON MAKİNELERİ
53	d)Kesintisiz Güç Kaynakları	53	TEKSTİL NAKİŞ MAKİNELERİ	53	TEKSTİL NAKİŞ MAKİNELERİ
54	e)Diğer	54	DİĞER TEKSTİL MAKİNELERİ	54	DİĞER TEKSTİL MAKİNELERİ
55	BASIN YAYIN İLE İLGİLİ DONANIMLAR (56+57+58+59)	55	ELEKTRONİK VE OPTİK CİHAZLAR	55	ELEKTRONİK VE OPTİK CİHAZLAR
56	a)Matbaa Makinaları	56	GÜVENLİK SİSTEMLERİ	56	GÜVENLİK SİSTEMLERİ
57	b)Dizgi Sistemleri	57	HABERLEŞME EKİPMANLARI	57	HABERLEŞME EKİPMANLARI
58	c)Masa Üstü Yayıncılık Sistemleri	58	SES VE GÖRÜNTÜ SİSTEMLERİ	58	SES VE GÖRÜNTÜ SİSTEMLERİ
59	d)Diğer	59	AYDINLATMA VE IŞIK SİSTEMLERİ	59	AYDINLATMA VE IŞIK SİSTEMLERİ
60	BÜRO EKİPMANLARI (61+62+63+64+65+66)	60	RADYO VE TV YAYINCILIK EKİPMANLARI	60	RADYO VE TV YAYINCILIK EKİPMANLARI
61	a)Bilgisayar	61	DİĞER ELEKTRONİK VE OPTİK CİHAZLAR	61	DİĞER ELEKTRONİK VE OPTİK CİHAZLAR
62	b)Fotokopi Makinası	62	BİLGİ İŞLEM VE BÜRO SİSTEMLERİ	62	BİLGİ İŞLEM VE BÜRO SİSTEMLERİ
63	c)Faks Makinası	63	OFİS BİLGİ İŞLEM MAKİNELERİ	63	OFİS BİLGİ İŞLEM MAKİNELERİ
64	d)Telefon Cihazları	64	BİLGİ TEKNOLOJİSİ EKİPMANLARI	64	BİLGİ TEKNOLOJİSİ EKİPMANLARI
65	e)Büro Malzemesi	65	BİLGİSAYAR YAZILIMLARI	65	BİLGİSAYAR YAZILIMLARI
66	f)Diğer	66	DİĞER BİLGİ İŞLEM VE BÜRO SİSTEMLERİ	66	DİĞER BİLGİ İŞLEM VE BÜRO SİSTEMLERİ

67	GAYRİMENKULLER (68+69+70)	67	GAYRİMENKUL	67	GAYRİMENKUL
68	a)Bina	68	FABRİKA	68	FABRİKA
69	b)Arazi	69	MAĞAZA	69	MAĞAZA
70	c)Tüketici Konut Finansmanı	70	TARLA	70	TARLA
71	DİĞER	71	ARSA	71	ARSA
72	GENEL TOPLAM (1+9+13+19+26+33+39+45+49+55+60+67+71)	72	İŞYERİ	72	İŞYERİ
73	TEŞVİK MİKTARI	73	DİĞER GAYRİMENKUL	73	DİĞER GAYRİMENKUL
74	İŞLEM ADEDİ	74	PLASTİK İŞLEME MAKİNELERİ	74	PLASTİK İŞLEME MAKİNELERİ
		75	PLASTİK ENJEKSİYON MAKİNELERİ	75	PLASTİK ENJEKSİYON MAKİNELERİ
		76	DİĞER PLASTİK KAÇUK İŞLEME MAKİNELERİ	76	DİĞER PLASTİK KAÇUK İŞLEME MAKİNELERİ
		77	TURİZM EKİPMANLARI	77	TURİZM EKİPMANLARI
		78	OTEL MOBİLYA VE DONANIMLARI	78	OTEL MOBİLYA VE DONANIMLARI
		79	RESTORAN MUTFAK DONANIMLARI	79	RESTORAN MUTFAK DONANIMLARI
		80	ÇAMAŞIRHANE KURU TEMİZLEME DONANIMLARI	80	ÇAMAŞIRHANE KURU TEMİZLEME DONANIMLARI
		81	SPOR SALONU EKİPMANLARI	81	SPOR SALONU EKİPMANLARI
		82	LİFT (TELESKİ/TELESİYEJ) SİSTEM VE EKİPMANLARI	82	LİFT (TELESKİ/TELESİYEJ) SİSTEM VE EKİPMANLARI
		83	DİĞER TURİZM EKİPMANLARI	83	DİĞER TURİZM EKİPMANLARI
		84	MATBAACILIK VE KAĞIT İŞLEME MAKİNELERİ	84	MATBAACILIK VE KAĞIT İŞLEME MAKİNELERİ
		85	MATBAA MAKİNELERİ	85	MATBAA MAKİNELERİ
		86	KAĞIT İŞLEME MAKİNELERİ	86	KAĞIT İŞLEME MAKİNELERİ
		87	FOTOĞRAF BASKI EKİPMANLARI	87	FOTOĞRAF BASKI EKİPMANLARI
		88	KOPYALAMA ÇOĞALTMA MAKİNELERİ	88	KOPYALAMA ÇOĞALTMA MAKİNELERİ
		89	DİĞER BASKI ÖNCESİ VE SONRASI EKİPMANLAR	89	DİĞER BASKI ÖNCESİ VE SONRASI EKİPMANLAR
		90	TARIM VE HAYVANCILIK MAKİNELERİ	90	TARIM VE HAYVANCILIK MAKİNELERİ

