

2002'ye Girerken

Hemen hemen tüm sektörler için zor geçen bir yılın ardından, 2002'ye daha olumlu koşulların oluşması umuduyla giriyoruz. Bu sayımızda krizin leasing sektörüne etkileri ve leasing şirketlerinin bu konudaki görüşleri ile 2002 yılı beklentileriyle ilgili haberleri bulacaksınız.

2002 yılında, üç ayda bir yayımlanan bültenimizin yayın periyodunda değişiklik öngörerek şirketlerin 3 aylık dönem verilerinin okuyucularımıza daha sağlıklı iletilmesi amacıyla bültenin Mart-Haziran-Eylül-Aralık aylarında yayımlanmasını hedefledik. Ayrıca 12 sayfa olan bültenimizi 16 sayfaya çıkardık.

2002 yılında yayın kadromuzda bir değişiklik olarak, Sn.Bülent Kırpıcı'nın görevinden ayrılması dolayısıyla Yapı Kredi Leasing Genel Müdürü Sn. Bertin Avcılar bültenimizin Genel Yayın Yönetmeni oldu ve bültenimize önemli katkılar sağladı.

Bu sayımızda araştırma konusu olarak gayrimenkul leasingini ele aldık ve yurtdışı uygulamalarla Türkiye'deki yerine değindik. Bu konuda yaşanan problemlerle ilgili olarak Arthur Andersen-Türkiye Genel Müdürü Sn. Şaban Erdikler'in ve gayrimenkul leasingin hukuksal uygulamaları ile ilgili olarak da Hukuk Profesörü Sn.Erden Kuntalp'in yazıları yer almakta. Kendilerine katkılarından dolayı teşekkür ediyoruz.

Ayrıca gayrimenkul finansmanında yurtdışında yoğun olarak kullanılan bir yöntem olan Sentetik Leasing'i inceledik.

İlave olarak, 2001 yılında Orta ve Doğu Avrupa ülkelerinde leasing sektöründe yaşanan gelişmeleri son sayfalarımızda bulabilirsiniz.

Sağlıcakla kalın
FİDER

İçindekiler

	Sayfa
Başkandan	2
Şirketlerden Haberler	3
Görüş-Erden KUNTALP	4
2001 Yılında Leasing Sektörü	5
Görüş-Şaban ERDİKLER	6
Leasing Şirketleri 2001'i Nasıl Geçirdi	7-8
Gayrimenkul Leasingi	9-10
Türkiye'de Gayrimenkul Leasingi	11
Sentetik Leasing	12-13
Orta ve Doğu Avrupa Ülkelerinde Leasing	14-15
Fider 2001 İstatistikleri	16

Taşınmaz Finansal Kiralaması

Prof. Dr. Erden KUNTALP ⁽¹⁾

Bilindiği gibi FKK. m.5, Finansal Kiralama Sözleşmesine taşınır ve taşınmazların konu olabileceklerini öngörmektedir. Bu hükme dayalı olarak taşınmaz finansal kiralaması yapılmak istendiğinde, bunun, özellikle mülkiyetin bir teminat olarak finansal kiralama şirketine ait olması gerektiğinden, nasıl gerçekleştirilebileceği sorusu karşımıza çıkmaktadır. Burada çeşitli olasılıklar düşünmek mümkündür.

İlk hatıra gelen olasılık, taşınmazın mülkiyetinin finansal kiralama şirketine geçirilmesi ve sözleşmede kiracıya kararlaştırılan feshedilmezlik süresi sonunda, kiralama bedellerinin tamamen ödenmesinden sonra kullanılmak üzere bir satın alma hakkının (opsiyon) tanınmasıdır. Finansal Kiralama Sözleşmesinin FKK. m.8/1 uyarınca tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh edilmesi, satın alma hakkının üçüncü kişiler tarafından öğrenilebilmesine imkan verecek; böylece kiralayana taşınmazın mülkiyetini bir üçüncü kişiye geçirmek suretiyle kiracının haklarını tehlikeye düşürmesi önlenmiş olacaktır. Feshedilmezlik süresi sonunda, kiralama bedellerinin tamamını ödemiş bulunan kiracı, satın alma hakkını kullanmak suretiyle, taşınmazın mülkiyetinin kendisine geçmesini sağlayacaktır.

İkinci olasılık, üst hakkı tesisi yolu ile taşınmazın finansal kiralama işlemine konu yapılmasıdır. Bu yol daha ziyade, kiracının kendisine ait arsa veya arazi üzerinde finansal kiralama sistemi ile bina yaptırmak istemesi halinde söz konusu olmaktadır. Kiracı, arsa veya arazi üzerinde finansal kiralama şirketi lehine süresi belirli bir üst hakkı tesisi etmekte, finansal kiralama şirketi de bu hakka dayanarak, sağladığı finansman ile inşa edilen bina / binaların mülkiyetine sahip olmakta; tayin edilen süre sonunda üst hakkının sona ermesi ile beraber binanın mülkiyeti de kiracıya geçmektedir. Ancak, süre sonuna kadar kiracının kiralama bedellerinin tamamını ödemiş olması durumunda, kiralayana sürenin dolması ile beraber üst hakkını, dolayısıyla kendisi için teminat oluşturan mülkiyet hakkını yitireceğinden alacağını elde edememek tehlikesi ile karşı karşıya kalabilecektir. Bu tehlikeyi önlemek üzere, kiracı üst hakkına konu olan arazi veya arsa üzerinde kiralayana lehine kiralama bedellerini güvence altına alan bir ipotek kurulmaktadır. Böylece, üst hakkı sona ermiş olsa bile, kiralayana arazi veya arsa üzerindeki ipotek hakkı varlığını sürdürecektir, dolayısıyla kiralama bedellerinin ödenmemesi halinde, ipoteye başvurularak bu alacak tahsil edilebilecektir.

Başkan'dan

2001 yılında yaşanan ekonomik ve mali kriz sektörümüze de derinden etkilemiş, işlem hacminde bir önceki seneye göre USD bazında % 55 daralma meydana gelmiştir. Diğer taraftan fona devrolan bankaların sahibi oldukları finansal kiralama şirketlerinin piyasadan çekilmesi ile birlikte piyasadaki aktif finansal kiralama şirketi sayısında azalma ve beraberinde işsiz kalan bir çok meslektaşımız olmuştur.

2002 yılında kısmi olarak piyasalara stabilite gelmiş olmasına rağmen kamu borçlarının hemen hemen gayrisafimilli hasılaya eşdeğer duruma gelmesi ve bunun önemli miktarının kamu bankalarının görev zararları ile fona devredilen bankaların zararlarının finanse edilmesinde kullanılması piyasa istikrarının ve büyümenin önündeki en büyük engeli oluşturmaktadır. Diğer taraftan kamunun bu borçları, kısıtlı olan kaynakların özel sektöre kalan kısmını da azaltmaktadır. Bu nedenle, 2002 yılında kısmi istikrar oluşsa da yatırımların canlanması epey zaman alacaktır.

2002 yılında sektörümüzü derinden etkileyebilecek diğer bazı gelişmeler de beklenmektedir. Bunlardan ilki KDV oranlarında yapılacak değişikliktir. Finansal kiralama işlemlerinde KDV oranlarının arttırılması halinde KDV'nin finansman yükü fonlama maliyetlerini arttıracak ve finansal kiralama işlemlerinin fiyatlandırmasını cazip halden çıkararak pahalı bir finansal enstrüman haline getirecektir. Diğer taraftan muhasebe sisteminin değiştirilmesi ile finansal kiralama şirketlerinin vergi yükü artacak ve ayrıca finansal kiralamadaki hukuki mülkiyetin oluşturduğu teminat ve diğer haklar tartışılır hale gelecektir. Bütün bunların sonucunda, kaynak yetersizliğinden dolayı istenilen seviyeye gelemeyen finansal kiralama işlemlerinde beklenen gelişme olmayacaktır. Yatırımlar ve özellikle KOBİ'lerin yatırımları için hemen hemen tek alternatif haline gelen finansal kiralamanın cazibesinin ortadan kalkması halinde yatırımlarda önemli miktarda daralma olacaktır.

Sonuçları sektörümüzü olumsuz etkileyecek bu haberlerin yanısıra, derneğimiz tarafından hazırlanan ve Hazine Müsteşarlığı'na sunulan "Leasing Kanun Taslağı" Hazine'nin gündemine alınmış olup önümüzdeki günlerde kanun tasarısı haline geleceğini ummaktayız. Tasarı, uygulamaya geçmesi durumunda leasing firmalarına yeni uygulama alanları yaratacaktır.

Yeni dönemin sektörümüze iyi şeyler getirmesini dilerim.

Saygılarımla,
Dursun AKBULUT
Yönetim Kurulu Başkanı



20.Dünya Leasing Konferansı Prag'ta

11-12 Haziran tarihleri arasında Çek Cumhuriyeti'nin başkenti Prag'ta gerçekleştirilecek Konferansta leasing sektörüne global bir bakış ile birlikte ülke bazında Çek Cumhuriyeti, İtalya, Rusya'daki leasing uygulamaları yer alıyor. Programda "Araç leasingi – Gayrimenkul leasingi – Sentetik Leasing – Sınır Ötesi Leasing – Sağlık Sektöründe Leasing – Menkulleştirme" gibi konular bulunuyor. Ayrıca operasyonel leasingin avantajları ve riskleri konulu bir çalışma toplantısı yer almakta.

KURSLAR...SEMİNERLER

- 👉 Working Group on Leasing in Central and Eastern Europe/Orta ve Doğu Avrupa Ülkelerinde Leasing Uygulamaları Çalışma Grubu Toplantısı Leaseurope / 10 Nisan, Slovakya
- 👉 Tax & Accounting for Leases Leasing Vergi ve Muhasebe Uygulamaları Euromoney / 8-10 Nisan, Londra
- 👉 Managing Residual Value Risk Artık Değer Risk Yönetimi Euromoney / 16-17 Mayıs, Londra
- 👉 9. London Leasing Forum Leasing Life / 24 Mayıs, Londra
- 👉 Securitization of Lease Backed Receivables Leasing Alacaklarının Menkulleştirilmesi Euromoney / 6-7 Haziran, Londra

Unicredito ve Koç Grubunun Ortaklık Görüşmeleri Devam Ediyor

Koç Holding, Koç Finansal Hizmetler ve piyasa değeri ile İtalya'nın en büyük bankası olan UniCredito Grubu arasında Türkiye'de bankacılık ve finansal hizmetler sektöründe %50-50 stratejik ortaklık kurulması ile ilgili niyet mektubu imzalandı.

Niyet mektubuna göre Koç Grubu'nun bankacılık dahil Leasing, Faktoring, Menkul Değerler ve Yatırım

Bankacılığı ile Sigortacılık alanında hizmet veren faaliyetlerinin "Koç Finansal Hizmetler A.Ş." bünyesinde toplanması ve tarafların bu şirkette eşit ortaklık tesis etmeleri öngörülmekte. Olası ortaklığın koşullarının şirketlerin değerlendirilmesinden sonra kararlaştırılacağı belirtildi. Yetkililer, hedefin Koç Finansal Hizmetler'in konumunu önemli ölçüde genişleterek, Türkiye'nin finansal hizmetler alanındaki lider kuruluşu olmasını sağlamak olduğunu söylüyorlar.

İtalya'da 2900 şubeye sahip UniCredito'nun 21 milyar Euro'luk piyasa değeri ile Avrupa'nın en büyük bankaları arasında yer aldığı ve Eylül 2001 itibarı ile, 120 milyar Euro'luk mevduatı, 120 milyar Euro'luk kredi portföyü, 105 milyar Euro'luk yatırım fonları, 1.1 milyar Euro'luk net karı ile Avrupa'nın en verimli ve karlı bankalarından biri olduğu ifade ediliyor.

Bankanın özellikle 1999'dan beri, Avrupa birliğine katılacak ülkelerde faaliyet gösteren bankaları satın alarak uluslararası piyasalardaki varlığını da kuvvetlendirdiği kaydedildi. Bu ortaklıklara örnek olarak, Bank Pekao (Polonya'nın 2. büyük bankası), Bulbank (Bulgaristan'ın en büyük bankası), Splitska Banka (Hırvatistan'ın 3. büyük bankası) ve Pol'nobanka (Slovak Cumhuriyeti'nin 5. büyük bankası) veriliyor.

Olası ortaklık ile ilgili işlemlerin gerekli onayların IMKB, SPK, BDDK gibi yetkili kurumlardan alınması ile birlikte 2002 yılının ilk 6 ayı içerisinde tamamlanmasının hedeflendiği belirtildi.



Rant Leasing Tekstil Leasing ile Birleşiyor

GSD Holding'in Tekstilbank'taki hiselerini Ocak ayında % 35'lerden % 68'lere çıkarmasından sonra, her iki leasing şirketinde de en büyük hissedar durumuna geldiği belirtildi. Rant Leasing'in % 54.5'una sahip olan GSD Holding, Tekstilbank'taki hisse alımından sonra, Tekstilbank'ın % 99.9 iştiraki olan Tekstil Leasing'in de dolaylı olarak en büyük hissedarı oldu

Birleşmenin grup içinde aynı konuda faaliyet gösteren iki şirketin verimliliğini arttırmasına yönelik yapıldığı ve böylece sermayenin, insan gücünün ve portföyün daha etkin kullanılmasının amaçlandığı ifade edildi. Birleşme, şirketlerin Mart sonu bilançoları üzerinden gerçekleştirilecek.

KISA....KISA....

Siemens Leasing sermaye arttırdı

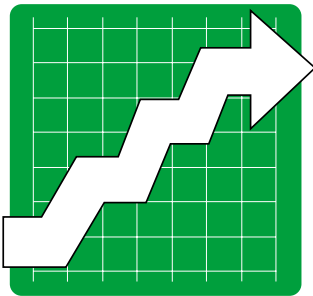
2001 mali dönemini 30 Eylül'de kapatan Siemens Leasing, mevcut olan 1 trilyon TL sermayenin Ocak 2002 döneminde 14 trilyon 500 milyar TL artışla 15 trilyon 500 milyar TL ye çıkarıldığını bildirdi.

Fon şirketlerinde son durum

Yönetimi TMSF'na geçen leasing şirketlerinden Sümer Leasing'in ve Site Leasing'in satışı konusunda mutabakat sağlandığı, ancak kesin satış konusunda Hazine'nin onayının beklendiği kaydedildi.

Diğer şirketlerden Yaşar Leasing, Ulusal Leasing, Yurt Leasing, K Leasing, Ege Leasing ve Eti Leasing'in durumu belirsizliğini koruyor.

