

Finansed Yayınları Gayrimenkul Değerleme Esasları 2025 1 Güncellemeleri

		Yeni Hali																
108	güncellendi	Türkiye’de 31.12.2024 tarihi itibarıyla 19 finansal kiralama şirketi faaliyet göstermektedir. Faaliyet izni iptal edilen finansal kiralama şirketi sayısı ise 64 ’tür.																
108	Sermayeler 2025 yılı tutarlarına güncellendi	<table><tr><th>Altyapı Yatırım Yapan GYO’lar</th><th>Diğer GYO’lar</th></tr><tr><td>Sadece "altyapı yatırımı" yapabilir</td><td>Sadece "altyapı haricindeki gayrimenkul yatırımı" yapabilir.</td></tr><tr><td>Aktifinin en az %75'i altyapı yatırımı olmalı.</td><td>Aktifinin en az %51'i g.menkul yatırımı olmalı (Belirli alanlarda faaliyet gösterenlerde en az %75)</td></tr><tr><td>En az %25 sermaye payını halka arz etmeli veya nitelikli yatırımcılara satmalı</td><td>En az %25 sermaye payını halka arz etmeli.</td></tr><tr><td>Asgari sermaye 1,5 Milyar TL (en az 150.000.000 TL’lik kısmı nakit olarak konulmalı)</td><td>Asgari sermaye 1 Milyar TL (sermaye 2 Milyar TL’nin altında ise, sermayenin en az %10’u nakit olmalı; sermaye 2 Milyar TL veya daha fazla ise en az 200.000.000 TL nakit olmalı)</td></tr><tr><td colspan="2">Ortak Özellikler</td></tr><tr><td colspan="2">Kayıtlı sermaye sistemine tabi</td></tr><tr><td colspan="2">Ticaret unvanında “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” ibaresini taşıması</td></tr></table>	Altyapı Yatırım Yapan GYO’lar	Diğer GYO’lar	Sadece "altyapı yatırımı" yapabilir	Sadece "altyapı haricindeki gayrimenkul yatırımı" yapabilir.	Aktifinin en az %75'i altyapı yatırımı olmalı.	Aktifinin en az %51'i g.menkul yatırımı olmalı (Belirli alanlarda faaliyet gösterenlerde en az %75)	En az %25 sermaye payını halka arz etmeli veya nitelikli yatırımcılara satmalı	En az %25 sermaye payını halka arz etmeli.	Asgari sermaye 1,5 Milyar TL (en az 150.000.000 TL’lik kısmı nakit olarak konulmalı)	Asgari sermaye 1 Milyar TL (sermaye 2 Milyar TL’nin altında ise, sermayenin en az %10’u nakit olmalı; sermaye 2 Milyar TL veya daha fazla ise en az 200.000.000 TL nakit olmalı)	Ortak Özellikler		Kayıtlı sermaye sistemine tabi		Ticaret unvanında “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” ibaresini taşıması	
Altyapı Yatırım Yapan GYO’lar	Diğer GYO’lar																	
Sadece "altyapı yatırımı" yapabilir	Sadece "altyapı haricindeki gayrimenkul yatırımı" yapabilir.																	
Aktifinin en az %75'i altyapı yatırımı olmalı.	Aktifinin en az %51'i g.menkul yatırımı olmalı (Belirli alanlarda faaliyet gösterenlerde en az %75)																	
En az %25 sermaye payını halka arz etmeli veya nitelikli yatırımcılara satmalı	En az %25 sermaye payını halka arz etmeli.																	
Asgari sermaye 1,5 Milyar TL (en az 150.000.000 TL’lik kısmı nakit olarak konulmalı)	Asgari sermaye 1 Milyar TL (sermaye 2 Milyar TL’nin altında ise, sermayenin en az %10’u nakit olmalı; sermaye 2 Milyar TL veya daha fazla ise en az 200.000.000 TL nakit olmalı)																	
Ortak Özellikler																		
Kayıtlı sermaye sistemine tabi																		
Ticaret unvanında “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” ibaresini taşıması																		
109	Sermayeler 2025 yılı tutarlarına güncellendi	- Kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkartılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 1.000.000.000 TL’den, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ise 1.500.000.000 TL’den az olmaması, - Söz konusu sermaye miktarının; 1) 2.000.000.000 TL’den az olması halinde, sermayeyi temsil eden paylarının en az %10’unun, 2) 2.000.000.000 TL ve daha fazla olması halinde ise, sermayenin 200.000.000 TL’lik, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ise 150.000.000 TL’lik kısmını temsil eden paylarının kuruluşta nakit karşılığı çıkarılmış olması ve nakit karşılığı çıkarılan pay bedellerinin tamamının ödenmesi, dönüşümde ise nakit karşılığı çıkarılmış olması veya son hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında dönen varlıklar grubu altında yer alan nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlar kalemlerinin toplamının bu oran ya da tutar kadar olması,																
112	Güncelleme/Ekleme	GYO’ların kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmişti, ancak Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile 01.01.2025 tarihinden itibaren %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiştir. Gelir Vergisi Kanunu’na göre ise GYO’ların kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. GYO’ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. GYO’ların tapu müdürlüklerindeki alım, satım ve diğer işlemleri için herhangi bir tapu harcı istisnası bulunmamaktadır. Ancak, anonim şirket olarak kuruluş, pay devri, sermaye artırımı, birleşme, devir, bölünme ve nev’i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemleri tapu harcı dâhil 492 sayılı Harclar Kanunu’nda düzenlenen harçlardan müstesnadır.																

		1.1.2025 tarihinden itibaren KVK m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYF ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar <u>dağıtmaları zorunlu hale gelmiştir. Söz konusu kar dağıtımı koşulunun yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.</u>
115	Güncelleme/Ekleme	GYF'lere Kurumlar Vergisi dâhil olmak üzere, çeşitli vergi muafiyetleri/istisnaları ve vergi avantajları uygulanmıştır. Ancak Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile 01.01.2025 tarihinden itibaren %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiştir. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise GYF'lerin kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. GYF'lerin münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. GYF'lerin tapu müdürlüklerindeki alım, satım ve diğer işlemleri için herhangi bir tapu harcı istisnası bulunmamaktadır. 1.1.2025 tarihinden itibaren KVK m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYF ve GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar <u>dağıtmaları zorunlu hale gelmiştir. Söz konusu kar dağıtımı koşulunun yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO'ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.</u>
115	Güncelleme	Türkiye'de 31.12.2024 tarihi itibarıyla 157 GDŞ faaliyet göstermektedir.
133	Güncelleme	d) Ödenmiş sermayelerinin asgari 1.000.000 TL (2025 yılı için asgari 12.000.000 TL) olması ve asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden paylarının tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,