		91	BİÇERDÖVER VE HASAT MAKİNELERİ	91	BİÇERDÖVER VE HASAT MAKİNELERİ
		92	TRAKTÖR	92	TRAKTÖR
		93	PAMUK TOPLAMA MAKİNESİ	93	PAMUK TOPLAMA MAKİNESİ
		94	HASAT MAKİNELERİ	94	HASAT MAKİNELERİ
		95	EKİM DİKİM MAKİNELERİ	95	EKİM DİKİM MAKİNELERİ
		96	TOPRAK İŞLEME EKİPMANLARI	96	TOPRAK İŞLEME EKİPMANLARI
		97	ZİRAİ İLAÇLAMA MAKİNELERİ	97	ZİRAİ İLAÇLAMA MAKİNELERİ
		98	GÜBRE HAZIRLAMA DAĞITMA MAKİNELERİ	98	GÜBRE HAZIRLAMA DAĞITMA MAKİNELERİ
		99	BALYA MAKİNELERİ	99	BALYA MAKİNELERİ
		100	YEM ÜRETİM EKİPMANLARI	100	YEM ÜRETİM EKİPMANLARI
		101	HAYVANCILIK EKİPMANLARI	101	HAYVANCILIK EKİPMANLARI
		102	DİĞER TARIM MAKİNELERİ	102	DİĞER TARIM MAKİNELERİ
				103	YENİLENEBİLİR KAYNAKLI ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİM EKİPMANLARI
				104	HES-HİDROELEKTRİK ENERJİ SANTRALLERİ
				105	RES-RÜZGÂR ENERJİ SSANTRALLERİ
				106	GES-GÜNEŞ ENERJİ SANTRALLERİ
				107	HİBRİT (RES+GES) SİSTEMLER
				108	JES-JEOTERMAL ENERJİ SANTRALLERİ
				109	BİYOKÜTLE (BİYOGAZ, KATI ATIK, ATIK ISI, PİROLİTİK YAĞ VB KAYNAKLI) ELEKTRİK SANTRALLERİ
				110	DİĞER
				111	YENİLENEMEYEN KAYNAKLI ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİM EKİPMANLARI