Fitch Garanti Leasing'in Ratingini Belirledi



Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu FITCH, Garanti Leasing'in uzun vadeli yabancı para cinsinden notunu Türkiye'deki en yüksek derece olan B, uzun vadeli Türk Lirası cinsinden notunu ise B- olarak belirledi. Şirket yetkilileri, bu derecelerin ülke ratingleri ile aynı olduğunu ve mevcut ekonomik şartlar altında bir leasing kuruluşunun bu ratingleri almasının Türkiye ve finansal sektöre olan güvenin bir göstergesi olduğunu belirtiyorlar.

2001 yılında Türkiye'de rating alan tek leasing kuruluşu olduklarını ifade eden yetkililer, Garanti Leasing'in Garanti Bankası şubelerini dağıtım kanalı olarak etkin bir şekilde kullanarak, sektörde lider konumunda olan şirketlerden biri olduğunu kaydediyorlar.

Taşınmaz Finansal Kiralaması

Baştarafı Sf. 1'de

Prof. Dr. Erden KUNTALP

Finansal Kiralama Kanunu'nun, yatırım mallarını hedef almış olması karşısında, taşınmaz leasinginin de, zorunlu olarak, yatırım malı niteliğindeki taşınmazlara ilişkin yapılabileceğinin kabulü gerekmektedir. Bundan çıkan en önemli sonuç, bu tür finansal kiralamaya, yatırımda gereksinme duyulan taşınmazı sağlamak üzere başvurulabileceğidir. Örneğin, bir sınai veya ticari işletmenin içinde sürdürüleceği binaların edinilmesinde bu yola gidilmesi mümkün bulunmaktadır. Bu özellik dolayısıyla karşımıza çıkan sorun, taşınmazın özgülendiği kullanım amacının, bunun tamamının veya bir bölümünün zilyetliğinin 3. kişilere devrini gerekli kılması halinde, bu devrin kiracının finansal kiralama konusu malın zilyetliğini devredemeyeceğini öngören FKK m.15 karşısında nasıl gerçekleştirilebileceğidir.

Bu sorunun çözümlenmesi, zilyetliği devir yasağı getiren FKK m.15 'in hukuki niteliğinin belirlenmesine bağlı bulunmaktadır. Bunun için madde 15'in gerekçesinin bilinmesi yararlı olacaktır. FKK.m. 15 için verilen gerekçede, "Kiracının maldaki kendi zilyetliğini bir başkasına devredemeyeceği öngörülme suretiyle finansal kiralama şirketinin korunması amaçlanmaktadır. Kiracıya böyle bir yetkinin tanınması, finansal kiralama şirketinin kira konusu malı izleyebilmesini fevkalade güçleştirecek, ayrıca bu ilişkinin özel sicile tescil ettirmek suretiyle sağlanmak istenen aleniyeti büyük ölçüde zedeleyecektir." şeklinde bir açıklama yer almıştır.

FKK. m. 15'in gerekçesinde, bu hükmün finansal kiralama şirketini korumak amacıyla getirilmiş olduğunun açıkça ifade edilmesine karşılık, bununla aynı zamanda sicile tescil suretiyle sağlanmak istenen aleniyetinin de korunacağı, dolayısıyla böyle bir amacın da söz konusu olduğu örtülü bir biçimde açıklanmış bulunmaktadır. Şu halde, burada iki farklı çıkarın korunduğunu söylemek mümkündür: İlki, malın izlenmesindeki, ikincisi ise, malla ilgili aleniyetin sağlanmasındaki çıkardır. Malın izlenmesindeki çıkar, tamamen özel nitelikte olup, (finansal kiralama şirketine) ait bulunmaktadır. Gerçekten, malı eylemli olarak elinde bulunduran, mülkiyetin teminat amacı ile kendisine bırakıldığı finansal kiralama şirketi değil, aksine borcu bunun mülkiyet ile güvence altına alınmış bulunan kiracıdır. Şu halde, alacaklı teminatına uzak olup, bunu elinde bulunduran borçlunun elden çıkarması suretiyle, yitirme tehlikesi ile karşı karşıyadır. İşte Kanun bu tehlikeyi önlemek amacıyla, malı elinde tutan kiracı için zilyetliği devir yasağı getirmiş bulunmaktadır. Bu açıklamadan anlaşılacağı üzere, bu amacı içinde m.15, finansal kiralama sözleşmesinin tipik bir unsuru niteliğinde değildir. Gerçekten hüküm, sadece finansal kiralama sözleşmesinin tipik esaslı unsuru olan, sözleşme konusu malın mülkiyetinin kiralanın bunun sağlanmasında kullandığı fonun geri dönüşümünü teminat altına alma amacına yönelik olmasının bir uzantısı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bir baş-

ka deyişle zilyetliği devir yasağı teminatı koruma işlevi görmektedir. Nitekim, FKK. m. 15, kiralayana, teminata başvurma gereği söz konusu olduğunda, teminat konusu malı hemen ele geçirebilme olanağını sağlamak üzere getirilmiş bulunmaktadır. Bu husus, gerekçede yer alan kiracıya devir yetkisinin tanınmasının, finansal kiralama şirketinin kira konusu malı izleyebilmesini fevkalade güçleştireceğine ilişkin ifadeden anlaşılabilir. Malın devir suretiyle izlenmesinin güçleşmesinin, kiralanın teminatını gerektiğinde ele geçirebilmesi olanağının zorlaşması, hatta imkansız hale gelmesi sonucunu doğuracağı kuşkusuzdur. Görülüyor ki, FKK m. 15 bir anlamda, finansal kiralama sözleşmesinin tipik bir esaslı unsurunun, yani mal üzerindeki mülkiyetin kiralanın için teminat oluşturma işlevinin gerçekleşmesine hizmet etmekte, buna karşın hükmün kendisi, bu açıdan bir tipik esaslı unsur niteliği taşımamaktadır.

FKK. m. 15 koruduğu diğer çıkar, yani sicile tescille sağlanmak istenen aleniyetin büyük ölçüde zedelenmesini önleme amacı açısından değerlendirmeye alındığında, bunun finansal kiralama işleminin taraflarını değil, fakat üçüncü kişileri korumaya yönelik olduğu görülmektedir. Gerçekten, FKK. m. 8/2 tescil veya şerhden sonra üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynı hak iktisaplarının kiralayana karşı ileri sürülemeyeceğini öngörmektedir. İşte üçüncü kişilerin bu tehlikeye karşı korunabilmeleri için, finansal kiralama konusu malın kiracının eylemli egemenliği altında bulunması bir önlem olarak düşünülmüş bulunmaktadır. Böylece finansal kiralama sözleşmesinin tescil veya şerhinin yarattığı görüntünün, fiili görüntü ile uyum içinde bulunması sağlanmış olmaktadır. Ne var ki, bu düzenleme yerleşik aleniyet sistemi zilyetliğe dayalı olan taşınmazlar için uygun görülse dahi, taşınmazlar açısından gereksizdir. Gerçekten, taşınmazlarda aleniyet tapu sicili yolu ile sağlanmaktadır. Bununla kastedilen, bir taşınmaz üzerinde ne gibi hakların bulunduğu, zilyetlik ile değil, fakat tapu sicilindeki kayıtlarla belirlenmekte olmasıdır. Şu halde üçüncü bir kişinin, finansal kiralama konusu taşınmazın zilyetliğinin devri sonucu, aldanması mümkün bulunmamaktadır. Zira, üçüncü kişi tapuyu incelemek suretiyle, o taşınmaz üzerinde kimlerin, ne gibi haklarının bulunduğunu öğrenebilecek konumdadır. Bundan çıkan en önemli sonuç, FKK. m. 15'in en azından taşınmazlar açısından emredici hüküm niteliğinde olmayacağıdır. Bu durumda tarafların sözleşmelerinde, taşınmazlarla ilgili olarak bu hükmün aksini kararlaştırmalarının geçerli olacağını kabul etmek kaçınılmaz olmaktadır.

(1) Fider Hukuk Danışmanı-Kuntalp Arkan Ortak Hukuk Bürosu/ Galatasaray Ün. Özel Huk. Bl. ve Medeni Huk. Anabilim Dalı Bşk.

Leasing Sektöründe 2001 Nasıl Geçti

Kasım 2000'de ilk sinyallerini gösteren ve Şubat 2001'de patlayan kriz her sektörde olumsuz göstergelere yol açtı. Genel ekonomik verilere baktığımızda, 2001 yılındaki küçülme (GSMH) % 8.5 olarak tahmin edilmektedir. Döviz kuru artışı sene sonu itibarıyla % 117 olmuştur. Devalüasyonun olumsuz etkileri, yüksek enflasyon, piyasalarda süregelen belirsizlik 2001 yılında yatırımlarda durgunluğa sebep oldu ve kaynak bulmadaki zorluk, kredilerin vade ve faizlerindeki olumsuz değişiklikler reel sektörü ve dolayısıyla reel sektör yatırımlarını finanse eden leasing kuruluşlarını da aynı oranda etkiledi.

Yatırım mallarını finanse eden leasing sektörü, yatırım mallarının ithalata bağımlı olması ve devalüasyonun etkisiyle maliyetleri 2 kata yakın artan mallara yatırımcıların ilgisinin azalması dahası yatırımların tamamen durma noktasına gelmesiyle işlem hacminde yarıdan fazla düşüş yaşadı.

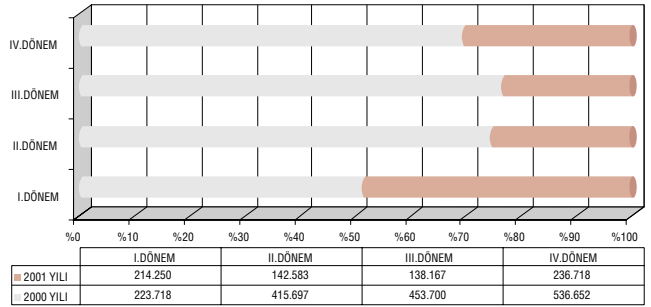
Krizin, sektöre bir diğer etkisi, yurtdışından kaynak bulmada yaşanan sıkıntılar oldu. Fonlamasını ağırlıklı olarak yurtdışı kreditorlerden sağlayan sektörde, piyasadaki belirsizlikler nedeniyle yurtdışı kredilerin teminindeki güçlük tüm diğer finansal sektörlerin paralelinde olmuş ve bu dönemde kullanılan kredilerde de, Türkiye'nin risk notunun dışarıda yükselmiş olması sebebiyle, vadeler kısalmış ve maliyetler artmıştır. Devalüasyonun, bilançolardaki etkisi ise göreceli olarak daha az olmuştur. Çünkü leasing sektörü, çoğunlukla birebir finansman yapan bir sektördür. Açık pozisyon nispeten azdır. Yani döviz bazındaki krediler, yatırımcılara döviz bazında plase edilmektedir. Ancak sektör 1 yıldan uzun vadeli finansman yapmaktadır. Pozisyonlarına göre 1-4 yıl arası finansman yapan leasing şirketleri, yurtdışı kredilerin vadelerinin kısalması sebebiyle bilançolarında vade uyumsuzluğu riskini taşımak zorunda kalmışlardır.

Leasing sektörü, müşterilerine sabit ödeme tablosu sunmaktadır. 2000 yılında piyasalarda olumlu rüzgarlar esmiş, enflasyon ve dolayısıyla faiz oranlarında önemli ölçüde düşüş olmuştu. Leasing işlemleri de hem TL hem de döviz bazında, bu düşük faiz oranlarıyla yapılandırılmıştı. 2001 yılında kaynakların maliyetlerinde önemli artışlar oldu ise de, yatırımcıların ödeme planları aynı kalmış, nakit akışlarına göre yapılandırılan yatırımların geri dönüşünde de bu doğrultuda diğer finansman alternatiflerine göre daha az problem yaşanmıştır.

Bir diğer önemli husus da, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin yapısındaki değişikliklerdir. TMSF'ye devrolan bankaların yan kuruluşları olan leasing şirketlerinin bu doğrultuda belirsizliği sürmektedir. Fon kapsamında olan bazı leasing şirketleri satışa

çıkarmakta bazıları da tasfiye olmaktadır. Sonuç olarak, leasing sektörü hem işlem hacmi hem de şirket sayısı olarak küçülmektedir.

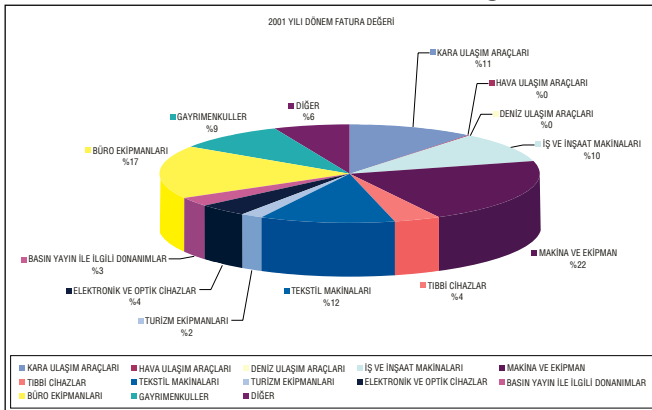
Leasing sektörünün işlem hacmi, bir önceki yıla göre TL bazında % 10, USD bazında % 55 azalmıştır. İşlem adedi yarıdan fazla düşmüştür. 2000 yılında 19.719 adet sözleşme imzalanmışken, 2001 yılında bu 6.712 adete düşmüştür. Gayrimenkul hariç mal gruplarının tamamında % 30 ila % 65 arası düşüş gözlenmektedir. Deniz ulaşım ve hava ulaşım araçlarında çok düşük tutarlı finansman yapılmış ve 2000 yılında 71 milyon USD olan finansman tutarı 2,8 milyon USD gibi sembolik bir rakama düşmüştür. Gayrimenkul ise USD bazında (% 5) artan tek sektör olmuş ve işlem tutarı 63,8 milyon USD'den 66,7 milyon USD'ye yükselmiştir. Böylece toplam leasing hacminin içindeki payı da % 4'ten % 9'a çıkmıştır. Ancak bu kaydı çıkışın nedeni, sektörün geleneksel olarak finanse ettiği mal gruplarının hacminin % 50'den fazla düşmüş olmasıdır.



3 aylık dönemler itibarıyla baktığımızda ise, 2001 yılı 1. döneminde gerçekleşen işlem hacmi geçen sene aynı döneme göre TL bazında % 66 artmıştır. Ancak devalüasyonun etkisiyle USD bazında % 4 düşüş görülmektedir. İlk dönemin TL bazındaki artışında, 2000 yıl sonunda yapılandırılmış sözleşmelerin mal tesliminin 2001'in ilk aylarında gerçekleşmiş olmasının etkisi büyüktür. Diğer dönemlerdeki düşüş ise ilk dönem düşüşünün çok üstünde seyretmiş ve işlem hacminde USD bazında sırasıyla % 66, % 70 ve % 50 oranında azalma meydana gelmiştir.

Dönemler itibarıyla bir önceki seneye göre önemli oranlarda düşüş gerçekleşmişse de, ikinci ve üçüncü dönemlerde birbirine yakın tutarda olan işlem hacmi, son çeyrekte önceki çeyreklerle oranla % 71 artış göstermiştir. Özellikle kara ulaşım araçları önceki çeyreklerin 3 katına çıkmıştır. Genel olarak yıl sonlarında binek oto satışında yaşanan artış oranı, leasing yoluyla finansmana da yansımıştır. Bunda, yıl sonunda binek otomobillerin KDV oranlarının satışları teşvik amacıyla düşürülmesi de kuşkusuz etkili olmuştur. Yine finanse edilen gayrimenkullerin yarısı da son dönemde finanse edilmiştir.

Mal gruplarının kendi içinde dağılımına baktığımızda, bilgisayar, kara ulaşım araçları, tıbbi cihazlar, turizm sektörüne yönelik ekipmanlar, elektronik cihazlar ve basın-yayın donanımlarının toplam hacimdeki payları hemen hemen bir önceki seneye aynı kalmış, buna mukabil iş makinelerinin payı % 16'dan % 12'ye, hava ve deniz ulaşım araçlarının payı da % 4'ten % 0'a düşmüştür. Öte yandan, makine ve ekipman yatırımlarının payı % 17'den % 21'e, gayrimenkul yatırımlarının payı da % 4'ten % 9'a yükselmiştir.



Gayrimenkul Leasinginde Karşılaşılan Vergisel Sorunlar

Şaban Erdikler – Erdikler Eratalar YMM

Giriş

Finansal Kiralama Kanunu'nun 5'nci maddesine göre, gayrimenkul malların finansal kiralama sözleşmesine konu edilmesi mümkündür.

Gayrimenkul leasingi, Finansal Kiralama Kanunu'nda bir finansman yöntemi olarak öngörülmekle birlikte, ülkemizde yeterince gelişmediği gözlemlenmektedir.

Bu durumun, leasing konusu gayrimenkullerle ilgili olarak uygulamada karşılaşılan bazı vergisel problemlerden de kaynaklandığını düşünüyoruz.

Ancak, vergisel problemlere geçmeden önce gayrimenkul tanımına değinmemiz faydalı olacaktır.

Finansal Kiralama Konusu Gayrimenkuller

Gayrimenkulu, yeryüzünde sabit olan bir yerden başka bir yere taşınmayan maddi varlık olarak tanımlamak mümkündür.

Medeni Kanun'a göre, gayrimenkul kapsamına giren varlıkların, finansal kiralama sözleşmesine konu edilmesi mümkündür.

Finansal Kiralama Kanunu'nun 8'nci maddesine göre, gayrimenkullere dair finansal kiralama sözleşmesi, gayrimenkulun bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh edilecektir.

Gayrimenkul Leasinginde Karşılaşılan Vergisel Sorunlar

a) Tapu Harçları

492 sayılı Harçlar Kanunu'na ekli 4 sayılı tarifinin I-20/a bendine göre, gayrimenkul alım satımlarında, devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergi değeri üzerinden hem alıcı hem de satıcı binde 1.5 oranında tapu harcı ödemek zorundadırlar.

Ancak, gayrimenkullerin finansal kiralama konu edilmesi halinde, söz konusu tapu harcı, gayrimenkulün finansal kiralama şirketi tarafından satın alınması ve sözleşme süresinin sonunda, gayrimenkulun kiracıya devri sırasında iki kez ödenmesi gerekmektedir.

Tapu harcı hem alıcı hem de satıcı tarafından ödendiği için, gayrimenkul leasinginde, toplam %6 oranında bir tapu harcı ortaya çıkmaktadır. Oranın yanı sıra harç matrahının tespitinde kabul edilmiş olan minimum matrahlar, finansal kiralama uygulamasının niteliği ile gelişmektedir.

Finansal kiralama şirketi tarafından ödenmesi gereken tapu harçları uygulamada kiracıya yansıtıldığı için, gayrimenkulun leasing yoluyla temin edilmesi kiracıya ilave bir maliyet yüklemektedir.

Leasing konusu gayrimenkullerin alımı ve sözleşme süresi sonunda kiracıya devri sırasında ödenmesi gereken tapu harçları için bir kanun değişikliği ile binde 1.5 oranından daha düşük bir oranının belirlenmesinin, leasing sektörünün teşviki ve mükerrer harç ödemesini telafi etmek bakımından gerekli olduğu görüşünderiz.

b) Bina Leasinginde Sözleşme Süresi, Amortisman Süresi Uyumsuzluğu

Bir başka sorun, finansal kiralama konusu binalardaki amortisman uygulamasından kaynaklanmaktadır.

Finansal Kiralama Kanunu'na göre, finansal kiralama konusu binaların mülkiyeti finansal kiralama şirketine aittir. Vergi mevzuatımız gereği, kiralama konusu binanın finansal kiralama şirketi tarafından maliyet bedeli üzerinden aktifte dahil edilmesi ve amortisman tabi tutulması gerekmektedir.

153 numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'nde amortisman oranı idari binalarda azami %2, fabrika binalarında azami %4 olarak belirlenmiştir. Bu durumda amortisman süresi idari binalarda minimum 50 yıl fabrika binalarında 25 yıl olmaktadır.

Binalarda, finansal kiralama sözleşmesi süresi dört yıl ve daha uzun olabilmektedir.

Finansal kiralama uygulamasında, sözleşme bedelinin önemli bir kısmı, sözleşmenin ilk bir iki yılı içinde tahsil edilmektedir. Finansal kiralama sözleşmesi ekindeki ödeme planına göre, fatura edilen finansal kiralama bedelleri, fatura edildikleri dönemde, vergiye tabi gelire dahil edilmek zorundadır.

Bu durumda, bina leasinginde, sözleşmenin ilk yıllarında finansal kiralama şirketi tarafından gelir kaydedilen tutar ile amortisman gideri arasında büyük bir fark olmakta ve finansal kiralama şirketleri

sözleşmenin ilk yıllarında önemli bir vergi yükü ile karşı karşıya kalabilmektedir.

Dolayısıyla, finansal kiralama şirketlerinin, bina leasinginde, gerçekçi bir finansman maliyeti hesaplaması zorlaşmaktadır.

Aslında, bina kiralama işleminin finansal kiralama şirketi tarafından sabit kıymet hesaplarına alınıp, amortisman ayrılması yerine uluslararası muhasebe standartlarına göre, bir kredilendirme işlemi olarak muhasebeleştirilmesi durumunda, bu sorun ortadan kalmaktadır.

c) Katma Değer Vergisi Oranı

Finansal kiralama şirketleri finansal kiralama konusu yaptıkları gayrimenkulleri satın alabilecekleri gibi kendileri de inşa edebilmektedirler. Leasing konusu edilecek binanın leasing şirketince inşa edilmesi durumunda, inşaat malzemesi alımlarında uygulanan KDV oranı konusunda bina leasingine karar verilmesini etkileyebilecek boyutta bir sorun ortaya çıkmaktadır.

Finansal kiralama şirketinin finansal kiralama konu edeceği binayı inşa ettirirken yapmış olduğu giderlerin KDV'si yüksek oranlı (% 18, 26) olmasına rağmen kira faturalarında % 1 oranında KDV hesaplanmaktadır. Binanın yapılması için kullanılan girdiler üzerinden ödenen KDV ile kira faturalarındaki KDV arasındaki fark finansal kiralama şirketlerinin üzerinde maliyet olarak kalabilmektedir.

Binanın inşası için yapılan alımlarda genel ya da yüksek oranlı KDV uygulanması gerektiği yönünde mevzuatımızda açık bir hüküm bulunmamakla birlikte, Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü tarafından 23.02.2000 tarihinde verilen bir mukteza bu konudaki uygulamayı yönlendirmektedir.

Söz konusu muktezada, finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralananın üzerine inşa edilen binanın, inşası ile ilgili giderlerin finansal kiralama sözleşmesine konu olmasının mümkün olmadığı belirtilmiş ve dolayısıyla bunların alımında % 1 oranlı KDV uygulamasının mümkün olmadığı açıkça ifade edilmiştir. Yine finansal kiralama şirketinin kiralama konu edeceği bina için satın alacağı arsanın tesliminde de Maliye Bakanlığı genel KDV oranının (%18) uygulanması gerektiği görüşünderiz.

Yukarıda açıklanan ve KDV yükünün finansal kiralama şirketleri üzerinde kalmasına neden olan bu uygulamanın, Katma Değer Vergisi Kanunu'na ekli listelerde Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılacak bir değişiklik ile giderilmesi mümkün bulunmaktadır.

Sonuç

Yazımızın önceki bölümlerinde, gayrimenkul leasinginde vergi uygulamaları ve bu uygulamaların yol açtığı sorunlara çok ana hatları ile değindik.

Finansal kiralama inşaat sektörünün içinde bulunan kriz ortamının aşılmasında önemli bir işlev yüklenmeye adaydır. İnşaat sektörünün Türk ekonomisinin önemli itici güçlerinden birisi olduğu göz önünde tutulduğunda, krizden çıkmak için bu sektörün öncelikli olarak canlandırılması gereken sektörlerden biri olduğu kendiliğinden ortaya çıkar.

Madalyonun öbür yüzünde de hala "dünyada mekan, ahirette iman" anlayışını taşıyan bir toplumda, klasik bir tasarruf aracı olarak gayrimenkul önemi üzerinde çok şey söylenebilir. Belirtilen yönleri ele alındığında gayrimenkul leasinginin önündeki vergisel engellerin zorunlu olduğu görülür.

Dolayısıyla, gayrimenkul leasinginde Kurumlar Vergisi yükünü öne çeken, sözleşme süresi, amortisman süresi uyumsuzluğunun giderilmesi, mükerrer harç ödemelerinin finansal kiralama işleminin özünü uyumlaştırılması icap etmektedir. Gayrimenkul leasinginin son zamanlarda üzerinde çok konuşulan kamuya ait arazilerin satışından sağlayacağı katkılar, yabancıların Türkiye' de mülk edinmesindeki engellerin bir yasal, hatta Anayasal değişiklik gereği yaratmaksızın aşılmasındaki kolaylıklar göz önünde tutularak gerekli vergisel düzenlemelerin bir an önce hayata geçirilmesi yararlı olacaktır.

Leasing Şirketleri 2001'i Nasıl Geçirdiler:



İş Leasing : İş Leasing Genel Müdürü Halil Çiftçi, işlem hacminde bir önceki yıla göre % 5 azalma yaşadıklarını, finanse edilen yatırımlarda ise taşımacılık ve lojistik, tekstil, inşaat taahhüt, telekomünikasyon, finansal hizmet ve diğer hizmet sektörlerinin ön plana çıktığını kaydediyor.

Kriz sonucu Türkiye'ye sağlanan fonların maliyetinde yaşanan artışın leasing sektörünün maliyetlerine doğrudan yansımada, Türkiye'nin kredi değerliliğinin daha riskli bir kategoriye kaymış olması beraber aynı zamanda ülkemize gelen yabancı kaynağın kısa vadeye odaklanmasını beraberinde getirdiğini belirten Çiftçi "Bu olgunun yansımaları sektörde 0-24 ay arasına yoğunlaşan işlem vadelerinde izlenmiştir. Ancak döviz bazında faiz oranlarında (Libor, Euribor) dünyada yaşanan olağanüstü düşüşler, maliyet artışının herşeye rağmen makul seviyelerde oluşmasını sağlayabilmiştir. 11 Eylül sonrası Türkiye'nin jeopolitik konumu sonucu IMF ile ilişkilerinin tekrar istikrarlı bir çizgiye ilerliyor olması geleceğe dönük olumlu beklentileri artırmış ve bu durum leasing sektörünün fiyat ve vade yaklaşımına kısmen yansımıştır." dedi.

Devalüasyon nedeniyle, döviz bazındaki işlemlerde tahsilat sıkıntıları yaşandığını da dile getiren Çiftçi "Müşterilerimizin şartları da değerlendirilmek suretiyle iyi niyetli yaklaşımda bulunan kiracılarımıza gereken kolaylıkları sağlamıştır ve bu zor yıla özgü sıkıntılar paylaşarak aşılmıştır." diyerek sözlerine ekledi.

İş leasing, 2002 yılında iş hacmini ve pazar payını arttırmayı hedefliyor. Özellikle tekstil, enerji, iş makineleri sektöründe canlılık beklendiği ve Türkiye'nin büyüme ivmesi kazanmasıyla birlikte yılın 3. çeyreğinden itibaren yatırımların artacağına beklendiği kaydedildi.



Aktif Leasing : 2001 krizinin 2000 yılının şirketler üzerinde oluşturduğu olumsuzlukları yok etmeye çalıştığı bir dönemde ve ülke ekonomisini geriletecek düzeyde olduğunu söyleyen Aktif Leasing Genel Müdürü Alper Uyar, 2001 yılında reel sektörde şirketlerin büyük bir çoğunluğunun ihracata yönelmek sureti ile faaliyetlerine devam etme yolunu tercih ettiklerini belirtti.

Uyar, 2001 yılındaki işlemlerle ilgili olarak "2001 yılında üretime yönelik yatırımlar sadece acil ihtiyaç gösteren firmalarda ortaya çıkmıştır. KDV avantajı gibi vergisel faktörler bu dönemde firmaların yatırım planlamalarında önemli rol oynadı. Şirketimiz bu dönemde seçici davranmış ve küçük işlemlere yönelmiştir." dedi.

Kiracıların devalüasyondan etkilenmesi sonucu sektörün tahsilat performansında düşüşler yaşandığını, özellikle girdileri Türk Lirası ödemeleri ise döviz olan müşterilerde panik ve çözüm yolu arayışlarının gözlemlendiğini ancak devalüasyonun etkisinin aylara yayıldığına ve firmalar vade risklerine karşı tedbir aldıkça sorunların çözümlendiğini belirten Uyar "Aktif Leasing olarak bu dönemi kiracılarımız ile diyalog içinde ve onların alacakları pozisyonun kendilerine yaratabileceği olumlu ve olumsuz yönlerini tespit ve izah etmeye çalışmakla geçirdik" dedi.