				112	KÖMÜR (KÖMÜR, LİNYİT, TAŞKÖMÜRÜ) KAYNAKLI ELK. SANTRALLERİ
				113	PETROL KAYNAKLI ELK. SANTRALLERİ
				114	DOĞALGAZ KAYNAKLI ELK. SANTRALLERİ
				115	NÜKLEER ENERJİ SANTRALLERİ
				116	DİĞER
				117	ENERJİ VERİMLİLİĞİ EKİPMANLARI
		103	DİĞER MAKİNE VE EKİPMANLAR	118	DİĞER MAKİNE VE EKİPMANLAR
		104	GIDA İŞLEME MAKİNELERİ	119	GIDA İŞLEME MAKİNELERİ
		105	DERİ İŞLEME MAKİNELERİ	120	DERİ İŞLEME MAKİNELERİ
		106	CAM VE SERAMİK İŞLEME MAKİNELERİ	121	CAM VE SERAMİK İŞLEME MAKİNELERİ
		107	AĞAÇ (AHŞAP) İŞLEME MAKİNELERİ	122	AĞAÇ (AHŞAP) İŞLEME MAKİNELERİ
		108	KİMYA SEKTÖRÜ MAKİNE VE EKİPMANLARI	123	KİMYA SEKTÖRÜ MAKİNE VE EKİPMANLARI
		109	ELEKTRONİK KOMPONENT ÜRETİM MAKİNELERİ	124	ELEKTRONİK KOMPONENT ÜRETİM MAKİNELERİ
		110	MADEN İŞLEME MAKİNELERİ	125	MADEN İŞLEME MAKİNELERİ
		111	MERMER İŞLEME MAKİNELERİ	126	MERMER İŞLEME MAKİNELERİ
		112	PAKETLEME VE AMBALAJLAMA MAKİNELERİ	127	PAKETLEME VE AMBALAJLAMA MAKİNELERİ
		113	ENERJİ ÜRETİM EKİPMANLARI	128	ENERJİ ÜRETİM EKİPMANLARI
		114	ELEKTRİK TEKNOLOJİSİ EKİPMANLARI	129	ELEKTRİK TEKNOLOJİSİ EKİPMANLARI
		115	JENERATÖR	130	JENERATÖR
		116	ISITMA, SOĞUTMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMLERİ	131	ISITMA, SOĞUTMA VE HAVALANDIRMA SİSTEMLERİ
		117	ÇEVRE SAĞLIĞI VE DOĞA BİLİMLERİ EKİPMANLARI	132	ÇEVRE SAĞLIĞI VE DOĞA BİLİMLERİ EKİPMANLARI

		118	MOBİLYA DEKORASYON VE YAPI ELEMENLARI	133	MOBİLYA DEKORASYON VE YAPI ELEMENLARI
		119	AKIŞKAN VE GAZ ÜRETİM KONTROL DAĞITIM EKİPMANLARI	134	AKIŞKAN VE GAZ ÜRETİM KONTROL DAĞITIM EKİPMANLARI
		120	PETROL VE DOĞALGAZ İŞLEME DAĞITIM EKİPMANLARI	135	PETROL VE DOĞALGAZ İŞLEME DAĞITIM EKİPMANLARI
		121	ÖLÇME VE TEST MAKİNE VE EKİPMANLARI	136	ÖLÇME VE TEST MAKİNE VE EKİPMANLARI
		122	FOTOĞRAFÇILIK VE SİNEMATOGRAFİK EKİPMANLAR	137	FOTOĞRAFÇILIK VE SİNEMATOGRAFİK EKİPMANLAR
		123	SİLAH SEKTÖRÜ EKİPMANLARI	138	SİLAH SEKTÖRÜ EKİPMANLARI
		124	DİĞER	139	DİĞER
		125	TOPLAM	140	TOPLAM

EK 17 Bankalar Finansal Kiralama Gerçekleşmeleri (Sözleşme Değerine Göre Sektörler İtibariyle)