Bu yıllla ilgili beklentileri konusunda ise Uyar şöyle diyor "2002 yılında ihracata yönelik olarak çalışan firmaların modernizasyon yatırımlarının olmasını beklemekteyiz. İhracat pazarlarının faaliyetin önemli bir özelliği de kalitede ödün vermemek ve hizmet sunduğu kitleyi sürekli elinde tutabilecek gerekli teknolojiyi hizmet/üretimlerinde sunabilmekten gelmektedir. Ancak genel olarak kapasite kullanım oranları % 80-85 lere ulaşmadan firmaların yatırıma girişmesi kanımca verimsizliğe neden olabilecektir. Halen mevcut olan kapasitenin ihracatçı firmalara fason olarak kullanılması ekonomi çarklarının daha yaygın ve sağlıklı dönmesine fayda edecektir."



Siemens Leasing : Genel Müdür Bülent Taşar, Siemens Leasing olarak 2001 yılı için kriz öncesinde de konservatif bir bütçe belirlediklerini, işlem hacmindeki büyüklükten ziyade kredibiliteye öncelik verdiklerini belirterek hedeflenen ciro ve karlılığa ulaşıldığını kaydetti.

Siemens Leasing'in, Siemens'in kriterleri doğrultusunda pozisyon riski almadığını, vade ve para birimi olarak hiçbir uyumsuzluğun söz konusu olmadığını belirten Taşar "Bilançomuzu US GAAP standardında ve EURO bazlı tutmak zorundayız ve her ay verilerle Almanya merkez konsolide oluyoruz. Devalüasyona yaklaşık 35 milyon Euro fazla likiditeyle girdik. Bu nedenle devalüasyon bilançomuzu negatif yönde etkilemedi." dedi. 2001 yılında ise daha ziyade teknoloji yenileme ve bitirme yatırımlarının finanse edildiğini, fonlama problemi olmayan şirketlerden biri olarak yatırımcılara 5-8 yıl vadeli finansman sunabildiklerini sözlerine ekledi.

Sektörde eleman çıkarmalar yaşandığına dikkat çeken Taşar, şirketlerinde mevcut kadronun korunarak performans kriterlerine göre primler dağıtıldığını söylüyor. Taşar "Başarılı bir ekibi muhafaza etmek önemlidir. Başarı krizde de ödüllendirilebilmelidir. Bu anlayışta bir şirket olduğumuzdan insana ve başarıya verdiğimiz değeri 2001 kriz yılında da tescil etmiş olduk." dedi.

Sektörün geleceği ile ilgili olarak ise "2002 yılı psikolojik olarak daha pozitif ancak ekonomik kriterler açısından 2001'den farklı bir yıl olmayacak gibi gözüküyor. Ancak siyasi olarak bir problem yaşanmazsa 2002 yılı 2003 yılında sektörün patlama yapmasına olanak sağlayan bir geçiş yılı olarak değerlendirilecektir" diyor.



Yapı Kredi Leasing : Krizin belirli sektörlerdeki ihracatçı firmalar dışında her firmanın reel olarak küçülmesine yolaçtığına, şirket olarak Kasım krizi sonrası 2001 bütçelerinin revize edilerek % 50 küçülme öngördüklerini söyleyen Genel Müdür Berrin Avcılar, sektöründe de % 50'nin üzerinde küçülmesi sebebiyle sektör paylarını koruduklarını belirtti.

Devalüasyonun ABD Doları bazında sektör bilançolarını küçülttüğünü, ayrıca kendi şirketleri gibi halka açık şirketlerin SPK'ya sunulan mali tablolarında, uygulanabilir muhasebe standartları nedeniyle, zarar meydana geldiğini belirten Avcılar "Pozisyon olarak bir problem yaşamadık, kira alacaklarımızın sadece % 7'si Türk Parası olduğu için devalüasyondan bu anlamda bir etkilenmemiz olmadı." dedi.

2001 yılında hemen hemen her sektörde işlem yapıldığını, ancak genel ekonomide inşaat ve otomotiv sektörlerinde önemli küçülmeler yaşanması sebebiyle bu sektörlerdeki leasing işlem hacimlerinin de düştüğü kaydediliyor.

"Kriz fonlama maliyetlerini de etkiledi, yeni kredi kullanımlarında ülke riskinin artması nedeniyle maliyet artışları yaşandı. Şirketimiz 2001 yılı son üç aylık döneme kadar yeni kredi kullanmadı. Faiz oranlarında gevşeme başladıktan sonra tekrar kredi kullanmaya başladık. Birebir finansmanı olan işlerde herhangi bir etkilenme sözkonusu değil. Ancak havuzdan fonlanan işlerde vade riski almamaya çalışıyoruz." diyen Avcılar 2002'ye yönelik beklentilerini ise şöyle tarif ediyor "İşlem hacmi açısından 2002 yılını 2001'den daha iyi, ancak 2000'den daha kötü olacağı bir yıl olarak görüyoruz. Tüm sektörlerde cüz'i iyileşmeler olabilir; yılın ikinci yarısının biraz daha hareketli geçeceğini ümit ediyoruz."



Arap Türk Leasing : AT Leasing Genel Müdürü İhsan Bilici sektörde yaşanan gelişmeleri şöyle anlatıyor "1999 yılındaki durgunluktan sonra, IMF ile imzalanan Stand-by ve uygulamaya konulan kur çıpası 2000 yılının büyüme yılı olmasını sağlamıştı.

Ancak aynı zamanda 2001 yılındaki ekonomik küçülmeyi hazırlayan unsurları da beraberinde taşıdı. Nihayet 2000 Kasım ayında döviz krizi, 2001 Şubat ayında ise, kur çıpası uygulamasından dalgalı kura geçilmesi ile yüksek oranlı devaluasyon yaşandı. Bütün sektörlerde ciddi bir daralma meydana geldi ve yatırımlar neredeyse tamamen durdu. Bazı bankaların Mevduat Sigorta Fonuna devredilmesi; diğer bankaların kredilerini geri çağırması ve yeni kredi tahsisinde çekingen davranmaları da reel sektördeki krizi derinleştirdi."

Bilici, şirketlerinin 2001 yılında yeni leasing sözleşmesi imzalamak yerine likit kalmayı tercih ettiklerini, ancak portföydeki mevcut firmaların yatırım taleplerinin karşılandığını belirtiyor. İmzalanan sözleşmelerde 2000 yılındaki vade uygulamasından farklı bir uygulama yapılmadığını kaydeden Bilici "Ekonomide yaşanan daralma leasing sektöründe de genel olarak daralmaya sebep olmuş, leasing firmaları likit kalmayı tercih etmişlerdir. Diğer taraftan devaluasyon, özellikle döviz girişi olmayan buna karşın, döviz üzerinden borçlanan firmaları daha fazla etkilemiştir. A & T Leasing'in de portföyünde yer alan bu tür firmalardan kira tahsilatlarında nadiren de olsa gecikmeler yaşanmış ancak sonuç itibarıyla tahsilatlar açısından 2001 yılı başarılı bir yıl olmuştur." dedi.

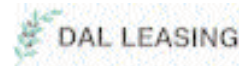
Uluslararası piyasada Libor ve Euribor faiz fiyatlarının yaşadığı düşüşler ve şirketlerinin takip ettiği muhafazakar döviz pozisyonunu politikaları nedeniyle 2001 bilançosunun optimum karla kapandığını kaydeden Bilici "2002 yılının 2. çeyreğinden itibaren yatırım talebinde artış bekliyoruz" diyerek olumlu beklentilerini ifade ediyor.



Kuweyt Türk : Genel Müdür Yardımcısı Adnan Ağaoğlu, yabancı ortakları Kuwait Finance House'ın desteği ile 2001'de Özel Finans Kurumları arasında ilk sıraya yerleştiklerini ve ekonomideki küçülmeye rağmen 5 yeni şube açarak 29 şubeye ulaştıklarını belirtti.

Devaluasyonun etkisiyle reel sektörün ithalata dayalı yatırımlarının azaldığını ve Kuveyt Türk'ün de leasing hacminin aynı paralelde düştüğünü kaydeden Ağaoğlu, 2001 yılında yapılan finansmanlarda, özellikle tekstil, gıda ve parakende satış sektörlerinin ön plana çıktığını, buna mukabil otomotiv, inşaat, demir-çelik ve elektrik-elektronik sektörlerinde ciddi daralmalar yaşandığını belirtiyor.

2001'de ortalama vadelerin kısalacağını, döviz bazında borçlanan ve yurtiçi satışları yoğun olan müşterilerinin tahsilatlarında ise sorunlar yaşandığını dile getiren Ağaoğlu, 2002 yılıyla ilgili olarak "İhracata yönelik üretim yapabilen tekstil sektörüyle yurtiçi piyasalarda sürekli iş hacmi olan gıda ve parakende satış sektöründe leasing yatırımlarının artacağını varsayıyoruz. 2001'de düşüşe geçen sektörlerde ise yine daralma öngörmekteyiz." diyor.



Dal Leasing : Stoll marka tekstil makinelerinin Türkiye mümessilliğini yapan kuruluşları sebebiyle, leasing işlemlerini bu sektöre yönelik gerçekleştiren Dal Leasing, 2001 yılının ilk 6 ayında işlem hacmi olarak olumsuz etkilendiklerini, sektördeki taleplerin azaldığını ancak Eylül ayından itibaren yeni taleplerin oluşmaya başladığını belirtti.

Tahsilatlarda ise bir miktar vade uzatımı dışında önemli sorunlar yaşanmadığını ve sene ortasından itibaren geri ödemelerin normale döndüğü dile getirildi.

Tahsilatlarda ise bir miktar vade uzatımı dışında önemli sorunlar yaşanmadığını ve sene ortasından itibaren geri ödemelerin normale döndüğü dile getirildi.

Şirket ortağı Cemil Dalkıran 2002 yılı beklentileriyle ilgili olarak ise "2001 yılı sonundan itibaren önemli sayılabilecek talepler gelmeye başladı, 2002 ve 2003 yılında konumuzda talep patlaması olacağı beklentisi içindeyiz." diyor.

Gayrimenkul Leasingi

Müge KARIŞMAN

Tarihi 5000 yıl öncesinde Babil'de arazi ve sulama kanallarının kiralanmasına kadar uzanan leasing, bu günkü anlamıyla yatırımların finansmanında 1950'li yıllarda kullanılmaya başlanmış ve bu güne kadar büyük bir gelişme kaydetmiştir. Bu gün dünya leasing cirosu 500 milyar USD'ye yaklaşmış olup, banka kredileri ve Eurobond'lardan sonra üçüncü büyük finansman alternatifi olarak yer almaktadır. Leasingin taşınmaz malların finansmanında kullanılması, gelişmiş ülkelerde leasingin gelişiminin genel seyrini izlemiştir.

Leasing kavramının ve dolayısıyla finansal leasingin türediği "lease", Anglo-Amerikan arazi hukukunun bir kurumudur. ABD'de 1930'lu yıllardaki ekonomik buhranın yarattığı bu finansman methodu, buradaki başarısının ardından 1960'lı yıllarda Batı Avrupa'ya sıçramıştır. Leasingin bu ülkelerde uygulamaya geçişi, işlemin konusunun taşınır ya da taşınmaz olmasına göre ülkeden ülkeye değişiklik göstermiştir. Örneğin, İngiltere'de taşınmaz leasing, taşınır leasinginden daha önce yerleşmiştir. ABD hukukundaki benzer kurumlara sahip İngiltere'de taşınmaz leasinginin yapılandırılacağı geleneksel kurumların mevcut olması bu gelişmenin temellerini atmıştır. İngiliz arazi hukukunda, "Lessor" ya da "Landlord" denen malik ya da kiralyan taşınmaz üzerindeki haklarını kiracıya belli bir bedel karşılığında geçirebilmekte ve kiracı da malın sınırlı sahibi olabilmekteydi.

Öte yandan, "Trust" ve "Joint tenancy-müşterek mülkiyet" gibi Anglo-Amerikan kaynaklı kurumlar, Kıta Avrupa'sında pek yerleşmemiş olmasına rağmen, leasing bu ülkelerdeki finansman ihtiyacına cevap verebilmesi dolayısıyla yaygın bir şekilde kabul görmüştür. Taşınmaz leasingi ise leasing işlemlerini özel kanunlarla düzenleyen Fransa'da ayrı bir düzenlemeye (Le Credit Bail Immobilier) tabi olmuş, Almanya'da da Mali İdare taşınmaz leasingini diğer leasing işlemlerinden ayrı tutmuştur. (Immobilien Leasing Erläss)

ABD : ABD Hukukunda, taşınmaz leasingi konusunda araçlar farklılık göstermektedir. Araçlar, hukuk ve finans konularında bilgi sahibi, yatırım alanı arayan kapitalistlerle yakın ilişki içerisinde muhtemel kullanıcılarla ulaşılabilir olanaklarına sahip, kredi kurumlarına yakın ve özellikle taşınmaz piyasasını iyi kavramış kişilerdir. ABD'de 1960 yılında gayrimenkul piyasasının gelişmesi için yatırım ortaklıkları (REIT-Real Estate Investment Trust) kurulmuş olup, bu şirketlere vergisel avantajlar sağlanmıştır. Bu şirketler gayrimenkul üreten ve leasing dahil bir çok finansman imkanı sunan kuruluşlardır. Özellikle 1992'den sonra sağlanan vergisel teşviklerle aktiviteleri artmış olup, halihazırda 300 kadar REIT şirketi mevcuttur. ABD'de gayrimenkul leasingi konusunda istatistikli bir bilgiye ulaşmak oldukça zordur. Çünkü Amerikan Hukukunda gayrimenkul leasing işlemleri REIT şirketleri dahil, özellikle lawyer ve investment banker denilen meslek sahipleri gibi pek çok kuruluş tarafından gerçekleştirilmektedir.

ABD'de gayrimenkul finansmanında, özellikle önemli bir alternatif olan mortgage (ipotek kredisi) sisteminin yatırımın genel olarak % 80'ini finanse ediyor olması sebebiyle % 100 finansman yaratabilen leasing sistemi, kurumsal gayrimenkul piyasasının gelişmesinde önemli rol oynamıştır.

Geleneksel gayrimenkul leasinginde, kiralyan binanın sahibi olmak ve kiracıya 10-15-25 yıllık süreler için finansman imkanı yaratılmaktadır. Bu tip leasing işlemlerinde kiralyan, malik olmayla bağlantılı yükümlülüklerin çoğunu (sigorta, vergiler, bakım onarım v.b.) kendisi taşımaktadır. Bir diğer alternatif Net lease ise bu yükümlülüklerin kiracıya olduğu tip bir işlemdir. Her iki işlem de kiracı için bilanço dışı yöntemlerdir. Öte yandan firmaların, aktifleri içerisinde en az likit kalem olan gayrimenkullerini leasing şirketine satarak işletme sermayesi elde etmenin ve aynı zamanda bilanço dışı bir işlem yaratarak özkaynak ve aktif karlılığını maksimize etmenin avantajları ile "satış ve geri kiralama" çok yaygınlaşmıştır.

İNGİLTERE : İngiltere'de gayrimenkul leasingi çok yaygındır ve ekipman leasinginin çok üzerinde olduğu tahmin edilmektedir. Gayrimenkul leasingi özel amaçlı mülk şirketleri (specialist property companies) ya da yatırım kuruluşları (sigorta şirketleri

Aşağıda Avrupa ülkelerinde gayrimenkul leasinginin toplam bina yatırımları içindeki payı yer almaktadır

Ülke	Penetrasyon oranı	
	1997	1999
İtalya	%9	%9
Avusturya	%6	%7
Almanya	%6	%7
Fransa	%5	%7
Estonya	-	%5
Portekiz	%3	%5
İsveç	%4	%5
Belçika	%2	%3
Danimarka	%1	%3
Hollanda	%3	%3
İspanya	%2	%2
Finlandiya	-	%2
Norveç	-	%1

ve vergiden muaf emeklilik fonu şirketleri) tarafından yapılmakta olup, bu şirketler gayrimenkul piyasasında uzmanlaşmışlardır. İngiltere Leasing Birliği FLA'nın üyeleri çok küçük ölçekli ve az sayıda gayrimenkul leasingi yaptığından, gayrimenkul leasinginde veriler yeterli değildir. Ancak ; geçmiş yıllar verilerine göre İngiltere'de konut dışındaki gayrimenkullerin piyasa değerinin 250 milyar STR olduğu ve bunun 150-200 milyar STR tutarındaki payının leasing işlemlerine veya benzer uzun vadeli kiralama kontratlarına konu olduğu kaydedilmektedir. Konutların ise 1/3'ünün leasing ile finanse edildiği belirtilmektedir. Oysaki ekipman leasingi penetrasyonu (toplam yatırım içindeki payı) % 20 seviyesinde, hire-purchase (satın almaya dayalı leasing işlemleri) tipi kontratlar dahil edildiğinde ise penetrasyon ancak %30 seviyelerine ulaşmaktadır. Leasing işlemlerinin 1970'den sonra büyük bir sıçrama yapmasının nedenleri arasında, sabit kıymetlerin % 100'ünün ilk yıl vergiden düşülebilmesi olmuştur. Ülkede üretim sektörü, bu vergi avantajını kullanabilecek karlılığa sahip olmadığından, leasing şirketleri bu imkanı kullanarak müşterilerine çok avantajlı fonlama imkanları yarattılar. 1986'da bu imkan kaldırılmakla birlikte, kurumlar vergisi oranları düşürülerek vergisel teşvikler kompanse edilmiştir.

FRANSA : Fransa'da finansal leasing işlemleri 1966'da "credit bail-satın almaya dayalı leasing işlemleri" olarak düzenlenmiş, 1967'deki Kararname (Le Credit Bail Immobilier) ile taşınmaz leasingini akit edecek finans kurumları için yeni bir şekil ve statü (SICOMI-Societes Immobiliens pour le Commerce et l'Industrie) öngörülürken, taşınmaz leasingindeki boşluklar da doldurulmaya çalışılmıştır. Bu şirketler sadece "credit bail" tip kontratlar yapabilmekteydi. Kiralyan (SICOMI) gayrimenkulün bilanço üzerindeki sahibi olmakta, süre sonunda ise mülkiyet kiracıya geçmektedir. Mülkiyet devri ise sembolik bir değerden olmaktadır. Teşvik amacıyla bu şirketler kurumlar vergisinden muaf ve bu işlemler özel amortisman oranlarına tabiydi. Kiralyan, sabit kıymetin tamamını leasing süresi boyunca amorti edebilir ve gider yazabilirdi.

Normal Ekonomik Ömür	SICOMI/credit bail
40/50 yıl	30 yıl
30 yıl	25 yıl
25 yıl	20 yıl

Credit bail tip gayrimenkul leasing sözleşmeleri genellikle 15 yıldır. Leasing şirketi ise sabit kıymeti 20 yılda amorti edecektir. Süre sonunda gayrimenkul kiracıya satılırken, defter değeri ile

Aşağıdaki tabloda Avrupa ülkelerinde gayrimenkul leasinginin, toplam leasing işlemleri içindeki payı yer almaktadır

2000 Mio Euro	Gayrimenkul leasingi	Toplam Leasing Hacmi	Oran
İtalya	9.605	26.742	%36
Almanya	6.800	38.200	%18
Fransa	5.165	24.856	%21
İspanya	1.387	8.489	%16
Avusturya	1.217	4.530	%27
Portekiz	923	3.797	%24
Danimarka	548	2.914	%19
Hollanda	368	3.583	%10
Belçika	352	3.081	%11
Polonya	280	2.050	%14
İsveç	225	5.116	%4
Çek Cum.	123	2.497	%5
Macaristan	113	1.334	%8
Estonya	88	384	%23
İsviçre	76	4.405	%2
Türkiye	71	1.834	%4
Norveç	70	1.785	%4
Fas	61	460	%13
Finlandiya	35	742	%5
Slovakya	1	553	%0
Toplam	27.508	137.352	%20

satış bedeli arasında oluşacak beklenen satış zararı ise belli kriterlere bağlı olarak sözleşme süresi içinde vergiden düşülebiliyordu.

1991'de vergi rejimi değişti ve SICOMI tip şirketlere verilen vergisel teşvikler ile özel amortisman oranlarının kaldırılmasıyla beraber, bu şirketlerin pazar payı düştü. Halihazırda diğer leasing şirketlerinin de gayrimenkul leasingi yapmasına engel bir durum mevcut değildir. Bankalar da gayrimenkul leasingi yapabilmektedir, ancak yine de bağımsız leasing şirketlerinin sektördeki payı % 50'dir.

ALMANYA : Almanya'da ise genellikle leasing kurumları, taşınmazın değerine göre, bu işlem için oluşturdukları bir ortaklığın (separate property company) ana malik olmasını sağlamakta ve işlemi bu ortaklığın payını elinde tutarak kontrol etmektedir. Bu tip şirketlerin kurumlar vergisi avantajları mevcuttur. Ülkede, gayrimenkul leasingi genel olarak ticari binalara yapılmakta olup, toplam gayrimenkul yatırımlarının % 5.2'sini teşkil etmektedir. Almanya'da gayrimenkul leasingi yapan şirketler, finansman imkanı yanısıra, kiracıya inşaat -proje yönetimi, ekspertiz danışmanlığı v.b. çok sayıda ek hizmetler sağlamaktadırlar.

İTALYA : İtalya'da 1961 yılında başlayan leasing işlemleri, özellikle gayrimenkul projelerinde 1987 yılından sonra büyük bir sıçrama yapmıştır. Ülkede, finansal leasing işlemleri (Locazione finanziaria) Medeni Kanun'da özel olarak düzenlenmiş olup, bu tip işlemlerde ekonomik mülkiyet kiralayandır. Leasing işlemleri sınıai ve ticari binalar için yapılmaktadır. Finansal leasing işleminde leasing şirketi, leasing süresinin içinde %100 amortisman gideri yazabilmektedir. Bunun için ekipmanlarda leasing süresi en az malın ekonomik ömrünün yarısına, gayrimenkullerde ise en az 8 yıla eşit olmak durumundadır.

İtalya, Avrupa Leasing Federasyonu - Leaseurope verilerine göre taşınmaz leasinginde 1999 ve 2000 yılında Avrupa'da en

Aşağıdaki tabloda, 2000 yılında Avrupa ülkelerinde yapılan gayrimenkul leasing işlemlerinin bina cinsine ve sözleşme süresine göre ayrımı yer almaktadır.

2000 yılı	BİNA CİNSİNE GÖRE DAĞILIM	
	Milyon Euro	Pay
Fabrika-Atölye	8.146	%29
Satış mağazaları	6.276	%23
Ofisler	7.624	%27
Otel ve eğlence mrk.	971	%3
Ardıye-Depo	1.304	%5
Diğer	3.494	%13

2000 yılı	SÖZLEŞME SÜRELERİNE GÖRE DAĞILIM	
	Milyon Euro	Pay
8 yıla kadar	13.091	%47
8-16 yıl arası	9.216	%33
16-20 yıl arası	2.846	%10
20 yıldan uzun	2.662	%10

yüksek işlem hacmine sahip ülkedir. (Not: Leaseurope verileri İngiltere'deki taşınmaz leasingini içermemektedir.)İtalya'da 1999 yılında gayrimenkul leasinginde % 70'in üzerinde artış olmuştur. Leasinge konu gayrimenkullerin % 90'ının inşaat halindeki binalar olduğu kaydedilmektedir. Sektörde genellikle banka orijinli şirketler büyük paya sahiptir.

İSPANYA : 1960'larda leasing aktivitesine başlayan İspanya'da, 1977 yılında leasing işlemlerine yönelik düzenlemeler yürürlüğe girmiştir. Minimum leasing süresi gayrimenkuller için 10 yıl, ekipmanlar için 2 yıldır. Yine bu ülkede de vergisel teşviklerle karşılanan sistemde, 1987 yılına kadar leasinge konu mallar leasing süresi içinde amorti edilebilmekteydi. 1988'de bu imkan kaldırılarak muhasebe sistemi değiştirilmiştir. Yeni sistemde ise leasing süresi içinde normal amortisman oranlarının 2 katı, eğer kiracı KOBİ ise 3 katı kadar amortisman ayrılabilenmektedir. Normal amortisman süresi 33.3 yıl olan endüstriyel binalarda leasing işlemlerinde bu 16.7 yıla, kiracının KOBİ olması durumunda ise 11.7 yıla düşmektedir.

Bu gün Kaldıraç leasingi- Sentetik Leasing gibi bir çok sofistike ürünle gelişimini sürdüren leasing, yatırımcılara sunduğu avantajlarla mülkiyet edinme yerine, malları kullanabilme ve ondan her türlü faydayı sağlayabilme anlayışını sağlamıştır. ABD'de, şirketler gitgide daha az oranda gayrimenkul sahibi olmakla ilgilmiyorlar. Bu ülkede gayrimenkul leasingi, ticari bina ipotek kredilerinin (mortgage) önüne geçmiştir. Yine Avrupa'da gelişmiş ülkelerin toplam leasing hacminin % 20-35'i gayrimenkul yatırımlarından oluşmaktadır. Finanse edilen gayrimenkul projeleri içerisinde binalar kadar, inşaatın finansmanı da önemli bir rol oynamaktadır.

Türkiye’de Gayrimenkul Leasingi

Müge KARIŞMAN

Ülkemizde 16 yıllık geçmişe sahip finansal kiralama, bu süreç içinde yatırım mallarının finansmanında hemen hemen her sektörde önemli bir yere sahip olmuş ancak gayrimenkul yatırımlarının finansmanında beklenen büyüklüğe ulaşamamıştır. Bu olguda mevcut vergi düzenlemelerinden kaynaklanan nedenler ve gayrimenkul yatırımlarının ihtiyaç duyduğu orta ve uzun vadeli kaynakların temin edilmesindeki güçlük etken olmuştur.

Uygulamada, finansal kiralama işlemlerine taşınmazlar arasında en çok fabrika, işyeri, otel, hastane gibi yapılar konu olmaktadır.

Finansal kiralama işleminde iki taraf bulunmaktadır. Bunlar kiracı ve kiralayandır. Kiracı, kira ödemesinde bulunan taraf olup, kira ödemelerini gider olarak yazacaktır. Kiralayan ise, gayrimenkulü aktifine kaydedecek taraf olup, amortisman ayıracaktır. Finansal kiralama yoluyla gayrimenkul alımı % 1 KDV’ye tabidir. Dolayısıyla finansal kiralama şirketi gayrimenkulü satın alırken % 1 KDV öder, kiracı da kira bedelleri üzerinden % 1 KDV öder. İşlem, mevcut bir yapının finansmanı amacı ile kurulduğu gibi, arazi üzerinde yapılacak bir binanın inşaatının finansmanı amacıyla da yapılandırılabilir.

Gayrimenkullere ait sözleşmeler noter tescilinden ayrı olarak tapuya da tescil ettirilir. Sözleşme süresi Kanun gereği en az 4 yıldır. Kira sözleşmesinin sonunda, finansal kiralamaya konu gayrimenkul kiracıya devredilebilir. Kiracı kira bedelleri ile gayrimenkulün satın alma bedelinin tamamını itfa ettiğinden, sözleşme sonunda devir bedeli sembolik bir değer olmaktadır.

Gayrimenkul leasingi, leasing şirketlerinin fonlama imkanlarına bağlı olarak 2-5 yıl arası yapılmaktadır. Bu yöntemde, finanse edilen sabit kıymetin kendisi teminat değeri taşıdığından, genellikle ek teminat ihtiyacı daha az olmaktadır.

Teşvik belgesine bağlanmış yatırımlar içinde yer alan gayrimenkullerin de finansal kiralamaya konu olması mümkündür. Bunun için, teşvik belgesine sahip yatırımcının, finansal kiralama yoluyla gerçekleştireceği yatırım tutarı finansal kiralama şirketine devrolunur. Ancak gayrimenkul yatırımlarında, yatırım indiriminden faydalanabilmek için gayrimenkulün inşaatına konu olması gerekmektedir.

Ülkemizde, gayrimenkul leasingiyle ilgili veriler 1993 yılından başlamaktadır. 1993 öncesinde Hazine Müsteşarlığı’nın istatistiklerinde gayrimenkul ayrı bir kalem olarak yer almadığından bu döneme ait veri bulunmamaktadır. Aşağıda yer alan tabloya baktığımızda, gayrimenkul leasinginin 1993-1996 yılları arasında toplam leasing hacminin içinde % 1-2 oranında paylar aldığını görürüz. Leasing işlemlerinin 1996 yılında önemli oranda artış göstermesi gayrimenkul finansmanına da yansımış ve sektör 40 mio USD tutarında yatırım finanse ederek, o yıl en yüksek artışını gerçekleştirmiştir. 1999’a kadar artış trendine giren leasing yoluyla gayrimenkul finansmanı, 1999 ve 2000 yıllarında yeniden düşüşe geçmiştir. 2001 yılında ise USD bazında % 5 artış göstererek, toplam leasing hacmi içinde % 9 seviyesinde bir paya sahip olmuştur. Özellikle 1999 ve 2001 yıllarında, toplam leasing hacmi içinde gayrimenkullerin payının artışı her iki yılda da toplam leasing hacminin USD bazında % 50’den fazla düşmüş olmasıyla açıklanabilir.