	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
KALEMİ (Bin TL)	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı
Tarım, Hayvancılık, Ormancılık	29.114	39.203	19.708	24.739	39.517	46.867	65.726	79.502	79.742	95.613	82.589	101.935	97.305	109.960	72.308	84.928
Balıkçılık	881	1.089	241	286	1.223	1.409	2.188	2.465	2.271	2.714	1.121	1.278	4.905	5.620	1.633	1.828
TARIM	29.995	40.292	19.949	25.025	40.740	48.276	67.914	81.967	82.013	98.327	83.710	103.213	102.210	115.580	73.941	86.756
Enerji Üreten Madenlerin Çıkarılması	14.430	17.734	13.230	15.388	31.422	35.179	40.247	48.589	40.670	52.111	115.474	140.393	167.055	207.298	103.655	131.693
Enerji Üretmeyen Madenlerin Çıkarılması	5.902	7.407	27.879	41.837	19.234	22.266	51.336	60.121	54.467	62.165	51.649	61.848	48.536	57.054	71.099	85.765
Gıda, Meşrubat ve Tütün Sanayi	54.621	67.395	27.537	33.062	54.058	62.585	69.369	85.887	90.504	110.727	188.620	223.558	176.984	232.090	203.345	264.744
Tekstil ve Tekstil Ürünleri Sanayi	80.244	99.752	60.931	73.142	107.223	120.367	202.836	238.706	279.572	324.817	509.968	598.086	561.859	636.874	377.957	433.466
Deri ve Deri Ürünleri Sanayi	2.037	2.662	762	881	1.716	1.931	4.205	4.961	3.401	3.930	1.941	2.138	14.281	16.444	9.059	10.078
Ağaç ve Ağaç Ürünleri Sanayi	7.925	9.326	15.337	18.575	11.982	13.634	57.162	67.485	22.298	27.011	25.526	29.059	23.419	27.958	53.525	65.888
Kağıt Ham. ve Kağıt Ürünleri Basım Sanayi	46.742	58.489	22.350	27.073	84.627	102.603	114.165	144.223	55.026	64.575	83.203	94.617	116.268	146.228	152.614	170.900
Nükleer Yakıt, Petrol Ür., Kömür Ürünleri Sanayi	1.785	2.273	7.682	9.374	47.914	63.021	19.927	25.787	9.289	12.213	19.294	24.833	9.547	11.366	6.684	8.713
Kimya ve Kimya Ürünleri ile Sentetik Lif. Sanayi	12.153	15.162	7.279	8.759	6.574	7.730	26.676	31.068	9.124	11.125	24.815	28.251	47.478	55.609	26.362	31.502
Kauçuk ve Plastik Ürünleri Sanayi	36.292	45.093	25.476	30.392	36.817	42.873	52.091	65.154	82.756	105.228	81.142	96.722	133.110	158.983	113.805	130.099
Diğer Metal Dışı Madenler Sanayi	29.220	37.136	15.290	17.605	9.255	10.776	41.416	48.944	62.377	77.806	39.020	47.945	39.252	48.333	58.392	68.223
Metal Ana Sanayii ve İşlenmiş Madde Üretimi	107.633	136.496	106.806	131.426	110.382	128.048	181.333	219.640	450.756	571.584	375.412	450.371	322.858	384.887	305.305	362.867
Makine ve Teçhizat Sanayi	38.662	37.278	36.107	41.116	68.544	78.712	81.114	96.530	90.599	104.423	90.180	106.037	187.385	217.757	112.251	128.028
Elektrikli ve Optik Aletler Sanayi	10.008	12.615	17.495	20.330	16.334	18.916	31.357	37.437	39.708	47.036	52.574	64.678	41.428	49.779	23.096	26.725
Ulaşım Araçları Sanayi	29.879	36.651	13.812	16.795	50.357	62.023	19.593	23.320	18.374	21.536	100.530	113.516	134.698	164.052	66.009	75.108
Başka Yerlerde Sınıflandırılmamış İmalat Sanayi	42.319	51.459	32.152	39.172	41.543	47.664	72.215	85.756	48.814	57.109	109.412	135.434	200.451	234.152	105.304	125.623
Elektrikli Gaz ve Su Kaynakları	3.297	3.696	11.895	15.017	63.492	79.121	87.299	124.123	27.877	34.009	38.833	51.091	97.591	124.695	149.906	181.734
İMALAT-SANAYİ	523.149	640.624	442.020	539.944	761.474	897.449	1.152.341	1.407.731	1.385.612	1.687.405	1.907.593	2.268.577	2.322.200	2.773.559	1.938.368	2.301.156
İnşaat	166.086	200.986	115.129	133.494	263.967	307.023	423.120	493.387	571.023	658.634	777.903	926.430	1.111.306	1.334.338	942.773	1.077.465