Leasing yoluyla finanse edilen gayrimenkullerin penetrasyon oranına baktığımızda da, leasing sektörünün yıllar itibarıyla özel sektör gayrimenkul yatırımlarından (2001 yılı hariç) % 1’in altında paylar aldığı görülmektedir. Gayrimenkul sektörünün içinde kamu yatırımları dikkate alındığında bu oran daha da düşmektedir. Gelişmiş ülkelerde gayrimenkul leasing penetrasyonu % 9'lara ulaşmakta, sadece İngiltere’de ticari binaların % 60’ı, konutların % 30’u leasinge konu olmaktadır.

Gayrimenkul projelerinin çok büyük tutarda finansman gerektirmesi nedeniyle leasing yöntemi, ülkemizin lokomotif sektörlerinden olan inşaat sektörünün içinde gayrimenkul yatırımlarına önemli oranda kaynak temini sağlayabilecek bir alternatiftir. Leasing işlemleri tüm ülkelerde vergisel teşviklerle karşılaşmış ve bazı ülkelerde taşınmaz leasinginde amortisman oranları özel olarak düzenlenmiştir. Vergisel düzenlemelerle, ülkemizde gayrimenkul leasinginin önünün açılması, gayrimenkul yatırımlarına orta vadeli kaynak imkanı yaratacak ve aynı zamanda kayıtdışı ekonominin kayıt altına alınmasında önemli bir rol üstlenecektir.

YILLAR İTİBARIYLA TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL LEASINGİ

Milyon TL, Milyon USD	1992	1993	1994	1995	1996
Gayrimenkul leasingi (TL)	-	222.900	113.000	332.000	3.667.000
Gayrimenkul leasingi (USD)	-	19,0	3,6	6,8	41,8
Toplam Leasing içindeki payı	-	%2,02	%0,72	%0,55	%2,46
Değişim TL	-	-	-%49	%194	%1005
Değişim USD	-	-	-%81	%89	%515
Özel Sektör Konut Yatırımları	79.168.617	197.632.022	328.436.640	609.969.405	1.191.767.618
Penetrasyon	-	%0,11	%0,03	%0,05	%0,31
	1997	1998	1999	* 2000	* 2001
Gayrimenkul leasingi (TL)	12.105.000	26.091.000	34.212.000	40.801.445	86.471.574
Gayrimenkul leasingi (USD)	74,2	95,4	76,7	63,8	66,7
Toplam Leasing içindeki payı	%3,98	%4,46	%7,53	%3,88	%9,12
Değişim TL	%230	%116	%31	%19	%112
Değişim USD	%78	%29	-%20	-%17	%5
Özel Sektör Konut Yatırımları	2.128.550.934	3.407.700.000	4.425.400.000	4.670.500.000	6.279.800.000
Penetrasyon	%0,57	%0,77	%0,77	%0,87	%1,38

Kaynak : Hazine Müsteşarlığı
DPT İstatistikleri

Penetrasyon oranı leasing işlemlerinin sabit sermaye yatırımları içindeki payını göstermektedir.
* 2000 ve 2001 toplam leasing hacmi FİDER üyelerinin işlem hacmini göstermektedir.

SENTETİK LEASING

Müge KARIŞMAN

Son yıllarda, kurumsal gayrimenkullerin finanse edildiği sermaye piyasalarında, önemli değişiklikler yaşanmıştır. Gayrimenkul edinmek isteyen şirketler, daha düşük maliyetli fonlamaların, vergisel ve muhasebesel avantajların yer aldığı yeni finansman yöntemlerini kullanmaya yöneldiler. Bunlardan biri de özellikle ABD’de ve ABD şirketleri tarafından ABD dışında da yaygın bir şekilde kullanılan Sentetik Leasing olarak adlandırılan finansman yöntemi olmuştur.

Sentetik Leasing, kurumsal bir gayrimenkulün veya ekipmanın finansmanı olup, vergisel amaçlar için sermaye transferi yapılan ve muhasebe avantajı için operasyonel leasing yapılan bir metoddür. Doğru bir şekilde yapılandırılan Sentetik Leasing’de kiracı sabit kıymet amortismanını ayırır ve kiralardan faiz ödemelerini gider olarak kaydeder. Ancak, bu işlem ne aktifinde sabit kıymet olarak yer alır ne de borç olarak pasifinde görünür.

Sentetik Leasing bir çok değişik sabit kıymet için kullanılabilir ancak en çok kullanılan alan gayrimenkullerdir, bununla beraber türbinler, büyük jeneratörler, uçaklar, iletişim vericileri için de yapılmaktadır.

Şirketlerin bilanço dışı (off-balance sheet) finansal yapıları tercih ediyor olması, leveraged lease (kaldıraçlı kiralama) ve Sentetik Leasing gibi yöntemlere talebi artırmış ve özellikle Sentetik Leasing’in son 10 yıllık gelişimi, bir çok leasing ürününün bu süreç içindeki gelişiminden çok daha fazla olmuştur.

Yakın geçmişte Gayrimenkul Yatırım Piyasasında (REIT-Real Estate Investment Trust) bizdeki GYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı) benzeri yapıların, gayrimenkul piyasasının giderek büyümesine neden olarak, şirketlerin mala sahip olma olgusunu, kurumsal paylaşma olgusuna dönüştürmesi de Sentetik Leasing’in bu alanda yoğun olarak kullanılmasına neden olmuştur.

İşlemin muhasebesel uygulaması son derece önemlidir. Sentetik Leasing, kiracı için hem sabit kıymetin aktifde yer almaması nedeniyle aktif karlılığını artıran bir unsur olmuş hem de borcun pasifde yer almaması nedeniyle borçlanma limitlerini etkilemeyen avantajlı bir yöntem haline gelmiştir. Bu işlem, özellikle ABD’deki şirketlerin aktif karlılığını maksimize etmesini sağlamıştır. Sonuç olarak bu yöntem, şirketlerin fabrika, idari büro ve dağıtım merkezleri gibi tesislerini, sahip olmanın vergisel avantajını kaybetmeden, bilanço dışına çıkarmasına neden olmaktadır.

TEMEL AVANTAJLARI :

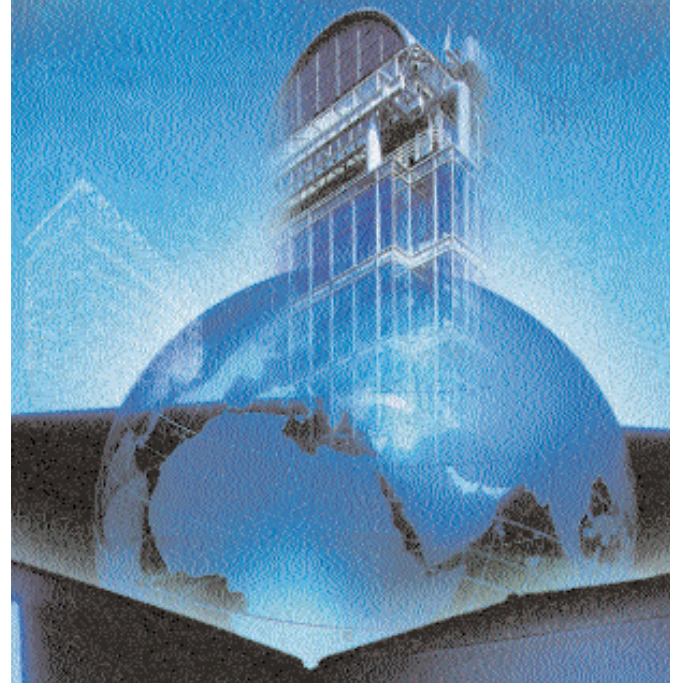
- ✓ Bilanço dışı işlem –Off balance sheet
- ✓ Çifte vergisel avantaj
(malik gibi amortisman ve kredi gibi faiz gideri)
- ✓ % 100 finansman imkanı
- ✓ Kurumsal kredi gibi fiyatlanır, daha düşük faiz oranı
- ✓ Satın alma opsiyon hakkı

Sentetik Leasing öyle bir finansal enstrümandır ki, muhasebe ilke ve uygulamaları açısından bir leasing işlemi olarak kaydedilir, öte yandan leasing süresince var olan satın alma opsiyonundan dolayı, kiracı gelir vergisi düzenlemeleri açısından malik olarak görünür ve işlem kredi olarak dikkate alınır. Böylece, kiracı için amortisman ayırma ve kira bedellerinin faizini gider olarak yazma hakkı doğar.

İşlem % 100 finansman sağlayabilen bir metoddür. Bundan kasıt, sözleşme süresi boyunca kiracının mal bedelini amortize eden hiç veya çok düşük oranda anapara ödemesi yapma imkanının olmasıdır.

Ticari açıdan bakıldığında, kiracı malın sahibidir ve leasing süresince malın piyasa değerindeki artış ve azalış riskini üzerine almaktadır. Eğer sabit kıymet, inşaat halindeki bir gayrimenkul ise, kiracı bir inşaat firması gibi, yapının proje ve inşaat kontrolünü yapar. Kiracı sabit kıymete eklenen müşterilerden, inşaat şirketinin seçiminden, teknik şartname v.b. tüm unsurlardan malikmişcesine sorumludur.

Sentetik Leasing, true lease gibi diğer alternatif bilanço dışı (off-balance sheet) işlemlerden daha avantajlıdır çünkü genellikle kiracı herhangi bir dönemde bir maliyete maruz kalmadan sözleşmeyi sona erdirebilir. Ancak malın piyasa değeri riskini kiracı taşıdığı için, böyle bir durumda önemli olan, sözleşmenin sona ermesinden sonra malın ne kadara satılacağıdır. Kiracı, malın piyasa fiyatının yükseldiği bir dönemde sözleşmenin sona ermesinden kar sağlayabilecektir.



NASIL YAPILANDIRILIR:

Basit bir Sentetik Leasing işlemi dört tarafın olduğu bir yapılandırma üzerine kurulur. Kiracı –Kiralayan – Kreditor – Yatırımcı. Ancak inşaatı devam eden bir gayrimenkulde, yapım işini gerçekleştiren inşaat firması da yer alır.

Kiracı açısından

Kiracı sabit kıymetin edinimi için bir kontrat yapar ancak kiralayan malın hukuki mülkiyetini kendisinde tutar. Mülkün edinimi ve inşası ile tesisat ve döşeme maliyetlerinin tümü kiralayan tarafından ödenir ve normal bir kredi anlaşmasında olduğu gibi geri ödeme planına bağlanır. Kiracı, malik olma sıfatıyla ilişkilendirilen tüm risklerden sorumlu olur. Hasar, kayıp, işletim riskleri, kamulaştırma-istihkak riskleri v.b. Kiracı aynı zamanda, vergi, sigorta gibi malik tarafından ödenen tüm bedelleri ödemek zorundadır. Kiracı, hasar veya zarar durumunda da kira ödemelerini sürdürüceğine dair, "hell or high water" olarak nitelenen bir anlaşma yapmak durumundadır. Ancak mülkün ediniminden önce var olan çevresel riskler sınırlandırılmıştır.

Kiralayan açısından

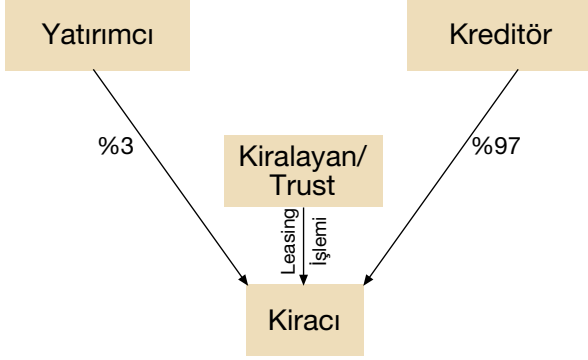
Kiralayan açısından işlem, borçlunun operasyonel riskleri aldığı bir kredi işlemi gibidir. Özünde, kiralayan leasing işlemi altında, geri ödemelerin yapılmasını beklediği bir borç / kredi ilişkisine girmektedir.

Kiralayan bir veya birden fazla yatırımcının bir araya geldiği bir kurumdur, ki genellikle uygulamada "trust" olarak adlandırılan "special purpose entity" yani özel amaçlı bir girişim olan, birden fazla yatırımcının bulunduğu organizasyonlara rastlanır. Yatırımcı / kiralayan sabit kıymet yatırımını finanse etmek üzere, mal bedelinin maksimum % 3’ü tutarında özkaynak aktarır. Kalan % 97’lik kısım ise kreditor (ler) den sağlanan non-recourse bir kaynaktır. Non-recourse bir borç ilişkisinde, kreditor borcun geri

ödenmesine ilişkin olarak kiralayana başvuramaz, sadece kiracıya ve özünde de lease edilen sabit kıymete başvurabilir.

Sabit kıymetin hukuki mülkiyeti, kiralayanda olmakla birlikte, borcun geri ödeme kabiliyetinin yitirilmesi durumunda sabit kıymete el koyma hakkı öncelikle kreditedir.

Esasen, kiralaayan leasinge konu olan sabit kıymetin sözleşmesinin finanse ettiği (maksimum % 3) lük kısmını kendi aktifine alarak (net lease edilen tutar), sözleşmeyi gayrikabulürücü olarak kredite teminat haklarıyla birlikte devretmektedir.



Kreditor Açısından :

Kreditor de işlemi tipik bir kredi işlemi gibi görür, bu kredi anlaşmasının teminatını sağlayan da mülkün kendisidir. Genellikle ve çok sık, kreditorler bir ya da daha fazla kredi kurumunun bir araya geldiği organizasyonlardan oluşur.

SÜRE :

Tipik bir Sentetik leasing işlemi 3-7 yıl arasında değişir. Kredi borcunun vadesiyle uyusacak şekilde yapılandırılır. Genellikle faiz oranı Libor gibi endekslerle bağlanır.

MUHASEBE İLKELERİ :

Sentetik Leasingin avantajlarından yararlanabilmek için, taraflar Financial Accounting Standard Board (FASB) – Finansal Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yürürlüğe konulan aşağıdaki kuralları uygulamak durumundadırlar. FASB 13 nolu standart işlemin operasyonel leasing sayılabilmesi için aşağıdaki tüm koşulların kiracı adına gerçekleşmiş olmasını şart koşar :

- 1- Süre sonunda malın mülkiyetinin otomatik olarak kiracıya geçeceğine dair bir ibare olmayacaktır
- 2- Mülkiyet devir bedeli sözleşmenin başında müzakere edilmiş bir bedel olmayacaktır.
- 3- Leasing süresi, malın geri kalan ekonomik ömrünün % 75'inden daha kısa olacaktır.
- 4- Kira ödemelerinin bugünkü değeri, mal bedelinin % 90'ından fazla olmayacaktır.