Toptan ve Perakende Ticaret Mot. Ar. Servis Hizmetleri	41.298	48.803	52.086	66.457	81.312	96.053	128.987	157.995	127.701	152.755	194.723	233.883	517.197	614.757	315.631	372.366
Otel ve Restorantlar (Turizm)	22.846	29.571	24.693	31.666	32.997	43.858	44.992	55.762	24.665	30.917	161.739	216.130	215.444	250.633	224.938	293.382
Taşımacılık, Depolama ve Haberleşme	85.094	100.066	159.264	193.688	102.285	118.319	121.276	146.486	175.579	200.043	223.861	261.392	77.303	89.518	236.313	276.159
Finansal Aracılık	81.447	98.358	21.173	23.722	56.113	64.538	68.353	81.987	140.222	168.223	80.891	92.259	93.753	107.409	77.311	91.400
a) Parasal Kurumlar	65.747	70.488	20.865	23.328	56.080	64.501	63.530	71.793	139.445	167.309	80.815	92.169	90.106	103.314	74.089	87.626
b) Diğer Finansal Aracılar	15.700	27.870	308	394	33	37	4.823	10.194	777	914	76	90	3.647	4.095	3.222	3.774
Emlak Komisyon, Kiralama ve İşletmecilik Faaliyetleri	16.428	21.892	12.944	15.830	22.474	25.769	49.695	61.776	75.990	89.944	84.832	105.018	152.376	177.608	195.542	225.420
Savunma ve Kamu Yönetimi Zorunlu Sosyal Güvenlik Kurumları	11	12	169	201	2.744	3.337	2.393	2.618	1.114	1.285	1.060	1.165	1.418	1.664	418	430
Eğitim	7.035	9.656	6.490	10.710	9.495	10.975	5.803	6.843	9.472	11.357	45.003	58.958	51.094	63.365	72.936	104.918
Sağlık ve Sosyal Hizmetler	150.087	219.610	65.126	80.211	91.504	113.141	89.474	114.615	135.117	171.415	180.962	230.614	131.854	165.936	175.204	230.564
Diğer Toplumsal Sosyal ve Kişisel Hizmetler	32.374	46.103	23.065	30.199	24.184	31.526	31.581	39.448	44.791	50.783	37.359	43.479	41.661	49.332	174.168	198.867
İşçi Çalıştıran Özel Kişiler	2.130	2.854	433	497	490	534	2.267	4.090	1.765	2.294	605	711	124.562	144.089	3.567	4.082
Uluslararası Örgüt ve Kuruluşlar	861	1.008	2	4	13.379	17.432	47.353	60.465	16.691	21.761	93.840	111.490	13.961	17.428	54.574	70.135
HİZMET	605.697	778.919	480.574	586.679	700.944	832.505	1.015.294	1.225.472	1.324.130	1.559.411	1.882.778	2.281.529	2.531.929	3.016.077	2.473.375	2.945.188
TÜKETİCİ KONUT FİNANSMANI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.546	34.201	29.902	34.119
DİĞER	6.938	9.091	6.769	7.587	15.172	17.712	13.250	16.336	36.781	42.696	37.349	43.222	164.881	185.321	35.929	38.465
GENEL TOPLAM	1.165.779	1.468.926	949.312	1.159.235	1.518.330	1.795.942	2.248.799	2.731.506	2.828.536	3.387.839	3.911.430	4.696.541	5.150.766	6.124.738	4.551.515	5.405.684

EK 17 Bankalar Finansal Kiralama Gerçekleşmeleri (Sözleşme Değerine Göre Sektörler İtibariyle)