(Aynı zamanda, kiracı tarafından kiralayana ödenen sözleşmenin yapılandırma masrafları yani mal bedeli dışındaki diğer masraflar da % 90 kistasının içine girer)

Satış ve geri kiralama konusu mallar, Sentetik Leasing'e konu olamaz. Çünkü hukuki mülkiyet satıcı olan 3. şahıslar tarafından kiralayana devredilmek durumundadır. Yalnızca kiracı arsa sahibi ve üzerinde inşa edilecek bir bina için Sentetik Leasing yapılmak isteniyorsa bu mümkün olabilir. Bu durumda, arsa Sentetik Leasing'e konu olmaz ve kiracının bilançosunda yer alır.

FASB, 1990 yılında bir işlemin off-balance sheet olabilmesi için ek kriterler getirmiştir. EITF (Emerging Issues Task Force) 90-15 kriteri, leasing işlemlerinin hangi koşullarda bilanço dışı kayıt edilebileceğinin ilkelerini açıklar. Buna göre ; aşağıdaki 3 koşul sağlanıyorsa, işlem bilanço dışı olabilir.

- 1- Kiralaayan çoğunluk sabit kıymetlerini lease etmek üzere satın almışsa
- 2- Kiracı, malın süre sonundaki piyasa değeriyle ilgili tüm risk ve faydaları taşıyorsa
- 3- Kiralaayan leasing süresi boyunca yüksek risk taşıyan bir yatırım yapmadıysa

(EITF 90-15 kriterine göre, yatırımcı (kiralaayan) sabit kıymetin ediniminde özvarlığın % 3 veya daha fazlasını riske atılmışsa, bunu "substantive investment" –riski yüksek bir yatırım olarak görür. Bundan dolayı tipik bir Sentetik Leasing işleminde, kiralaayan yatırıma en fazla % 3 oranında bir özkaynak katkısında bulunabilir.)

SÜRE SONUNDAKİ OPSİYONLAR :

Leasing süresinin sonunda kiracının bir çok opsiyonu vardır:

- 1- Tarafların karşılıklı anlaşmaları neticesinde işlem yenilenebilir.
- 2- Kiracı malı satın almayı tercih edebilir, satın alma opsiyonunu kullanabilir. Bu durumda satın alma bedeli, kredinin kalan anapara tutarıdır.
Eğer kiracı malı satın alırsa, aktifinde sabit kıymetlerde gösterecektir. İsterse sale and lease back yapıp yeniden bir off balance sheet / bilanço dışı işlem yaratabilir.
- 3- Sözleşmeyi sona erdirebilir.

İşlemin sona erdirilmesi, genellikle mülkün piyasada satışa çıkarılmasına neden olur. Satış hasılatı, kalan anapara borcunun kapatılmasında kullanılır. Kredi borcunu aşan tutar kiracıya ödenir, tersi durumda kiracı aradaki fark kadar ödeme yapmak durumunda kalır.

Örnek olarak ; kiracı sözleşme süresi boyunca mal bedelinin % 40'ını karşılayan oranda anapara ödemesi yapmış olsun. Eğer mal bakiye % 60'tan az bir bedele satılırsa bu kiralaayan için bir kayıptır ve kiracı aradaki farkı ödemek durumundadır. Ancak muhasebe ilkeleri gereği kiracının toplam ödeyeceği bedel (kiraların anapara kısmı + satış bedeli) mal bedelinin % 90'ından düşük olması gerektiğinden, bu örnekte kiracının ödeyeceği maksimum tutar % 50 (% 40 kira bedeli + % 50 satış bedeli=% 90) ile sınırlıdır. Mal ancak % 10'dan düşük bir fiyata satıldığında kiralaayanın kaybı olmaktadır, sonuç olarak kiralaayan maksimum % 10 tutarında artık değer (residual value) riski almaktadır. Malın piyasada satın alma bedelinin % 70'ine satıldığını varsayarsak da, bu durumda % 10'luk fark kiracı firmaya ödenir.

SONUÇ :

Sentetik Leasing'in bir çok avantajı olmasına rağmen, dezavantajları da oluşmaya başlamıştır. Sentetik Leasing'in bir leasing işlemi gibi değil de, bir kredi/borç işlemi olarak görülmeye başlandığı durumlar ortaya çıkmıştır. Şimdiden, rating kuruluşları bu işlemi kiracının bir borcu olarak görmeye ve kredibilite derecelendirmesinde dikkate alınan bir unsur olarak ele almaya başlamışlardır.

Bir diğer problem, bu işlem ekonomik ömrü uzun olan sabit kıymetlerin, kısa vadeli kredilerle fonlanmasıdır. Bu da kiracının karşısına, leasing dönemi bittikten sonra, sabit kıymeti tekrar nasıl fonlayacağına dair problemleri çıkarmaktadır. Sentetik Leasing, esasen ekonomik ömrü uzun olan sabit kıymetler ve uzun vadeli finansman gerektiren mallar için uygun değildir, çünkü vadesi genellikle 3-7 yıl arasındadır ve daha ziyade, yurtdışında kısa vadeli finansman yöntemlerine bir alternatifidir.

Kiracı bu işlemde ayrıca, değişken faiz riskini almaktadır. Tabii kiracı faiz riskini, swap veya diğer türev enstrümanları kullanarak azaltabilir.

İşlemin sabit maliyetleri, klasik bir leasing işleminden daha fazladır. Bu nedenle, örneğin 10 milyon USD altındaki bir Sentetik Leasing işlemi, alternatiflerine göre daha pahalıya gelir. Sentetik Leasing işlemi, genellikle kredibilitesi yüksek kiracılara yapılır.

Bilanço dışı işlemlerin kurumlar için cazibesi göz önüne alındığında, hukukçu ve muhasebecilerin yaratıcılıklarıyla birleştirilen Sentetik Leasing'in gelecekte bir çok ülkede önemli rol üstlenecek bir enstrüman olacağı tahmin ediliyor. Ancak, halihazırda tartışılmakta olan leasing muhasebe kurallarında gelecekte bazı değişiklikler yaşanırsa, uzmanlar Sentetik Leasing'in uygulanma alanının çok sınırlanacağına da altını çiziyorlar.

Ülke Raporu : Orta ve Doğu Avrupa Ülkelerinde Leasing 2001/6 Aylık Değerlendirme

Müge KARIŞMAN

MACARİSTAN : Macaristan'da sadece finansal leasing düzenlenmiştir (Bankacılık Kanunu içinde) ve sadece finans kurumları tarafından yapılabilir. Finansal leasing kuruluşları lisans almak zorundadır. Finansal leasing, bir kredi işlemi gibi muhasebeleştirilmektedir. Diğer tip kiralama adı kiralama olarak görünmektedir ve operasyonel leasing yapan kuruluşlar için herhangi bir kısıtlama yoktur.

Son 5 yılda % 4-5 arasında büyümesini sürdüren, enflasyon oranını iki haneli rakamlardan (1997'de % 18.30) 2000 yılında tek haneli rakama (% 9.80) düşüren Macar ekonomisindeki olumlu gelişmeler leasing sektörüne de yansımıştır ve Macaristan'da leasing dinamikliğini sürdürmektedir. Son 5 yıldır, leasing sektörü % 30 ile % 50 arasında büyüme hızı gerçekleştirmiştir. 2000 yılında sektörün hacmi 1.3 milyar Euro'ya ulaşmış ve toplam yatırımlardaki payı % 14'e yükselmiştir.

2001 yılının ilk 6 ayında, Macaristan'da leasing sektörü % 15 büyüme yakalamıştır. Sabit kıymet finansmanı, özellikle Kobi'lerin finansmanında gitgide daha çok ivme kazanmaktadır. Sabit kıymet yatırımlarındaki artış elektronik ve telekomünikasyon cihazları kadar, makine ve teçhizat yatırımlarında da kendini göstermiştir.

Macaristan'da araç leasingi yüksek (% 77) bir orandadır. Sadece binek oto leasingi, 2000 yılındaki leasing işlem hacminin % 53'ünü kapsamaktadır. 2001 yılında da otomobil finansmanı artmakla birlikte, makine ve teçhizattaki artış daha yüksek oranda olmuştur.

2001 yılı ilk altı ayında, gayrimenkul leasingi bir önceki yıla göre 2.5 kat artmış ancak yine de toplamdaki payı % 4.5'u aşamamıştır.

Macaristan'daki leasing birliğinin 30 üyesinden 24 adedi bankaların ya da uluslararası satıcıların yan kuruluşlarıdır. Finansal leasing şirketleri, finansman kurumlarının tabi olduğu şirketler hukuku, sermaye yeterliliği ve diğer benzer düzenlemelere tabi olarak hizmet kalitelerini arttırmışlar ve geçen sene sektörde hızlanan bir rekabet gözlenmiştir. Macaristan Leasing Birliği, uzun süredir operasyonel leasingin de düzenlenmesi ve aleyhte olan düzenlemelerin kaldırılmasına yönelik devlet otoriteleriyle görüşme ve çabalarını sürdürmektedir. Henüz bu konuda bir gelişme olmamakla birlikte, operasyonel leasing piyasa hacimlerini arttırmak isteyen leasing şirketleri kadar, bankaların da ilgisi ni çekmektedir.

Macaristan'da leasing işlem hacminin % 75'ini 10 şirket gerçekleştirmekte olup, sektörde 6 adet araç leasingi, 1 adet gayrimenkul leasingi yapan kuruluş bulunmaktadır.

AVUSTURYA : Avusturya'da leasing için özel düzenlemeler yoktur. Finansal leasing Medeni Kanun hükümlerine, operasyonel leasing adı kira kontratları hükümlerine tabi olur. Muhasebesel açıdan mal, ekonomik malikin bilançosunda yer alır.

Avusturya'da leasing sektörünün büyüme hızı, genel ekonominin büyüme hızını geçmiştir. Ülkede, kullanılan krediler arasında leasingin payı büyümektedir. 2000 yılında işlem hacmi 4.5 milyar Euro'ya ulaşan leasing sektörü, 2001 yılı ilk 6 ayda ise 2.2 milyar Euro'ya yaklaşmıştır. Toplam leasing hacmi içinde, gayri-

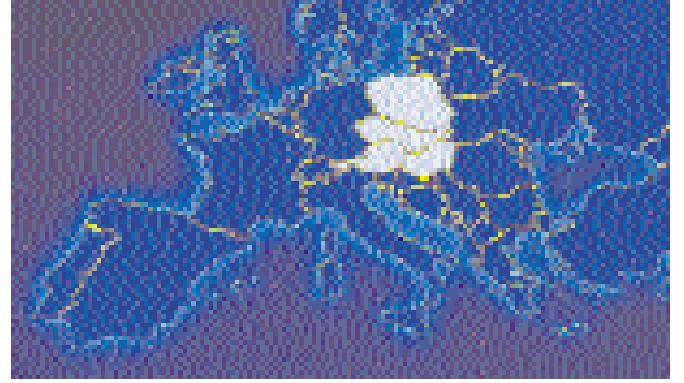
menkul leasinginin payı % 23.5, taşıt leasinginin payı % 49.7 ve ekipman leasinginin payı % 26.8'dir.

Avusturya'da özellikle gayrimenkul leasingi toplam leasing işlem hacmi içinde önemli bir yere sahiptir ve büyümeye devam etmektedir. 2001 ilk 6 ayda bir önceki yıla göre gayrimenkul leasingi % 9 artmış ve 524 milyon Euro'ya ulaşmıştır. Gayrimenkul leasinginin % 50'sinden fazlası ticari amaçlı binalar, % 21'i kamu binaları, kalan kısım da ofisler ve eğlence tesisleridir.

Ekipman leasingindeki artış da ilk 6 ayda, 21.000 adet sözleşme ve 597 milyon Euro ile % 13 olmuştur. Bunun 450 milyon Euro'su yurtiçi leasing, 147 milyon Euro'su cross-border leasing işlemlerinden oluşmaktadır. Ekipmanlarda en büyük artış % 20 ile uçaklarda olmuş, buna karşın büro ekipmanları ve makinelerinin finansmanında düşüş gözlenmiştir.

Leasing işlemlerinin %51'i imalat ve ticaretle uğraşan şirketlere, % 35'i hizmet sektörüne, % 3'ü ise şahıslara yapılmıştır.

Avusturya'da genel olarak her üç otomobilden biri lease edilmektedir. 2001 yılı ilk 6 aylık dönemde ise 2000 yılına kıyasla kara ulaşım araçlarının leasinginde % 3.6 düşüş yaşanmıştır. 2001 yılının ilk 6 ayında yapılan kara ulaşım araçlarının % 74'ünü binek otomobiller ve kamyon/kamyonetler oluşturmuştur. Sözleşmelerin % 51'i şahıslara yapılmıştır. Sektörün işlem hacminin % 75'ini 12 şirket gerçekleştirmektedir.



ÇEK CUMHURİYETİ : Çek Cumhuriyeti'nde Ticaret Kanunu leasing sözleşmelerini iki türlü sınıflandırır : Satın alma opsiyonlu (finansal leasing) ve satın alma opsiyonsuz (operasyonel leasing). Her ikisinde de mal genel olarak hukuki malikin (leasing şirketinin) bilançosunda yer alır. Ancak istisnai olarak, leasing şirketi ve kiracı sözleşme tarihinde, malın kiracının bilançosunda yer alacağını kararlaştırabilirler.

Leasing işlemleri Çek Cumhuriyeti'nde, hızlı gelişimini 1989'dan bu yana sürdürmektedir. Bunun nedeni komunizm sonrası Çek ekonomisinin gelişme hızı ve ekonomide yeni teknolojiye olan güçlü taleptir. 2001 yılında da Çek leasing sektörü olumlu gelişimini sürdürmüştür. GSYH ilk 6 ayda % 3.8 artmış, GSYH içinde yatırımların payı ise daha hızlı bir artış göstererek % 28'e ulaşmıştır. Enflasyon % 4.7'de durmuş, işsizlik oranı ise uzun zamandır % 8.5'ta sabitlenmiştir.

2000 yılında 2.5 milyar Euro olan leasing işlem hacmi, 2001 yılı ilk 6 aylık dönemde % 15.5 artmıştır. Leasing işlemlerinin için-

de en büyük payı, % 77.5 ile kara ulaşım araçları almaktadır. Sadece araba leasinginin payı % 47.5'dur. Yine de bir önceki seneye göre düşüş göstermiştir. Bunun nedeni otomotiv sektöründeki genel durgunluktur. İkinci el araba leasingi de oldukça yaygındır ve toplam otomobil leasinginin 1/5'ine ulaşmıştır. Sektörde 12 şirket sadece taşıt leasingi yapan kuruluşlardır.

Gayrimenkul leasing hacmi ise önemli bir düşüş göstermiş ve 2000 yılı aynı döneme göre % 50 azalmıştır. Çek Leasing Şirketleri Birliği'nin sadece 6 üyesi gayrimenkul leasing sözleşmesi imzalamıştır.

Çek Leasing Şirketleri Birliği'ne üye 112 şirket vardır. Ancak 2001 yılının 6 aylık istatistikleri, 15 şirketin sektörün işlem hacminin % 82'sini gerçekleştirdiğini göstermektedir. Geçen sene aynı dönemde bu oran % 77 idi.

POLONYA : Polonya'da leasinge özgü bir düzenleme olmayıp, Medeni Kanun hükümleri finansal leasing ve operasyonel leasingi, kira kontratı veya satış sözleşmeleri olarak görmektedir. Bu doğrultuda mal, finansal leasingte kiracının, operasyonel leasingte leasing şirketinin aktifinde yer alır.

Polonya'da leasing uzun yıllar hızlı ivmeler yakalamış, ancak 2000 yılında işlem hacmindeki artış ekşiye dönmüştür. Ülkede 2001 senesi için yapılan olumsuz tahminler de boşa çıkmamış ve leasing sektörü küçülmeye devam etmektedir. 2001 yılı ilk yarı yılda işlem hacminin % 36 oranında azalmasıyla da beklentilerin teyid edildiği görünmektedir. Bu nedenle sektörün uzun süreli bir kriz içine girdiği söylenebilir.

Bu krizin nedeni iki şeye bağlıdır :

1-Genel ekonomik durum, GSYH artışının önemli oranda düşüşü ve yüksek işsizlik oranları: İşsizlik oranı % 16.2'ye çıkmıştır, GSYH'daki artışın % 2 olacağı beklenirken, Eylül 2001 sonu itibarıyla % 08 de kalmıştır. Bu da ekonomideki resesyon beklentilerini doğrulamaktadır. Bunun etkisi de iç talebin düşmesi ve yatırımların azalmasıdır. Özellikle iç piyasada leasing sektörünün başlıca müşterileri yatırımlarını durdurmuştur ve sektör gitgide küçülmektedir.

2-Diğer bir problem leasing şirketlerinin kredi bulmalarında olmuştur. 2000 Mayıs'ından bu yana bankalar, Bankacılık Denetleme Kurulu'nun talimatları doğrultusunda hareket etmektedir. Bu doğrultuda özellikle bağımsız leasing şirketlerine verdikleri kredileri azaltmışlar ya da durdurmuşlardır. Bu durum halihazırda değişmediği için, bir çok bağımsız leasing şirketi piyasadan çekilmek zorunda kalmıştır. Tahmin edilen rakam, 2000 Mayıs'ından bu yana geçen 18 aylık sürede, leasing şirketi sayısının 150'den 70'e düştüğüdür. Kalanların bir kısmı da piyasada aktif değildir ve sadece mevcut sözleşmelerin takibini yapmaktadırlar. Gelişmelerin bu şekilde devam etmesi durumunda, 2002 sonunda çoğunluğu banka kökenli yada satıcı firma leasing şirketleri (captive) olmak üzere piyasada 50 şirketin kalacağı beklenmektedir.

Bu gelişmelerin yanısıra, sektörde bazı önemli mevzuat değişiklikleri olmuştur. En önemlisi, binek otolardan alınan çift KDV uygulamasındaki değişikliktir. 1 Eylül 2001'de yürürlüğe giren vergi kanununa göre, leasing şirketi binek oto alımında ödenen KDV'yi geri alma imkanına sahip olacaktır. Bu değişiklik bir süredir kriz içinde olan otomotiv sektörünün yoğun lobi faaliyetleri neticesinde oluşmuştur ve binek oto leasingini arttırıcı bir etkisi olacağı düşünülmektedir. Polonya'da 2000 yılında leasing işlem hacminin % 55'i taşıt araçlarından oluşmaktaydı.

Mevzuattaki ikinci değişiklik, leasing süresinin sabit kıymetin ekonomik ömrünün en az % 40'ına eşit olması gerektiğidir. Malın artık değerinin (residual value) yani satın alma opsiyon bedelinin mevzuatta belirlenmesi de diğer bir gelişmedir. Satın alma opsiyon bedeli, kanuni olarak "hypothetic value of asset" yani "sözleşme süresi sonundaki varsayımsal bedel" olarak belirlenmiştir. Piyasa uzmanlarına göre, bu gelişmeler leasing şirketlerinin ikinci el piyasaları iyi oturmuş ve amortisman süreleri kısa olan binek oto, bilgisayar, fotokopi ve diğer tip büro ekipmanlarına yönelmelerine neden olacak, makine ve endüstri yatırımları gibi ekonomik ömrü uzun ve 2.el fiyatları kolay tahmin edilemeyen yatırımların leasing yoluyla finansmanı azalacaktır.

Polonya'da yeni göreve başlayan Hükümet ile temasların sürdürülmesi ve amortisman oranları daha düşük olan sabit kıymetlerin leasing yoluyla finanse edilmesine yönelik değişikliklerin yapılması için beklentiler mevcudiyetini sürdürmektedir.

SLOVAKYA : Leasing işlemleri, Ticaret Kanunlarına göre satış kontratı (finansal leasing) veya kiralama (operasyonel leasing) olarak görünür. Buna göre mal, finansal leasingte kiracının, operasyonel leasingte leasing şirketinin aktifinde yer alır.

Slovakya'da ilk leasing şirketi 1991 yılında kurulmuş ve 1991-1997 arasında leasing sektörü çok hızlı bir büyüme göstermiş, ancak 1998-2000 arasında artış oranları negatife dönmüştür. 2000 yılında yeniden başlayan ekonomideki olumlu rüzgarların leasing sektörünün ivme kazanmasını sağlayacağı düşünülmektedir.

Slovak Ekonomisi, 2001 yılının ilk yarısında da gelişmesini sürdürmüştü ve ekonomideki ana göstergeler daha olumlu noktalara gelmiştir. 2000 yılında başlayan pozitif değişimler ani sıçramalarla değil ama devamlılık arzeden sabit artışlarla olmuştur. Enflasyon oranı 30.06.2001 itibarıyla % 8'e düşmüştür. (2000 yılı enflasyonu % 12). GSYH % 30 artarak, % 2.9'a ulaşmıştır. Tek negatif gösterge % 19.5 olan işsizlik oranıdır.

2000 yılında 2 milyar Euro olan leasing sektörü de bu paralelde olumlu gelişmeler göstermiştir. 2001 yılı ilk 6 aylık dönemde ekipman leasingi % 63 artış göstererek, 359 milyon Euro'ya ulaşmıştır. Ekipman leasinginde tüm mal gruplarında artış gözlenmiştir.

Slovakya'da otomobil leasingi, kamyonlarla birlikte leasing hacminin % 78'ini oluşturmaktadır. Arabalar, leasing hacminin içinde % 64.2'den % 60.6'ya düşmüş ancak yine de, sektördeki hakimiyetini sürdürmektedir. Tüketicilere yönelik araba leasingi ise % 27 oranında olup, geçen sene ile aynı seviyede kalmıştır. Taşıt araçları yanısıra, bilgisayar leasinginde de artış olmuştur.

Gayrimenkul leasingi 3,3 milyon Euro'ya sıçramış, ancak yine de toplam leasing hacminden küçük bir pay almaktadır. Gayrimenkul leasinginde sözleşme süresi sonunda ödenen çifte vergi ve vergisel diğer düzenlemeler işlemin cazip hale gelmesini önlemektedir.

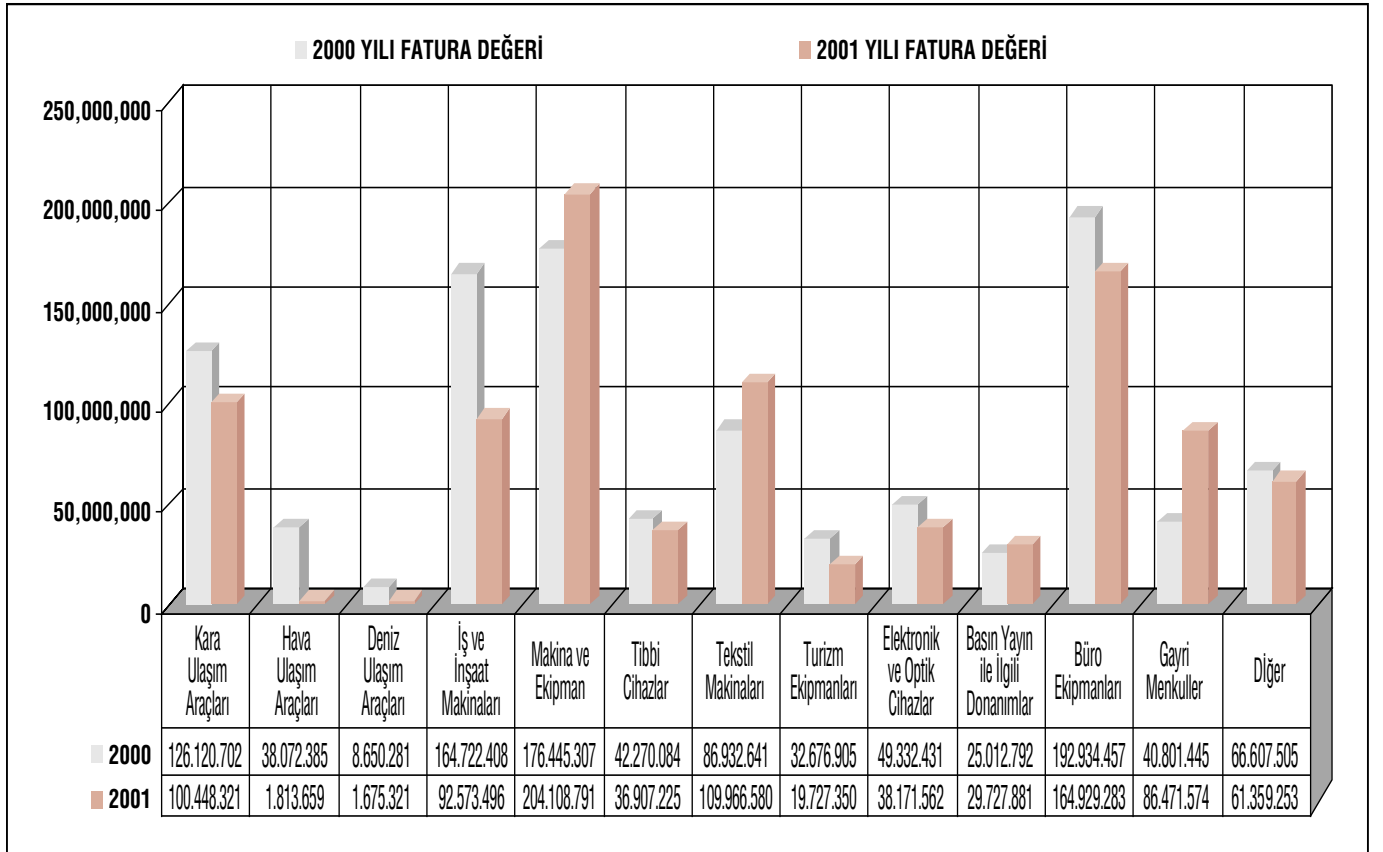
Leasing penetrasyonu, özellikle taşınabilir mallardaki artışın etkisiyle % 14.5'dan % 16.6'ya çıkmıştır. Slovakya'da toplam leasing hacminin % 75'ini 7 şirket gerçekleştirmekte olup, Birliğin 49 üyesinden 29'u bağımsız leasing şirketleridir.

FİDER'in 2001 Yılı İstatistikleri Sonuçlandı

FİDER- Finansal Kiralama İşlemlerinin Mal Gruplarına Göre Dağılımı (Ocak-Aralık 2001)

MAL GRUPLARI	IV. DÖNEM (01.10.2001-31.12.2001)			2001 YILI TOPLAMI			2000 YILI TOPLAMI		
	Milyon TL	Bin USD	Dağılım %	Milyon TL	Bin USD	Dağılım %	Milyon TL	Bin USD	Dağılım %
Kara Ulaşım Araçları	61.434.538	42.676	18.03	100.448.322	72.637	10.60	126.120.702	194.324	12.00
Hava Ulaşım Araçları	1.166.554	810	0.34	1.813.659	1.432	0.19	38.072.385	58.392	3.62
Deniz Ulaşım Araçları	920.390	639	0.27	1.675.321	1.355	0.18	8.650.281	13.045	0.82
İş ve İnşaat Makinaları	30.785.958	21.386	9.03	92.573.497	72.108	9.77	164.722.408	254.632	15.68
Makine ve Ekipman	63.948.310	44.422	18.77	204.108.791	156.871	21.53	176.445.307	273.236	16.80
Tıbbi Cihazlar	13.958.078	9.696	4.10	36.907.225	28.846	3.89	42.270.084	66.283	4.02
Tekstil Makinaları	43.600.481	30.287	12.79	109.966.580	87.822	11.60	86.932.641	134.328	8.27
Turizm Ekipmanları	4.521.312	3.141	1.33	19.727.350	16.099	2.08	32.676.905	52.151	3.11
Elektronik ve Optik Cihazlar	6.866.558	4.770	2.02	38.171.563	29.797	4.03	49.332.431	77.174	4.70
Basın Yayın ile İlgili Donanımlar	1.447.816	1.006	0.42	29.727.882	24.689	3.14	25.012.792	38.742	2.38
Büro Ekipmanları	56.520.113	39.262	16.59	164.929.283	126.413	17.40	192.934.457	299.904	18.36
Gayrimenkuller	43.710.597	30.364	12.83	86.471.574	66.690	9.12	40.801.445	63.750	3.88
Diğer	11.890.760	8.260	3.49	61.359.253	46.958	6.47	66.607.505	103.807	6.34
GENEL TOPLAM	340.771.465	236.719	100.00	947.880.300	731.717	100.00	1.050.579.343	1.629.768	100.00
İŞLEM ADEDİ	2.288			6.712			19.719		

Not: FİDER Üyesi Şirketlerin Yurtiçi Kiralama İşlemlerini göstermektedir.



Fider Finansal Kiralama Derneği'nin

Yayın Organıdır

Mart 2002 Sayı: 3

www.fider.org.tr e-mail: fider@fider.org.tr

FİDER Finansal Kiralama Derneği Adına Sahibi : Dursun AKBULUT

Genel Yayın Yönetmeni : Berrin AVCILAR

Yazı İşleri Müdürü : Müge KARIŞMAN

Adres : Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza B Blok K: 10 26/B 80620 Levent-İST.

Tel: (0212) 284 53 10 (pbx) Fax: (0212) 281 66 47

Yapım ve Baskı: Lebib Yalkın Matbaası Tel (0212) 269 64 48