	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023-8.Ay	
KALEMİ (Bin TL)	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı	Sözleşme Maliyet Değeri	Kira Alacağı
Tarım, Hayvancılık, Ormancılık	108.521	125.727	113.668	132.079	56.684	67.508	10.216	12.746	68.305	84.737	185.527	220.818	132.838	163.560	347.418	452.293
Balıkçılık	5.428	6.794	7.629	8.476	4.539	5.115	68	74	0	0	947	1.128	278	333	4.217	6.013
TARIM	113.949	132.521	121.297	140.555	61.223	72.623	10.284	12.820	68.305	84.737	186.474	221.946	133.116	163.893	351.635	458.306
Enerji Üreten Madenlerin Çıkarılması	83.191	98.127	68.486	79.934	176.922	210.972	32.033	37.019	100.816	118.830	423.465	483.152	85.882	107.365	177.966	255.169
Enerji Üretmeyen Madenlerin Çıkarılması	117.683	147.792	99.666	117.456	70.060	85.049	58.717	65.141	82.226	106.316	180.811	208.790	224.979	300.443	134.389	189.307
Gıda, Meşrubat ve Tütün Sanayi	157.149	186.606	143.303	168.262	119.893	142.847	42.339	50.007	42.497	52.330	213.199	278.085	299.614	375.134	377.012	594.541
Tekstil ve Tekstil Ürünleri Sanayi	573.870	639.167	654.815	739.630	599.146	679.240	347.036	397.467	439.802	524.945	767.300	833.743	1.143.217	1.423.861	634.661	836.914
Deri ve Deri Ürünleri Sanayi	3.769	4.124	11.602	13.203	6.245	8.044	5.043	5.726	6.733	9.015	4.044	4.681	68.774	103.356	168	212
Ağaç ve Ağaç Ürünleri Sanayi	98.205	115.746	27.086	32.691	13.158	14.749	7.869	10.967	12.364	14.513	20.613	26.671	104.923	124.461	33.212	40.569
Kağıt Ham. ve Kağıt Ürünleri Basım Sanayi	210.226	241.815	52.466	61.453	89.543	107.767	51.404	58.002	107.083	125.234	142.077	180.644	199.356	257.569	81.197	120.669
Nükleer Yakıt, Petrol Ür., Kömür Ürünleri Sanayi	56.481	73.824	4.100	4.638	0	0	2.485	3.005	19.913	25.962	2.320	2.667	11.505	13.265	24.247	40.375
Kimya ve Kimya Ürünleri ile Sentetik Lif. Sanayi	53.094	63.618	100.175	111.750	88.396	106.797	44.725	51.170	32.284	41.870	39.391	46.746	81.258	122.291	88.473	115.386
Kauçuk ve Plastik Ürünleri Sanayi	143.412	166.607	122.029	148.434	107.931	129.924	42.446	49.146	198.167	239.635	157.391	193.958	325.709	439.892	260.306	369.212
Diğer Metal Dışı Madenler Sanayi	110.748	127.444	68.384	85.046	55.348	66.123	35.302	41.307	36.674	42.662	194.942	217.854	331.306	397.897	125.760	180.967
Metal Ana Sanayii ve İşlenmiş Madde Üretimi	441.784	510.454	478.359	554.823	350.189	430.935	430.043	493.687	458.131	523.767	340.545	433.882	689.640	882.379	445.892	570.556
Makine ve Teçhizat Sanayi	162.482	185.375	184.067	212.505	161.091	192.237	41.815	48.095	127.119	152.483	182.112	211.802	324.320	400.291	173.122	249.108
Elektrikli ve Optik Aletler Sanayi	70.003	77.120	119.039	146.719	32.875	41.405	69.080	82.388	29.764	39.010	141.729	163.505	943.463	1.036.455	79.915	97.786
Ulaşım Araçları Sanayi	57.967	66.599	159.708	176.721	139.463	158.416	174.118	197.572	46.728	57.131	143.984	171.946	672.068	1.048.695	367.169	533.862
Başka Yerlerde Sınıflandırılmamış İmalat Sanayi	120.341	144.249	113.930	131.079	133.279	160.007	135.305	146.293	134.981	166.728	213.120	248.436	199.580	267.179	236.249	347.164
Elektrikli Gaz ve Su Kaynakları	230.826	286.172	749.901	961.215	95.333	122.864	89.823	104.024	152.687	182.863	195.646	235.636	297.544	368.343	127.894	177.081
İMALAT-SANAYİ	2.691.231	3.134.839	3.157.116	3.745.559	2.238.872	2.657.376	1.609.583	1.841.016	2.027.969	2.423.294	3.362.689	3.942.198	6.003.138	7.668.876	3.367.632	4.718.878
İnşaat	1.614.183	1.905.310	1.795.277	2.092.095	1.534.363	2.469.640	274.163	325.501	955.571	1.089.561	869.597	1.076.668	1.690.552	2.232.412	2.232.701	2.863.931
Toptan ve Perakende Ticaret Mot. Ar. Servis Hizmetleri	362.562	429.935	335.538	399.569	149.583	177.360	165.305	193.353	182.853	214.904	375.920	430.499	844.939	1.122.922	1.568.689	2.289.097

Otel ve Restorantlar (Turizm)	28.432	32.724	66.135	83.725	5.405	5.558	28.378	33.124	14.954	17.352	22.972	27.728	36.333	57.402	175.195	226.560
Taşımacılık, Depolama ve Haberleşme	218.865	262.445	220.450	258.506	68.506	77.556	88.987	100.624	88.066	105.313	199.455	235.988	635.764	960.163	682.226	912.606
Finansal Aracılık	177.123	214.295	33.509	37.481	80.725	101.165	119.625	133.629	144.068	190.330	100.064	122.864	344.150	189.593	74.474	49.972
a) Parasal Kurumlar	65.611	71.009	32.699	36.587	78.125	99.972	50.141	57.332	133.688	182.551	62.711	79.083	221.184	36.544	67.515	40.076
b) Diğer Finansal Araçlar	111.512	143.286	810	894	2.600	1.193	69.484	76.297	10.380	7.779	37.353	43.781	122.966	153.049	6.959	9.896
Emlak Komisyon, Kiralama ve İşletmecilik Faaliyetleri	88.457	99.622	209.179	240.212	127.333	141.476	67.020	77.509	203.413	266.471	189.245	225.496	439.556	609.255	990.551	1.495.706
Savunma ve Kamu Yönetimi Zorunlu Sosyal Güvenlik Kurumları	8.360	9.169	0	0	1.920	2.126	8.610	10.759	7.011	9.400	9.721	13.191	0	0	0	0
Eğitim	32.533	43.702	15.059	17.492	26.513	36.421	67.043	130.371	7.281	8.803	2.647	3.218	16.393	19.659	26.058	27.210
Sağlık ve Sosyal Hizmetler	154.883	199.950	132.091	177.907	194.676	261.452	55.206	72.312	104.698	140.731	250.358	338.480	249.925	433.920	711.506	1.304.009
Diğer Toplumsal Sosyal ve Kişisel Hizmetler	47.845	55.649	47.691	52.833	36.025	52.533	29.330	37.737	22.864	22.157	25.667	31.312	117.749	170.768	140.129	176.038
İşçi Çalıştıran Özel Kişiler	2.017	2.180	2.271	2.865	0	0	243	0	0	0	2.064	2.350	1.780	1.969	3.416	5.227
Uluslararası Örgüt ve Kuruluşlar	13.892	17.231	14.790	16.759	3.413	6.047	89	139	12.956	16.421	0	0	0	0	0	0
HİZMET	2.749.152	3.272.212	2.871.990	3.379.444	2.228.462	3.331.334	903.999	1.115.058	1.743.735	2.081.443	2.047.710	2.507.794	4.377.141	5.798.063	6.604.945	9.350.356
TÜKETİCİ KONUT FİNANSMANI	133.398	151.287	280.406	310.150	163.353	181.905	0	0	0	0	66.823	75.667	28.978	30.502	69.685	72.979
DiĞER	17.710	22.030	70.633	90.205	7.840	9.721	273.204	304.863	44.244	47.763	34.826	43.169	30.541	52.688	43.952	60.504
GENEL TOPLAM	5.705.440	6.712.889	6.501.442	7.665.913	4.699.750	6.252.959	2.797.070	3.273.757	3.884.253	4.637.237	5.698.522	6.790.774	10.572.914	13.714.022	10.437.849	14.661.023

EK 18 Finansal Kiralama Konusu Sektörlere Göre Brüt İşlem Hacmi ve Kira Alacağı ile Sektörler Toplamı İçindeki Payı (%) (2012-2023/Haziran)

Dönemi	Sözleşme Adedi	Müşteri Adedi	Finansal Kiralama Konusu Sektörler	Brüt İşlem Hacmi (Bin TL)	Toplam İçindeki Oran	Kira Alacağı (Bin TL)	Toplam İçindeki Oran
2023-6	10.797		İnşaat	10.264.999	20,1%	13.218.862	19,42%
			Emlak Kom. Kiralama ve İşl. Faaliyeti	3.826.224	7,5%	5.231.439	7,68%
			Tüketici Konut Finansmanı	254.987	0,5%	272.250	0,40%
2022	19.543		İnşaat	10.242.449	15,2%	13.378.750	15,60%
			Emlak Kom. Kiralama ve İşl. Faaliyeti	4.427.580	6,6%	6.123.941	7,14%
			Tüketici Konut Finansmanı	494.321	0,7%	531.266	0,62%
2021	19.753	13.804	İnşaat	6.485.646	17,9%	7.785.801	18,05%
			Emlak Kom. Kiralama ve İşl. Faaliyeti	2.374.020	6,6%	2.789.866	6,47%
			Tüketici Konut Finansmanı	765.441	2,1%	834.247	1,93%
2020	13.802	11.394	İnşaat	4.078.865	17,4%	4.978.886	17,62%
			Emlak Kom. Kiralama ve İşl. Faaliyeti	1.464.379	6,2%	1.766.675	6,25%
			Tüketici Konut Finansmanı	843.302	3,6%	927.017	3,28%
2019	10.442		İnşaat	1.663.207	11,3%	2.008.313	11,53%
			Emlak Kom. Kiralama ve İşl. Faaliyeti	569.959	3,9%	704.908	4,05%
			Tüketici Konut Finansmanı	0	0,0%	0	0,00%
2018	17.242		İnşaat	6.420.373	28,9%	8.260.720	30,69%
			Emlak Kom. Kiralama ve İşl. Faaliyeti	798.914	3,6%	912.938	3,39%
			Tüketici Konut Finansmanı	464.275	2,1%	518.759	1,93%
2017	23.382		İnşaat	6.104.264	27,0%	7.109.580	26,65%
			Emlak Kom. Kiralama ve İşl. Faaliyeti	795.044	3,5%	936.758	3,51%
			Tüketici Konut Finansmanı	731.311	3,2%	822.006	3,08%
2016	23.751		İnşaat	4.650.213	25,0%	5.378.436	24,74%
			Emlak Kom. Kiralama ve İşl. Faaliyeti	419.848	2,3%	470.140	2,16%
			Tüketici Konut Finansmanı	0	0,0%	0	0,00%
2015	23.125		İnşaat	3.597.190	20,78%	4.179.275	20,37%
			Emlak Kom. Kiralama ve İşl. Faaliyeti	965.425	5,58%	1.155.607	5,63%
			Tüketici Konut Finansmanı	208.978	1,21%	239.664	1,17%
				Yatırım Tutarı (TL)	Payı	Kira Alacağı (TL)	Payı
2014	20.302		İnşaat	3.517.943	20,62%	4.179.064	20,34%
			Emlak Kom. Kiralama ve İşl. Faaliyeti	457.098	2,68%	561.345	2,73%
2013	19.790		İnşaat	3.324.686	23,94%	3.888.369	23,66%
			Emlak Kom. Kiralama ve İşl. Faaliyeti	602.659	4,34%	680.711	4,14%

EK 19 Katılım Bankalarının Finansal Kiralama ve Konut Finansmanındaki Rolünün Güçlendirilmesine İlişkin Görüşlerine Yönelik Soru Formu

AÇIKLAMA: Bu anket; Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı’nda “Türkiye’de Finansal Kiralama Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Uygulamalarının Analizi” başlıklı doktora tezi çalışması kapsamında uygulanmaktadır. Ankette belirteceğiniz görüş ve değerlendirmeleriniz, sadece bu tezde kullanılacak, gizliliği korunacak ve başkaca bir amaç için kullanılmayacaktır. Anketimize ayıracağınız zaman, bütün sorulara eksiksiz vereceğiniz yanıtlar ile değerli görüş ve önerileriniz için şimdiden teşekkür ederiz.

1. Bankalar tarafından sağlanan konut kredileri ile finansal kiralama yoluyla sağlanan konut finansmanı arasındaki temel farklılıkları belirtiniz.

2. Konut finansmanı talebinin finansal kiralama kurumlarına yönelmemesinin önündeki temel sorunlar neler olabilir?

3. Finansal kiralamanın konut finansmanında daha etkin kullanılabilmesi için mevcut sistemin yeniden yapılandırılmasına ihtiyaç var mıdır?

a) Evet () b) Hayır ()

4. Cevabınız “Evet” ise, hangi alanlarda ve nasıl düzenleme yapılması gerektiğini belirtiniz.

5. Finansal kiralama kurumlarının sektörde daha etkin olabilmesi için mevcut kurumların finansal yapısının güçlendirebilmesi için neler yapılabilir?

- Kamu Kurumlarınca yapılması gerekenler:
- Üst Birlikler/Finansal Kiralama Kurumlarınca yapılması gerekenler:
- Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Şirketlerince yapılması gerekenler:
- Diğer paydaşlarca yapılması gerekenler:

6. Sektörün daha güçlü bir finansal yapıya sahip olabilmesi için önerileriniz neler olabilir?

7. Güncel ekonomik hareketliliğin Katılım Bankalarının işleyişi açısından finansal kiralama yoluyla konut finansmanı için engeller oluşturmakta mıdır?

a) Evet () b) Hayır ()

8. Cevabınız “Evet” ise, söz konusu engeller nelerdir? Kısaca açıklayınız.

9. Sale and leaseback (sat ve geri kiralama) yöntemine katılım bankalarının güven problemlerinin aşılması için neler yapılabilir?

10. Konutlar için KDV istisnasının getirilmesinin konut finansmanında finansal kiralama yöntemine olan talebi olumlu yönde etkileyebileceğini düşünüyor musunuz?

a) Evet () b) Hayır ()

11. Cevabınız “Hayır” ise, nedenleri/gerekçeleri neler olabilir? Kısaca açıklayınız.

12. Bireylerin gayrimenkul ediniminin finansal kiralama yoluyla finanse edilmesinde çekinceli davranılmasının önündeki temel engeller/gerekçeler neler olabilir? Kısaca açıklayınız.

13. Bireyler ve kurumsal girişimcilerin gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi ve inşaa edilmesinde finansal kiralamanın bir araç olarak kullanılmasında çekinceli davranılmasının önündeki temel engeller / gerekçeler neler olabilir? Kısaca açıklayınız.

14. Varsa konu ile ilgili ek görüş ve önerilerinizi belirtiniz.

GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİNİZ İÇİN TEŞEKKÜR EDERİM.

İlhan YILDIRIM / Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı