

T.C.  
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
TURİZM İŞLETMECİLİĞİ ANABİLİM DALI  
TURİZM İŞLETMECİLİĞİ PROGRAMI  
YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ OTEL İŞLETMELERİNİN  
FİNANSMAN SORUNLARININ ÇÖZÜMÜNDE  
FİNANSAL KİRALAMA ALTERNATİFİNİN  
DEĞERLENDİRİLMESİ**

**Esra EVSEN**

Danışman  
**Doç. Dr. Osman Avşar KURGUN**

2010

**YÜKSEK LİSANS**  
**TEZ/ PROJE ONAY SAYFASI**

Üniversite : Dokuz Eylül Üniversitesi 2005800193  
Enstitü : Sosyal Bilimler Enstitüsü  
Adı ve Soyadı : Esra EVSEN  
Tez Başlığı : Küçük ve Orta Ölçekli Otel İşletmelerinin Finansman Sorunlarının Çözümünde Finansal Kiralama Alternatifinin Değerlendirilmesi  
Savunma Tarihi : 02.09.2010  
Danışmanı : Doç.Dr.Osman Avşar KURGUN

**JÜRİ ÜYELERİ**

<u>Ünvanı, Adı, Soyadı</u>	<u>Üniversitesi</u>	<u>İmza</u>
Doç.Dr.Osman Avşar KURGUN	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ	
Prof.Dr.Alp TİMUR	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ	
Yrd.Doç.Dr.İşıl ÖZGEN	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ	

Oybirliği  (X)

Oy Çokluğu  ( )

Esra EVSEN tarafından hazırlanmış ve sunulmuş "Küçük ve Orta Ölçekli Otel İşletmelerinin Finansman Sorunlarının Çözümünde Finansal Kiralama Alternatifinin Değerlendirilmesi" başlıklı Tezi  / Projesi  kabul edilmiştir.

Prof.Dr. Utku UTKULU  
Enstitü Müdürü

## Yemin Metni

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “**Küçük ve Orta Ölçekli Otel İşletmelerinin Finansman Sorunlarının Çözümünde Finansal Kiralama Alternatifinin Değerlendirilmesi**” adlı çalışmanın, tarafımdan, bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

24 / 02 / 2010

Esra EVSEN

İmza

## ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

**Küçükve Orta Ölçekli Otel İşletmelerinin Finansman Sorunlarının Çözümünde  
Finansal Kiralama Alternatifinin Değerlendirilmesi**

**Esra EVSEN**

**Dokuz Eylül Üniversitesi  
Sosyal Bilimler Enstitüsü  
Turizm İşletmeciliği Anabilim Dalı  
Turizm İşletmeciliği Programı**

Bir iş yerinin temel sorunlarının başında finans ile ilgili sorunlar gelmektedir. İşletmeler finansal açıdan orta ve uzun vadeli sorunlarını kısa vadeli kaynaklarla çözümlenmeye çalışmaktadırlar. Bu da genel olarak finansal açıdan işletmeleri kısır bir döngü içine sokmaktadır.

Yapmış olduğumuz çalışmada, özellikle küçük ve orta ölçekli işletmelerin finansal kaynaklı problemlerinin çözümünde finansal kiralamanın alternatif olarak sunulması durumunun incelenmesi amaçlanmıştır. Finansal kiralama Türkiye’de gün geçtikçe yükselen bir değer olarak görülmekle birlikte, finansal açıdan da bir alternatif olmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi küçük ve orta ölçekli otel işletmelerin de özellikle büyük maliyetli ürünlerin satın alınmasında finansal kiralama, özsermayenin korunması ve nakit sıkıntısının giderilmesi konusunda işletmelere çözüm olabilmektedir.

Türkiye’de gelişim göstermekte olan finansal kiralama uygulamaları otel işletmelerinin finansal kaynaklı sorunlarının çözümünde firmalara alternatif bir yol olmakta ve sorunun uzun vadeli olarak çözümünde önemli bir rol oynamaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Finans, Finansal Kiralama, Otel İşletmeleri

## **ABSTRACT**

### **Medium Enterprises Financing Problems Scale Hotel in The Leasing Solution Evaluation of Alternative**

**Esra EVSEN**

**Dokuz Eylül University  
Social Sciences Institute  
Department of Tourism Management  
Tourism Management**

**A place of bussiness at the beginning of the main problems related to financial issues comes. Business from the medium and long-term problems financiallynand in short-term resources are trying to resolve. In general terms that financial bussinesses into a vicious cycle is one.**

**Study that we have made small and medium-sized businesses, especially financial problems in the financial source to be avaliable to rent as alternative status was investigated. Leasing is an emerging trend in Turkey passing day as the financial terms is an alternative.**

**As in other sectors of small and medium-sized enterprises, especially large purchases of costly items in thefinancial leasing, equity and cash protection solutions to enterprises may be about to remove.**

**In Turkey, which is growth of the financial leasing business hotel applications in the solution of the problem originated as an alternative way for companies and long-term solutions of the promlem is playing an important way.**

**Key Words:** Finance, Financial Leasing, Hotel Applications,

# İÇİNDEKİLER

## Sayfa No

<b>TEZ ONAY SAYFASI.....</b>	<b>ii</b>
<b>YEMİN METNİ .....</b>	<b>ii</b>
<b>ÖZET.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>v</b>
<b>İÇİNDEKİLER .....</b>	<b>vi</b>
<b>TABLolar LİSTESİ.....</b>	<b>x</b>
<b>ŞEKİLLER LİSTESİ.....</b>	<b>xi</b>
<b>EKLER LİSTESİ.....</b>	<b>xii</b>

## **BİRİNCİ BÖLÜM** **OTEL İŞLETMELERİ**

1.1. OTEL İŞLETMELERİNİN TANIMI.....	1
1.2. OTEL İŞLETMELERİNİN ÖZELLİKLERİ.....	1
1.3. OTEL İŞLETMELERİNİN GELİŞİMİ.....	4
1.4. OTEL İŞLETMELERİNİN DİĞER İŞLETMELERDEN FARKLARI.....	6
1.4.1. Mali Yapı Açısından Farklılıklar.....	6
1.4.2. Maliyet Açısından Farklılıklar.....	7
1.4.3. Standardizasyon Açısından Farklılıklar.....	7
1.4.4. Pazarlama Açısından Farklılıklar.....	8
1.5. OTEL İŞLETMELERİNİN SINIFLANDIRILMASI.....	9
1.5.1. Büyüklükleri Bakımından Otel İşletmeleri.....	9
1.5.2. Konaklama Amacı Bakımından Otel İşletmeleri.....	9
1.5.3. Faaliyet Süreleri Bakımından Otel İşletmeleri.....	10
1.6. OTEL İŞLETMESİNİN BÖLÜMLERİ .....	11
1.6.1. Ön Büro Bölümü.....	11
1.6.2. Kat Hizmetleri Bölümü.....	12
1.6.3. Yiyecek ve İçecek Bölümü.....	12
1.6.4. Muhasebe Bölümü.....	13

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **FİNANSAL KİRALAMA (LEASİNG) ANLAYIŞINA GENEL BAKIŞ**

2.1. FİNANSAL KİRALAMANIN TANIMI.....	14
2.2. FİNANSAL KİRALAMANIN ÖZELLİKLERİ .....	18
2.3. FİNANSAL KİRALAMANIN FAYDA VE SAKINCALARI.....	20
2.3.1. Finansal Kiralamamın Faydaları.....	20
2.3.1.1. Kiralama Maliyetinin Düşüklüğü: .....	20
2.3.1.2. Riskin Daha Sınırlı Olması.....	21
2.3.1.3. Teknolojiyi Yakından Takip Edebilme .....	21
2.3.1.4. Esneklik .....	21
2.3.1.5. Yatırımın Başlangıcında Finansman Sağlanması .....	22
2.3.1.6. Likit Kaynakların Daha Karlı Yatırımlarda Kullanılmasının Sağlanması.....	22
2.3.1.7. Borçlanmanın Getirdiği Sınırlamadan Kaçma.....	23
2.3.1.8. Kredi İmkanlarının Saklı Kalması .....	23
2.3.1.9. İşlemlerin Kısa Sürede Tamamlanması .....	23
2.3.1.10. Uzun Vadeli Finansman Alternatifi Olması .....	24
2.3.1.11. Faiz ve Enflasyon Rakamlarından Etkilenmemesi.....	24
2.3.1.12. Kiralanan Mala Sahip Olunabilmesi.....	25
2.3.1.13. Yetersiz Yapıya Rağmen İhtiyaçların Karşılanabilmesi.....	25
2.3.1.14. Vergi Avantajı .....	25
2.3.1.15. Ülke Ekonomisine Yararları .....	27
2.3.2. Finansal Kiralamamın Sakıncaları.....	27
2.3.2.1. Malın Hurda Değerinden Yoksun Kalınması .....	28
2.3.2.2. Kullanım Serbestliğinin Kısıtlanması.....	28
2.3.2.3. Kiracının Yatırım İndiriminden Yararlanamaması.....	28
2.3.2.4. Sözleşme Süresinin Yol Açtığı Sıkıntılar .....	29
2.4. DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE FİNANSAL KİRALAMA .....	30
2.4.1. Amerika Birleşik Devletlerinde Finansal Kiralama.....	32
2.4.2. İngiltere’de Finansal Kiralama .....	34
2.4.3. Fransa’da Finansal Kiralama .....	35

2.4.4. Japonya’da Finansal Kiralama.....	36
2.4.5. Almanya’da Finansal Kiralama .....	37
2.4.6. Güney Kore’de Finansal Kiralama .....	39
2.4.7. Türkiye’de Finansal Kiralama .....	40

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **FİNANSAL KİRALAMA UYGULAMALARI**

3.1. FİNANSAL KİRALAMA ÇEŞİTLERİ .....	46
3.1.1. Faaliyet Kiralaması (Operation Leasing).....	46
3.1.2. Üç Taraflı ( Dolaylı )- İki Taraflı ( Dolaysız ) Finansal Kiralama .....	47
3.1.3. Sat ve Geriye Kirala ( Sale- Lease Back) Sözleşmesi .....	49
3.1.4. Tam Ödemeli Kiralama-Tam Ödemesiz Kiralama (Full Payout, Non- Payout) .....	50
3.1.5. Hizmet Finansal Kiralaması.....	50
3.1.6. Seken Ödemeli Kiralama ( Skipped Payment Lease).....	51
3.1.7. Alt Kiralama (Sub Leasing).....	51
3.1.8. Takas Şeklinde Kiralama ( Swap Lease) .....	52
3.1.9. Özel Kiralama ( Special Lease ) .....	52
3.1.10. Personel Kiralama ( Personal Lease ).....	52
3.1.11. Vergi Kiralamaları ( Tax- Based Lease ) .....	53
3.1.12. Uluslararası Kiralama (Cross-Border Leasing) .....	53
3.1.13. Ortak Kiralama (Joint Venture Leasing) .....	54
3.1.14. Satışa Yardımcı Kiralama (Sales Aid Leasing).....	54
3.1.15. Kaldıraçlı Finansal Kiralama (Leveraged Leased).....	55
3.2. FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMELERİ.....	57
3.2.1. Finansal Kiralama Kanununun Amacı ve Kapsamı.....	57
3.2.2. Finansal Kiralama Sözleşmesi .....	57
3.2.2.1. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Konusu .....	57
3.2.2.2. Finansal Kiralama Bedeli ve Ödeme Dönemleri .....	58
3.2.2.3. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Süresi.....	59
3.2.2.4. Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şekli ve Tescili.....	60



3.2.2.5. Finansal Kiralama İşlemlerinde Parasal Sınır.....	60
3.2.3. Türkiye’deki Finansal Kiralama Uygulamalarındaki Hukuksal Yapı.....	61
3.2.4. Finansal Kiralamannın İşleyişı .....	62
3.2.5. Finansal Kiralama İşleminin Yapısı .....	65
3.2.6. Finansal Kiralama İşlemlerinde Muhasebe Uygulaması .....	66

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**  
**İZMİR İLİ MERKEZİNDE BULUNAN**  
**KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ OTEL İŞLETMELERİNİN**  
**FİNANSMAN SORUNLARININ ÇÖZÜMÜNDE**  
**FİNANSAL KİRALAMA ALTERNATİFİNDEN YARARLANMA**  
**EĞİLİMİNİN ARAŞTIRILMASI**

4.1. ARAŞTIRMANIN AMACI.....	72
4.2. ARAŞTIRMANIN KAPSAMI.....	72
4.3. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ .....	72
4.4. UYGULAMA .....	73
<b>EKLER.....</b>	<b>83</b>
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>94</b>

## **TABLÖLAR LİSTESİ**

Tablo 1: Finansal Kiralama Ve Faaliyet Kiralaması Arasındaki Farklar.....	41
Tablo 2: Ülkelerin 2009 Yılı Finansal Kiralama İşlem Hacimleri.....	45
Tablo 3: Finansal Kiralama İşlemlerinin Mal Gruplarına Göre Dağılımı.....	63
Tablo 4 Finansal Kiralama İşlemlerinin Sektörlere Göre Dağılımı .....	70

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 Türkiye'deki 2009 Yılı Finansal Kiralama İşlem Hacimleri .....	44
Şekil 2 Dolaylı Finansal Kiralamanın İşleyişi .....	48
Şekil 3 Dolaysız Finansal Kiralamanın İşleyişi .....	48
Şekil 4: Kaldıraçlı Finansal Kiralamanın İşleyişi .....	56

## **EKLER LİSTESİ**

Ek 1: LEASING YAPILABİLEN MAL GRUPLARI .....	84
Ek 2: FİNANSAL KİRALAMA BAŞVURU FORMU .....	88
Ek 3: ARAŞTIRMANIN GÖRÜŞME SORULARI.....	94

# BİRİNCİ BÖLÜM

## OTEL İŞLETMELERİ

### 1.1 OTEL İŞLETMELERİNİN TANIMI

Otel İşletmelerini, “ seyahat eden insanların başta konaklama olmak üzere, yeme-içme, eğlenme gibi ihtiyaçlarını yerine getirebilmeye dönük olarak yapılandırılmış, personeli, mimarisi, uygulamaları ve müşteri ile olan bütün ilişkileri belli kurallara ve standartlara bağlanmış olan işletmeler” şeklinde tanımlamak mümkündür<sup>1</sup>.

Başka bir tanıma göre<sup>2</sup>: “Otel, yapısı, teknik donatımı, konforu ve bakım koşulları gibi maddi; sosyal değeri, personelin hizmet kalitesi gibi moral elemanlarıyla uygar bir insanın arzu ettiği nitelikte geçici konaklama ve kısmen beslenme ihtiyaçlarını bir ücret karşılığında karşılamayı meslek olarak kabul eden ekonomik, sosyal ve disiplin altına alınmış, bir işletmedir.”

Konaklama deyimi sadece otellere has olmayıp; motel, pansiyon, kaplıca, ılıca, içme, kür, hava değiştirme-dinlenme yerleri, lokanta, gazino ve diğer kurumları da içine alır. İngiltere’de 1968 yılında The Standart Industrial Classification kapsamında, konaklama endüstrisini; otel, motel, tatil kampları, konuk evleri, pansiyon, hostel ve benzeri kuruluşlar olarak tanımlamıştır<sup>3</sup>.

### 1.2 OTEL İŞLETMELERİNİN ÖZELLİKLERİ

Yüzyıllardır insanların geçici ikametlerini sağlamak için kullandıkları konaklama işletmelerine süreç içerisinde birçok yeni tür eklenmiştir. Bu türlerin başında otelleri saymak mümkündür. Yolcuların seyahatleri boyunca ücret

<sup>1</sup> A. Celil Çakıcı, ve diğerleri , **Otel İşletmeciliği**, Detay Yayıncılık, Ankara, 2002, s.2.

<sup>2</sup> Hasan Olalı, Meral Korzay, **Otel İşletmeciliği**, Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş., İstanbul- 1993, s.25.

<sup>3</sup> S.Airey Medlik, **Profilo of Hotel And Catering Industry**, London, 1972, s.70.

karşılığında konaklayabildikleri ve beslenme ihtiyaçlarını karşılayabildikleri işletmeler olarak tanımlanan otellerde bulunması gereken asgari özellikleri aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür<sup>4</sup>:

- Yönetimiyle olduğu kadar donatımıyla da müşterilerin gereksinimlerine cevap verebilecek nitelikte olmalıdır.
- Yalnız konaklama gereksinimini değil aynı zamanda beslenme gereksinimini de karşılayabilmelidir.
- Müşteriler ile kısa vadeli anlaşma yapan işletme olmalıdır.
- Otelcilik endüstrisinin maddi ve estetik standartlarına uyma eğilimini göstermeli ve buna kendini zorunlu saymalıdır.
- Hiçbir faktör otellerin müşteri kabul etme özelliğini değiştirmemelidir.
- Müşterilerine sunduğu odalarda sağlık koşullarına uygun olarak yerleştirilmiş banyo, lavabo ve tuvalet gibi donatım araçlarını bulundurmalıdır.
- Yeter sayıda teknik ve hizmet personeline sahip olmalıdır.

Bunun yanında otel işletmelerinin genel özellikleri aşağıdaki gibi sıralanabilir<sup>5</sup>:

- Otel işletmeleri kuruluşta ve faaliyetlerinin devamında büyük sermayeye ihtiyaç gösterir. Sermayenin büyük bir kısmı sabit değerlere bağlanmıştır.
- Sermayenin büyük bir kısmının sabit değerlere bağlanması, işletmede amortisman giderlerini arttırır, likidite olanaklarını azaltır. Bu ise ödemelerde rizikoyu arttırıcı rol oynar.
- Konaklama endüstrisinde satışlar, politik ve iklim şartları ile yakından ilgili olup, ekonomik konjonktüre karşı hassastır. Bu hassasiyet, ekonomik duruma bağlı olarak değişen talebe karşılık, işletmelerde arzın sabit kalarak, azalan ve çoğalan talebi takip edememesinden doğmakta olup, riski arttırıcı bir özellik taşır.

---

<sup>4</sup> Celil Çakıcı, **Otel İşletmeciliğinde Müşteri Tatmin Düzeyinin Değerlendirme Formları Kullanılarak Belirlenmesi**, Anatolia Turizm Araştırmaları Dergisi, s. Eylül-Aralık, 1998, s.9.

- Otel işletmelerinin endüstriyel özelliği hizmet üretiminden doğduğu için insan gücü ön plandadır. Müşteri ağırlama kişisel bir hizmete gereksinim gösterdiğinden, hizmet üreten temel unsur insan gücüdür. Bu nedenle, bu tür işletmelerde iyi bir iş gücü planlaması gereklidir.
- Bu işletmeler, ulusal turizm pazarının dışına taşan uluslararası turizm piyasasının ihtiyaçlarını da karşılamaya zorunlu olduklarından, hizmetlerin satışı büyük önem arz eder.
- Otel işletmelerinin doluş oranı arttıkça, maliyet giderlerinin belirli bir sınıra kadar indirilmesi ve işletme için optimum kapasiteden faydalanma olanağı vardır.
- Müşterilere sağlanan hizmetin talep anında sunulması için stok edilmesi veya başka bir alana taşınması olanaksızdır.
- İşletmenin yönetiminde çalıştırılacak kalifiye personelle yönetim işinin dağıtımına, organizasyon tekniğine, finansman ve kontrol faaliyetlerine daha geniş yer verilebilir.
- İstihdam edilen personel sayısının çok olması sosyal sorunların ön planda yer alması zorunluluğunu doğurur. Çünkü konaklama endüstrisinin esası insana dayanır. Otel işletmelerinde müşteri ağırlanması temel hizmet olması nedeniyle belli bir sayının altında personel çalıştırmak olanaksızdır. Bu ise, personel sayısının çok olmasını gerektirmektedir. Birçok endüstri üretimde işletme faaliyetlerini makineleştirerek beşeri elemandan mümkün olduğu kadar tesadüf sağladığı halde, otel işletmelerinde işletme faaliyetlerinin makineleştirilmesi bir dereceye kadardır. Bu nedenle, emek yoğun işletmeler içine girmektedir.

---

<sup>5</sup> Ertuğrul Çetiner, **Konaklama Yönetim Muhasebesi**, Ankara, 1989, s.7.

- Konaklama endüstrisi, insanlardan hizmet bekleyen maddi ve manevi ihtiyaçların karşılanması ile ilgili olduğu için çalışan personelin toleranslı bir karaktere sahip olmasını zorunlu kılar.
- Otel işletmelerinde konaklama hizmetlerinin görülmesi, bölümler ve personel arasında yakın bir işbirliğini zorunlu kılar.
- Mevsimlik otellerin bulunuşu, personelin de mevsimlik olmasını gerektirir. Ancak, mevsimlik oteller, ellerinde bulunan nitelikli personeli kaçırmamak için faaliyet göstermediği günlerde de bu tür personele ücret ödemek durumundadırlar.

### 1.3 OTEL İŞLETMELERİNİN GELİŞİMİ

İnsanların tarihin her döneminde gezmek, seyahat etmek ihtiyaçları olduğundan, konaklama anlayışının tarihi çok eskilere dayanmaktadır. İnsanlar seyahat ettiklerinde çok doğan olarak bu insanların konaklama ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Konaklama ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri örneklerden biri olan otel işletmelerinin tarihteki ilk örnekleri hanlardır.

Otel İşletmelerinin dünyadaki ilk örnekleri olan hanlar, M.S. birinci yüzyılda hizmet görmeye başlamıştır. Bu dönemlerin sosyal ve ekonomik yaşamını konu alan araştırmalar, seyahat edenlerin dinlenme ve temel gereksinimleri için hanlarda konakladıklarını ortaya koymaktadır. Özellikle paranın iktisadi bir değişim aracı olarak kullanılmaya başlandığı dönemlerle birlikte, ticari içerikli olarak artış gösteren seyahatler hanlara duyulan gereksinmeyi arttırmıştır<sup>6</sup>.

Türkiye'de konaklama hizmetlerinin geçmişi, eski hanlara ve kervansaraylara dayanmaktadır. Orhun kitabelerinde "Moyanlık" denilen konaklama yerlerinden bahsedilmektedir. Moyanlık, aslında Türklerin "hayır ve yardım yurdu" olarak

---

<sup>6</sup> A. Celil Çakıcı, a.g.e., s.1.



kurdukları bir konaklama, geceleme tesisleridir."Moyanlık" ile bugünkü "OTEL" olarak adlandırılan konaklama işletmelerinin ilkinin Türkler kurmuşlardır. Sonraları "kervansaray" adıyla anılan bu yerler Anadolu'da Selçuklular ve Osmanlılarca en mükemmel düzeye ulaştırılmıştır<sup>7</sup>.

Modern anlamda ilk otel, 1892 yılında Wagon-Üst (Uluslararası Yataklı ve Yemekli Vagonear) tarafından ülkemize gelen seçkin konukları ağırlamak amacıyla İstanbul Tepebaşı'nda yaptırılan Pera Palas Oteli'dir. Birçok ünlü Türk ve yabancı misafirleri ve Ulu Önder Atatürk'ü de ağırlayan klasik bir mimariye sahip Pera Palas Oteli 120 odalı ve 200 yataklıdır. Bu otel 1974 yılından günümüze kadar İstanbul Otelcilik ve Turizm Ticaret A.Ş. tarafından işletilmektedir. Pera Palas Oteli ile 1914 yılında yapılan Tokatlıyan Oteli, Avrupa'nın ve Ortadoğu'nun o dönem içinde en lüks otelleri olarak görülmektedir. Daha sonra 1931 yılında İstanbul'da Park Oteli ve 1955 yılında da İstanbul Hilton Oteli hizmete girmişlerdir. Uzun yıllar Türk turizmine hizmet veren Park Oteli, Büyük Sürmeli Oteller grubu tarafından satın alınmıştır. Emekli Sandığı, büyük ve modern teknolojiye dayalı turistik tesisler kurmak suretiyle, modern turizmin başlamasını ve turizm imkanlarının gelişmesini ve harekete geçirilmesini sağlamıştır. Bu amaçla 1958 yılında emekli Sandığı'nın ortak olduğu Emek İnşaat ve İşletme A.Ş. kurulmuştur. Bugün Emek İnşaat ve İşletmeler A.Ş. olarak otellerin inşasını yapmakta ve otellerin işletilmesini ve yabancı otel işletmelerine kiralanmasını yürütmektedir<sup>8</sup>.

Günümüzde insanların merakları ve seyahat etme ihtiyaçları arttıkça, turizm ve turizme dayalı konaklama, otel ihtiyacı da artacaktır. Sürekli olumlu yönde artış gösteren turizm endüstrisinin vazgeçilmezlerinden olan otel işletmeleri, devletin en fazla özendirici ve yapıcı katılımını gerçekleştiren bir sektör olarak bir taraftan bireylerin her türlü gereksinimlerini karşılayarak, diğer taraftan kitle turizminin gerektirdiği konaklama olanaklarını gerçekleştirebilmek için hızla büyümektedir.

---

<sup>7</sup> Burhan Göksel, 'Turizm Tarihi ve Türkler', **Turizm Yıllığı**, Ankara-1985, s.50.

<sup>8</sup> Burhan Şener, **Konaklama İşletmelerinde Önbüro Yönetimi**, Detay Yayıncılık, Ankara, 2001, s.7.

## 1.4 OTEL İŞLETMELERİNİN DİĞER İŞLETMELERDEN FARKLARI

Her sektörün kendisine özgü özellikleri olduğu gibi otel işletmeciliğinin de sahip olduğu bir takım farklı özellikleri bulunmaktadır. Otel işletmeleri, maddi unsurları da barındırmakla beraber, temel olarak hizmet üreten işletmeler olarak turizm endüstrisi içerisinde yer almaktadır. Konaklama işletmelerinin diğer işletmelerden farklı yönlerini aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür.

### 1.4.1 Mali Yapı Açısından Farklılıklar

Otel işletmelerinin mali açıdan farklılıkları incelenirken ele alınması gereken temel husus, işletici işletme ve konaklama işletmesi sahipliğinin farklı kişi ve kuruluşlardan meydana gelmiş olmasıdır. Küçük ölçekli işletmelerde bu durum pek yaygın görünmezken özellikle büyük ölçekli otel işletmelerinde ve uluslararası zincir otel işletmelerinde daha açık bir şekilde ortaya çıkmaktadır.

Otel işletmelerinde sermayenin büyük oranda sabit değerlere aktarılması işletmelerde yıpranma payı giderlerini arttırmakta ve likidite olanaklarını azaltmaktadır. Bu durum özellikle otel işletmelerin sahipleri tarafından işletildiği durumlarda daha belirgin olarak gözlenmektedir<sup>9</sup>.

Aksine durumlarda, yani işletmelerin mülk sahibinden başka bir işletmeci tarafından işletilmesi durumunda ise duran varlığa ayrıca bir harcama yapılmayacağı için işletme sermayesi yeterli olabilmektedir. Ancak bu durumda da duran varlığın yenilenmesi konusunda tarafların fikir birliğine varmış olmaları ve bu fikir birliğin sözleşmede açıkça belirtmeleri gerekmektedir.

---

<sup>9</sup> Ayşen Civelek, **Konaklama İşletmelerinde Müşteri İlişkileri Yönetiminin İşletme Performansına Etkileri**, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2004, s.10.

### 1.4.2 Maliyet Açısından Farklılıklar

Otel işletmelerinde sunulan hizmetin ve ürünlerin maliyetlerinin tespit edilmesi, diğer işletmelerden farklı bir durum göstermektedir. Örneğin, işletmenin restoran bölümünde sunulan ürünlerin her birinin maliyetinin tek tek belirlenmesi, sirkülasyon yoğun olduğu için ve yiyecek içeceklerin özellikleri nedeniyle stoklanamaması, hemen üretime dönüştürülmesi gerekli olduğundan imkansızdır. Bunun yerine otel işletmelerinde standart maliyet sistemi (tahmini maliyetler) uygulanmakta, her yiyeceğin toplam maliyeti hesaplanabilmektedir. Bu yöntemde de sapma oranları yüksek olabileceği düşüncesiyle sonucun doğruluğu güven verici olmamaktadır. Bunun için otel işletmelerinde diğer işletmelerden farklı olarak üretilen yiyeceğin toplam maliyeti değil, sadece malzeme maliyeti hesaplanır<sup>10</sup>.

### 1.4.3 Standardizasyon Açısından Farklılıklar

Otel işletmelerinin faaliyet alanı gereği emek yoğun işletmeler olması, sundukları ürün ve hizmetlerinde standardizasyonunu etkilemektedir. İşletmenin restoranında hazırlanan yemeğin dahi standartlaştırılmasında belli başlı zorluklar yaşanabilmektedir. Çok sayıda müşteriye aynı anda hizmet sunan Otel işletmeleri, her müşterisinin aynı kalitede hizmet alabilmesini sağlama zorluğuyla karşı karşıyadırlar. Bu problemin çözümü için otel işletmeleri, çalışanlarının eğitim seviyesini yükseltme ve gerekli otelcilik felsefesini verme yoluna gitmektedir. Ancak bu yöntem dahi sunulan hizmetteki değişimi daha düşük seviyelere indirmesine karşın tamamen ortadan kaldıramamaktadır<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Burhan Şener, **Modern Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon**, Gazi Kitabevi, Ankara, 1997, s.45.

<sup>11</sup> Ali Türker, **Konaklama İşletmelerinde Müşteri İlişkileri Yöntemi İzmir İli Örneği**, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Aydın, 2008, s.69.

#### 1.4.4 Pazarlama Açısından Farklılıklar

Diğer sektörlerde faaliyet gösteren işletmeler gibi otel işletmeleri de sundukları ürünü daha geniş kitlelere ulaştırabilmek, pazardaki paylarını büyütebilmek için pazarlama faaliyetlerinde bulunmaktadır. Otel işletmeleri, bir taraftan mevcut müşterilerinin devamlılığını sağlamaya yönelik faaliyetlerde bulunurlarken, diğer taraftan da yeni müşterilere ulaşmanın yollarını ararlar. Tabiidir ki otel işletmelerinin faaliyetlerinin farklılığı gereği olarak pazarlama stratejileri de diğer sektörlerde faaliyet gösteren işletmelerden farklı özellikler taşıyacaktır. Bu farklılıkların belli başlılarını şöyle sıralamak mümkündür<sup>12</sup>:

- Otel işletmelerinin sundukları ürünlerin pazarlanması faaliyeti sadece ürün satışı olmayıp, aynı zamanda bir bölgesel, ulusal ve uluslararası imaj yaratma faaliyetidir. Otel işletmelerini buldukları bölgeden soyutlayarak, mevcut çevre, şehir, ülke göz ardı edilerek bir pazarlama faaliyetinde bulunmak mümkün değildir.
- Ürün pazarlamasında, ürün üretim aşamasından müşterinin tüketimine kadar planlanır ve dağıtım kanallarıyla farklı yerlere gönderilmesi, tüketiciye ulaşması sağlanır. Ancak otel işletmelerinde sunulan hizmet ve ürünlerden faydalanabilmek için müşterinin otel işletmesinin bulunduğu yere getirilmesi sağlanmalıdır.
- Endüstri işletmeleri fiyatlandırma politikalarını, ekonomik ve istatistikî verilere göre gerçekleştirirler. Otel işletmeleri ise; satışa sunulan ürünlerin ve hizmetin stoklanamaması nedeniyle, daha önceden satışın gerçekleştirilebilmesi için mutlaka hizmeti sunma kapasitesi yaratmalıdırlar. Bu kapasitenin kullanılmayan kısmı başka bir zaman için saklanamaz. Bu açıdan düşünüldüğünde işletmecilik hizmetleri mevsimlere, çevresel faktörlere ve ekonomik konjonktürdeki dalgalanmalara göre öncelikli olarak etkilenir.

---

<sup>12</sup> Civelek, a.g.e., s.54.

## 1.5 OTEL İŞLETMELERİNİN SINIFLANDIRILMASI

Pek çok araştırmacı tarafından otel işletmelerine çeşitli sınıflandırmalar yapılmıştır. Bu bölümde, genel olarak otel işletmelerinin büyüklükleri bakımından, konaklama amacı bakımından, faaliyet süresi bakımından olmak üzere üç açıdan sınıflandırılmasından bahsedilmektedir.

### 1.5.1 Büyüklükleri Bakımından Otel İşletmeleri

Bu konuda farklı görüşler bulunmaktadır. Bunlardan birisi küçük ( 100 ve daha az oda sayısı), orta (100 ile 300 oda sayısı) ve büyük (300 ve daha fazla oda sayısı) ölçekli otel işletmeleri şeklinde bir sınıflandırma yapılmaktadır. Başka bir görüş ise, 300 ile 600 arasında odaya sahip işletmeler büyük ölçekli, 600 ve daha fazla odaya sahip işletmeleri de çok büyük ölçekli otel işletmeleri olarak nitelendirmektedir<sup>13</sup>.

### 1.5.2 Konaklama Amacı Bakımından Otel İşletmeleri

Bu sınıflandırmada otel işletmesinin sunduğu konaklama hizmetinin, hangi amaçla yapıldığı dikkate alınmıştır. Bu sınıflandırmada; kaplıca işletmeleri, sayfiye işletmeleri, kongre amaçlı işletmeler ve dağ ve spor amaçlı otel işletmeleri olmak üzere 4 ayrı sınıflandırma yapılmıştır. Otel işletmesinin sunduğu konaklama hizmetinin amacına göre yapılan sınıflandırma aşağıda açıklanmaktadır<sup>14</sup>.

- **Kaplıca- Kür İşletmeleri:** Bu işletmeler, kaplıca ve değişik banyo kürü imkanları sağlayan konaklama tesisleridir. Şifalı suların bulunduğu yerlerde; kaplıca, ılıca, içme gibi sağlık turizmi için yapılmış, tedavi ve dinlenmenin bir arada yapıldığı tesislerdir. Bu tesislerde, kaplıca içme suyu, deniz suyu,

---

<sup>13</sup> Çakıcı ve diğerleri, **a.g.e.**, s.7.

<sup>14</sup> Çakıcı ve diğerleri, **a.g.e.**, s.5.

çamur gibi maddelerle veya solunum yoluyla ya da mekanik ve elektrikli araçlarla masaj ve beden eğitimi gibi yöntemleri insan sağlığını koruma ve tedavi amacını taşıyan hizmetler de verilmektedir.

- **Sayfiye İşletmeleri:** Tatil, sağlık, eğlence ve dinlenme amacıyla turizme katılanlara hizmet sunan işletmelerdir. Sayfiye işletmeleri birer tatil merkezi durumundadır. Bu işletmeler genellikle deniz, dağ, kaplıca, göl, yayla gibi turistik çekicilik yakınında kurulurlar. Türkiye’de bu amaçla kurulan işletmeler genellikle, Ege ve Akdeniz Bölgesinde, Toroslar, Abant, Uludağ ve Doğu Anadolu yaylarında yoğunlaştığı görülmektedir.
- **Kongre Amaçlı Otel İşletmeleri:** Kongre, seminer, kurs çalışma grupları, komisyon toplantıları, sempozyum ve konferans gibi toplantı hizmetlerini sunan işletmelerdir. Bu işletmelerde oda sayısının 250 ile 2000 olması arzu edilirken, dans salonu, yüzme havuzu, bekleme salonları ve çeşitli oyun odaları gibi aktivite hizmetlerinin de olması gerekmektedir.
- **Dağ ve Spor Amaçlı Otel İşletmeleri:** Dağ havası almak, dinlenmek ve özellikle kış sporları yapmak amacıyla seyahat eden kişilere hizmet veren işletmelerdir. Bu işletmelerin işlevlerine uygun mimarı yapıda ve uygun malzeme ile donatılmış olmaları gerekmektedir.

### 1.5.3 Faaliyet Süreleri Bakımından Otel İşletmeleri

Faaliyet süresi bakımında otel işletmelerinin sınıflandırılması, işletmenin hizmet verdiği süre esas alınarak gruplandırma yapılmaktadır. Bu sınıflandırmada, “devamlı” ve “mevsimlik” faaliyet gösteren otel işletmeleri yer almaktadır<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Çakıcı ve diğerleri, a.g.e., s.6.

- **Bütün Yıl Açık Olan Otel İşletmeleri:** Bu işletmeler bütün bir yıl boyunca hizmete açık olan işletmelerdir. Genellikle, büyük şehir, kültür merkezleri ve ulaştırma güzergahları yakınında bulunurlar. Devamlı işletmelerin, sezonluk işletmelerden, müşterilerine sundukları hizmet türleri ve yapısal özellikleri bakımından önemli farklılıkları bulunmaktadır.
- **Mevsimlik Çalışan Otel İşletmeleri:** Kuruluş yeri şartlarının yalnız birkaç aylık bir iş dönemine olanak tanıdığı turizm bölgelerinde bulunur. Bu işletmeler, deniz kıyısı ve kıl sporları yapılan yörelerde yoğunlaşma gösterir. Mevsimlik işletmelerde sezon dışı fiyat indirimlerinden yararlanılması söz konusu olduğu için ağırlıklı olarak, sosyal turizm ve iç turizm kapsamında seyahat eden kişilerin konakladıkları işletme türüdür. Uzun süreli otel ve tatil amacıyla seyahat etme söz konusu olduğu için müşteriye verilen hizmet türlerinin farklılaştırılması ve müşteri psikolojisi gibi konuların dikkate alınması gerekir.

## 1.6 OTEL İŞLETMESİNİN BÖLÜMLERİ

Otel işletmelerinde sunulan hizmetin daha kaliteli olabilmesi ve çalışanlar açısından iş yükünü azalabilmesi için otelin işleyişi farklı bölümlere ayrılmıştır. Genel hatlarıyla bakıldığında bu bölümleri; ön büro, kat hizmetleri, yiyecek ve içecek, muhasebe olarak sıralamak mümkündür.

### 1.6.1 Ön Büro Bölümü

Bilindiği gibi ön büro, bir konaklama işletmesinin en önemli gelir kaynağı olan odalarının envanter ve satış işlemlerinden sorumlu olan bölümdür. Ön büro bölümü fonksiyonel olarak kat hizmetleri ve üniformalı hizmetlerle birlikte odalar bölümünün içinde yer almaktadır. Ön büro bölümü otel işletmesi içinde en göz önünde olan bölümdür. Özellikle, konukların aynı otel işletmesini tercih etmeleri için ön büro çalışanları tarafından kurulan ilişki son derece önem taşımaktadır. Ön büro bölümü fonksiyonel olarak odalar bölümünün içinde yer almaktadır. Her otel

işletmesinin organizasyon şeması ve buna bağlı olarak bölümlere ayrılması, sunulan hizmetlerin kalitesinden, otelin büyüklüğünden, kuruluş yerinden vb. özelliklerinden etkilenecek farklılık göstermektedir<sup>16</sup>.

Otel işletmesinde, otele gelen müşterinin girişinin yapılması, odasının ayarlanması, odaya yerleşim işlemlerinin takibi, oda hesaplarının takibi, müşterinin ihtiyaçlarının temini, otelden ayrılış sırasında gerekli işlemlerin yapılması, müşterinin hesap ödeme işlemlerinin gerçekleştirilmesi, otel telefonlarının cevaplanması gibi işlemlerin tümü ön büro çalışanları tarafından gerçekleştirilmektedir.

### **1.6.2 Kat Hizmetleri Bölümü**

Kat hizmetleri bölümü ya da otelcilik adıyla “housekeeping departmant”, otel işletmelerinin konaklama fonksiyonu kapsamında yer alır. Otelin temizliği, bakımı ve düzeninden sorumlu olan bu bölümün fonksiyonel alanı, mutfak ve depolar hariç yaklaşık tüm oteli kapsadığından oldukça geniş bir görev alanı bulunmaktadır. Bu geniş çalışma alanı aynı zamanda bölümün işgören sayısı, çalışma alanı ve maliyetlerini arttırıcı etkide de bulunmaktadır. Bu nedenle, kat hizmetlerinin, otel işletmelerinin maliyet ve verimliliğinde önemli bir yere sahip olduğu söylenebilir. Kat hizmetleri bölüm yöneticinin temel sorumluluğu otel içerisindeki çeşitli mekanların temizliği, düzeni ve estetik görüntüsünü sağlamaktır<sup>17</sup>.

### **1.6.3 Yiyecek ve İçecek Bölümü**

Bir otel işletmesinde yiyecek ve içecek hizmetlerinden elde edilen gelirler, miktar olarak odalardan sonra ikinci sırada gelmektedir. Yiyecek- içecek bölümü, otel işletmesinde konukların her türlü yiyecek ve içecek ihtiyaçlarının karşılandığı bölümdür. Bu bölüm otelin restoranlarında, banket salonlarında, barlarında vb. yerlerde konuklara sunulmak üzere yiyecek ve içecek maddelerinin değişik

---

<sup>16</sup> Çakıcı ve diğerleri, **a.g.e.**, s.19.

<sup>17</sup> Çakıcı ve diğerleri, **a.g.e.**, s.65.



yöntemlerle tedarik edilmesini, korunmasını, depolarda saklanmasını ve konuklara servis edilmesini gerçekleştiren bölümdür. Yiyecek- içecek bölümü hizmetlerinin çok güçlü, aşırı derecede sorumluluk isteyen işler olduğu kabul edildiğinde, bütün bu kompleks işlerin yiyecek ve içecek bölümünün iyi organize edilmesiyle basitleşebileceği ve iyi eğitim görmüş, yeterli deneyime sahip olan yönetici işgörenler tarafından rahatlıkla yürütülebilir. Otel işletmesinin organizasyon yapısı içinde yiyecek içecek bölümünün yeri ve önemi, otel işletmesinin büyüklüğüne ne niteliğine göre değişiklik göstermektedir. Uluslararası literatürde otel işletmelerinin bölümleri başlıca iki kritere göre sınıflandırılmaktadır. Bu ölçütlerden birincisi, ilgili bölümün gelir getirme konumudur. İkinci ölçüt ise, tüketicilerle olan temastır<sup>18</sup>.

#### **1.6.4 Muhasebe Bölümü**

Tüm işletmelerde olduğu gibi otel işletmelerinin ana kuruluş amacı kar elde etmektir. Hedeflenen kara ulaşıp ulaşılmadığı sorusunun yanıtı muhasebe bölümünde yapılan çalışmalar sonucu bulunur. Otel işletmelerinde muhasebenin işlevini gerektiği gibi etkili ve verimli olarak yerine getirmesi için gelir ve giderlerin doğru tespit edilmesi, tahsilat ve ödemelerin yakından takip edilmesi, tüm işlemlerin belgeye ve prosedüre bağlanması gerekmektedir. Daha sonra kanıtlayıcı belgeler esas alınarak muhasebe süreci işletilmektedir. Yine muhasebenin işlevinin yerine getirilebilmesi için muhasebe bölümünün organizasyonunun nasıl olacağına, kimlerin görev alacağına ve görev tanımlarının hiyerarşik yapı ile birlikte otel işletmesi yönetimince belirlenmiş olması gerekmektedir. Muhasebe bölümü organizasyonu esas alınarak bu organizasyonda yer alanların görevlerinin açıklanması, muhasebe bölümü hakkında genel bilgi verecek ve çalışanların iş tanımlarını öğrenerek daha sağlıklı işler yürütebilmelerini sağlayacaktır<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Çakıcı ve diğerleri, **a.g.e.**, s.100.

<sup>19</sup> Çakıcı ve diğerleri, **a.g.e.**, s.171.

## İKİNCİ BÖLÜM

### FİNANSAL KİRALAMA (LEASİNG) ANLAYIŞINA GENEL BAKIŞ

#### 2.1 FİNANSAL KİRALAMANIN TANIMI

İngilizce bir kelime olup, aynı zamanda kiralama anlamına gelen leasing , “kira”, “kira kontratı” gibi anlamlara da sahiptir. “makine kirası”, “fabrika kirası”, “kredili kira”, “kira finansmanı”, “finansman kirası” olarak hukukumuzda yer edinen leasing terimi, 3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanunu’nda “finansal kiralama” şeklinde ifade edilmiş olup, yine aynı kanunda leasing veren için “kiralayan”, leasing alan için de “kiracı” terimleri kullanılmaktadır<sup>20</sup>.

Finansal kiralama işlemlerinde, kiralayan, kiracı ve satıcı olmak üzere üç taraf söz konusudur<sup>21</sup>:

- **Kiracı (Yatırımcı -Lessee):** Hukuki işlem yapmaya yetkili bütün gerçek veya tüzel kişiler kiracı olabilmektedir. Uygulamada ise yatırımcıların ticari niteliğinin olması istenmektedir. Kanun gereği kiracı, kira taksitlerini ödemek, malın bakım ve onarımını yaptırarak sigorta primlerini ödemek, sözleşme süresi bitene kadar malın kullanım hakkını bir başkasına devretmemekle yükümlüdür.

- **Satıcı (Üretici -Supplier):** Finansal kiralama şirketi tarafından, finansal kiralamaya konu olan malı, finansal kiralama şirketine satan taraftır. Satıcılar malın üreticisi olabileceği gibi sadece ticaretini de yapıyor olabilmekte ve yurt içinde veya yurt dışında yerleşik olacak şekilde ticari faaliyetlerde bulunabilmektedirler. Bunun yanı sıra faaliyetlerini istedikleri ülkede devam ettirebilme hakkına sahip olmaktadır.

---

<sup>20</sup> Köksal Kocağa, **Özel Türk Hukukunda Finansal Kiralama ( Leasing) Sözleşmesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, s.28.

<sup>21</sup> Arzu Doğan, **Türkiye’de Finansal Kiralama Uygulamaları ve Finansal Kiralamannın Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmelerin Finansman Sorunlarının Çözümündeki Rolü**, İstanbul üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul ,2007, s.7.

- **Finansal Kiralama Şirketi (Kiralayan- Lessor):** Finansal kiralama şirketi, kiracının talebi ve isteği üzerine belirlenen bir malı üretici veya satıcı firmadan satın alarak, finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde ve sözleşme süresi zarfında, kullanım haklarını belli bir bedel karşılığında kiracıya devreden taraftır. 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'na göre finansal kiralama işlemlerini finansal kiralama şirketleri, özel finans kurumları (katılım bankaları), yatırım ve kalkınma bankaları yapabilmektedir.

Taşınır veya taşınmaz malların finansal kurumlar ya da söz konusu malların üreticileri tarafından kiraya verilmesi leasing (kiralama yoluyla finansman) olarak adlandırılmaktadır. Leasing özel bir finanslama biçimidir. Öz ya da dış kaynak ile veya her ikisinin karışım ile satın alınanın yerini aldığı bu işlemde, kiralayan leasing vericisi, kiracı da leasing alıcısı olarak adlandırılır. Leasing hizmetini sunan finansal kuruluşlar, genellikle bankaların yavru şirketi şeklindedir. Ancak bankalardan bağımsız bir biçimde kurularak faaliyet gösteren finansal kiralama şirketleri de bulunmaktadır<sup>22</sup>.

Finansal kiralamanın en açık tanımı “Avrupa Finansal Kiralama Birliği” tarafından yapılmıştır. Birliğe göre, “Finansal kiralama, belirli bir süre için kiralayan ve kiracı arasında düzenlenen, üreticiden kiracı tarafından seçilip kiralayan tarafından satın alınan bir malın mülkiyetini kiralayanda, kullanımını ise kiracıda bırakan bir anlaşma olarak kabul edilmektedir. Kiralama süresi ile sözleşme süresi aynı değildir. Sözleşme süresi, en az 4 yıl, bazı durumlarda 2 yıl iken kira ödeme süresi finansal kiralama şirketi ile kiracı arasında belirlenmektedir. Ancak kira ödeme süresi dolmuş olsa bile sözleşme süresi dolmadan makine veya ekipmanın mülkiyeti kiracıya devredilememektedir.

Finansal kiralama, kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devredilip devredilmediğine bakılmaksızın, bir iktisadi kıymetin mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile yararların kiracıya bırakılması sonucunu doğuran kiralama türüdür. Alınan bu malların mülkiyeti finansal kiralama şirketine ait olup,

---

<sup>22</sup> Niyazi Berk, **Finansal Yönetim**, Türkmen Kitabevi, İstanbul, 2003, s.257.

sözleşme süresi boyunca kullanım hakkı kiracıya aittir. Sözleşme süresi sonunda malın mülkiyeti müşteriye geçer. Finansal kiralama ile yapılan işlemlerde, finansal kiralama müşterisi, gereksinim duyduğu makine, ekipman veya diğer malları kendi olanakları ile satın almak yerine, kiralama şirketine satın aldirarak, bu mallara ilişkin finansmanı sağlamış olmaktadır. Finansal kiralama müşterisi, finansal kiralama ile almış olduğu malı kullanır; kullanım süresi boyunca gerekli bakım ve onarımları yaptırarak, mal bedelini nakit akışına uygun taksitler halinde kiralama şirketine ödemektedir<sup>23</sup>.

Finansal kiralamada yatırımcı herhangi bir atılımda ya da mal alımında kendi öz kaynaklarını kullanmak ya da banka kredisi sayesinde alımı gerçekleştirmek yerine, ihtiyaç duyduklarını bir başka şirketten kiralama yoluyla elde etme yoluna gitmektedirler. Bu sayede kendi öz kaynaklarını da tüketmeden ihtiyaçlarını giderebilmektedirler. Bunu da kiralama yapılan şirketle yapılan sözleşme sayesinde belli kurallar çerçevesinde gerçekleştirmektedirler Türkiye’de ise finansal kiralama, orta vadeli kredi kullanımına benzeyen bir finansman alternatifi olarak karşımıza çıkmaktadır. Buna ilave olarak, kira, taksit ve orta vadeli yatırım özelliklerinin birleşmesinden oluşan, yatırımların tamamını finanse eden bir finansman aracıdır.

Türk Finansal Kiralama Kanununa göre, kiralama işlemi üç aşamada incelenebilir<sup>24</sup>:

- Yatırımcı firma, yatırım yapacağı üretim aracını seçerek bunun satıcısı veya üreticisi ile bağlantı kurmaktadır. Malın bütün özelliklerinin kullanıcı tarafından bilinmesi, kiralama sözleşmesi yapıldıktan sonra malın teknik özellikleri konusunda çıkabilecek tartışmaları önlemektedir.
- Yatırım konusu mal belirlendikten sonra, kiralama şirketi söz konusu malı üreticiden satın almaktadır. Bu aşamada kiralama şirketi ile kiracı arasında kiralama sözleşmesi imzalanmaktadır. Sözleşmenin birinci kısmında,

<sup>23</sup> <http://www.garantileasing.com/rgitimdokumanlari> (12.12.2009)

<sup>24</sup> Cafer Bakırhan, Finansal Kiralama Semineri, **Türkiye Sanayi Kalkınma Bankası A.Ş Yayını**, İstanbul, 1985, s.21.

kiracının kiralama konusu malın verimsizlik dahil her türlü riski üstlenmesi söz konusu olmaktadır. Bu süre içerisinde kiralama kurumu, malın malik sıfatıyla vasıtalı zilyetliğini elinde bulundurma ve kullanımını kiracıya terk etmek zorundadır. Kiracı ise, kiralayana sözleşmede belirlenen süre boyunca başlangıçta ve periyodik olarak ödeme takviminde gösterilen kiralara ödeyecektir. Kiralama sermaye maliyetini, pazarın zaman değerini ve kiracının kira ödememe riskini göz önüne alınarak belirlenmektedir.

- Birinci kısmın sonunda, kiracıya kira sözleşmesi ile tanınan haklar çerçevesinde ikinci kısımda başlayacak, kiracının seçim hakkını kullanım tercihine bağlı olarak kiralama ilişkisi bitebilecek veya devam ettirilecektir.

Finansal kiralama şirketinin müşterisi olan ve ekipman alımını finansal kiralama ile finanse eden firma kiracı olarak tanımlanmaktadır. Kiracı firmanın almaya karar verdiği ekipmanlarla ilgili olarak ekipmanın satıcı firması ile fiyat, cins, model ve diğer özelliklerde anlaşma sağlayarak bu ekipmanın alımı için finansman sağlamaya yönelik olarak finansal kiralama ( leasing ) şirketi gerçekleştirmektedir.

Finansal kiralama şirketi ile kiracı firma bir sözleşme imzalamaktadır. Sözleşmede genel olarak ödeme planı ve ekipmanın özellikleri belirtilir. Finansal kiralama şirketi satıcı firmaya ekipman bedelini ödeyerek ekipmanın kiracı firmaya teslimi sağlanır. Kiracı firma finansal kiralama şirketine ödemeyi yapar ve sözleşme süresi sonunda, finansal kiralama şirketi ekipmanın mülkiyet devrini kiracı firmaya aktarır. Finansal kiralama işlemine taşınır ve taşınmaz mallar konu olabilir.

Finansal kiralama işlemlerini, bilinen kiralamadan (adi kiralama) ayıran başlıca unsurlar şunlardır<sup>25</sup>:

- Finansal kiralama işlemlerinde finansal kiralamaya konu olan malı kiracı seçer, adi kiralamada ise kiralama konusu mal kiralayan tarafından seçilmektedir.
- Finansal kiralama işlemlerinde, kiralama süresi genel olarak malın amortisman süresine (ekonomik ömrüne) yakındır, adi kiralamada ise süreler genel olarak amortisman süresine göre daha kısa olmakta ve bir çok ekipman grubunda bu süre en fazla bir yıla kadar uzamaktadır.
- Finansal kiralama işlemlerinde, kira bedelleri toplamı malın maliyetine yakın, eşit, hatta malın satın alınması ile ilgili finansman maliyeti nedeniyle de daha fazla olmaktadır. Adi kiralamada ise kira bedelleri piyasada oluşan talep ve arza göre belirlenmektedir, malın değeri ile bir bağlantısı yoktur. Genelde malın bedelinin çok altındaki bir değere eşit olmaktadır.

## 2.2 FİNANSAL KİRALAMANIN ÖZELLİKLERİ

Finansal kiralamanın işleyişi ve yapısı ile ilgili olarak bazı özellikleri bulunmaktadır. Bu özelliklerin belirtilmesinde, finansal kiralama işleyişinin daha kolay anlaşılabilmesi ve uygulamada yol gösterebilmesi açısından yarar bulunmaktadır.

Finansal kiralama anlayışının belli başlı özellikleri şunlardır<sup>26</sup>.

- Tüm taşınır ve taşınmaz mallara finansal kiralama işlemi yapılabilmektedir; ancak patent hakkı, fikri ve sınai haklar, hammadde ve ara malı niteliğindeki mamuller ve yarı mamullere finansal kiralama işlemi yapılamamaktadır.

---

<sup>25</sup> FİDER (Finansal Kiralama Derneği), **Finansal Kiralama Hukuku Sempozyumu**, Görüşme Tutanağı, İstanbul, 2004, s.13.

<sup>26</sup> <http://www.garantileasing.com/egitimdokumanlari>, (06.01.2010)

- Alınan bu malların mülkiyeti finansal kiralama şirketine ait olup, sözleşme süresi boyunca kullanım hakkı kiracıya aittir. Sözleşme süresi sonunda malın mülkiyeti müşteriye geçmektedir.
- Finansal kiralama ile yapılan işlemlerde, kiralama müşterisi, gereksinim duyduğu makina, ekipman veya diğer malları kendi olanakları ile satın almak yerine, finansal kiralama şirketine satın aldırarak, bu mallara ilişkin finansmanı sağlamış olmaktadır. Finansal kiralama müşterisi, kiralama yolu ile almış olduğu malı kullanmaktadır; kullanım süresi boyunca gerekli bakım ve onarımları yaptırarak, mal bedelini nakit akışına uygun taksitler halinde finansal kiralama şirketine ödemektedir.
- Şirket ya da şahıs, yatırım malı almak isteyen güvenilirliği iyi olan herkes finansal kiralamadan yararlanabilmektedir.
- Finansal kiralama işleminde ithalatı ve malın satın alınmasını, finansal kiralama şirketi gerçekleştirmektedir.
- Finansal kiralama, satıcı kredisine alternatif olabildiği gibi, gerektiğinde satıcı kredisiyle birlikte de kullanılabilir. Bu uygulamaya Post Finansman adı verilmektedir.
- Finansal kiralama işlemlerinde tüm makina ve ekipmanlar için sözleşme devir süresi 4 yıl olmakla birlikte bazı mallarda bu süre 2 yıl olabilmektedir. Aşağıda belirtilen istisnalar dışında tüm makine ve ekipmanlar için sözleşme devir süresi 4 yıldır;
  - Tüm bilgisayar, yazıcı ve fotokopi makineleri,
  - Otomobil kiralama şirketleri ile faaliyetleri pazarlama olan şirketlerin otomobil işlemleri,
  - Ağırlığı 7 tona kadar olan ticari araç işlemleri,
  - Yurtdışından yapılacak (sınır ötesi) hava araçları ve tıbbi cihaz işlemleri,

- Yurtiçinden yapılacak hava araçları, yük gemileri,
- Uluslararası ve şehirlerarası yolcu taşımacılığına uygun otobüsler,
- İş makineleri, kamyonlar,
- Film baskı ve banyo makineleri

## **2.3 FİNANSAL KİRALAMANIN FAYDA VE SAKINICALARI**

Finansal kiralama, yatırım yapmak isteyen bir işletme için finansman sorununu ortadan kaldırılmasına yardımcı olabilecek alternatif bir finansman tekniğidir. Bu yüzden finansal kiralama yapmaya karar verirken, tekniğin faydaları ve sakıncaları göz önünde bulundurulmalı ve sonuçları önceden değerlendirilmelidir. Fayda ve yararlar içinde bulunulan durum, ülke, bölgeye göre değişiklik gösterebilmektedir. Bu nedenle bu bölümde Türkiye şartlarına göre finansal kiralamanın fayda ve sakıncalarına değinilmeye çalışılmaktadır.

### **2.3.1 Finansal Kiralamanın Faydaları**

Finansal kiralamanın alternatif bir finansman tekniği olarak kullanılması sonucunda, hem kiralama şirketine hem de kiracıya sağladığı faydaları bu bölümde detaylı olarak anlatılmaya çalışılmıştır.

#### **2.3.1.1 Kiralama Maliyetinin Düşüklüğü:**

Finansal kiralamaya konu olan mal veya ürün grupları, finansal kiralama sözleşmesi bitinceye kadar ilgili finansal kiralama şirketinin malı olmaktadır. Bunun sonucu olarak da kiralama yapan şirket, maliyetlerinin az olması nedeniyle kiracıya diğer kredi kuruluşlarından çok daha fazla yarar sağlamaktadır. Böylece kiralama maliyeti de düşürülmüş olmaktadır.



### 2.3.1.2 Riskin Daha Sınırlı Olması

Özellikle son yıllarda teknolojinin süratle geliştiği göz önüne alınırsa, yatırım için kullanılan malların, teçhizatların vb. satın alma alternatifine karşın, kiralanması daha az risk taşımaktadır. Kiralamaya tabi mallar, teknik ömürlerini doldurmadan demode olduğu takdirde risk unsuru makine ve teçhizatın sahibine ait olmaktadır. Bu durumda şirket, riski finansal kiralama şirketi üzerinde bırakabilir. Kiralama, faaliyet kiralaması ise, bu takdirde sözleşmeye eklenecek bir madde ile kiralamaya tabi malın ihtiyacı karşılar durumda olmaması gibi durumlarda kiracıya makinenin değiştirilerek verilmesi hakkı sağlanabilmektedir<sup>27</sup>.

### 2.3.1.3 Teknolojiyi Yakından Takip Edebilme

Yatırım mallarının kiralanması söz konusu olduğunda kira süresi genellikle kullanma süresine eşit olarak hesaplanmakta ve eskiyen, teknik ömrü tükenen malı yenilemek daha kolay olmaktadır. Böylece, büyük fonlara gerek kalmadan teknolojik gelişmeyi izlemek ve uyarlayabilmek mümkün olmaktadır<sup>28</sup>.

### 2.3.1.4 Esneklik

Ödeme planı banka kredisine göre daha esnek olduğu için kiracı kendi nakit akışına göre en uygun kira ödeme şeklini seçebilir. Hangi tarihte ne kadar kira ödeneceğini kiralayan ve kiracı birlikte belirlediğinden bütçeleme ve nakit akışı daha sağlıklı olacaktır<sup>29</sup>.

Finansal kiralama şirketlerince yapılan kiralama sözleşmelerindeki ödeme planları, banka veya finans şirketlerince yapılan sözleşmelerin ödeme planlarına

---

<sup>27</sup> Mehmet Koç, **Bütün Yönleriyle Finansal Kiralama**, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 1999, s.13.

<sup>28</sup> Koç, a.g.e., s.14.

nazaran daha esnek olabilmektedir. Bu durum sonucunda da hem kiralayan şirket hem de kiracı daha rahat hareket edebilme imkanını elinde bulundurabilmektedir. Kiracı ödemelerini öteleyebilme ya da farklı vadelere yayabilme imkanı bulurken, finansal kiralama şirketi de bu avantajını kolay kiracı bulabilmek için kullanabilmektedir.

### **2.3.1.5 Yatırımın Başlangıcında Finansman Sağlanması**

Yatırım projesinde ihtiyaç duyulan yatırım mallarının % 100 oranında finansmanını sağlar. Finansal kiralama yoluyla yatırımcı genellikle hiçbir depozit ve ön ödeme yapmaz. Çünkü malın satıcısına yapılacak olan ödeme finansal kiralama şirketince gerçekleştirileceğinden yatırımcı açısından bir ödeme söz konusu değildir. Bu nedenle de yatırım yapmak için önceden bir sermaye varlığı gerekmemeyebilir.

### **2.3.1.6 Likit Kaynakların Daha Karlı Yatırımlarda Kullanılmasının Sağlanması**

Firmalar ellerindeki kaynakları duran varlıkları finanse etmek yerine, devir hızı daha yüksek olan dönen varlıklara aktarması halinde, daha yüksek karlılığa ulaşabilmektedirler. Ellerindeki kaynaklarını, devir hızı yüksek dönen varlıklara aktararak karlarını arttırırken duran varlık ihtiyaçlarını da kiralama yoluyla karşılayabileceklerdir. Ancak bu faydanın her zaman geçerli olduğu söylenemez. Örneğin firmalar, borçlanma gibi alternatif bir finansman kaynağına sahip iseler, bu durumda kiralama ve borçlanmanın maliyetinin hangisinin daha ucuz olacağını değerlendirirler<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> İbrahim Kara, Leasing İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi (ABD Uygulaması), **Muhasebe ve Denetim Bakış**, Sayı:3, Ocak 2001, s.59

<sup>30</sup> Koç, **a.g.e.**, s.14.

### **2.3.1.7 Borçlanmanın Getirdiği Sınırlamadan Kaçma**

Finansal kiralama yapacak olan söz konusu şirketler ihtiyaçlarını bankalardan kredi temini ile gerçekleştirmeye çalıştıklarında kredi veren kuruluşların şirketin mali yapısına ve gelir-gider dengesine karşı önlem alabilmek adına şirketin yönetim birimlerine müdahale edebilmektedirler. Ancak söz konusu ihtiyaçların finansal kiralama yoluyla giderilmesi halinde ilgili sınırlamalardan yönetim birimleri kurtulmakta ve hareket serbestliği kazanabilmektedirler. Finansal kiralama şirketi benzer durumda sadece kiralamaya konu olan malların kullanımına dair kısıtlamalara sözleşmede değinebilmektedir. Bu da şirketin karar alma ve risk alma birimlerinin daha rahat çalışmasını sağlamaktadır. Bu sayede finansal kiralama yolu ile mal edinen şirket borçlanmanın getirdiği sınırlamalardan ve baskılardan da kurtulma olanağı elde edebilir.

### **2.3.1.8 Kredi İmkanlarının Saklı Kalması**

Finansal kiralama işlemleri bir kredi türü olmadığı için bilançonun pasif kesiminde yer almamaktadır. Bu bakımdan finansal kiralama işlemi, kiracının borç/öz kaynak oranını etkilememekte ve kredi olanaklarını da kısıtlamamaktadır. Ayrıca yatırımların finansal kiralama yoluyla gerçekleştirilmesi sonucunda da öz kaynaklardan fon ayırma zorunluluğu kalkacağı için öz kaynakların tükenmesi bu ölçüde önlenmektedir<sup>31</sup>. Kredi imkanları ile edinilen bir mal, finansal kiralama yolu ile elde edildiği zaman aynı değerde bir karşılık işletme finansal yapısında artı bakiye olarak işletmenin kaynağı olarak görülebilmektedir.

### **2.3.1.9 İşlemlerin Kısa Sürede Tamamlanması**

Finansal kiralama sözleşmeleri prosedürleri banka kredi anlaşmalarındakilere nazaran çok daha basittir. Ayrıca, kiralanan mallar finansal kiralama sözleşmesi

---

<sup>31</sup> Koç,a.g.e., s.15.

süresince finansal kiralama şirketinin mülkiyetinde olduğundan, müşteriden talep edilen teminatlar da banka kredilerine göre daha azdır<sup>32</sup>. Banka kredilerinde müşterilerden istenen bazı evrakların temini için harcanan zaman da finansal kiralama işlemi aracılığıyla ortadan kalkabilmektedir.

#### **2.3.1.10 Uzun Vadeli Finansman Alternatifi Olması**

Finansal kiralama sözleşmeleri ülkemiz açısından 4 yılı kapsayan bir sözleşme nedeniyle diğer finansman yöntemlerine göre daha uzun vadelidir. Ancak kira ödemeleri sözleşme süresinden daha önce kısa bir sürede bitirilebilmektedir. Kiralanan malın taksitlerinin ödeme koşulları kiracının ödeme koşuluna bağlı olduğu için, kiracı finansal kiralamaya konu olan malın değerini finansal kiralama şirketine istediği şekilde (önceden belirtilen sözleşme şartlarına uygun olarak) ödeme şansına sahiptir.

#### **2.3.1.11 Faiz ve Enflasyon Rakamlarından Etkilenmemesi**

Şirketler yapılan sözleşmelerde kira tutarlarını miktarlarını kiralamanın başında bildirmektedirler ve bu tutarlar bir yıllık genelinde sabit kalmakta, kiracı kuruluş hükümet kararlarındaki değişikliklerden etkilenmemekte ve enflasyona karşı da korunmuş olmaktadır. Böyle bir leasing uygulaması ile birlikte maliyet dondurulmuş olduğundan daha sağlıklı bir bütçe uygulaması yapılabilmektedir. Bir başka finansman kaynağı olan banka kredilerinde ise, faiz oranlarındaki değişiklik ve kredi piyasalarındaki daralmalar, kaynakların maliyetini etkilemektedir. Bu nedenle kaynak maliyetlerini önceden kestirmek zorlamaktadır<sup>33</sup>.

---

<sup>32</sup> Sevdağ Mercan, **Uzun Vadeli Bir Finansman Tekniği Olarak Finansal Kiralama ve Aydın İlindeki Kobi'lerde Bir Uygulama**, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Aydın, 2006, s.15.

<sup>33</sup> Koç, **a.g.e.**, s.15.

### **2.3.1.12 Kiralanan Mala Sahip Olunabilmesi**

Finansal kiralamaya konu olan yatırım malı, sözleşme süresi sonunda, finansal kiralama şirketi tarafından sembolik bir bedel karşılığında, kiracı tarafından sahip olunabilmektedir. İflas durumunda veya başka borçlardan dolayı bir haciz işlemi ile karşılaşıldığında, finansal kiralama yoluyla kiralanan mallar haczedilemez. Çünkü finansal kiralamaya konu olan mal finansal kiralama şirketinin mülkiyetindedir. Böylece bir haciz durumuyla karşılaşıldığında bile, kiracı faaliyetini sürdürebilmekte ve böylece sorunlarının aşılabilmesi daha kolay olmaktadır<sup>34</sup>.

### **2.3.1.13 Yetersiz Yapıya Rağmen İhtiyaçların Karşılanabilmesi**

Finansal kiralamanın satımdan daha cazip hale getirilmesi amacıyla finansal kiralama sözleşmesi her türlü vergi, resim ve harçtan muaf tutulmaktadır. Ayrıca Bakanlar Kurulu'na, dar mükellefiyete tabi yabancı kiralama şirketlerinin Finansal Kiralama Kanunu'nun uygulanmasından doğacak kazanç ve ücretlerinden vergi tevkifat oranlarını sıfıra kadar indirme yetkisi tanınmıştır. Bu suretle finansal kiralama şirketleri hem teşvik edilmiş hem de bu şirketlerin sağlayacakları yararların bir kısmını kira bedellerinin tespiti sırasında kiracılara yansıtarak onların da dolaylı olarak yararlanmaları sağlanmıştır<sup>35</sup>.

### **2.3.1.14 Vergi Avantajı**

Kiralama ile birçok vergi avantajı sağlanabilir. Kiralayan, kiracının sahip olmadığı vergi avantajlarına sahip ise finansal kiralama yöntemi ile finansmanda kiralayan bu avantajlardan bazılarını kiracıya aktararak, finansman maliyetini düşürür. Böylece kredinin ucuzlaması söz konusu olabilecektir. Leasinge konu olan mal, kiralayan tarafından peşin ve çok miktarda alınarak ucuza mal edilebiliyorsa, bu

---

<sup>34</sup> Feyzullah Yetgin, **Finans Sisteminde Yeni Yönelimler**, Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş., İstanbul, 2001, s.225.

<sup>35</sup> Kocağa, **a.g.e.**, s.54.

maliyet farkının bir kısmı kiracıya yansıtılarak finansman maliyeti düşürülebilecektir<sup>36</sup>.

Yatırım yapan firmaların teşvik kredilerinden yararlanmak ve aşınma payları ayırarak vergi tasarrufları sağlama hakları vardır. Taraflardan özellikle kiraya veren elde edeceği vergi avantajını daha düşük kira ödemeleri olarak kiracıya yansıtılabilecektir. Finansal kiralama için ödenen kira taksitlerinin tamamı gider olarak gösterilmektedir. Ancak, satın alma alternatifinde, sabit varlıklar için ayrılan amortisman, kredi ile finansman sağlamada yalnızca kredi faizleri vergiden düşülebilmektedir<sup>37</sup>. Normal kiralama veya satın almalarda malın cinsine göre % 1 ile % 18 arasında KDV ödenirken, finansal kiralama yoluyla yapılan alımlarda gerek finansal kiralama şirketi gerekse yatırım yapmayı planlamış olan kiracı %1 KDV ödemektedir. Bu vergi avantajı kira ödemelerinin hesaplanmasında baz olarak alındığında, dolaylı olarak maliyet azaltıcı rol oynamaktadır. Finansal kiralama giderlerinin tamamı, gelir ve kurumlar vergisi uygulamasında gider olarak gösterilebilmektedir. Aynı malın satın alınması durumunda sadece amortisman tutarları gider olarak yazılabilmektedir.

Finansal kiralama giderlerinin tamamı, gelir veya kurumlar vergisi uygulamasında gider olarak gösterilebilmektedir. Aynı malın satın alma yolu ile elde edilmesi durumunda ise sadece amortisman tutarları gider yazılabilmektedir<sup>38</sup>

Finansal kiralamanın satımdan daha cazip hale getirilmesi amacıyla finansal kiralama sözleşmesi her türlü vergi, resim ve harçtan muaf tutulmuştur. Ayrıca Bakanlar Kurulu'na uygulanmasından doğacak kazanç ve ücretlerinden vergi tevkifat oranlarını sıfıra kadar indirme yetkisi tanınmıştır. Bu suretle finansal kiralama şirketleri hem teşvik edilmiş hem de bu şirketlerin sağlayacakları yararların bir kısmını kira bedellerinin tespiti sırasında kiracılara yansıtarak onların da dolaylı olarak yararlanmaları sağlanmıştır<sup>39</sup>.

---

<sup>36</sup> Gültekin Nazlıoğlu, **Finansal Kiralama Kanunu**, Ankara, 1998, s.3.

<sup>37</sup> Uğur Şenbük, **Konaklama İşletmelerinde Alternatif Finansman Aracı Olarak Leasing**, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İzmir, 2002, s.40.

<sup>38</sup> Koç, **a.g.e.**, s.18.

<sup>39</sup> Kocaağa, **a.g.e.**, s.40.

### **2.3.1.15 Ülkede Ekonomisine Yararları**

Finansal kiralama ülkede ekonomisinde de yatırımların artması ve işsizliğin azalmasını sağlayabilir. Finansal kiralama işlemleri; sıkı para politikası izlenen dönemlerde, bu politikaların yatırımlar ve işsizlik üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmaktadır. Ayrıca ekonomiye katkı sağlayan sektörlerde rekabetin gelişmesine imkan verir. Finansal kiralama, ihracatın sürdürülmesi için gerekli olan sanayici ve ihracatçılara dolaylı teşvikler sağlanması konusunda uygun bir araçtır. Zira bu yolla sağlanan vergi avantajları ve finansman kolaylıkları, rekabetin artmasına olanak verir. Ayrıca finansal kiralama, piyasada ek finansman kaynağı ve geleneksel bankacılık ürünleri ile rekabetçi bir ürün sağlar. Bu gibi rekabet ortamı, bankaların borç vermelerinde teşvik edici bir ortam meydana getirir. Böylece finansal sistemin gelişmesine katkıda bulunmuş olur.

Finansal kiralama yeni teknolojilerin ithaline imkan verir, kiralayan şirketlerin ve kiracıların teknolojiyi daha yakından takip etmeleri ve bu teknolojileri kullanmak için atılımda bulunmaları için gerekli ortamı sağlar. Gelişmiş ülkelere gelişmekte olan ülkelere teknoloji transferine olanak sağlayarak bu ülkelerin üretim süreçlerinde ileri teknolojiye yararlanma ve verimliliklerini arttırmalarına imkan verir. Finansal kiralama, risk faktörü nedeniyle çekingen davranan yabancı sermaye için de emin bir seçenektir.

### **2.3.2 Finansal Kiralamanın Sakıncaları**

Finansal kiralama işleminin yukarıda değinilen yararlarının yanında farklı durumlar karşısında hem kiralayan hem de kiralatan şirket açısından farklı sakıncaları da olmaktadır. Bu nedenle söz konusu işlemin gerçekleştirilmesinden önce her iki tarafından yarar ve zararlarını iyi düşünerek sözleşme imzalamasında fayda vardır. Finansal kiralamanın sakıncaları 4 adet konu başlığı altında incelenebilir.

### **2.3.2.1 Malın Hurda Değerinden Yoksun Kalınması**

Kira konusu malın mülkiyeti kiralayanda kaldığı için kiracı, varlığın hurda değerinden faydalanamaz. Bu yüzden kira konusu malın hurda değerinin çok yüksek olacağı tahmin edilen durumlarda bu riske dikkat edilmelidir. Özellikle enflasyonun yüksek olduğu ülkelerde, malların hurda değeri yüksek tutarlara ulaşabilmektedir. Bu nedenle hurda değerleri yüksek olan sabit kıymetleri satın almanın özellikle faaliyet kiralaması şeklindeki kiralamaya göre daha avantajlı olduğu söylenebilir. Fakat kiralama işlemi, finansal kiralama ise ve sözleşmede kiralama sözleşmesinin süresi sona erdikten sonra kiracının malı satın alacağı belirtilmişse satın almanın finansal kiralamadan daha avantajlı olduğunu söylemek kolay değildir<sup>40</sup>.

### **2.3.2.2 Kullanım Serbestliğinin Kısıtlanması**

Bir işletme satın aldığı malını istediği gibi kullanma imkânına sahiptir. Fakat finansal kiralama yoluyla edinilen mallar üzerinde böyle bir serbestlik sağlanamaz. Kiracının hareketleri gerek kanunda belirtilen nedenlerle gerekse sözleşme hükümleri uyarınca sınırlandırılmaktadır. Kiracının hareket serbestliğini sınırlayan hususlara örnek olarak malın yerinin değiştirilmesi, bakım ve onarım hallerinde kiraya verene başvurarak izin alınması gösterilebilir. Kiracı finansal kiralama şirketine karşı bu konularda sorumludur ve bu da bazı durumlarda istediği gibi hareketini kısıtlayıcı bir etkende bulunmaktadır. Bu durum kimi zaman kiracıya kendi kullandığı mala sahip olma olanağını kısıtlama anlayışı meydana getirmektedir.

### **2.3.2.3 Kiracının Yatırım İndiriminden Yararlanamaması**

Yatırım indirimi yatırımı yapan yatırımcıya değil, yatırım mallarını aktifinde bulunduranlara yani yatırım mallarının sahibine vergi avantajı sağlar. Bu nedenle, yatırım indiriminden faydalanabilecek bir kara sahip olan kiracı, yatırım konusu

---

<sup>40</sup> Koç, a.g.e., s.19.



malları finansal kiralama yoluyla edindiği takdirde, yatırım indiriminin sağladığı vergi avantajından faydalanamaz. Eğer yatırım indiriminin uygulanabileceği bir tutarda kara sahip olan yatırımcı, yatırım konusu malları finansal kiralama yoluyla edinmek yerine herhangi bir surette satın aldığı takdirde, yatırım indiriminin tutarına ve oranına bağlı olarak değişen bir tutarda vergi avantajından yararlanabilecektir<sup>41</sup>.

#### **2.3.2.4 Sözleşme Süresinin Yol Açtığı Sıkıntılar**

Finansal kiralama Kanununun 7. maddesinde sözleşmelerin en az 4 yıl süreyle fesh edilemeyeceği belirtilmektedir. Aynı kanunun 25. maddesinde de sözleşmenin finansal kiralama şirketi tarafından, kiracıdan kaynaklanan nedenlerle feshi halinde, kiracının hem malı iade etmekle hem de vadesi gelmemiş finansal kiralama bedellerini ödemekle yükümlü olduğu, ayrıca finansal kiralama şirketinin bunu aşan zararlardan da sorumlu bulunduğu hükme bağlanmaktadır. Buna göre kiracı, finansal kiralama şirketinden kaynaklanan bir neden olmadıkça sözleşmeyi feshetmemekte, feshederse ağır yaptırımlarla karşılaşmaktadır. Bu da, kiracı kiraladığı bir malı en az 4 yıl süreyle kullanmak zorunda bırakmaktadır ki, bunun kiracının hareket alanını daralttığı açıktır. Örneğin kiracı ihtiyaç duyduğu bir malı finansal kiralama yoluyla edindiğinde, en az 4 yıl bu malı kullanmak zorunda olduğundan, kiralama konusu malın yerine başka bir mal edinmesi bir hayli zor olmaktadır. Hâlbuki kiracı ihtiyaç duyduğu malı finansal kiralama yoluyla edinmek yerine satın alma yoluyla edinse, satın aldığı malı böyle bir süreyle kayıtlı kalmaksızın satabilecek ve yerine başka bir mal edinme imkânına sahip olabilecektir<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> Koç, a.g.e., s.18.

<sup>42</sup> Koç, a.g.e., s.19.

## 2.4 DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE FİNANSAL KİRALAMA

Kiralamanın günümüzdeki uygulamalarından farklı olsa da oldukça eski bir tarihi vardır. M.Ö. 2000 yıllarında Sümerler'in tarım aletlerini kiralama yoluna gittikleri görülmektedir. Roma İmparatorluğu'nda Justinyen'in "kurumlar" adlı kitap dizisinin üçüncü kitabına göre, kiralamaya ilişkin ayrıntılı düzenlemelerin yapıldığı ve aynı kitapta işletme hakkı ve finansal kiralama ayrımının yer aldığı bilinmektedir<sup>43</sup>.

Finansal kiralamanın ilk izlerine eski çağlarda rastlanmaktadır. M.Ö. 350 yılında Aristoteles, zenginliğin mülkiyet hakkından ziyade, bu hakkın kullanımından kaynaklandığına işaret etmiştir. Adam Smith'in 18. yüzyılın sonlarında ileri sürdüğü, sermaye birikiminin üretim araçlarının mülkiyetinden değil de işletilmesinden kaynaklandığı görüşünün, kiralama uygulamasının temelini oluşturduğu kabul edilmektedir<sup>44</sup>.

Modern anlamda yatırımların kiralama yoluyla finansmanı, ilk kez ABD'de 1930'lu yıllarda görülen ekonomik kriz sonrası yaşanan finansman güçlüklerini gidermek amacıyla yeni bir finansman kaynağı olarak ortaya çıkmıştır. Aynı yüzyılda 1877'de A.B.D Bell Telefon Şirketi telefonlarını kiralarak kullanıma vermiştir. Finansal kiralamanın en belirgin örneğine 1880 yıllarında Amerika Ayakkabı Şirketi (United Shoe Company) ayakkabı makinesi kiralamasında rastlanmaktadır. Bunu, IBM, Remington, International Cigar Machinery şirketleri takip etmiştir<sup>45</sup>.

Finansal kiralama sektörünün esas büyümesi ise 1945 yılından sonra İkinci Dünya Savaşı'nı takip eden yıllarda yaşanmıştır. Sermaye yetersizlikleri, savaş sonrası ortaya çıkan teknolojik gelişimin üreticiler tarafından takip edilememesi sorununu ortaya çıkarmış ve çözüm olarak finansal kiralama yöntemi kullanılmıştır.

---

<sup>43</sup> Tom Clarks, **The World of Leasing Leasing Finance**, Euromoney Publication, London, 1980, s.4.

<sup>44</sup> Atilla Altop, **Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama ( Leasing) Sözleşmesi**, Ankara, 1990, s.3.

<sup>45</sup> Erol, **a.g.e.**, s.28.

İkinci Dünya Savaşı'nın ortaya çıkardığı bunalım öncesinde daha çok finansman sıkıntısının giderilmesi için başvurulan bu yöntem, bunalım sonrası ekonomik hayattan silinmemiş, aksine yatırım mallarının tedarikinde daha fazla tercih edilmeye başlamıştır<sup>46</sup>.

Günümüzdeki anlamıyla, finansal kiralama uygulamaları, 1950 yılından sonra başlamıştır. Finansal kiralama yönteminin yaygınlaşmasında II. Dünya Savaşı sonrası yaşanan teknolojik gelişmeler, yenileme ve modernleştirme çalışmalarının önemli bir rolü vardır. İlk leasing şirketi, 1952 yılında Amerikalı C. Larence, Josef Kure ve D. P. Boothe tarafından \$ 20.000 sermaye ile San Francisco'da kurulmuştur. Bu şirketin adı "United States Leasing International Inc"dir. Aynı şirket daha sonra Kanada'da "Canada Dominion Leasing Corporation", 1960'da ise İngiltere'de bir İngiliz finansman firması ile beraber "The Merchante Leasing Company" şirketlerini iştirak yolu ile kurmuştur<sup>47</sup>.

Finansman ve kiralama şirketi olarak ilk finansal kiralama şirketinin kurulması, birçok kişi tarafından gerçek finansal kiralama işleminin başlangıcı olarak kabul yıllarda sanayileşmiş kapitalist ülkelerde finansman sektöründe önemli bir yer edinmiş olan finansal kiralama, 1980'li yılların ortalarına doğru kiralama işlemlerine getirilen kısıtlamalar nedeniyle bir duraklama dönemi yaşamıştır. Bazı sanayileşmiş ülkelerde kiralama aleyhine vergiye ait düzenlemeler yapılması edilmektedir. 1960'larda sanayileşmiş ülkelerde kurulup gelişen kiralama işlemleri 1970'lerde çok uluslu şirketler eliyle tüm dünyaya yayılmış, 1980'lerde ise uluslararası bir kimlik kazanmıştır<sup>48</sup>.

---

<sup>46</sup> İzmir İktisat Kongresi Türk Mali Sektörü Raporu, Mali Piyasalar Çalışma Grubu, 2004, s.18.

<sup>47</sup> Şenbük, a.g.e., s.26-27.

<sup>48</sup> Senan Uyanık, **Proje Finansmanında Finansal Kiralamanın Rolü Türkiye Örneği**, TOBB Yayınları, Ankara, 1990, s.21.

Finansal kiralamanın bu şekilde hızlı gelişmenin nedenleri şu biçimde sıralanabilir<sup>49</sup>:

- İşletmelerde profesyonel yönetimin yaygınlaşması sonucunda mülkiyetten ziyade kullanım avantajları görüşünün önem kazanması,
- İşletmelerin finansman olanaklarının sınırlı olması,
- Kullanım süresinin sonundaki tercihler konusunda esneklik,
- Teknolojik ve yatırım yönetimindeki gelişmeler,
- Optimum işletme ölçeğine bağlı olarak kaynak gereksinmesinin artması,
- Özellikle uluslararası finansal kiralamanın sağladığı vergi ve gümrük avantajları.

#### **2.4.1 Amerika Birleşik Devletlerinde Finansal Kiralama**

Finansal kiralamanın sistemli ve programlı bir şekilde ilk uygulandığı ülke Amerika Birleşik Devletleri'dir. Leasing sektörünü yaratan ve günümüz leasing uygulamalarına temel teşkil eden ülke; Amerika Birleşik Devletleri'dir. Bu nedenle, Amerikan leasing sektörünün gelişimi ve uygulamaları diğer ülkelere kaynak teşkil etmiştir. Leasing işlemlerinin ana yurdu Anglo-Amerikan Hukuku'dur. ABD'de, 1930'lu yıllarda yaşanan ekonomik bunalımın doğurduğu bu finansman metodu, bu ülkede kazandığı başarının verdiği atılımla, Batı Avrupa'ya sıçramış ve günümüzde kapitalist batının en sık başvurulan finansman metodu haline gelmiştir<sup>50</sup>.

Dünya'da finansal temellerin atılmasında öncülük eden en önemli ülke; Amerika Birleşik Devletleri'dir. Gerek finansal kiralama sektörünün ortaya çıkışında, gerekse halen ülkeler arasında en büyük finansal kiralama işlem hacmine sahip olması bakımından; Amerika Birleşik Devletleri, sektörün belirleyicisi konumundadır. Finansal kiralama sektöründe en büyük gelişme, 1952 yılında

---

<sup>49</sup> Berk, **a.g.e.**, s.257.

<sup>50</sup> Argun Köteli, **Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1991, s.56.

ABD’de “United State Leasing International Inc.” Şirketinin kurulması olmuştur. Bu şirket ilk finansal kiralama şirkettir<sup>51</sup>.

ABD ilk olarak 1963’te çıkardığı yönetmelikle Hazine Müsteşarlığı, federal bankaların mal satın almalarına ve kiralamalarına imkan sağlamıştır. Eyalet bankaları ile banka olmayan şirketlerin de bu alanda faaliyette bulunma ve işlem yapma yetkileri vardır. Ancak federal bankalar, diğerlerine göre daha sıkı bir düzenlemeye tabi tutulmuşlardır. Finansal kiralamada yatırımın tüm karşılığı kiralama konusu taşınırın kiralarından ve kira süresi sonundaki bakiye kıymeti üzerinden elde edilir.

Amerikan leasing şirketleri, kısa bir süre sonra faaliyetlerini Avrupa’ya taşımaya başlamışlardır. 1960 yılından itibaren on yıl boyunca hemen hemen tüm Batı Avrupa’da, Amerikan ortaklığının bulunduğu firmalar kurulmuştur. İlk leasing şirketleri, 1961’de, Amerikalı Lease Plan International şirketi; Londra’da, Hambros Bank ve Phoenix Insurance and Cable Holding’leri ile ortaklaşa “Equipment Leasing Corporation”ı kurmuşlar ve aynı yıl içinde Brüksel’de “Locabel”, Paris’te “Locafrance”, 1962 yılında ise, Dusseldorf’de “Deutsche Leasing”i kurmuşlardır. 1960’lı yıllarda, IBM gibi firmalar, önemli ölçüde ekipman finansmanı sağlamaya başlamış ve bilgisayar leasing’i, leasing sektörünün büyümesinde kaydeden katkılarda bulunmuştur. 1960’lı yıllarda, bilgisayar leasing’inin bağımsız leasing firmaları tarafından yapılması popüler hale gelmiştir<sup>52</sup>.

ABD vergi hukukunda bir işlem ancak aşağıdaki koşulların varlığı halinde gerçek kiralama olarak kabul edilmektedir<sup>53</sup>:

- Kiralayan, kiralama işleminin başından itibaren ve kira dönemi boyunca kiralamaya konu olan malın en az %20’sine sahip olmalıdır.
- Kiralamaya konu olan malın kira dönemi sonunda kalan faydalı ömrünün, en az %20’sine sahip olmalıdır.

<sup>51</sup> Vefa Toroslu, Leasing İşlemleri, **Vergi Sorunları Dergisi**, Sayı:128,1999,s.116.

<sup>52</sup> Barış Sipahi, **Leasing İşlemleri ve Muhasebesi**, Türkmen Kitabevi, İstanbul, 2004, s.43.

<sup>53</sup> Alev Kaya, **Alternatif Bir Finansman Yönetimi Olarak Finansal Kiralama ve Malatya’daki Kobiler Açısından Bir Değerlendirme**, İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Malatya, 2007, s.20-21.

- Kiralayan, kira dönemi sonunda, kiralamaya konu olan malın başlangıçtaki maliyetinin en az %20'sine sahip olacağını bilmelidir.
- Kiralayan, kiralama işleminin vergi avantajlarının ötesinde karlı bir işlem olduğunu kanıtlayabilmelidir.
- Kiracı, kiralamaya konu olan malın bir kısmını kiralayana veremez ve kiralaya malın alınması için borç veremediği gibi kiralayanın borcu için de kefil olamaz.
- Kiracıya, kiralamaya konu olan malı normal piyasa fiyatının altında bir fiyatla satın alma hakkı sözleşme ile sağlanamaz.
- Kiralama sözleşmesi malı kullanmayı sınırlayıcı bir hüküm içeremez.

#### 2.4.2 İngiltere’de Finansal Kiralama

İngiltere’de basit anlamda finansal kiralama işlemleri, 1840’lı yıllarda demir yolu vagonlarının kiraya verilmesi ile başlamıştır. 1855 yılında kurulan Birmingham Wagon Company 5 ile 8 yıl sabit dönemli vagon kiralaması yapmıştır<sup>54</sup>.

İlk bağımsız finansal kiralama şirketinin 1952 yılında ABD’de kurulmasından sonra, 1960 yılında “The Mercantile Leasing Company”nin kurulmasıyla finansal kiralama anlayışı İngiltere’ye sıçramıştır<sup>55</sup>.

Finansal kiralamanın kullanımı, finansal kiralama şirketi ile yatırımcıların vergi tasarrufu sağlanmasında kullanılır. İngiltere’de finansal kiralama alan yatırımcının lehine satın alma tercihini içermeyen bir finansal kiralama faaliyeti vardır. Uluslar arası finansal kiralamanın izin şartları arasında finansal kiralama sözleşmesinin İngiliz finansal kiralama şirketi ile yabancı bir finansal kiralama alan

<sup>54</sup> Nuray Ergül ve Sezai Dumanoglu, **Finansal Kiralamada Yasal Değişiklikleri Muhasebe İşlemleri Gider Kayıtları, Der Yayınları**, İstanbul, 2003, s.60

<sup>55</sup> İsmail Aslan ve Atlar Ömer Arpacı, Finansal Kiralama ( Leasing ) ve KDV Uygulamasında Bir Sorun, **Vergi Sorunları Dergisi**, Sayı:116, Mayıs 1998, s.44.

yatırımcı arasında gerçekleşmesi zorunluluğu getirilmiştir. İngiltere’de finansal kiralama öncülüğünü Barclays Bank, Lloyds Bank ve Midland Bank yapmıştır<sup>56</sup>.

İngiltere’de finansal kiralama kullanımı, kiralama şirketi ile yatırımcıların (kiracıların) vergi tasarrufu sağlanması amaçlanır. Finansal kiralama işlemini talep eden yatırımcının lehine satın alma tercihini içermeyen bir kiralama faaliyeti vardır. İngiltere’de, 1974’te tüketiciyi korumaya yönelik düzenlenmiş, “Tüketici Kredi Kanunu” vardır. Bu kanunun uygulaması şöyledir, Finansal kiralama faaliyetleri, kiralama kontratlarıyla yapılır ve Tüketici Kredi Kanunu’na bağlıdır. Eğer kiracı, bir firma yerine özel kişi olursa ve kiralanan malın değeri düşük ise, bu kanun çerçevesinde değerlendirilir. Televizyon, otomobil gibi kiralama işlemleri, bu kanun çerçevesine girer. Bu tür leasing anlaşmaları bittiği zaman, leasing firmasının bir lisansa, izne ihtiyacı vardır. İngiltere’de bu konuyla ilgili bir kurumdan, izin alması gerekir. Tüketici Kredi Kanunu çerçevesi içinde değerlendirilen sözleşmelerde, bu lisansın dışında herhangi bir izin söz konusu değildir<sup>57</sup>.

### 2.4.3 Fransa’da Finansal Kiralama

Fransa’da finansal kiralama sektörünün gelişim göstermesi Amerika Birleşik Devletleri’nden etkileşim sonucu gerçekleşmiştir. Fransızlarda leasing kavram olarak alışıldık bir terim olmakla birlikte, Fransızcada “credit bail” olarak kullanılmaktadır. Birçok Avrupa ülkesinde leasinge karşı yasal bir düzenleme olmamasına karşın, Fransa’da uygulanan finansal kiralama 1966 yılının ortalarından itibaren yasal olarak düzenlenmiştir. 1966 tarihli yasanın ilk maddesinde getirdiği tanımla “credit bail” olarak finansal kiralama işlemlerini aşağıdaki dört unsurdan oluşur biçimde düzenlemiştir<sup>58</sup>:

- Credit Bail temelde bir kredi sözleşmesidir.
- Bu yüzden kiralayan işlem boyunca nesnenin maliki olarak kalır.

<sup>56</sup> Ergül ve Dumanoğlu, **a.g.e.**, s.43.

<sup>57</sup> Ergül ve Dumanoğlu, **a.g.e.**, s.53.

<sup>58</sup> Suat Sekmen, Avrupa’ya Ülkeler Bazında Kısa Bir Bakış, **Leasing Dünyası Bülteni**, sayı 2, s.11.

- Sözleşme kiracıya işlem sonunda dilerse kiralayanın mülkiyetine sahip olma yetkisi vermelidir.
- Kiralanan nesnelere kiralayan tarafından fakat kiracının seçimi ve teklifi üzerine bu işlem için satın alınmış ya da imal ettirilmiş olmalıdır.

Yasal olarak kiracı, sözleşme süresinin sonunda finansal kiralamaya konu malı satın alma seçeneğine sahiptir ve sözleşmede kiracının ödediği kiranın bir kısmı satın alma bedeli olarak belirlenmelidir; aksi takdirde credit baiden söz etmek mümkün değildir. Birçok Avrupa ülkesinin aksine kiracıyı kiralayanın alacaklılarından korumak amacıyla sözleşmeye konu taşınır menkuller ticaret siciline tescil edilmek zorundadır. Ayrıca sözleşme süresine ilişkin düzenleme olmamasına rağmen çok kısa süreli yapılan sözleşmelerde vergisel avantajlar kullandırılmayabilir<sup>59</sup>.

Fransız finansal kiralama kanunu, sermaye mallarının kiralanmasına veya bu yöntemle satın alınmasına olanak vermektedir. İlgili kanun çerçevesinde faaliyet gösteren finansal kiralama şirketlerinin Ulusal Kredi Konseyi'ne, (Counseil National du Credit) kayıtlı olmaları gerekmektedir. Ulusal Kredi Konseyi, Banque de France ve diğer mali kurumların denetimi ve kontrolü altında olan finansal kiralama şirketleri, bilançolarını ve diğer finansal belgelerini Bankaları Kontrol Komisyonu tarafından belirlenen kurallara uygun olarak dosyalamak zorundadırlar<sup>60</sup>.

#### **2.4.4 Japonya'da Finansal Kiralama**

Japon finansal kiralama şirketlerinin Japon bankaları aracılığı ile yaptıkları ve diğer finansal kiralama şirketleri ile fonlarını birleştiren bir finansman yöntemi üzerinde Japon Maliye Bakanlığı'nın denetimi dolaylı ve genellikle de etkisiz kalmıştır. Finansal kiralama faaliyetleri, Japonya'da 1961'de başlamış, 1971'de

---

<sup>59</sup> Sekmen, **a.g.e.**, s.11.

<sup>60</sup> İskender Şengezer, **Dünyada ve Türkiye'de Leasing**, H.D.T.M. İhracatı Geliştirme Etüd Merkezi Yayını, No:123, Ankara, 1987,s.15.



Japon Leasing Association'ın kurulması ile çok hızlı bir şekilde gelişmesi sağlanmıştır. Finansal kiralama şirketleri, bankalar ve ticari şirketlerde oluşturdukları işbirliği sayesinde Japon ekonomisinin temel taşlarından birisi haline gelmiştir. Japonya'da finansal kiralama liderliğini "Orient Leasing Şirketi" yapmaktadır. Japonya'da finansal kiralama kullanımının her geçen gün hızla artması, şirketler arasındaki rekabeti arttırmakta, finansal kiralama faaliyetlerinden elde edilen kârı azaltmaktadır. 1990'lı yılların başında finansal kiralama pazarının hacmi 8 milyar Yen'e ulaşmıştır. 2003 yılı itibarıyla ise Japonya'nın 68.80 milyar Dolar işlem hacmiyle en gelişmiş finansal kiralama piyasasına sahip olan ABD'den sonra gelmektedir<sup>61</sup>.

Japonya'da finansal kiralama işlemlerini düzenleyen özel bir kanun bulunmamaktadır. İşlemler Vergi Dairesi tarafından çıkarılan tebliğ ve kararlar çerçevesinde yürütülmektedir. Japon Kalkınma Bankası ile Eximbank'ın finansal kiralama şirketlerine sağladığı düşük faizli krediler kiralama işlemlerine önemli bir ivme sağlamış, ithal makine ve yatırım mallarını kiralama uygulaması önemli ölçüde artmıştır. Japon firmaları gemi, uçak ve okyanus taşımacılığında kullanılan araçlar konusunda yüksek bir finansal kiralama faaliyeti yürütmektedirler<sup>62</sup>.

#### 2.4.5 Almanya'da Finansal Kiralama

Almanya'da hem taşınır hem de taşınmaz finansal kiralama işlemini gerçekleştiren şirketler ilk olarak 1962 yılında kurulmuştur. Finansal kiralamanın faydalı ve kârlı bir alternatif olarak tanımlanması, bağımsız finansal kiralama şirketlerini harekete geçirmiş ve kısa bir süre sonrada bankalar finansal kiralama ile ilgilenmeye başlamışlardır. 1960'lı yıllarda finansal kiralama konusunda bilgi ve tecrübeye sahip olan ve bu tecrübeyi kullanabilmek için sermayeye sahip olan tek kuruluşlar bankalardı. Alman Bankaları yan kuruluşlar kurarak veya kendi

---

<sup>61</sup> Cemal Çakan, **Finansal Kiralama (Leasing) ve Türkiye Uygulaması**, İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Muhasebe-Finansman Bilim Kolu Yüksek Lisans Tezi, Malatya, 2006,s.9.

<sup>62</sup> Nazlı Arıkel, Finansal Kiralama, **Hazine ve Dış Ticaret Dergisi**, Sayı:4, Ankara, Mayıs 1986, s.44.

bünyelerinde kurdukları bağımsız bölümler aracılığıyla finansal kiralama faaliyetlerini gerçekleştirmeye başlamışlardır<sup>63</sup>.

1962 yılında ise, Almanya’da ilk finansal kiralama şirketi, Amerikan-Alman ortaklığı ile “Deutsche Leasing GmbH” adıyla Düsseldorf kentinde faaliyete geçmiştir<sup>64</sup>.

Finansal kiralamanın faydalı bir alternatif olarak tanımlanması, bağımsız finansal kiralama şirketlerini harekete geçirmiş ve kısa bir süre sonra da bankalar finansal kiralama ile ilgilenmeye başlamıştır. Bu dönemde, bankaların da bu konuda daha bilgili ve tecrübeli oluşu aynı zamanda sermaye olanaklarının daha geniş oluşu nedeniyle, Alman Bankaları yan kuruluşlar kurarak veya kendi bünyesinde kurmuş oldukları bağımsız bölümler sayesinde finansal kiralama faaliyetlerini gerçekleştirmeye başlamışlardır. Almanya’da 1980’li yılların başında, yaklaşık olarak 1 Milyon leasing sözleşmesi imzalanmıştır. Bu gelişme 1991 yılına kadar daha ziyade ekipman kiralamasında yaşanmış ancak 1991 yılından itibaren gayrimenkullerde de büyük ivme yakalanmıştır. 2000 yılında 38,5 Milyar Euro olan finansal kiralama işlem hacmi, 2003 yılında yaklaşık 43,5 Milyar Euro ve 2004 yılında ise; 44,5 Milyar Euro’ya ulaşmıştır. 2001 yılının sonunda, iki kiralama firmasının birleşmesi; 2004 yılında 47 Milyar Euro’luk yeni iş olanağı sağlamasıyla, sektör için dönüm noktası sayılabilir. Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen ile Bundesverband Deutscher Leasing-Gesellschaften birleşmesi, 122 şirket ve %86’lık pazar payı meydana getirmiştir. Almanya’da 1993 yılına kadar finansal kiralama şirketleri kredi kurumları olarak görülmemekte ve bankacılığın gözetimi altında bulunmamaktaydılar. Sadece, bankaların sahip oldukları finansal kiralama şirketleri, bankaların iştirakleriyle ilgili konsolidasyonun da dolaylı olarak, bankacılığın gözetimindeydiler. 1993 yılında yürürlüğe giren Avrupa Birliği Bankacılık Direktifi ile birlikte, “Finansal Kurum” olarak sayılmaya başlanmışlardır<sup>65</sup>. Genel olarak Almanya’da kiralayan finansal kiralama şirketi, hukuki ve ekonomik mülkiyetin her ikisine de sahiptir ve kiralanan ekipmanı

---

<sup>63</sup> Mercan, **a.g.e.**, s.7.

<sup>64</sup> Kocaağa, **a.g.e.**, s.18.

<sup>65</sup> Müge Karışman, Almanya’da Leasing, **Leasing Dünyası Bülteni**, Sayı 1, 2001, s.7.

aktifinde tutmaktadır. Ekipmanın kiralamaya konu olduğunun bilinmediği durumlarda, 3. kişilerin ekipmanı satın alma ve el koyma hakkı mevcuttur. Bu durumda kiralayan, kiracıdan satın alma opsiyon bedelinin ödenmesini ve uğradığı zararın tazminini talep edebilir. Kiracının kreditorleri, kiralanan ekipmana icra yoluyla haciz koyabilirler. Kiralayan bu duruma itiraz edebilir. Genellikle sözleşmelerde, kiracının her türlü hacizden kiralayanı haberdar etme yükümlülüğü vardır. Kiracı, kiraladığı malı başka ekipmana monte ederse, Alman Kanun'larına göre; otomatik olarak o malın sahibi olmaktadır. Aksi durum sadece geçici olarak monte edilen mallar için geçerlidir. Aynı kural, gayrimenkul için de geçerlidir ve gayrimenkulün tamamlayıcı parçaları olan mallar, gayrimenkul sahibinin mülkiyetine geçmektedir. Bu nedenle, finansal kiralama sözleşmelerinde taraflar sözleşmede monte etme işleminin geçici bir süre için olacağı konusunda uzlaşmaya varmaktadır<sup>66</sup>.

#### **2.4.6 Güney Kore'de Finansal Kiralama**

Güney Kore'de finansal kiralama faaliyetleri 1972 yılında iki devlet bankası olan Korea Exchange Bank ve Manufacturers Hannover Trust Company'nin ortaklığında Korea Industrial Leasing Company'nin kurulması ile başlamıştır. Güney Kore ekonomisindeki hızlı büyüme, finansal kiralama sektörüne de yansımış ve finansal kiralama, yatırımların finansmanında önemli bir araç olmuştur. Finansal kiralamanın gelişimi için devlet önemli destekler sağlamıştır. Özellikle vergilendirme alanında, kiralamaya konu olan kira bedelleri Katma Değer Vergisi'nden muaf tutulmuştur. Devlet bankacılık sistemi aracılığı ile finansal kiralama alanına yatırım yapmıştır. Maliye Bakanlığı'nın izni ile kurulan finansal kiralama şirketlerinin faaliyetleri aynı banka tarafından denetlenmektedir. Finansal kiralama şirketlerine, sermayelerindeki yabancı sermaye payına göre beş yıllık süre için gelir vergisi indirimi veya vergi muafiyeti devlet tarafından kiracıya sağlanmıştır. Tüm bu teşvik ve faydalar sayesinde Güney Kore'deki kiralama kullanımı da gün geçtikçe yaygınlaşmaya devam etmiştir. Ülkede finansal kiralamanın gelişmesi için devlet

---

<sup>66</sup> Karışman, a.g.e., s.10.

önemli destek sağlamıştır. Özellikle vergilendirme alanında yapılan teşvik edici uygulamalardan bazıları şunlardır<sup>67</sup>

Genel olarak finansal kiralamanın dünyadaki gelişimine bakıldığında, öncelikle Amerika kıtasının en önemli ve en çok gelişmiş ülkesi olan Amerika Birleşik Devletleri'nde başladığı açıktır. ABD dünyanın en eski ve en gelişmiş finansal kiralama endüstrisine sahiptir. Avrupa kıtasına bakıldığında İngiltere, finansal kiralama konusunda tüm Avrupa'nın öncüsü konumundadır. 1950'li yıllarda finansal kiralama ile tanışan İngiltere'yi kıta ülkelerinden Fransa ve Almanya 10 yıl sonra takip edebilmiştir. Uzakdoğu ülkelerinden en gelişmiş olan Japonya 1963 yılında finansal kiralama ile tanışmasına rağmen gelişmiş ekonomisi ve ticaret dünyasında önemli bir yer sahibi olmasının desteğiyle finansal kiralama uygulamasına kısa sürede uyum sağlamış ve dünya genelinde rakamlarını yükseltilere taşımayı başarabilmiştir.

#### **2.4.7 Türkiye'de Finansal Kiralama**

Türkiye'de 1986'da "İktisat Leasing" ilk finansal kiralama şirketi olarak kurulmuştur. 1989'da kiralama şirketlerinin sayısı 4'e çıkmış, 1990'da otomobil ve bilgisayar gibi yatırımların hızlı artışı ile 22'e yükselmiştir. Günümüzde FİDER'e (Finansal Kiralama Derneği) üye 40 finansal kiralama şirketi bulunmaktadır. Böylece, yatırımların finansmanı için gerekli olan orta ve uzun vadeli fon temini ile diğer avantajlarının işletmeler tarafından daha iyi anlaşılması sonucunda yıllar itibariyle gerek işlem hacmi gerekse firma sayısında önemli oranda artış kaydedilmektedir<sup>68</sup>.

Finansal Kiralama Kanununun, hangi işlemlerin finansal kiralama sayılacağı konusuna açıklık getiren 4842 sayılı Kanuna istinaden yürürlüğe giren 319 sayılı VUK Genel Tebliğiyle, 1 Temmuz 2003 tarihinden itibaren yeniden düzenlenmiştir. Böylece Finansal Kiralama Kanununun uluslararası kabul görmüş standart

<sup>67</sup> Steva Robling, **Güney Kore'de Finansal Kiralama**, Finansal Kiralama Semineri, İstanbul, 5-6 Aralık 1985, s.5.

<sup>68</sup> [http://www.tbb.org.tr/turkce/duyurular7iktisat\\_kongresi/ek/leasing.pdf](http://www.tbb.org.tr/turkce/duyurular7iktisat_kongresi/ek/leasing.pdf), s.6, (12.10.2009)

uygulamaları çerçevesinde tanımlanan "Finansal Kiralama" işlemleri ile uyumlu hale getirilmesi sağlanmıştır. Bu düzenleme sonrasında, Finansal Kiralama ve Faaliyet Kiralaması ile ilgili ayırıcı özellikler ile bu konudaki Kanun maddelerinin durumu aşağıdaki tabloda özetlendiği gibi değişmiş bulunmaktadır<sup>69</sup>.

**Tablo 1: Finansal Kiralama ve Faaliyet Kiralaması Arasındaki Farklar**

AYIRICI ÖZELLİKLER	FİNANSAL KİRALAMA	FAALİYAT KİRALAMASI	319SAYILI TEBLİĞ SONRASI FİNANSAL KİRALAMA KANUNU
Malın satın alınması	Kiracının seçimi	Kiralayanın seçimi	Kiracının seçimi
Asgari kiralama süresi	Ekonomik ömür	Ekonomik ömür	Ekonomik ömür
Kiralar toplamının bugünkü değeri	Rayiç bedel	Rayiç bedel	Rayiç bedel
Kira dönemi sonunda satış değeri	Rayiç bedel	Rayiç bedel	Rayiç bedel
Kiracının satınalma hakkı	Bulunmalıdır	Rayiç bedelle	Bulunmalıdır
Dönem sonunda devir	Devredilecektir	Mal geri verilir	Devredilecektir
Kalan değer	Sembolik değer	Rayiç bedeli	Sembolik değer
Kalan değer için satış	Kira niteliğinde	Satış bedeli	Kira niteliğinde
Sabit kıymet kaydı	Kiracı	Kiralayan	Kiracı
Amortisman işlemi	Kiracı	Kiralayan	Kiracı
Kira alacakları kaydı	Kiralayan	Yok	Kiralayan
Kiracının gider kaydı	Faiz tutarı	Kira tutarı	Faiz tutarı
Kiracının anapara kaydı	Anapara tutarı	Yok	Anapara tutarı

**Kaynak:** <http://www.leasingportali.com/detayyeniportal.asp?id=9> (07.02.2010)

Ancak, 319 sayılı Tebliğ'in halen yürürlükte bulunan 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu uygulamasında tereddütlere yol açan yönleri de bulunmaktadır. Finansal Kiralama Kanununun kapsamı, "Finansman sağlamaya yönelik Finansal Kiralama işlemlerini düzenlemek" olarak tanımlanmıştır. Ancak, uluslararası literatürde "Leasing" olarak tanımlanan kiralama işlemleri, yukarıda da belirtildiği gibi "Finansal Kiralama" ve "Faaliyet Kiralaması" olarak adlandırılan kiralama yöntemleri çerçevesinde üretilen çok sayıdaki uygulamaları kapsamaktadır. Bu durumda 3226 Sayılı Kanun, Leasing işlemlerine göre daha dar bir uygulama alanını

<sup>69</sup> <http://www.leasingportali.com/detayyeniportal.asp?id=9>,(19.02.2010)

tanımlayan "Finansal Kiralama" olarak adlandırılmıştır. Bir kiralama işleminin vergi uygulamaları açısından finansal kiralama olarak kabul edilmemesi, o işlemin Finansal Kiralama Kanunu açısından "Finansal Kiralama" olarak kabul edilmesinde ortaya hayli karmaşık ve tereddütlü bir durum çıkmaktadır. Söz konusu durumun halen Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından hazırlanmakta olan yeni "Finansal Kiralama" Kanununda yer alacak finansal kiralama ve faaliyet kiralaması ile ilgili hükümler çerçevesinde düzeltilmesi ve özellikle Faaliyet Kiralaması ile ilgili hususlar da dikkate alınarak bu önemli ve ana uygulama türünü de kapsamak üzere yenilenmesi beklenmektedir. Böylece, finansal kiralama şirketlerinin bir tereddüte meydan vermeden her türlü finansal kiralama işlemlerini yapabilmelerine imkan sağlanması mümkün olabilecektir<sup>70</sup>.

Getirilen teşviklerle geliştirilmeye çalışılan finansal kiralama yüksek enflasyon oranı, ülke riski, yeni teknolojilerin izlenmediği yurtiçi talebe yönelik üretim eğilimi, hukukî ve kurumsal eksiklikler nedeniyle istenilen ölçüde geliştirilememiştir.

Finansal Kiralama sektöründeki esas gelişme 1987-1990 yılları arasında gerçekleşmiştir. Gelişmiş ülkelerde toplam sabit yatırımların %30'unu oluşturan finansal kiralama, söz konusu yıllarda bu rakamın çok altında, %2-%3 gibi rakamlar etrafında dolaşmaktadır. Fakat bugüne baktığımızda finansal kiralamanın gelişimini hala artan bir hızla gerçekleştirdiğini ve bu alanda sıkı çalışmalar içinde olduğunu görülmektedir.

Finansal Kiralama ülkemizde ilk yatırım yapmaya gücü yetmeyen küçük ve orta ölçekli şirketlerin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla ortaya çıkmış daha sonra büyük ölçekli sermayeye sahip olan şirketlere de likidite sağlamak, başka yatırımları değerlendirmek amacıyla alternatif oluşturmuştur. Türkiye'de finansal kiralamaya konu olan ekipman ve teçhizata baktığında yelpazenin geniş olduğunu görülmektedir. Bilgisayar, bilgisayar sistemleri ve büro malzemeleri, telekomünikasyon cihazları, kara ulaşım araçları, deniz ulaşım araçları, tekstil ve

---

<sup>70</sup> <http://www.leasingportali.com/detayyeniportal.asp?id=9>, (07.11.2010)

bakım makineleri, tıbbi cihazlar ve diğer imalat makineleri finansal kiralamaya konu edilmektedir. Patent hakları, fikri ve sınaî haklar ile yazılım ürünleri diğer ülkelerde finansal kiralama ürünlerinin içine girse de yasa gereği Türkiye’de finansal kiralama işlemine konu olamamaktadırlar. Gelişmiş ülkelerde bu payın %10-30’lar seviyesinde olduğu dikkate alındığında, Türkiye’de ulaşılan rakamın oldukça düşük oranlarda kaldığı görülmektedir. Bunun başlıca sebebi ülkenin ekonomik yapısından kaynaklanan mevcut durumlar dışında, finansal kiralama yönteminin yatırımcılar tarafından yeterince tanınmaması ve mülkiyete sahip olma duygusunun kullanıma sahip olma duygusundan daha baskın çıkmasıdır<sup>71</sup>.

Türkiye’de finansal sisteme bankacılık sektörü hakimdir. Ağırlıklı olarak KOBİ’lere ve alternatif finansman arayışında olan ticari işletmelere fon sağlayan finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinin sektördeki payı ise Aralık 2009 verilerine göre aktif büyüklüğü itibarıyla %2,8 ile sınırlı kalmıştır. Aynı dönemde bankaların kullandığı kredi tutarı 392,6 milyar TL iken finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinin sağladığı fon 23,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.<sup>1</sup> Finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerince sağlanan fon tutarının büyük oranda banka iştiraki olan şirketler tarafından sunulduğu göz önüne alındığında, sektörün aracılık işlevini yerini getirme açısından son derece sığ kaldığı anlaşılmaktadır<sup>72</sup>.

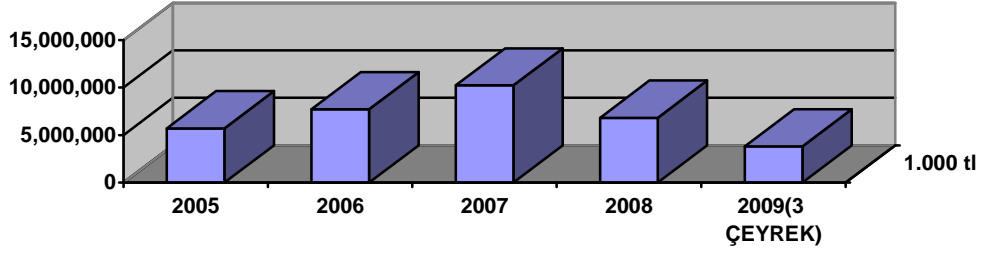
Türkiye’de finansal kiralama işlem hacimlerinin yıllar itibarıyla olan dağılımı aşağıdaki grafikte gösterilmiştir:

---

<sup>71</sup>Ayrıbaş, **a.g.e.**, s.45.

<sup>72</sup>[http://www.fider.org.tr/wswFiles/document/document\\_236/BDDK\\_Finansal\\_Kiralama\\_Raporu\\_21.05.2010.pdf](http://www.fider.org.tr/wswFiles/document/document_236/BDDK_Finansal_Kiralama_Raporu_21.05.2010.pdf)

### Şekil 1 Türkiye’deki 2009 Yılı Finansal Kiralama İşlem Hacimleri



**Kaynak:** FİDER, <http://www.fider.org.tr>, 22/01/2010

Türkiye’de, mevzuatta sınırlamalar bulunması nedeniyle operasyonel finansal kiralama işlemleri yapılamamaktadır. Bundan dolayı, bütün finansal kiralama sözleşmeleri, finansal kiralama kapsamında yapılmaktadır. Türkiye’de yapılan baslıca finansal kiralama türleri; Yurtiçi Kiralama, Uluslararası Kiralama, Satışa Yardımcı Kiralama, Satış ve Geriye Kiralama şeklindedir. Uluslararası finansal kiralama işlemlerinde; Türkiye’de “hava ulaşım araçları” çoğunlukla sözleşmeye konu olurken, tekstil ve basım makinelerinin de büyük oranda finansal kiralama işlemine konu olduğu görülmektedir. Uluslararası finansal kiralamada projeler genellikle “Big Ticket” olarak adlandırılan büyük tutarlı işlemlerdir<sup>73</sup>.

Türkiye’de gerçekleşen finansal kiralama işlem hacim ve sayıları genel olarak bakıldığında dünyadaki sektör ortalamasının gerisinde ilerlemektedir. Bunun nedeni olarak da Türkiye’de finansal kiralama sektörünün geçmişinin çok eskilere dayanmaması, finansal kiralama sektörü ile geç tanışılması gösterilmektedir.

<sup>73</sup> Müge Karışman, Türkiye’de Gayrimenkul Leasing’i, **Leasing Dünyası**, 2007,Sayı:3, S.11,



**Tablo 2: Ülkelerin 2009 Yılı Finansal Kiralama İşlem Hacimleri**

SIRA NO	ÜLKE	İŞLEM HACMİ 2008 (MİLYAR US\$)
1	ABD	110
2	ALMANYA	71,57
3	JAPONYA	67,01
4	BREZİLYA	45,27
5	FRANSA	40,15
6	İTALYA	39,66
7	RUSYA	24,81
8	ÇİN	21,88
9	İNGİLTERE	19,22
10	KANADA	18,48
11	İSPANYA	17,01
12	POLONYA	12,52
13	İSVİÇRE	10,93
14	İSVEÇ	10,44
15	HOLLANDA	9,24
16	AVUSTURYA	8,75
17	DANIMARKA	8,40
18	KORE	7,91
19	NORVEÇ	7,43
20	BELÇİKA	6,72
21	ÇEK CUMHURİYETİ	6,34
22	ROMANYA	6,32
23	AVUSTURALYA	6,21
24	PORTEKİZ	5,80
25	KOLOMBIYA	5,71
26	MACERİSTAN	5,59
27	GÜNEY AFRİKA	4,77
28	<b>TÜRKİYE</b>	<b>4,72</b>
29	YUNANİSTAN	3,71
30	MEKSİKA	3,59
31	BULGARİSTAN	2,84
32	FİLLANDIYA	2,83
33	NİJERYA	2,47
34	SLOVAKYA	2,45
35	ŞİLİ	2,39
36	PORTO RİKO	2,22
37	SLOVENYA	2,17
38	SİRBİSTAN-KARADAĞ	1,96
39	İRLANDA	1,69
40	FAS	1,69
41	ESTONYA	1,65
42	LETONYA	1,52
43	PERU	1,44

KAYNAK: [www.fider.org.tr](http://www.fider.org.tr) (25.12.2009)

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### FİNANSAL KİRALAMA UYGULAMALARI

#### 3.1 FİNANSAL KİRALAMA ÇEŞİTLERİ

Finansal kiralama işlemi kullanım amacı ve içerdiği koşullar bakımında farklı çeşitlerde olabilmektedir. Bu nedenle hem kiralayan hem de kiracı açısından finansal kiralama işlemlerini sınıflandırmak daha faydalı olmaktadır. Aşağıdaki bölümde finansal kiralama çeşitleri hakkında bilgiler verilmektedir.

##### 3.1.1. Faaliyet Kiralaması (Operation Leasing)

Kiralamaya konu olan malın kullanım hakkını, kiracıya kısa bir süre için veren ve kiracıyı koruma yanı ağır basan finansal kiralama türüdür. Sözleşme belirli bir süreyi kapsamak üzere yapıldığı halde önceden belirlenen ihbar süreleri içinde ihbarda bulunulması halinde, kiralama dönemi sona ermeden kiracıya kira sözleşmesinin iptal etme imkânı da tanımaktadır. Faaliyet kiralamasına genelde iki nedenden dolayı başvurulmaktadır. Bunlardan birincisi, işletmenin büyük fakat geçici, örneğin bir inşaat şirketinin yüklendiği bir iş dolayısıyla ortaya çıkan araç ve gereç gereksinimlerinin karşılanması, ikincisi, bilgisayar gibi süratli bir teknolojik gelişime bağlı mallarda işletmenin yeni teknolojiye uyum sağlayabilmesi için bu tür finansal kiralama uygun bir yöntem olarak kabul edilmektedir<sup>74</sup>.

Faaliyet kiralaması, işletmelerin ihtiyaç duydukları varlıklar için finansman imkanı sağladığı gibi kiralanan varlıkla ilgili servis ve kolaylıklardan yararlanma imkanı sağlamaktadır. Bakım, onarım, servis, uzman personel yetiştirme, kurs verme gibi giderler faaliyet kiralamasında kiralayana aittir<sup>75</sup>.

---

<sup>74</sup> Koç, a.g.e., s.7.

<sup>75</sup> Ali Ceylan, **Finansal Teknikler**, Ekin Kitapevi Yayınları, 4. Baskı, Bursa, 2002, s.106.

Faaliyet kiralamalarının temel özelliklerini şöyle sıralamak mümkündür<sup>76</sup>:

- Kira anlaşması, genellikle kiracı tarafından istenildiğinde iptal edilebilir. Nedeni ise; kiralama için, üretimde kullanmanın esas olması ve üretimde kullanılma önceden tahmin edilemeyen bir zamanda sona erince, kiralama ihtiyacının da ortadan kalkmasıdır. Bunun bir diğer avantajı, modası geçen teknolojileri hemen yenileme olanağı sağlamasıdır. Bu tür finansal kiralama işlemlerine, genellikle otomobil, bilgisayar, fotokopi makineleri, ulaşım araçları gibi teknolojinin hızla değişim gösterdiği mallar söz konusu olmakta ve faaliyet kiralaması, işletmelerin stoklarında bulundurdukları malları pazarlamaya yönelik bir yöntem olarak işlev görmektedir.
- Bu tür kiralamada, kiralayan şirket genellikle malın üreticisidir. Bu nedenle, kiralamanın uzun süreli olmaması, geliştirilmiş yeni ürünlerin pazarlanması açısından, kiralayan için de uygundur.
- Teçhizatın, teslim, montaj ve teknik desteği, genellikle kiralayan üzerindedir. Kiracının sorumluluğu ise, sözleşme süresince taahhüt ettiği kiralama bedellerini ödemekle sınırlıdır.
- Teçhizatın aşınma ve eskimesi ile, teslim anındaki fiyat riski kiralayana aittir. Teknolojik gelişiminin çok fazla ve ekonomik ömrün uzun olduğu mallarda gelişme gösteren faaliyet kiralaması genellikle malın üreticisi veya genel dağıtıcısı tarafından kullanılmaktadır.

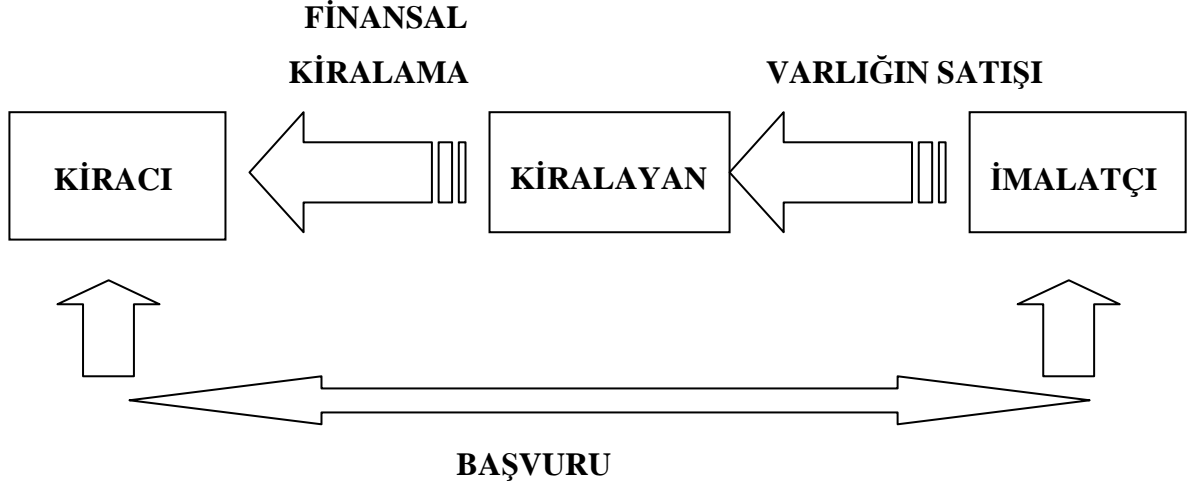
### **3.1.1.1 Üç Taraflı ( Dolaylı )- İki Taraflı ( Dolaysız ) Finansal Kiralama**

Üç taraflı finansal kiralama kiralanacak varlık kiracı tarafından seçili, fiyat ve teslim koşulları için üretici veya dağıtıcıyla anlaşma yapılır. Daha sonra kiracı, bir finansal kiralama şirketiyle malın satın alınarak kendisine kiralanması için anlaşma yapar. Finansal kiralama şirketi de malı satın alır ve kiracıya teslim edilmesini sağlar.

<sup>76</sup> Yasemin Deniz, **Leasing ve Türkiye'deki Uygulamaları**, İstanbul, 1997, s.150.

Dolaylı finansal kiralama da denilen bu tür ile finansal kiralama türü iç içe uygulanır bir özellik taşımaktadır.

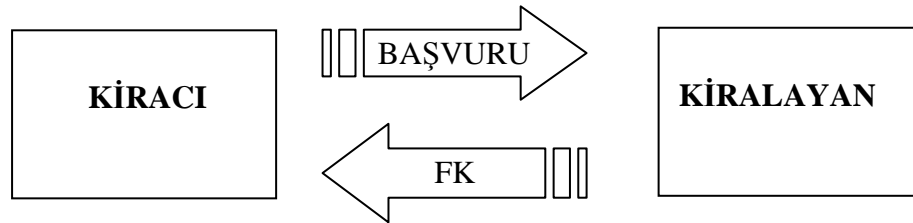
**Şekil 2: Dolaylı Finansal Kiralamanın İşleyişi**



**Kaynak:** Douglas R. Emery ve John D. Finnerty, **Corporate Financial Management**, New Jersey, Prentice Hall Publishing, 1997, s.808.

İki taraflı finansal kiralama, daha çok pazarlama dolayısıyla başvuru bir türdür. Bu tür finansal kiralama ilişki imalatçı ya da satıcı ile kiracı arasındadır. Finansmanı imalatçı ya da satıcı yüklenir. Araya bir finans kurumunu sokmayan model, bazı şirketlerin kendi bünyelerinde kurdukları taksitli satış bölümüne benzemektedir. Bu tür finansal kiralamaya “doğrudan finansal kiralama” ya da “imalatçı ya da satıcı finansal kiralaması” denilmektedir.

**Şekil 3 Dolaysız Finansal Kiralamanın İşleyişi**



**Kaynak:** Niyazi Berk, **Finansal Yönetim**, 7. Baskı, İstanbul: Türkmen Kitabevi, 2003, s.258.

### 3.1.2 Sat ve Geriye Kirala ( Sale- Lease Back) Sözleşmesi

İşletmeler bu tür finansal kiralama işlemlerine, genellikle nakit sıkışıklığının olduğu dönemlerde başvurmaktadırlar. Bu tür finansal kiralama işlemlerinde, kiralama konusu mal, malın sahibi işletme tarafından bir finansal kiralama şirketine satıldıktan sonra, yapılan bir finansal kiralama sözleşmesi ile geriye kiralanmaktadır. İşlem sonucundaki tek değişiklik, işletmenin bilançosundaki varlıklar bölümünde olmakta, duran varlıklardaki azalışa karşın, dönen varlıklarda bir artış söz konusu olmaktadır<sup>77</sup>.

Daha çok taşınmazlarda ve çok pahalı makinelerde karşılaşılan bu türde amaç, mala bağlanmış olan kapitali serbest bırakmak ve elde elden nakit ile ya yeni yatırımlar yapmak ya da karşılaşılan nakit sıkıntısını gidermektir. Şirketler, bu finansal kiralama sözleşmelerince genellikle zor durumda nakit ihtiyaçlarını karşılamak ve kötü gidişi bir süre geciktirebilmek için başvurduklarından, finansal kiralama şirketleri bu tür sözleşmelere pek yanaşmamakta ve ancak çok ayrıntılı bir kredi değerlendirmesinden sonra nadir olarak bu talepleri kabul etmektedirler<sup>78</sup>.

Sat ve geri kirala yöntemini diğer çeşitlerinden ayırt eden başlıca özellikleri şunlardır<sup>79</sup>:

- Kıymet değeri yüksek aktiflere yöneliktir,
- Genellikle orta ve uzun vadeli,dir,
- Tam amortismanına tabidir,
- Likiditeyi arttırma avantajı vardır,
- Kiracının mülkiyet risklerini ortadan kaldırır.

---

<sup>77</sup> Koç, a.g.e., s.9.

<sup>78</sup> Nazlıoğlu, a.g.e., s.8.

<sup>79</sup> Cengiz Erol, **İşletmelerde Finansal Yönetim**, İmge Kitabevi, Ankara, 1999, s.42.

### **3.1.3 Tam Ödemeli Kiralama-Tam Ödemesiz Kiralama (Full Payout, Non- Payout)**

Sadece kira bedelleri toplamının kiraya verenin kiralanan varlığı satın alış bedelini, yapılan yatırımın finansman maliyetini, yönetim ve diğer giderlerini karşıladığı ve kiraya verene uygun bir miktarda getiri sağladığı kiralamalardır<sup>80</sup>. Kiralanan varlığın hurda değeri, hurda değerın miktarına ilişkin garantileri veya kiracıya varlığı kiralama dönemi sonunda satın alma imkanı veriliyorsa, kiracıya satış bedeli hesaba katılmalıdır.

Tam ödemeli kiralama, kiralayanın, kiracıyla düzenlediği sözleşmeye uygun olarak sadece kira bedelleri toplamının kira konusu malın satın alma bedeli, yapılan yatırımın finansman maliyeti, yönetim ve diğer giderlerini karşıladığı ve kiraya verene uygun bir miktarda getiri sağladığı kiralamadır. Kira bedeli, kiralayanın hem varlığın satın alınması için gerekli fonun alınmasını hem de bu fonlara bir getiri sağlanmasını içermektedir<sup>81</sup>.

Tam ödemesiz kiralama ise, kira sözleşmesinin feshedilmeyen dönemi içindeki kira bedelleri toplamının kiralanan varlığın maliyetini karşılamadığı kiralamalardır. Kiralamanın başlangıç safhasındaki belirli bir süre içinde kira sözleşmesi iptal edilememektedir. Bunun nedeni kiralanan varlığın değerinin bu süre içinde tümüyle amorti edilmesinin kiralayan tarafından beklenmemesidir.

### **3.1.4 Hizmet Finansal Kiralaması**

Hizmet finansal kiralaması brüt ve net finansal kiralama, tam ve yarım servis finansal kiralaması olarak dört şekilde incelenebilir. Brüt finansal kiralamada; kiralayan kuruluş, kiralama konusu malın tamir, bakım, sigorta vb. giderlerinin karşılanması ile vergi, resim, harç vb. mali mükellefiyetlerin yerine getirilmesinden

---

<sup>80</sup> Öztin Akgüç, **Finansal Yönetim**, Avcıol Basım Yayın, İstanbul,1994, s.63

<sup>81</sup> Koç, a.g.e. s.9.

sorumludur<sup>82</sup>. Bu yöntemde, kira bedelleri ile beraber bu masraflar da finansal kiralama sözleşmesine dahil edilmektedir. Net finansal kiralama ise; yukarıda belirtilen giderlerin karşılanması ve mali külfetler kiracının sorumluluğundadır. Finansal Kiralama Kanunu'nda belirtildiği üzere, aksi bir hüküm bulunmadıkça malın bakım ve onarımında, korunmasında kiracı sorumludur. Buna istinaden finansal kiralama işlemlerinde “net finansal kiralama” benimsenir.

Yarım servis finansal kiralama; tamir, bakım, sigorta ve diğer giderlerin yatırımcı şirket ile finansal kiralama şirketi arasında paylaşılan leasing çeşididir. Uygulamada, finansal kiralama şirketi, malın sürekliliğinin sağlanması ile ilgili giderleri üstlenir.

### **3.1.5 Seken Ödemeli Kiralama ( Skipped Payment Lease)**

Makine, donanım yılın belirli dönemlerinde üretimde kullanılmıyorsa, bu durumda kira bedellerini, makine ve donanımın kullanıldığı dönemlerde ödenmesini sağlayacak şekilde kira sözleşmesi düzenlenmektedir<sup>83</sup>.

### **3.1.6 Alt Kiralama (Sub Leasing)**

Bu finansal kiralama, aynı şartlarla bir başkasına kiralayabilme hakkı veren kiralama çeşididir. Kiralayan malı kiracıya devreder ve kiracı da aynı malı bir üçüncü kişiye aynı şartlarla devredebilir. Aynı zamanda, iki taraf arasındaki orijinal leasing anlaşması etkin kalmaktadır. Bu durumda, doğruluğun garanti edilmesi ve orijinal sözleşmenin bozulmasını engellemek için alt leasing sözleşmesi gerekli olmaktadır. Kiralayanlar, genellikle alt leasing dönemleri hakkında dikkatli davranırlar. Özellikle, ikinci kiracı yurtdışında ise, kiralayan varlığın kontrolünü kaybeder. Bu nedenle alt finansal kiralama dönemi, orijinal finansal kiralama dönemini aşmamalıdır.

---

<sup>82</sup> İlker Parasız, **Banka ve Finansal Piyasalar**, Ezgi Kitabevi Yayınları, Bursa, 1997, s.592.

<sup>83</sup> Şenbük, **a.g.e.**, s.30.

### **3.1.7 Takas Şeklinde Kiralama ( Swap Lease)**

Kiracının daha önce kiraladığı ve kullandığı bir varlığın, yenisi ile değiştirilmesi şeklindeki kiralamaya takas şeklinde kiralama denilmektedir. Finansal kiralama kanunda bu tür kiralama sözleşmelerinin yapılmasını engelleyen bir hüküm bulunmamaktadır<sup>84</sup>.

### **3.1.8 Özel Kiralama ( Special Lease )**

Sipariş üzerine özel olarak üretilen ve finansal kiralama şirketi açısından hiçbir değeri olmayan sadece özel amaçla kullanılan ve sözleşme süresinin sonunda mülkiyeti kiracıya geçen malların kiralanması amacı ile düzenlenen sözleşmelerdir. Kiralama konusu malların finansal kiralama şirketlerinin bizzat kendileri tarafından imal edilmemiş olması kaydıyla, finansal kiralama kanununda bu tür sözleşmeleri engelleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

### **3.1.9 Personel Kiralama ( Personal Lease )**

Ödünç veren şirketle ödünç alan şirket arasında yapılan sözleşme ile işçinin tüm sosyal hakları ödünç verene yüklenmiş olup bir tür hizmet sağlama sözleşmesidir. Bu tür sözleşmeler için işçinin izni şarttır. İşçi kiralanması Almanya'da yaygın halde özellikle yabancı işlerden komisyon almak koşuluyla iş bulunmaktadır.

İşçi kiralaması Almanya'da yaygın halde özellikle yabancı işlerden komisyon almak suretiyle iş bulunmaktadır. Ödünç veren şirket ile ödünç alan arasında sözleşme vardır. İşçinin tüm sosyal hakları ödünç verene yüklenmiştir. Bir tür hizmet sağlama sözleşmesidir. Bu sözleşme için işçinin izni gerekmektedir<sup>85</sup>.

---

<sup>84</sup> Koç, a.g.e., s.10.

<sup>85</sup> Nazlıoğlu, a.g.e., s.9.



### 3.1.10 Vergi Kiralamaları ( Tax- Based Lease )

Vergi temelli kiralamalar, vergi kanunları ve işletmelerin vergi tasarrufu olanakları dikkate alınarak hazırlanan finansal kiralama sözleşmesidir. Kira bedelleri ve yenilemeye da satın alma koşulları geçerli vergi kanunlarına göre kiracı ve kiraya verene en üst düzeyde vergi tasarrufu sağlayacak şekilde belirlenmiştir<sup>86</sup>.

### 3.1.11 Uluslararası Kiralama (Cross-Border Leasing)

Herhangi bir yatırım malını, yurt dışında yerleşik bir finansal kiralama şirketi tarafından satın alınarak kiralanmasıdır. Bu tür işlemlerde, Türkiye'deki Finansal Kiralama şirketi aracılık işlevini görmektedir. Uluslararası kiralamada, farklı ülkelerin sağladığı bir takım imkânlardan yararlanılarak daha uygun şartlarda kiralama işlemi yapılabilmektedir. Tüm ülkelerin vergi, yatırım ve teşvik düzenlemeleri farklıdır. Kiracı ve kiralayanın kendi ülkelerinde yatırımcı kabul edilmeleri ve yatırım indirimi ve teşviklerden ayrı ayrı yararlanabilme imkânı uluslar arası kiralama türünü daha çekici hale getirmiştir. Uygulamada iki kez vergi avantajı sağlayan kiralamalar (double dip leasing) olarak adlandırılmaktadır<sup>87</sup>.

Uluslararası kiralamanın yaygınlaşmasında rol oynayan başlıca etkenler şunlardır<sup>88</sup>:

- Dünya ekonomisinde çok önemli payları bulunan çok uluslu şirketlerin uluslararası finansal kiralamayı sıkça kullanmaları
- Özellikle uçak ve gemilerin satın alınmasının büyük mali imkanlar gerektirmesi ve işletmelerin finansal kiralama yolu ile bu mali yükü makine ve teçhizatın çalışma ömrüne dağıtmak istemeleri

<sup>86</sup> Şenbük, a.g.e., s.30.

<sup>87</sup> Bayram Erdoğan, **Finansal Kiralama ( Leasing ) Uygulamaları ve Finansal Kiralama Şirketlerinin Pazarlama Stratejileri**, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 1999, s.23.

<sup>88</sup> Çakan, a.g.e., s.25.

- Ülkelerin, ihracatlarını geliştirebilmek amacıyla uluslararası kiralamayı bir pazarlama stratejisi olarak görmeleri
- Uluslararası finansal kiralama kuruluşlarının, potansiyel müşterilere bazı durumlarda ulusal finansal kiralama kuruluşlarına göre daha cazip sunabilmeleri.

Uluslararası bir kiralama işleminde sözleşme hazırlanırken bazı sorunlar doğmaktadır. Bunları şöyle sıralamak mümkündür<sup>89</sup>:

- Uygulanan yasalar
- Döviz riskleri
- Kambiyo kontrolleri
- Gümrükler, ithalat ve ihracat rejimleri
- Gelir ve stopaj vergileri
- Farklı muhasebe ve raporlama sistemleri

### **3.1.12 Ortak Kiralama (Joint Venture Leasing)**

Birden fazla yatırım şirketinin bir araya gelerek çok pahalı olan malî finansal kiralama şirketinden kiralamasını içeren finansal kiralama çeşididir. Bu uygulamada, bir veya iki yatırımcı şirketi esas borçlu kabul ederek finansal kiralama faaliyetinde bulunmasına izin verilir<sup>90</sup>.

### **3.1.13 Satışa Yardımcı Kiralama (Sales Aid Leasing)**

Finansal kiralama şirketlerinin, pazar paylarını arttırmak amacıyla müşterilerine yeni finansman alternatifi sunmak isteyen satıcı ve üretici firmalara verdiği bir hizmettir. Satıcı firma, peşin ve vadeli satış önerilerinin yanı sıra finansal kiralama şirketinden almış olduğu kiralama seçeneğini de müşterisine önerebilir.

---

<sup>89</sup> Çakan, **a.g.e.**, s.25.

<sup>90</sup> Mercan, **a.g.e.**, s.24.

### 3.1.14 Kaldıraçlı Finansal Kiralama (Leveraged Leased)

Finansal kiralamanın en son geliştirilen bir şekli olup, uluslararası finasta büyük önem kazanmıştır. Kaldıraçlı kiralamalar dolaylı veya kredili kiralamalar olarak da ifade edilmektedir.

Büyük sermayenin gerekli olduğu yatırımlarda finansal kiralamaya konu olan malın satın alınması için gerekli olan nakdin bankalardan veya finansal kuruluşlardan kredi kullanılması yolu ile uygulanan kiralama türüdür. Kaldıraçlı kiralamanın uygulandığı alımlar, genellikle büyük harcama gerektiren alımlardır<sup>91</sup>.

Kaldıraçlı kiralamada en az üç farklı taraf yer almaktadır<sup>92</sup>.

- Kiracı
- Kiralayan
- Kreditörler veya finans kurumlar

Sistemin işleyişi olarak da finansal kiralama sözleşmesinde kiracı firma, faaliyetleri için ihtiyaç duyduğu makine ve teçhizatla ilgili seçimde bulunarak, kiralayan firma ile bir sözleşme yapar. Diğer finansal kiralama türlerinde kiraya veren kuruluş, kiraya vereceği varlığın % 100'ünü kendi finansman kaynaklarından sağlamak zorundadır. Bu tür işlemlerde ise, finansal kiralama kuruluşunun yaptığı finansal destek yatırım tutarlarının % 20-%40'ı arasında değişmektedir. Varlığın finansmanı için, ihtiyaç duyulan sermaye miktarının kalan kısmı için araya kreditörler girmekte ve kiraya verenlerin karşılayamadıkları sermaye miktarını kreditörler karşılamaktadır. Bu yöntemle kiraya veren firma gerekli sermayenin belli bir kısmını karşılayarak varlığın sahibi durumuna gelmekte ve varlığa yapılan yatırım nedeniyle sağlanacak teşviklerden, vergisel avantajlardan yararlanmaktadır<sup>93</sup>.

Kaldıraçlı kiralamaların özelliği, az miktarda parayı riske atarak, yüksek maliyetli bir malın sahiplik haklarının elde edilmesidir. Finansal kiralamaya konu olan mal krediye karşılık birinci dereceden rehinlidir. Kira bedelleri ve yatırımcı

---

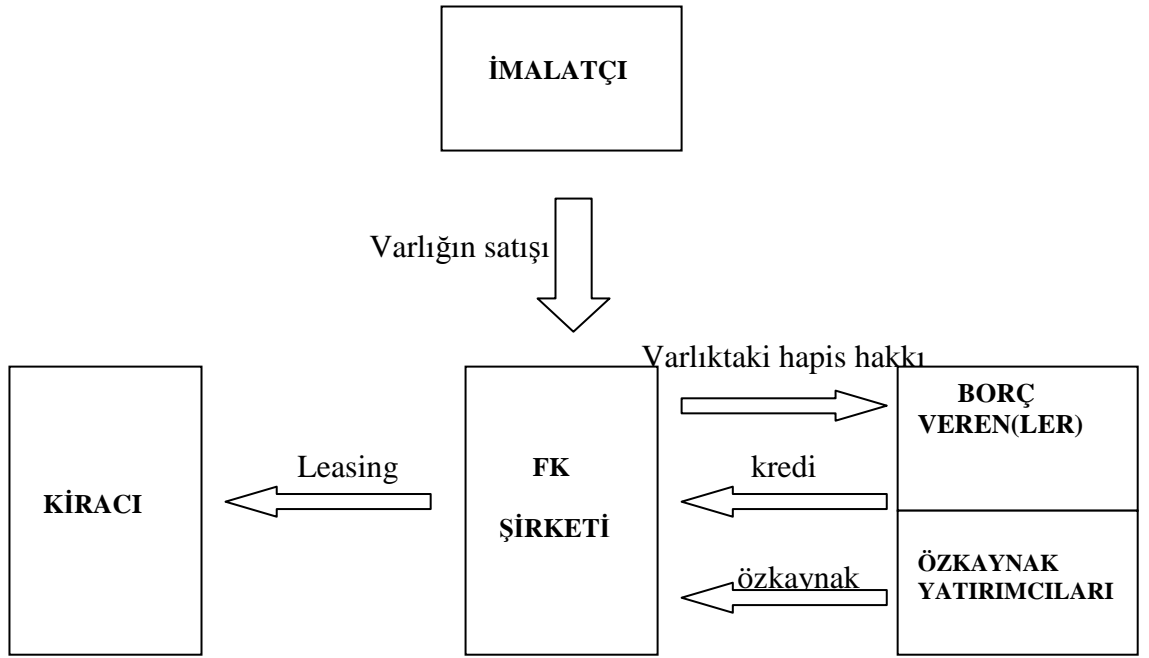
<sup>91</sup> Mercan, **a.g.e.**, s.21.

<sup>92</sup> Toroslu, **a.g.e.**, s.45

<sup>93</sup> Toroslu, **a.g.e.**, s.12.

şirkete verilen avantajlar ilgili kuruluşlar için borca karşılık güvence oluşturur. Kiralayanın, mali aracı kurumdan aldığı borcun, anapara ve faiz ödemeleri kiracının ödediği taksitlerle karşılanmakta ve kullanılan borcun vadesi ile kiralama dönemi arasında paralellik bulunmaktadır<sup>94</sup>.

#### Şekil 4: Kaldıraçlı Finansal Kiralamannın İşleyişi



**Kaynak:** Douglas R. Emery ve John D. Finnerty, **Corporate Financial Management**, New Jersey: Prentice Hall Publishing, 1997, s.808.

<sup>94</sup> Toroslu, a.g.e., s.45

## **3.2 FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMELERİ**

### **3.2.1 Finansal Kiralama Kanununun Amacı ve Kapsamı**

Finansal Kiralama Kanunun amacı, Kanunun birinci maddesinde belirtildiği gibi finansman sağlamaya yönelik finansal kiralamayı düzenlemektir. Kanun koyucu bütün dünyada kullanılan “leasing” sözcüğünü benimsememiş, bunun yerine “finansal kiralama” terimini kullanmayı tercih etmiştir. Kanunun ikinci maddesinde kapsam sözleşmesinin hukuki yapısı, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri olarak belirlenmiştir. Kanunun üçüncü maddesinde ise kanunda kullanılan temel kavramlar tanımlanmıştır. Buna göre sözleşme; finansal kiralama sözleşmesini, kiralayan; finansal kiralama şirketini, kiracı; finansal kiralamayı kabul edeni, kira bedeli; finansal kira bedelini ifade etmektedir.

### **3.2.2 Finansal Kiralama Sözleşmesi**

Finansal Kiralama Sözleşmesi, Finansal Kiralama Kanununun 4. maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre finansal kiralama sözleşmesi, “Kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakılmasını öngören bir sözleşmedir” şeklinde tanımlanmıştır.

#### **3.2.2.1 Finansal Kiralama Sözleşmesinin Konusu**

Finansal kiralama sözleşmesine konu olabilecek taşınır ve taşınmaz mallar konu olabilmektedir. Patent gibi fikri ve sınai haklar bu sözleşmeye konu olamamaktadır. Taşınır mallar, tüketim ve yatırım malları olarak iki gruba ayrılır. Tüketim mallarını ise dayanıklı tüketim malları ve dayanıksız tüketim malları olarak

ikiye ayırmak gerekmektedir. Dayanıklı tüketim malları finansal kiralama konusu olmaktadır. Bu açıklamalara göre finansal kiralama sözleşmesine konu olabilecek taşınır ve taşınmaz malların şu özelliklere sahip olması gerekir<sup>95</sup>:

- Kira sözleşmesi süresi sonunda asli niteliği bozulmadan iadesi mümkün olabilecek mallar
- Kendi başına kullanım imkanı olan mallar
- Bir malın herhangi bir şekilde teferruatı teşkil etmeyen ve sarf malzemesi niteliğinde olmayan mallar.

### 3.2.2.2 Finansal Kiralama Bedeli ve Ödeme Dönemleri

Finansal Kiralama Kanunu'nun 6.maddesinde finansal kiralamaya konu malların kiracıya devredilmesi karşılığında ödenecek kira bedelinin ve bunların ödeme dönemlerinin taraflar arasında serbestçe saptanabilmesi öngörülmüştür. Aynı madde hükmüne göre, finansal kiralama şirketi ile kiracı, kira tutarını sabit tutarlar üzerinden belirleyebilecekleri gibi, isterlerse değişken tutarlar üzerinden de belirleyebilirler, hatta bedelin Türk Lirası olarak tayini zorunlu olmayıp, Merkez Bankasıncı alım satımı yapılan döviz cinsinden tespit edilmesi de mümkündür. Ancak yurt dışından yapılacak finansal kiralama işlemlerinde kiralama bedelinin yıllık 25.000 Amerika Doları karşılığı Türk Lirasından az olması mümkün değildir. Kanun koyucu, gerek finansal kiralama taksitlerinin tutarlarının ve gerekse ödeme şekli ve zamanı konusunda bir belirlemede bulunmamıştır. Finansal kiralama taksitleri, adi kira ya da hâsılât kirasında olduğu gibi her ay ya da belirli dönemlerde doğan ve ödenen borçlar değildir. Bir bütün olarak bir defada doğan fakat sonradan taksitler halinde ödenmesi kararlaştırılan tek bir borcun parçalarıdır. Bu borcun nasıl ifa edileceği ise, genellikle taraflar arasında akdedilen finansal kiralama sözleşmesine eklenen bir ödeme tablosu ile belirlenmektedir<sup>96</sup>.

---

<sup>95</sup> Mehmet Arslan, **Finansal Kiralamanın (Leasing) Vergi Kanunları Karşısındaki Durumu**, Mükellefin Dergisi, Lebib Yalkım Yayınları, Sayı 52, Nisan 1997, s.99-100.

<sup>96</sup> Tamer Balcı, **Finansal Kiralama (Leasing) İşlemlerinin Hukuki ve Mali Boyutu-2**, Maliye ve Sigorta Yorumları, Sayı 426, Ekim 2004, s.103.

### 3.2.2.3 Finansal Kiralama Sözleşmesinin Süresi

Finansal Kiralama Kanunu'nun 7. maddesine göre, sözleşmeler en az dört yıl süreyle fesh edilemezler. Hangi kiralama hallerinde bu sürenin kısalacağı Bakanlar Kurulunca çıkarılacak yönetmelikte belirlenir, denilmektedir. Anılan kanunun gerekçesinden, kanunun kabul edildiği tarihte yürürlükte bulunan mevzuata göre menkul mallar 4 yılda amortismanına tabi tutarak itfa edilebileceği için, sözleşmelerin en az 4 yıl süreyle fesh edilemeyeceğinin öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Ancak teknolojik ömrü sözleşme süresinden daha kısa olan bazı iktisadi kıymetlerde kiralama süresi 2 yıl olabilmektedir. Hangi kiralama hallerinde sürenin dört yıldan az olacağı Bakanlar Kurulunca çıkarılan 92/3170 Sayılı Yönetmelik ile belirlenmiştir. Söz konusu yönetmeliğin 1'inci maddesine göre finansal kiralama sözleşme süreleri aşağıdaki hallerde dört yıldan kısa olabilir<sup>97</sup>

- Teknolojik niteliği veya ekonomik yararlanma ve işletme süresi itibariyle kullanımı dört yıldan kısa olduğu Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nca onaylanan mallar,
- Yurt içinde ve yurt dışında yerleşik finansal kiralama şirketleri tarafından yapılan kiralama işlemlerinde, ilk sözleşmenin devamı mahiyetinde, yeniden finansal kiralama sözleşmesine konu olan mallar,
- Yurt içinde ve yurt dışında savaş hali ile savaşa yol açabilecek durumlar veya sabotaj, yangın, ağır kaza ve tabii afetler sebebiyle kiralama konusu malın, bu malı kiralayanın ya da kiracısının zarar gördüğü haller,

Yukarıda belirtilen haller dışında finansal kiralama sözleşmesinin süresi en az dört yıldır.

---

<sup>97</sup> Ünal Somuncuoğlu, **Türk Hukuku'nda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesine Yüzeysel Bir Bakış**, Sayı 4-6, 1998, s.245.

### **3.2.2.4 Finansal Kiralama Sözleşmesinin Şekli ve Tescili**

Finansal Kiralama Kanunu'nun 8'inci maddesi hükmü uyarınca, finansal kiralama sözleşmesine konu olan malın taşınır veya taşınmaz olduğuna bakılmaksızın, sözleşmenin düzenleme şeklinde noterlikçe yapılması şarttır. Taşınır mala ait sözleşme, kiracının ikametgâhı noterliğinde özel sicile tescil edilir. Taşınmaz mala ait sözleşme ise taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine, gemilere ait sözleşmeler ise gemi siciline şerh edilir. Tescil veya şerhten sonra üçüncü kişilerin finansal kiralama konusu mal üzerindeki aynı hakları kiralayana karşı ileri sürülemez. Yurt dışında yerleşik kiralayan şirketin Türkiye'de şubesi yoksa sözleşmeler Hazine Müsteşarlığı tarafından tescil edilir. Finansal Kiralama sözleşmeleri herhangi bir noter tarafından düzenleme şeklinde yapılabilir. Fakat hangi noter tarafından yapılırsa yapılsın taşınırlara ilişkin bütün finansal kiralama sözleşmelerinin kiracının ikametgâhı noterliğinde özel sicile tescil edilmesi gerekmektedir. Kiracının ikametgâhı noterliğinden kasıt kiracının ikamet ettiği şehir merkezindeki herhangi bir noterdir.

### **3.2.2.5 Finansal Kiralama İşlemlerinde Parasal Sınır**

Finansal Kiralama şirketlerinin yapacağı finansal kiralama işlemlerinin tutarının sınırı ile ortakları veya grup şirketleri ile yapacağı kiralama işlemlerinin tutar ve esaslarını belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Bu çerçevede 08.07.1992 tarihinde finansal kiralama işlemlerinde süre ve sınırın tespitine dair yönetmelik yayınlanmıştır.

Tebliğ'de finansal kiralama şirketlerinin kiralama işlemlerinin toplam tutarının öz kaynaklarının 30 katını, ortakları veya şirketler grubu ile yapacağı kiralama işlemleri toplam tutarının ise, öz kaynaklarının 15 katını geçemeyeceği belirtilmiştir. İktisadi devlet teşekkülleri ile kamu iktisadi kuruluşlarının veya bunların müessese ve bağlı ortaklıklarının, Devlet Planlama Teşkilatının uygun



görüŖü alınmak suretiyle Hazine MüsteŖarlığınca onaylanacak kiralama işlemlerinde, yukarıda belirtilen oranlar aranmamaktadır<sup>98</sup>.

### **3.2.3 Türkiye’deki Finansal Kiralama Uygulamalarındaki Hukuksal Yapı**

Finansal kiralama Ŗirketleri 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu’nun 10 ve 11.maddeleri ile Finansal Kiralama Ŗirketlerinin kuruluş ve faaliyetlerine ilişkin yönetmenlikte belirtilen esaslara göre kurulmaktadır. Buna göre;

- Finansal kiralama Ŗirketleri, yalnızca anonim ortaklık Ŗeklinde kurulabilir. Finansal kiralama Ŗirketlerinin kuruluşu ve Ŗube açmaları, Hazine MüsteŖarlığı’na bağlı bulunduğu Bakanlığın iznine tabi bulunmaktadır. Fakat 2006 yılından itibaren bu yetki Hazine MüsteŖarlığından alınarak Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’na devredilmiştir. Ön izin verilme Ŗekli ve Ŗartlarını belirleyen 28.04.1992 tarihli finansal kiralama Ŗirketlerinin kuruluş ve faaliyetlerine ilişkin yönetmenlikte ayrıntılı olarak belirlenmiştir.
- Finansal kiralama Ŗirketlerinin ödenmiş sermayeleri bir milyar Türk Lirası’ndan az olamaz. Bu miktarlar Bakanlar Kurulunca beŖ katına kadar arttırabilir.
- Yabancı finansal kiralama Ŗirketlerinin izin almadan Ŗube açarak faaliyette bulunmaları yasaklanarak yerli Ŗirketler ile eşit koŖullara getirilmiş olmaktadır. Fakat yabancı finansal kiralama Ŗirketlerinin Ŗube açmadan finansal kiralama sözleşmesi yapmaları yasaklanmamıştır. Bu Ŗirketler, sözleşmelerini Hazine MüsteŖarlığının bağlı bulunduğu Bakanlığa tescil ettirmek suretiyle finansal kiralama sözleşmesi yapabilirler.

---

<sup>98</sup> Çakan,a.g.e., s.56.

Türkiye'de finansal kiralama ile ilgili çalışmalar, bilimsel incelemeler ve araştırmalar biçiminde 1983 yılında başlamıştır. Bunu, finansal kiralama konusunu yasal bir temele oturtmak ve yasal bir çerçeveye bağlamak için tasarı hazırlık çalışmaları izlemiştir. Maliye Bakanlığı, Adalet Bakanlığı ve Devlet Planlama Teşkilatı Yabancı Sermaye Başkanlığı'nın ortak çalışmaları sonucu hazırlanan tasarı TBMM'ye sunulmaktadır<sup>99</sup>. TBMM'nin ilgili komisyonlarından geçen yasa tasarısı, Meclis Genel Kurulu'nda 10.06.1985 günü kabul edilmiş ve 28.06.1985 günlü ve 18795 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanun 5 ana bölüm ve 34 maddeden oluşmaktadır. Bu bölümler şu şekildedir<sup>100</sup>:

- Genel Hükümler
- Sözleşmenin Hüküm ve Sonuçları
- Sözleşmenin Sona Ermesi
- Sözleşmenin Tabi Olduğu Hükümler
- Teşvik ve Vergiye Dair Hükümler

### 3.2.4 Finansal Kiralamanın İşleyişi

Finansal Kiralama, varlıkların satın alınmasına alternatif olarak kiralanmasını ifade eder. Finansal kiralama işleminde genelde, finans kurumu fonksiyonunu gören finansal kiralama şirketi, mala ihtiyacı olan kiracı, malın satıcısı veya imalatçısı olmak üzere üç taraf yer almaktadır. Kiracı ihtiyacı olan malı malın satıcısından seçer kiracının seçtiği bu malı finansal kiralama şirketi satın almakta ve bu şekilde malın yasal sahibi olmaktadır. Malın kullanımını ise kiracıya bırakılmaktadır. Malın kullanımı için kiracı belirli bir kira ödemesinde bulunmaktadır. Bu kira gideri içinde faiz faktörü vardır. Bu faiz faktörü finansal kiralama şirketinin beklediği karlılık oranıdır. Günümüzde, işletmelerin karlılığının, sahiplikten değil de kullanımından

---

<sup>99</sup> Ahmet Erol, **Finansal Kiralama( Leasing)**, Lebib Yalkın Yayınları, Mükellefin Dergisi, Sayı77, 1999, s.20

<sup>100</sup> Erol, **a.g.e.**, s.21.

doğduğu görüşünün kabulü ve bu görüşün yaygınlaşması kiralamanın bir finans tekniği olarak kullanılmasında etkin olmuştur<sup>101</sup>.

**Tablo 3: Finansal Kiralama İşlemlerinin Mal Gruplarına Göre Dağılımı**  
1 Ocak - 31 Aralık 2009 Dönemi (İşlem Adedi: 6.197) (Bin YTL)

MAL GRUPLARI	Yatırım Tutarı	Oran %	Kira Alacağı	Oran %
<b>Kara Ulaşım Araçları</b>	<b>202.473</b>	5,98%	<b>246.545</b>	<b>5,85%</b>
Otomobil	51.459	1,52%	60.800	1,44%
Otobüs	13.235	0,39%	16.980	0,40%
Minibüs	382	0,01%	456	0,01%
Kamyon - Kamyonet	47.005	1,39%	57.715	1,37%
Rent-A-Car	0	0,00%	0	0,00%
Çekici	24.789	0,73%	29.582	0,70%
Diğer Araçlar	65.603	1,94%	81.012	1,92%
<b>Hava Ulaşım Araçları</b>	<b>254.450</b>	7,52%	<b>309.679</b>	<b>7,35%</b>
Uçak	149.415	4,41%	181.537	4,31%
Helikopter	105.035	3,10%	128.142	3,04%
Diğer	0	0,00%	0	0,00%
<b>Deniz Ulaşım Araçları</b>	<b>109.040</b>	3,22%	<b>129.158</b>	<b>3,07%</b>
Kuru Yük	77.629	2,29%	92.010	2,18%
Tanker	6.154	0,18%	7.360	0,17%
Yolcu	0	0,00%	0	0,00%
Yat	23.437	0,69%	27.526	0,65%
Diğer	1.820	0,05%	2.262	0,05%
<b>İş ve İnşaat Makinaları</b>	<b>592.575</b>	17,50%	<b>708.303</b>	<b>16,81%</b>
Dozer	12.288	0,36%	15.064	0,36%
Loder	55.219	1,63%	63.146	1,50%
Ekskavatör	112.701	3,33%	131.069	3,11%
Taşıyıcı	12.234	0,36%	14.686	0,35%
Forklift	32.293	0,95%	38.567	0,92%
Diğer	367.840	10,86%	445.771	10,58%
<b>Makine ve Ekipmanlar</b>	<b>983.540</b>	29,05%	<b>1.239.124</b>	<b>29,41%</b>
Üretim Makinaları	252.138	7,45%	321.687	7,64%
Paketleme Makinaları	49.246	1,45%	62.043	1,47%

<sup>101</sup> Ömer Şahin, *Dış Ticaretin Finansman Teknikleri ve Türkiye’de İhracat İthalat Rejimi*, Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul, 1995.

Gıda Sektöründe Kul. Makinaları	81.649	2,41%	96.471	2,29%
Ses ve Görüntü Ekipmanları	21.233	0,63%	26.973	0,64%
Metal İşleme Makinaları	178.731	5,28%	228.310	5,42%
Diğer	400.543	11,83%	503.640	11,95%
<b>Tıbbi Cihazlar</b>	<b>201.687</b>	<b>5,96%</b>	<b>250.036</b>	<b>5,93%</b>
Tanı Cihazları	115.903	3,42%	142.901	3,39%
Cerrahi Cihazlar	6.886	0,20%	9.328	0,22%
Dişçi Üniteleri	3.637	0,11%	4.438	0,11%
Laboratuvar Donanımları	22.947	0,68%	27.379	0,65%
Diğer	52.314	1,55%	65.990	1,57%
<b>Tekstil Makinaları</b>	<b>105.921</b>	<b>3,13%</b>	<b>125.372</b>	<b>2,98%</b>
Dokuma Tezgahları	56.945	1,68%	67.168	1,59%
İplik İmalat Makinaları	11.234	0,33%	13.554	0,32%
Boya Makinaları	10.827	0,32%	12.959	0,31%
Konfeksiyon Dikiş Makinaları	9.350	0,28%	10.952	0,26%
Diğer	17.565	0,52%	20.739	0,49%
<b>Turizm Ekipmanları</b>	<b>104.264</b>	<b>3,08%</b>	<b>142.149</b>	<b>3,37%</b>
Isıtma ve Soğutma Cihazları	24.444	0,72%	32.875	0,78%
Mutfak ve Çamaşırhane Donanımları	21.341	0,63%	28.405	0,67%
Diğer	58.479	1,73%	80.869	1,92%
<b>Elektronik ve Optik Cihazlar</b>	<b>158.431</b>	<b>4,68%</b>	<b>202.232</b>	<b>4,80%</b>
Güvenlik Sistemleri	4.944	0,15%	6.610	0,16%
Santral Sistemleri	10.443	0,31%	13.104	0,31%
Elektrik Motorları, Jeneratörler	77.145	2,28%	99.257	2,36%
Kesintisiz Güç Kaynakları	3.699	0,11%	4.843	0,11%
Diğer	62.200	1,84%	78.418	1,86%
<b>Basın Yayın İle İlgili Donanımlar</b>	<b>75.160</b>	<b>2,22%</b>	<b>90.781</b>	<b>2,15%</b>
Matbaa Makinaları	59.601	1,76%	72.057	1,71%
Dizgi Sistemleri	0	0,00%	0	0,00%

Masa Üstü Yayıncılık Sistemleri	1.119	0,03%	1.425	0,03%
Diğer	14.440	0,43%	17.299	0,41%
<b>Büro Ekipmanları</b>	<b>125.746</b>	<b>3,71%</b>	<b>149.363</b>	<b>3,55%</b>
Bilgisayar	47.025	1,39%	55.595	1,32%
Fotokopi Makinaları	13.039	0,39%	15.757	0,37%
Faks Makinaları	155	0,00%	191	0,00%
Telefon Cihazları	194	0,01%	281	0,01%
Büro Malzemesi	43.380	1,28%	52.569	1,25%
Diğer	21.953	0,65%	24.970	0,59%
<b>Gayrimenkuller</b>	<b>402.444</b>	<b>11,89%</b>	<b>531.748</b>	<b>12,62%</b>
Bina	357.208	10,55%	473.371	11,24%
Arazi	45.236	1,34%	58.377	1,39%
<b>Diğer</b>	<b>70.103</b>	<b>2,07%</b>	<b>88.755</b>	<b>2,11%</b>
Diğer	70.103	2,07%	88.755	2,11%
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>3.385.834</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.213.245</b>	<b>100,00%</b>

Kaynak: FİDER, “İstatistikler”, <http://www.fider.org.tr>, 01.02.2010

### 3.2.5 Finansal Kiralama İşleminin Yapısı

Bir “Leasing-Kiralama” işleminin Finansal Kiralama olarak kabul edilmesi, Maliye Bakanlığı'nın 1 Temmuz 2003 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 319 sayılı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği çerçevesinde aşağıdaki niteliklerden birinin veya daha fazlasının bulunmasına bağlıdır.

- İktisadi Kıymetin (kiralanan malın) mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi,
- Kiracıya kira süresi sonunda kıymeti (kiralananı) rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkının tanınması,
- Kiralama süresinin, iktisadi kıymetin ekonomik ömrünün % 80 inden daha büyük bir bölümünü kapsaması,

- Sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin toplamının iktisadi kıymetin rayiç bedelinin % 90'ından daha büyük bir değeri oluşturması,
- Arsa, arazi ve binalarla ilgili kiralama sözleşmelerinde, kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devri öngörülmüş olması veya kiracıya kira süresi sonunda kiralama konusu gayrimenkulü düşük bir bedelle satın alma hakkının tanınmış olması. Bu işlemde asıl amaç, yatırımcının (kiracı) önemli tutardaki bir yatırımı orta veya uzun dönemde geri ödemek kaydıyla gerçekleştirilmesine olanak sağlanmasıdır.

Finansal Kiralama İşleminin parasal yönden yapısı ise<sup>102</sup>,

- İşlem için FK şirketinin kiralanan malın satın alınması için ödediği Tutar (Maliyet Bedeli),
- İktisadi kıymetin (Kiralananın) Rayiç Bedeli,
- Kiralamada kullanılan Faiz Oranı,
- Kira dönemi, kiralama süresi tanımı ve buna göre Kira Dönemi Sayısı,
- Kiralama süresi sonunda kiralama konusu iktisadi kıymetin Kalan Değeri,
- Kiralama süresi sonunda kiracıya tanınan satın alma hakkı ile ilgili Satış Bedeli,
- Kira ödemelerinin Bugünkü Değeri,
- İktisadi kıymetin (Kiralananın) Ekonomik Ömrü unsurlarından oluşmaktadır.

### **3.2.6 Finansal Kiralama İşlemlerinde Muhasebe Uygulaması**

24 Nisan 2003 tarih ve 25088 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 25'nci maddesi ile 213 Sayılı Vergi Usul Kanununa Mükerrer 290'ncü madde eklenmiştir. Söz konusu

madde başlığı “Finansal Kiralama İşlemlerinde Değerleme” olarak yer alırken yürürlük tarihinin 01 Temmuz 2003 olması hüküm altına alınmıştır.

Yapılan bu düzenleme neticesinde 01 Temmuz 2003 tarihinden başlamak üzere Finansal kiralama işlemlerinde, kiralamaya konu olan iktisadi kıymet ile sözleşmeden doğan hak, borç ve alacakların değerlemesi ilgili madde hükümleri doğrultusunda yapılmaktadır. 01/07/2003 tarihinden önce yapılmış olan Finansal kiralama sözleşmeleri doğrultusunda yapılan kira ödemelerin tamamının gider yazılması uygulamasına devam edilecektir. Finansal Kiralama 4842 sayılı yasa ile yapılan düzenlemeden önce adi kiralama şeklinde algılanıp uygulama da öyle yapılıyordu. Çeşitli defalar Maliye Bakanlığı Denetim Elemanları finansal kiralama yolu ile edinilen (edinilen diye bahsediliyor çünkü yapılan sözleşmelerde malın hangi tarihte ve sembolikte olsa hangi tutar ile kiracıya devir edileceğine ilişkin hükümler de bulunmaktadır) amortismanına tabi iktisadi kıymetler için ödenen kira bedellerinin gider yazılmasının sözleşme süresine yayılması gerektiği ve bu nedenle de ödeme değil, sözleşme süresinin esas alınması gerektiği konusunda eleştirel hareket etmişler ve kimi zamanda bu doğrultuda raporlar düzenlenmiş, mükellefler adına ilave tarhiyatlar yapılmıştır. Ancak yapılan tarhiyatların büyük çoğunluğu yargı kararları doğrultusunda iptal edilmiştir<sup>103</sup>.

“Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi” başlıklı 17 No.lu Türkiye Muhasebe Standardı’nın “II Tanımlar” başlıklı bölümünün 2’nci maddesinin “b” alt maddesi Finansal Kiralamayı; “Kiralama sözleşmesi ile, bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan tüm riskler ile tüm yararların kiracıya bırakılmasıdır. Mülkiyet hakkı sözleşme sonunda devredilir veya devredilmez” şeklinde tanım bulmaktadır. Söz Konusu Türkiye Muhasebe Standardının “IV Açıklamalar” başlıklı bölümünün “Kiracı Açısından Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi” başlıklı “b” alt bölümünün 12’nci maddesinde; “Bir finansal kiralamanın başlangıç tarihinde, işlem, kiracının aktifinde bir varlık pasifinde ise bir borç olarak gözüktür. Bilançoda varlık ve borç olarak yer alan kiralama işleminin tutarı, varlığın gerçeğe uygun değeri veya minimum kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanıdır. Kira

---

<sup>102</sup> <http://www.leasingportali.com/detayyeniportal.asp?id=56>

ödemelerinin bugünkü değerini hesaplamak için kullanılan iskonto oranı, kiralamanın faiz oranıdır. Bunu saptamak olanaklı değilse, kiralayanın borçlanma maliyetidir” hükmüne yer verilmektedir.

Yine ilgili standardın devam eden 13’nci maddesinde ise;” Özüncü önceliği kavramı gereğince, muhasebeye konu olan işlemler sadece hukuki şekilleri dikkate alınarak değil, özleri ve ardındaki finansal gerçekler gözönüne alınarak muhasebeleştirilmeli ve sunulmalıdır. Finansal kiralama işleminde kiracı malın mülkiyetini hukuken devralmamakla birlikte, esas olarak gerçeğe uygun değerine yakın bir fiyat ve faiz ödeyerek ekonomik ömrünün büyük bir bölümünde o varlığın ekonomik yararlarının kullanım hakkını satın almaktadır” hükmü de konuya olduğunca açıklık getirmektedir. Devam eden 14’ncü ve 15’nci maddeleri de finansal kirala işlemlerinin mali tablolara etkisi ile amortisman konusu işlenmiştir. Buna göre;

Madde 14- Finansal kiralama işlemlerinin kiracının bilançosunda yansıtılmaması durumunda varlıklar ve borçların seviyesi olduğundan az gösterilmiş olur. Bu durumda finansal oranlar gerçeği yansıtmaz. Bu nedenle finansal kiralamanın kiracının bilançosunda hem bir varlık, hem de gelecekteki kira ödemelerinden dolayı bir borç olarak tahakkuk ettirilmesi gerekir. Kiralamanın başlangıcında gelecekte ödenecek kira tutarları aktifte varlık, pasifte borç olarak sunulur.

Madde 15- Finansal kiralama işlemi her muhasebe döneminde borçlanma maliyetlerine ek olarak bir de amortisman giderine yol açmaktadır. Kiralanan varlıklar için uygulanan amortisman politikası, sahip olunan varlıklar için uygulanan politikalar ile benzer olmalı ve amortisman oranı TMS-9 Amortisman Muhasebesi standardı esaslarına uygun olarak saptanmalıdır. Eğer kira süresinin bitiminde, varlığın mülkiyetinin kiracıya geçeceğine ilişkin belirsizlik varsa, varlığın kiralama süresi veya hizmet süresinden hangisi kısa ise o süre içerisinde varlık tümüyle amorti edilir.

---

<sup>103</sup> [http://www.alomaliye.com/mehmetali\\_aktas\\_leasing.htm](http://www.alomaliye.com/mehmetali_aktas_leasing.htm)



Finansal kiralama işlemlerinin konu edildiği TMS-17'nin yürürlük tarihi ise 01/01/2002 olarak belirlenmiştir. Daha önce var olan uygulama farklılığı 4842 sayılı yasa ile 01 Temmuz 2003 tarihinden geçerli olmak üzere giderilmiştir.

Avrupa Birliği üyesi olma yoluna atılan önemli adımlar neticesinde elbetteki çok önemli ve köklü bir çok olumlu değişiklikler olmaktadır. Ülkemizde konuşulması dahi güç olan bir çok konu yasal düzenlemelerle Avrupa normlarına kavuşturulmaktadır. Tüm bu iş ve işlemler yapılırken muhasebenin bunların dışında kalması elbetteki düşünülemez.

Özetle 01 Temmuz 2003 tarihine kadar vergiden kaçınma olarakda nitelendirilebilen finansal kiralama işlemleri artık yeni uygulama biçimi ile vergiden kaçınma müessesesi olmaktan kurtarılmış uluslararası bir standarda kavuşturulmuştur. Yapılan düzenleme ile mali tabloların doğru bilgileri içermesi sonucunu doğuracağından işletmenin finansal durumunun analizinde de önem arz etmektedir.

- **Kiralayana ilişkin hükümler**

Kiralama süresi boyunca kiracı tarafından yapılacak kira ödemelerinin toplam tutarı, anapara artı faiz, alacak olarak aktife alınacaktır. Diğer yandan, aktifleştirilen alacak tutarı ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasındaki fark ise gelecek dönemlere ait faiz geliri olarak pasifleştirilmek suretiyle değerlendirilerek kayıtlara intikal ettirilecektir. Kiralayan finansal kiralamadan doğan alacaklarını reeskonta tabi tutamayacak ancak yatırım indiriminden yararlanma hakkı kiralayana (Finansal Kiralama Şirketi) ait olacaktır.

- **Kiracıya ilişkin hükümler**

Finansal kiralama işlemine konu iktisadi kıymeti kullanma hakkı ve sözleşmeden doğan borç, kiralama konusu iktisadi kıymetin rayiç bedeli veya

sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirilecektir. Finansal kiralama konusu iktisadi kıymet, kullanma hakkı olarak aktife alınacak karşılığında ise kiralayana olan borç pasife kaydedilecektir.

Kiracının finansal kiralamadan doğan borçlarını reeskonta tabi tutması mümkün olmayacağı gibi kiracının yaptığı ödemeler dahilinde bulunan faiz bölümü ise koşulların var olması halinde finansman gider kısıtlamasına tabi tutulacaktır.

**Tablo 4 Finansal Kiralama İşlemlerinin Sektörlere Göre Dağılımı<sup>104</sup>**

1 Ocak - 30 Eylül 2009 Dönemi (Bin YTL)

SEKTÖRLER	Fatura Değeri	Oran %	Kira Alacağı	Oran %
Tarım	100.524	% 4,19	131.112	% 4,37
Tarım, Hayvancılık, Ormancılık	98.230	% 4,09	128.330	% 4,27
Balıkçılık	2.294	% 0,10	2.782	% 0,09
İmalat Sanayi	1.038.600	% 43,27	1.310.896	% 43,66
Enerji Üreten Madenlerin Çıkarılması	29.101	% 1,21	35.146	% 1,17
Enerji Üretmeyen Madenlerin Çıkarılması	44.421	% 1,85	60.025	% 2,00
Gıda,Meşrubat Ve Tütün Sanayi	92.256	% 3,84	110.602	% 3,68
Tekstil Ve Tekstil Ürünleri Sanayi	96.762	% 4,03	120.148	% 4,00
Deri Ve Deri Ürünleri Sanayi	2.642	% 0,11	3.512	% 0,12
Ağaç Ve Ağaç Ürünleri Sanayi	4.864	% 0,20	5.888	% 0,20
Kağıt Ve Kağıt Ürünleri Basım San.	61.052	% 2,54	76.813	% 2,56
Nükleer Yakıt, Petrol, Kömür Ür.San.	33.727	% 1,41	44.000	% 1,47
Kimya Ve Kimya Ürünleri İle Sentetik Lif San.	30.375	% 1,27	37.502	% 1,25
Kauçuk Ve Plastik Ürünleri Sanayi	49.527	% 2,06	62.591	% 2,08
Diğer Metal Dışı Madenler Sanayi	39.506	% 1,65	50.114	% 1,67
Metal Ana Sanayii Ve İşlenmiş Madde Üretimi	275.782	% 11,49	355.106	% 11,83
Makina Ve Techizat Sanayi	68.663	% 2,86	83.988	% 2,80
Elektrik Ve Optik Aletler San.	57.388	% 2,39	70.585	% 2,35
Ulaşım Araçları Sanayi	27.238	% 1,13	33.350	% 1,11
Başka Yerlerde Sınıflandırılmamış İmalat San.	88.780	% 3,70	114.373	% 3,81

<sup>104</sup> www.fider.org.tr/istatistikler

Elektrik Gaz Ve Su Kaynakları	36.516	% 1,52	47.153	% 1,57
Hizmet	1.121.621	% 46,73	1.389.918	% 46,30
İnşaat	397.206	% 16,55	486.128	% 16,19
Toptan Ve Per. Tic. Mot. Ar. Serv. Hzm.	72.681	% 3,03	89.050	% 2,97
Otel Ve Restoranlar(Turizm)	97.332	% 4,06	132.077	% 4,40
Taşımacılık Depolama Ve Haberleşme	211.494	% 8,81	257.259	% 8,57
Finansal Aracılık	49.751	% 2,07	58.949	% 1,96
Emlak Kom.Kiralama Ve İşl.Faalityeri	52.065	% 2,17	62.785	% 2,09
Savunma Ve Kamu Yönetimi Zorunlu Sos.Güv.	3.121	% 0,13	4.862	% 0,16
Eğitim	15.428	% 0,64	19.139	% 0,64
Sağlık Ve Sosyal Hizmetler	174.371	% 7,26	214.598	% 7,15
İşçi Çalıştıran Özel Kişiler	0	% 0,00	0	% 0,00
Uluslar Arası Örgüt Ve Kuruluşlar	10.745	% 0,45	14.843	% 0,49
Diğer Toplumsal Sos. Ve Kişisel Hizmetler	37.427	% 1,56	50.228	% 1,67
Diğer	139.548	% 5,81	170.357	% 5,67
Diğer	139.548	% 0,00	170.357	% 0,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>2.400.293</b>	<b>% 100</b>	<b>3.002.283</b>	<b>%100</b>

Türkiye'deki 2009 yılında gerçekleştirilen finansal kiralama uygulamalarında en yüksek payı %46,30 luk payla hizmet sektörü almaktadır. Bu yüzde içinde de otel ve restoranlar başta olmak üzere turizmin payı %4,40 'dır. Aynı yıl içinde turizm amaçlı yapılan finansal kiralama işlemlerinin toplam fatura değeri, 97.332 bin TL'dir. 2009 yılı içerisinde yapılan finansal kiralama işlemlerinin toplam fatura değerinin 2.400.293 TL olduğu düşünüldüğünde turizme yönelik finansal kiralama işlemlerinin rakamsal olarak değerinin çok düşük olduğunu söylemek mümkündür.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**  
**İZMİR İLİ MERKEZİNDE BULUNAN**  
**KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ OTEL İŞLETMELERİNİN**  
**FİNANSMAN SORUNLARININ ÇÖZÜMÜNDE**  
**FİNANSAL KİRALAMA ALTERNATİFİNİN KULLANIM DURUMUNUN**  
**ÖLÇÜLMESİ**

**4.1 ARAŞTIRMANIN AMACI**

Araştırmanın amacı, İzmir ili merkezinde bulunan küçük ve orta ölçekli otel işletmelerinin finansman sorunlarının çözümünde finansal kiralama alternatifinden yararlanma eğilimlerinin belirlenmesidir.

**4.2 ARAŞTIRMANIN ÖRNEKLEMİ**

İzmir ili merkezinde faaliyet gösteren 3 ve 4 yıldızlı otel işletmeleri araştırmanın örneklemini oluşturmaktadır. Örneklemini oluşturabilmek için, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın resmi internet sitesinden İzmir ilindeki otel sayılarına ulaşılmış ve 3 ve 4 yıldızlı oteller belirlenmiştir. İzmir ili merkezinde turizm işletmesi belgeli 13 adet 4 yıldızlı, 15 adet de 3 yıldızlı otel bulunmaktadır. Bu otellerden 2 adet 4 yıldızlı, 3 adet de 3 yıldızlı otel kolayda örneklem yöntemi ile seçilmiştir.:

**4.3 ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ**

Araştırmada genel olarak mevcut örnekleme seçilen 6 otelin üst düzey yöneticileri ya da finansal kaynaklı yöneticileri ile görüşme yapılmaya çalışılmıştır. Araştırmanın kapsamında da belirtildiği gibi, örneklem olarak seçilen 6 otelden, 5 adet otel görüşme yapmayı ve otelleri hakkında finansal kaynaklı bilgileri bu araştırma için paylaşmayı kabul etmiştir.

Görüşme yönteminin kullanıldığı bu araştırmada, yapılandırılmış görüşme ile sonuca ulaşmaya çalışılmıştır. Önceden planlanmış ve açık uçlu olarak hazırlanmış 20 adet soru ile işletmelerin finansal kiralama uygulamasına bakış açısı ve finansal kiralama uygulaması hakkındaki bilgileri ölçülmeye çalışılmıştır. Daha önce de belirtildiği gibi, örneklem olarak seçilen 3 ve 4 yıldızlı oteller daha önce finansal kiralama uygulamasını kullanmamış olsalar dahi bu konu hakkındaki bilgileri ölçülmeye çalışılmış ve finansal kaynaklı problemlerin çözümü sırasında bu alternatifin değerlendirilmesi için yön verilmeye çalışılmıştır.

#### **4.4 UYGULAMA**

Araştırmada genel olarak mevcut örneklemde seçilen 5 otelin üst düzey yöneticileri ile yüzyüze görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşmeler yapılandırılmış görüşme formu ile gerçekleştirilmiştir. Yapılandırılmış görüşme formu literatür taraması sonucu farklı formlardan alınan ve uyarlanan sorularla oluşturulmuştur.

Daha önce de belirtildiği gibi, örneklem olarak seçilen 3 ve 4 yıldızlı oteller daha önce finansal kiralama uygulamasını kullanmamış olsalar dahi bu konu hakkındaki bilgileri ölçülmeye çalışılmış ve finansal kaynaklı problemlerin çözümü sırasında bu alternatifin değerlendirilmesinden nasıl yararlandıkları belirlenmeye çalışılmıştır.

#### **4.4. BULGULAR**

Araştırmanın uygulama kısmında örneklem olarak seçilmiş 5 adet 3 ve 4 yıldızlı otelde çalışan genel müdür, müdür, finans müdürü düzeyindeki kişilerle yapılandırılmış formalarla yüzyüze görüşme gerçekleştirilmiştir. Yapılan araştırmada, 3 adet 3 yıldızlı, 2 adet de 4 yıldızlı otelle görüşme gerçekleştirilmiştir. Örneklemi oluşturan otellerden görüşmeler öncesi randevular alınmıştır.

Araştırmanın örneklemine oluşturan otellerin oda sayıları, 4 yıldızlı olanların 82 ve 72 oda, 3 yıldızlı olanların ise 40, 36 ve 63 oda şeklindedir. Bu odaların içinde

ve otellerin iç bölümünde kullanılan malzemelerde ve dekorasyon ürünlerinde finansal kiralama ile elde edilebilecek mallar mevcuttur. Ek 2 kısmında da belirtildiği gibi finansal kiralamaya konu olabilecek mal guruplarının çoğunda otel donanımlarına konu olabilecek ürünler bulunmaktadır. Finansal kiralama dışında bir çözüm yoluna gidildiğinde oldukça maliyetli olabilecek olan bu ürünler finansal kiralama yöntemi ile daha az maliyetlere ve de işletmenin finansal dengesini, banka ve finans kuruluşlarındaki kredi olanaklarını engellemeden elde edilebilir.

Görüşme yapılan otellerin yöneticilerinden alınan cevaplar doğrultusunda bir otel finansman ihtiyacını ilk olarak özsermaye ile karşıladıklarını ve ilerleyen günlerde de şirketin kendi bütçesinin kendi finansını sağladığını ve herhangi bir finansal alternatif yöntemini kullanmadıklarını belirtmiştir. Ancak görüşülen diğer otel yöneticilerinin tamamı banka kredileri sayesinde finansman olanağı sağladıklarını belirtmişlerdir.

Farklı dönemlerde bankaların sağlamış olduğu işletme kredi kampanyalarından yararlandıklarını, küçük miktarlardaki finansal ihtiyaçlarını da günlük kredi hesaplarından sağladıklarını belirtmişlerdir. Bankalar tarafından sağlanan ve anında açık limitlerinin varlığının olması bir işletme için özgüven sağlamakta ve acil ihtiyaç duyulması halinde genel prosedürlerle ve bekleme süreleriyle uğraşmadan kısa vadeli finansman sağladıklarını belirtmişlerdir.

Finansman temini için kullanılan ileri vadeli ve yüksek tutarlı banka kredilerinde de kullanım alışkanlıklarının olduğunu, gerekli durumlarda uzun süre çalışılan bankalar ile yeniden kredi ilişkisine girildiğinde kredinin kullandırım süresinin çok uzamadığı karşılıklı güven duygusu ve uzun süredir iş ve kredi ilişkisi içinde olan bankalarla çalışmalarının bu konuda fayda sağladığını ifade etmişlerdir. Kurulduğundan bu yana özsermaye ile devam eden otel işletmesi de, özsermaye ile başlamanın ve bu durumu devam ettirebilmelerinin işletmeleri açısından çok büyük özgüven sağladığını, bunun şirket ortakları gözüyle kendi işleyişi açısından da beğeni ile karşılandığını belirtmişlerdir. İşletmeleri açısından şuan köklü bir değişiklik

düşünmediklerini ve bu açıdan da büyük anlamda finansal ihtiyaçlarının olmadığını açıklamışlardır.

Söz konusu otel işletmelerinin finansman temini için kullandıkları kaynağın uygulama sırasında likit kaynaklarının, yapacakları yatırımın başında kullanılması sorununu meydana getirdiğini belirtmişlerdir. Borçlanma maliyetinin hesaplanması, ileride yansıyacak olan faiz giderinin işletme tarafından karşılanıp karşılamayacağı ve de yapılan yatırımın iyi analiz edilip, kullanılan kredideki anapara ve faiz giderlerini kompase edip edemeyeceğinin önceden çok detaylı bir şekilde incelenip, yatırım kararı verecek olan yöneticinin kararına ve öngörüsüne bırakılmaktadır. İşletmelerin hepsi banka kredilerinde genel olarak uzun vadeli geri ödeme alternatifleri ile kredi kullandıklarını, böylelikle geri kazanım riskini daha da azalttıklarını ifade etmişlerdir.

Turizmin dış etkenlerden çok çabuk etkilenen ve her dönem gerek bahsi geçen dış etkenlerden gerekse ülkenin turizm politikasındaki istikrarsız tutum nedeni olumsuz ve ani değişimlere maruz kalan bir sektör olmasından dolayı finansman temininde sektörel sıkıntılar meydana gelebilmektedir. Bu da istikrarsız sektörlerde işletmenin büyük adımlar atabilmesinde olumsuz rol oynamaktadır. Bu nedenle özellikle şehir otellerinde büyük finansal kaynak gerektiren büyük yatırımlar daha temkinli bir şekilde yapılmaktadır.

Araştırmanın örnekleminde yer alan 5 otel işletmesi de aynı nedenden dolayı yatırım kararları öncesinde temkinli davrandıklarını belirtmişlerdir. Özellikle küçük ölçekli finansman gerektiren yatırımlarını özsermaye ile tamamlamaya çalıştıklarını, mümkün olduğunca bu gibi durumlarda finans kuruluşlarından yardım almamaya çalıştıklarını ifade etmişlerdir. Gerek otellerin ekonomik durumu, gerek mali tablolarına bakıldığında küçük ve orta ölçekli oteller kapsamına giren bu oteller özsermaye konusunda da kısıtlı imkanlara sahiptirler. Bu nedenle işletmelerin faaliyet süreleri arttıkça yeni yatırımlar yapılmaktadır.

Görüşme yapılan işletmelerden sadece 1 tanesi daha önce bir finansman şirketi ile finansal kiralama hakkında görüşüklerini ancak tam olarak uygulamaya geçemediklerini belirtmiştir. Diğer otel işletmeleri ise şimdiye kadar finansal kiralama uygulamasına sıcak bakmadıklarını ya da konu hakkında bir finansal kiralama şirketinden bilgi almadıklarını belirtmişlerdir. Bu cevap işletmelerin genel olarak finansal kiralama uygulaması hakkında deneyim ve bilgi sahibi olmadıklarını göstermektedir. İşletmelerin finansal yöneticilerinin de finansal alternatif olarak ilk tercihlerinin daha önceki alışkanlıklarından dolayı banka kredilerinin olduğu, banka kredilerini almaya devam edip kredibilite oranlarının saklı kaldığı müddetçe farklı bir alanda alternatif yaratma ya da arayışa geçme ihtiyacı hissetmediklerini ortaya çıkarmıştır. Bu noktada finansal kiralama konusundaki eksiklikler, finansal kiralama şirketlerinin pazarlama konusundaki eksikliklerinin de etkisi olduğu varsayılabilir. Araştırma için görüşme yapılan otellerden sadece bir tanesi daha önce üst düzey yöneticilerinin çalıştıkları bankanın finansal kiralama kolu ile görüşüklerini, işleyiş hakkında bilgi aldıklarını belirtmişlerdir.

Başka bir otelde gerçekleşen finansal kiralama işleyişi ile ilgili detaylı bilgileri bulunmadıklarını ancak aynı yönetim kadrosu bakımından kendi otelleri için uygulamanın uygun bulunmadığını belirtmişlerdir. Uygun bulunmama nedenlerini belirtirken de detaya girmekten kaçınmışlar, ancak finansal açıdan ve uygulamada yaşanabilecek sıkıntılara ilişkin endişelerini dile getirmişlerdir. Anlaşma sağlanmaya çalışılan finansal kiralama şirketinin ödeme planı konusunda istedikleri esnekliği sağlayamadığını belirtmişlerdir. Ancak ileriki dönemlerde büyük yatırımlar yapmayı planladıklarında finansal kiralama alternatifinin de değerlendirilebileceğini düşünmektedirler. Özellikle yeni alınan ve yüksek maliyetli mal guruplarında finansal kiralamanın sağladığı vergi avantajının kendileri için bir tercih sebebi olabileceğini ifade etmişlerdir. Finansal kiralamada yer alan %1 lik vergi avantajının kendileri için uygulamaya teşvik edici bir özellik olduğunu da belirtmişlerdir.

Araştırma sırasında görüşme yapılan yöneticiler daha önce hiç finansal kiralama yapmadıklarını belirtmişlerdir. Ancak tüm otel yöneticileri ileriki dönemlerde, özellikle büyük yatırımlar yapmayı düşündüklerinde bu alternatifi



değerlendirebileceklerini belirtmişlerdir. İşletmelerin 4'ü bu sistemle ilgili işleyişi tam ve detaylı olarak bilmediklerini, yapılan bu araştırma soruları ile birlikte konu hakkında merak ve ilgi duyduklarını ve önümüzdeki dönemlerde finansal kiralama yapan şirketlerden konu hakkında bir ön çalışma isteyeceklerini belirtmişlerdir.

İşletmeler finansal kiralama uygulamak istedikleri durumları genel olarak, büyük yatırımlar gerçekleştirmek, müşterilerinin gözünde diğer oteller arasında farkındalık yaratacak işler meydana getirmek, likidite olanaklarının saklı kalmasını sağlamak, güncel ve son teknoloji ürünü olan mallardan ilk önce ve daha faydalı bir biçimde kullanım hakkı elde etmek olarak sıralamışlardır. Bahsi geçen bu durumlarda işletmeler özsermayelerini zorlamak istemediklerinde finansal kiralama uygulamasının kendilerine yarar sağlayabileceğini düşünmektedirler.

İşletmelerden iki tanesi finansal kiralama ile banka kredilerini karşıladıklarını belirtmişlerdir. Daha önceden de belirtildiği üzere diğer üç işletme kullanım olanaklarını, fayda ve sakıncalarını karşılaştırmadıklarını, uygulama hakkında detaylı bilgi edinmediklerini belirtmişlerdir. Karşılaştırma yaptıklarını söyleyen iki işletme yöneticisi de ileriki dönemlerde finansal kiralama alternatifinden yararlanabileceklerini belirtmişlerdir. Ancak görüşme yapılan tüm işletmelerde finansal kiralama yapabilmeye yetkili olarak şirket ortakları yetkili tanımlandığından dolayı, uygulama sırasında işleyişin daha yavaş olacağını belirtmektedirler.

Öncelikle böyle bir ihtiyaç durumunda, işletme müdürü ya da finans müdürü ihtiyacın farkına varacak ve daha sonra gerekli finansal alternatifleri değerlendirecektir. Bu alternatifler arasından finansal kiralamanın uygun bulunması durumunda, işleyiş fayda ve sakıncalar detaylı bir rapor halinde şirket ortaklarına sunulacak ve ikna edilmeye çalışılacaktır. Eskiden kullanılmakta olan banka kredileri konusunda yetkili kişilerin bilgi ve deneyimlerinin olması bu uygulamayı kullanma konusunda fayda sağlamaktadır.

İşletme için yeni bir bakış açısı gerektiren finansal kiralama işleyişi hakkında karar verecek durumda olan yönetici ve şirket ortaklarının da detaylı bilgi sahibi olmaları gerekmektedir. Bu aşamada anlaşma sağlanmaya çalışılan finansal kiralama şirketinin uzman kadrosu, personelinin bilgi ve deneyimi, ikna kabiliyeti, sahip olduğu pazarlama becerisi, daha önceki referansları ve en önemlisi işletmeye sağlayacağı yararlar ön plana çıkmaktadır. Finansal kiralama uygulamasının işletmeye mevcut durumdaki banka kredileri ya da özsermaye kullanımını açısından sağlayacağı yararlar açıkça göz önüne serilmeli ve bu konuda işletme yetkililerinde farkındalık sağlanabilmelidir.

İşletmeler finansal kiralama ile işletmelerine sağlayabilecekleri mal gurupları olarak şunları sıralamışlardır;

- Yataklar ve mobilyalar
- Çamaşır ve kuru temizleme makinaları
- Yer ve halı döşemeleri için kullanılan makinalar
- Tv ve ses sistemleri
- Projeksiyon makinesi
- Klimalar
- Restoran malzemeleri
- Soğutucular, buzdolapları, ocaklar
- Elektronik araç ve gereçler
- Ofis malzemeleri
- Binek araçlar ve transfer araçları
- Jeneratörler
- Görüntülü güvenlik sistemleri
- İşletme içi alarm sistemleri
- Isıtma sistemleri
- Tekstil ürünleri
- Bilgisayar sistemleri

Otel işletmeleri bir otel için gerekli olabilecek hemen hemen tüm mallar için finansal kiralama alternatifini kullanabilmektedirler. Ancak banka kredilerinden elde edilen finansal kaynağı daha sonradan farklı alanlarda da kullanabilen işletmeler, finansal kiralama önceden belirttikleri ve finansal kiralama şirketi ile paylaştıkları alanlarda kullanmak durumundadırlar. Bu nedenle işletmelerde finansal kaynağın kullanım serbestliğinin kısıtlanması durumu oluşmaktadır. Ayrıca finansal kiralama yolu ile elde edilen malın kullanımında da finansal kiralama şirketi tarafından belirli sınırlamalar getirilmektedir. Özellikle elektronik mallarda şirketin koyduğu belirli kuralların dışına çıkamamak işletmeler açısından bazı sorunlar meydana getirebilmektedir.

Otel işletmelerinin genel görüşü finansal kiralamanın çok büyük ölçekli yatırımları kapsadığı ve 5 yıldızlı oteller için uygun bir uygulama olduğu yönündedir. Finansal kiralama büyük yatırımlar için kullanılabilineceği gibi aynı zamanda küçük maliyetli mallar içinde uygulamanın yapılabilmesi söz konusu olabilmektedir. İşletmelerin bu alanda bilinçlenmesi büyük önem taşımaktadır.

Otel yöneticilerinin finansal kiralama uygulamasına olumlu baktıkları ancak gerek daha önceden böyle bir alternatifi kullanım ihtiyacı duymamaları, gerekse de uygulama hakkında yeterli bilgi sahibi olmadıkları için kullanım aşamasına gelemediklerini belirtmişlerdir. Finansal kiralama uygulaması, direk olarak işletmenin mali yapısını yakından etkileyen bir uygulama olmasından dolayı, işletme yöneticilerinin karar verme yetkisinden çok şirket ortaklarının karar verme aşamasından sonra uygulanabilecek bir alternatif olmasından dolayı işleyiş de alışlagelmiş finansal kaynak yaratma olanaklarından daha yavaş ilerlenebileceği düşüncesi de işletme yöneticileri tarafından benimsenmektedir.

## SONUÇ

Otel işletmelerinin yatırım ihtiyaçlarının karşılanabilmesi içinde çeşitli yöntemler bulunmaktadır. 20. yüzyılda gelişme göstererek, tüm dünyada aktif olarak kullanılmaya başlanan finansal kiralama bu alternatifler arasında en dikkat çekici olanlardan biridir.

Yeni yatırımlar yapmayı düşünen şirketler, fon kaynaklarının kıt olması ve finansman sağlamada kullanılan banka kredilerinin faiz oranlarının yüksek olması gibi nedenlerden olumsuz etkilenmektedirler. Bu olumsuzlukların aşılmasında finansal kiralama otel işletmelerinde fon yaratma sorununun çözümünde önemli bir alternatif olarak yerini almaktadır.

Türkiye'deki uygulamalar incelendiğinde, finansal kiralama uygulamaları yeniden düzenlenen Finansal Kiralama Kanunu ile birlikte gelişme göstermiş ve işletmelere maddi kaynak sağlamada önemini arttıran bir alternatif olmuştur. Mevcut kredi uygulamaları ile karşılaştırıldığında, daha düşük maliyetli olan finansal kiralama ile işletmeler daha karlı yatırımlar gerçekleştirme olanakları bulmaktadırlar. Finansal kiralama, gerçekleştirilen yatırımların genelde üstün teknolojiye sahip olmaları nedeniyle de tercih edilebilen alternatif finansal kaynak yaratma şeklidir.

Finansal kiralamanın ülkemiz kalkınmasında sağlayabileceği yararlar göz önüne alındığında, devlet tarafından bu finansman aracının çeşitli vergisel teşviklerle desteklenmiş ve birçok önceliğe sahip hale getirildiği görülmektedir. Ülkemizde finansal kiralama uygulamalarına tanınan teşviklerin amacı; yatırım mallarının finansmanına yardımcı bir finansal araca aktiflik kazandırmak ve sektörleri desteklemektir. Mevcut uygulamadaki banka kredileriyle kıyaslandığında, yatırımların tamamının finanse edildiği finansal kiralama yönteminde, işletmelere KDV avantajı da sağlanmaktadır. Finansal kiralama işlemlerine sağlanan teşviklerin uygulama koşullarının iyi belirlenememesi nedeniyle finansal kiralama sektöründe KDV kaybı ortaya çıkmaktadır. Yatırımcıların büyük bir kısmı, yatırım mallarına sahip olup yüksek oranlarda KDV ödemek yerine, bu yatırımını finansal kiralama

yolu ile gerçekleştirip duşuk KDV ödemeyi amaçlamaktadırlar. Finansal kiralama uygulamasını kullanan bir işletme, elindeki likit kaynaklarını işletmenin duran varlıkları için kullanmak yerine, finansal kiralama yöntemi ile bu kaynaklarını işletme sermayesi ihtiyacı için veya alternatif yatırımlarda değerlendirme imkanı bulabilmektedir.

Finansal kiralama uygulamasının yatırımcılara sağladığı birçok faydaları olduğunu söylemek mümkündür. Finansal kiralama ile teknolojik olarak eskiyen varlıkların iade edilip, yerine yeni ve daha yüksek teknolojiye sahip varlıkların elde edilebilmesi sağlanmaktadır. Finansal kiralama uygulamasında yatırımcı, kendi işletmesinin nakit akışına uygun olarak ödeme planını seçebilmekte zgr olduğu gibi, bu şekilde oluşturulan sabit bir ödeme planı ile enflasyonist satışlardan korunmuş olmaktadır. Ayrıca finansal kiralama uygulamalarında işletmelerden istenilen teminatlar da en çok tercih edilen finansal kaynak yaratma işlemi olan banka kredilerine nazaran çok daha azdır.

Türkiye’deki otel işletmelerinin finansal kiralama uygulamalarını kullanımı henüz yeteli düzeye ulaşamamıştır. Ancak geleceğe dönük olarak bakıldığında, kullanım rakamlarının yükselişe geçeceği beklenmektedir. Bu anlamda otel işletmeleri için de orta ve uzun vadeli bir alternatif finansman aracı olarak yerini alacağı düşünülmektedir. Böylelikle sektörün içinde bulunduğu kaynak yaratma sorununu da belli bir ölçüde zme kavuşturması beklenmektedir.

Ülkemizde özellikle küçük ve orta ölçekli otel işletmelerinde finansal kararların alınmasında işleyiş yavaş ilerlemekte ve kararı alacak kişilerin finansal kaynak elde etme alternatifleri hakkında bilgileri de kısıtlı olmaktadır.

Finansal kiralama işletmelerinin de gerekli tanıtımları gerçekleştirerek, işletmeler arasında farkındalık ve bilinirliklerinin sağlanmasına ek destek olmaları beklenmektedir. Türkiye’de yakın ve çok aktif bir gelişimi olmayan finansal kiralama uygulamalarının bu işlemleri yapan şirketler tarafından hızlı ve doğru bir

biçimde tanıtılması sonucunda işlem sayılarının da hızla aratabileceği beklenmektedir.

Araştırmanızın görüşme kısmında yöneltilen sorulardan elde edilen cevaplarda, otel işletmelerindeki yöneticilerin genel olarak finansal kiralama hakkında bilgi sahibi olmadıkları gözlenmiştir. Bunun nedeni olarak hem işletme yöneticilerinin kullanmadıkları bu alternatif hakkında bilgi sahibi olmamaları hem de finansal kiralama şirketlerinin bu uygulamayı ayyınlıştırmak için işletmelere gerekli tanıtımları yapmamış olmaları gösterilebilir.

İşletmelerin genel düşüncesi finansal kiralama yapılan mal gruplarının çok yüksek miktarlarda yatırımlarla gerçekleşmesi gerektiğidir. Ön yargı olarak oluşmuş bu düşünce genel olarak doğru olmakla birlikte, finansal kiralamanın daha düşük yatırımları kapsadığı da görülmektedir. Bu nedenle işletme sahiplerine, otel ekipmanlarından hemen hemen tüm ürünler için finansal kiralama yapılabileceği anlatılmalı ve işletmeleri bu konuda yönlendirici ve bilgi verici uygulamalar, tanıtımlar düzenlenmelidir.

# **EKLER**

## Ek 1: LEASING YAPILABİLEN MAL GRUPLARI<sup>105</sup>

<u>Mal grubu/ Ekipman türü</u>	<u>Leasing KDV Oranı</u>	<u>Mülkiyet Devir Süresi</u>
<b>1. BİNEK TAŞITLAR</b>		
• Otomobil, Jeep (1600cc altı)	% 18 (%37 ÖTV)	2 Yıl
• Otomobil, Jeep (1600cc – 2000cc arası)	% 18 (%60 ÖTV)	4 Yıl
• Otomobil, Jeep (2000cc üstü)	% 18 (%84 ÖTV)	4 Yıl
• Otomobil (Pazarlama faaliyetinde kullanım amaçlı)	% 18 (+ÖTV)	2 Yıl
• Motorsiklet	% 18 (%8 ÖTV)	4 Yıl
• Motorsiklet (Hazır gıda dağıtım firmaları için)	% 18 (%8 ÖTV)	2 Yıl
<b>2. TİCARİ TAŞITLAR</b>		
• Yandan Camlı Van (3000cc altı)	% 18 (% 10 ÖTV)	2 Yıl
• Yandan Camlı Van (3000cc – 4000cc arası)	% 18 (%52 ÖTV)	2 Yıl
• Yandan Camlı Van (4000cc üstü)	% 18 (%75 ÖTV)	2 Yıl
• Panelvan	% 18 (%4 ÖTV)	2 Yıl
• Kapalı Kasa Kamyonet	% 18 (%4 ÖTV)	2 Yıl
• Kamyonet (Pick-up)	% 18 (%4 ÖTV)	2 Yıl
• Kamyon	% 18 (%4 ÖTV)	2 Yıl
• Çekici	% 18 (%4 ÖTV)	2 Yıl
• Dorse (Semi-Treyler)	% 18	2 Yıl
• Minibüs	% 18 (%9 ÖTV)	2 Yıl
• Midibüs	% 18 (%4 ÖTV)	2 Yıl
• Otobüs	% 18 (% 1 ÖTV)	2 Yıl
<b>3. JENERATÖRLER</b>		
• Dizel Jeneratörler	% 18	4 Yıl
• Benzinli Jeneratörler	% 18	4 Yıl

<sup>105</sup> [www.garantileasing.com/leasingekonuekipmanlar](http://www.garantileasing.com/leasingekonuekipmanlar).



#### 4. BİLİŞİM CİHAZLARI VE EKİPMANLARI

- Bilgisayarlar (Masaüstü - Notebook) %18  
2 Yıl
- Yazıcılar – Tarayıcılar %18 2 Yıl
- Fotokopi Makineleri %18 2 Yıl
- Server’lar %18 2 Yıl
- Bilgisayar ve Network Ekipmanları %18 2 Yıl

#### 5. HABERLEŞME EKİPMANLARI

- Telefon Santralleri (Analog veya Dijital) %18 4 Yıl
- Telli Telefon Cihazları (Analog veya Dijital) %18 4 Yıl
- Kordsuz Ahizeli Telli Telefon Cihazları %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- Faks Makineleri %18 4 Yıl
- Çağrı Merkezi Sistemleri %18 4 Yıl

#### 6. SES VE GÖRÜNTÜ SİSTEMLERİ

- Müzik Sistemleri %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- Hoparlör ve Anfiler %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- VCD - DVD Player %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- Ses Sistemleri %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- Video Kameralar %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- TV ler, Plazma TV ler %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- Video Monitörler %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- Projeksiyon Makinesi %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl

#### 7. GIDA MAKİNELERİ

- Süt ve Süt ürünleri İşleme Makineleri %18 4 Yıl
- Et ve Et ürünleri İşleme Makineleri %18 4 Yıl
- İçecek Üretim Makineleri %18 4 Yıl
- Şeker Üretim Makineleri %18 4 Yıl
- Çikolata Üretim Makineleri %18 4 Yıl

- Bitkisel Yağ Üretim Makineleri %18 4 Yıl
- Hazır Gıda Üretim Makineleri %18 4 Yıl
- Meyve ve Sebze İşleme Makineleri %18 4 Yıl
- Unlu Mamuller Üretim Makineleri %18 4 Yıl

#### **8. ISITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA EKİPMANLARI**

- Klima Cihazları %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- Klima Santralleri %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- Paket Tip Su Soğutma Grupları %18 4 Yıl
- Aspiratörler %18 4 Yıl
- Isıtma Sistemleri Cihazları %18 4 Yıl

#### **9. MOBİLYALAR**

- Ofis Mobilyaları %18 4 Yıl
- Lokanta ve Otel Mobilyaları %18 4 Yıl

#### **10. MAĞAZA / LOKANTA / MARKET DONANIM VE EKİPMANLARI**

- Buzdolapları %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- Tezgah Tipi Buzdolapları %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- Soğutuculu Reyonlar %18 (%6.7 ÖTV) 4 Yıl
- Mağaza Market Raf Sistemleri %18 4 Yıl
- Çalışma Tezgahları %18 4 Yıl
- Market Arabaları %18 4 Yıl
- Fırınlr (Endüstriyel) %18 4 Yıl
- Ocaklar %18 4 Yıl
- Davlumbazlar %18 4 Yıl
- POS Satış Noktası Terminalleri %18 4 Yıl
- Yazar Kasalar %18 4 Yıl

## 11. ÇAMAŞIRHANE / KURU TEMİZLEME / TEMİZLİK EKİPMANLARI

• Çamaşır Makineleri (10 kg altı)	%18 (%6.7 ÖTV)	4 Yıl
• Endüstriyel Çamaşır Makineleri (10 kg üstü)	%18	4 Yıl
• Kurutma Makineleri (6 kg altı)	%18 (%6.7 ÖTV)	4 Yıl
• Endüstriyel Kurutma Makineleri (6 kg üstü)	%18	4 Yıl
• Kuru Temizleme Makineleri	%18	4 Yıl
• Elektrikli Süpürgeler (Sanayi Tipi)	%18	4 Yıl
• Elektrikli Süpürgeler (Ev tipi)	%18 (%6.7 ÖTV)	4 Yıl
• Yer Cilalama Makineleri (Sanayi Tipi)	%18	4 Yıl
• Halı Yıkama Makineleri (Sanayi Tipi)	%18	4 Yıl

## 12. İNŞAAT MAKİNE VE EKİPMANLARI

• Beton Blok Kesme Makineleri	%18	4 Yıl
• Beton Test Presleri	%18	4 Yıl
• Zemin Etüd Cihazları	%18	4 Yıl
• Mikserler	%18	4 Yıl
• Karot Makineleri	%18	4 Yıl
• Yapı Malzemeleri Üretim Makineleri	%18	4 Yıl

## 13. GÜVENLİK SİSTEMLERİ

• Görüntülü Güvenlik Sistemleri	%18 (%6.7 ÖTV)	4 Yıl
• X-ray Güvenlik Kontrol Sistemleri	%18	4 Yıl
• Hırsız Alarm Sistemleri	%18	4 Yıl
• Kartlı Geçiş Sistemleri	%18	4 Yıl
• Mağaza Ürün Güvenlik Sistemleri	%18	4 Yıl

## 14. GAYRİMENKULLER

• Fabrika Binaları	%18	4 Yıl
• Ofisler	%18	4 Yıl
• Dükkanlar	%18	4 Yıl
• Mağaza / Market Binaları	%18	4 Yıl

## Ek 2: FİNANSAL KİRALAMA BAŞVURU FORMU

### BAŞVURU FORMU

#### FİRMA BİLGİLERİ

##### FİRMANIN

Ticari Unvanı : .....

Faaliyet Konusu : .....

Kanuni Adresi : .....

Faaliyet Adresi : .....

Telefon/Faks : .....

E – Mail : .....

Kayıtlı Sermaye : .....

Ödenmiş Sermaye : .....

Kuruluş Tarihi : .....

Ticaret Sicil No : .....

Vergi Daire No : .....

Şubeleri : .....

İştirakleri : .....

##### ORTAKLARIN

Adı Soyadı : .....

Hisse Oranı % : .....

Ev Adresi : .....

Öğrenim Durumu (Şahıslar için) : .....

Adı Soyadı : .....

Hisse Oranı % : .....

Ev Adresi : .....

Öğrenim Durumu (Şahıslar için) : .....

Adı Soyadı : .....

Hisse Oranı % : .....

Ev Adresi : .....

Öğrenim Durumu (Şahıslar için) : .....

##### YÖNETİCİLERİN

Adı Soyadı : .....

Görevi : .....

Adı Soyadı : .....

Görevi : .....

Adı Soyadı : .....

Görevi : .....

**TİCARİ İLİŞKİLER ( REFERANSLAR )**  
**SATIN ALINAN GİRDİLER**

\*Firma : .....  
Satın Alınan Hammadde: .....  
Alış Koşulları ( Vade ) : .....  
Diğer Bilgiler ( Tel.,Yetkili ,vb.) : .....

\*Firma : .....  
Satın Alınan Hammadde: .....  
Alış Koşulları ( Vade ) : .....  
Diğer Bilgiler ( Tel.,Yetkili ,vb.) : .....

\*Firma : .....  
Satın Alınan Hammadde: .....  
Alış Koşulları ( Vade ) : .....  
Diğer Bilgiler ( Tel.,Yetkili ,vb.) : .....

**SATILAN ÜRÜNLER**

\*Firma : .....  
Satın Ürün: .....  
Satış Koşulları ( Vade ) : .....  
Diğer Bilgiler ( Tel.,Yetkili ,vb.) : .....

\*Firma : .....  
Satın Ürün: .....  
Satış Koşulları ( Vade ) : .....  
Diğer Bilgiler ( Tel.,Yetkili ,vb.) : .....

\*Firma : .....  
Satın Ürün: .....  
Satış Koşulları ( Vade ) : .....  
Diğer Bilgiler ( Tel.,Yetkili ,vb.) : .....

**DIŞ TİCARET TOPLU BİLGİLERİ (SON 3 YIL )**

Yıl	Yıllık Toplam İhracat Para Cinsi /Tutarı	Yıllık Toplam İthalat Para cinsi /Tutarı
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

\* Firmanız hakkında referans ve piyasa bilgisi alabilmemiz açısından , çalıştığınız (mal alıp sattığınız ) firmalardan lütfen en az 3 tanesinin ismiyle, görüşülebilecek kişilerin isim ve telefon numaralarını belirtiniz.

## **FİRMA MAKİNE PARKI**

Cinsi : ..... Markası : .....  
Modeli : ..... Adedi : .....  
Piyasa Değeri : .....

Cinsi : ..... Markası : .....  
Modeli : ..... Adedi : .....  
Piyasa Değeri : .....

Cinsi : ..... Markası : .....  
Modeli : ..... Adedi : .....  
Piyasa Değeri : .....

Cinsi : ..... Markası : .....  
Modeli : ..... Adedi : .....  
Piyasa Değeri : .....

Cinsi : ..... Markası : .....  
Modeli : ..... Adedi : .....  
Piyasa Değeri : .....

## **FİRMA VE ORTAKLARA AİT VARLIKLAR**

### **FİRMA VE/VEYA ORTAKLAR ADINA KAYITLI TAŞIT ARAÇLARI**

Sahibi: ..... Markası : .....  
Modeli : ..... Adedi : .....  
Piyasa Değeri : .....

Sahibi: ..... Markası : .....  
Modeli : ..... Adedi : .....  
Piyasa Değeri : .....

Sahibi: ..... Markası : .....  
Modeli : ..... Adedi : .....  
Piyasa Değeri : .....

Not : Finansal Kiralama yolu ile temin ettiğiniz taşıt araçlarınızı lütfen (\*) ile belirtin

FİRMA VE/VEYA ORTAKLAR ADINA KAYITLI  
GAYRİMENKULLER:

Sahibi: .....  
Cinsi : ..... Hisse: .....  
Rayıç Bedeli : ..... Piyasa Değeri : .....  
İpotekli ise derecesi : ..... Lehdarı : .....  
Tutarı : .....  
Adresi: .....

Sahibi: .....  
Cinsi : ..... Hisse: .....  
Rayıç Bedeli : ..... Piyasa Değeri : .....  
İpotekli ise derecesi : ..... Lehdarı : .....  
Tutarı : .....  
Adresi: .....

Sahibi: .....  
Cinsi : ..... Hisse: .....  
Rayıç Bedeli : ..... Piyasa Değeri : .....  
İpotekli ise derecesi : ..... Lehdarı : .....  
Tutarı : .....  
Adresi: .....

## FINANSMAN KURUMLARIYLA İLİŞKİLER

### Bankalar ile ilişkiler

Banka Adı : ..... Banka Adı : ..... Banka Adı : .....  
Şube Adı : ..... Şube Adı : ..... Şube Adı : .....  
Tel No: ..... Tel No: ..... Tel No: .....

### Leasing şirketleri ile ilişkiler

Firma : .....  
Kiralanan ekipman : .....  
Toplam tutarı: .....  
Toplam Vade: .....  
Kira tutarı : .....  
Kalan Kira adedi: .....

Firma : .....  
Kiralanan ekipman : .....  
Toplam tutarı: .....  
Toplam Vade: .....  
Kira tutarı : .....  
Kalan Kira adedi: .....

Firma : .....  
Kiralanan ekipman : .....  
Toplam tutarı: .....  
Toplam Vade: .....  
Kira tutarı : .....  
Kalan Kira adedi: .....

## YATIRIM BİLGİSİ

### Yatırımın gerekçesi

.....  
.....

### Finansal Kiralaması Yapılacak Ekipmanın

Cinsi : ..... Adedi : .....  
Modeli (Yerli/İthal): ..... Tutarı: .....  
Satıcı / Mümessil : .....

### Tercih Edilen Finansal Kiralama Koşulları

Peşinat : .....  
Diğer şartlar: .....  
Tarih : .....  
İmza :



## BAŞVURU FORMU EKLERİ

### GEREKEN BELGELER

#### Kredi incelemesi için

- Kuruluş ve değişikliklere ilişkin Ticaret sicil Gazeteleri
- Onaylı son 3 yıllık bilanço ve gelir tabloları
- Vergi levhası Fotokopisi
- X Finansal Kiralama Adına düzenlenmiş proforma fatura
- Teşvik belgesi kapsamında geliştirilecek yatırımlarda teşvik belgesi
- Firma ve firma ortakları adına kayıtlı olan gayrimenkullerin tapu senetlerinin fotokopileri

son üç yıl, **BİLANÇO VE GELİR TABLOSU**,  
son yıl **MİZANI – GELİR TABLOSU**

#### Sözleşme için

##### a) Anonim Limited Komandit şirketler

- Güncel imza sirküleri(son bir yıl içinde düzenlenmiş )
- Sirkülerin dayanağı olan Yönetim Kurulu kararının yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi veya ticaret sicil memurluğundan alınan güncel yetki belgesinin aslı veya tasdikli sureti.

##### b) Şahıs firmaları Serbest meslek sahipleri

- İmza beyannamesi (noter onaylı )
- Ticaret sicil memurluğundan alınan ticaret sicil tasdiknamesi
- Yasal zorunluluğu bulunan meslek odası kayıt belgesi

#### İmza için

Yetkili ve kefil sıfatıyla sözleşmeyi imzalayacak firma ortaklarının noter onaylı nüfus cüzdanı örnekleri ve ikametgah belgeleri.

Not: Evrakların eksiksiz gönderilmesi , işleminizin daha kısa sürede sonuçlanmasını sağlayacaktır.

### **Ek 3: ARAŞTIRMANIN GÖRÜŞME SORULARI**

1. İşletmenizin kategorisi ( yıldız sayısı ) nedir?
2. Oda sayınız kaçtır?
3. Personel sayınız kaçtır?
4. İşletmeniz kaç yıldan beri faaliyet göstermektedir?
5. İşletmenizin hukuki yapısını belirtiniz?(Şahıs şirketi, anonim şirket, Ltd şirketi, zincir işletme vb.)
6. Finansman ihtiyacınızı (öncelikle) hangi kaynaktan temin ediyorsunuz?
7. Finansman temini için kullandığınız kaynağın şirketinize sağladığı faydalar nelerdir?
8. Finansman temini için kullandığınız kaynağın uygulama sırasında işletmeniz için size olası riskleri nelerdir?
9. Finansman temini konusunda sektörel sıkıntılar nelerdir (Farklı bir sektörde bu sıkıntılar olmaz dediğiniz)?
10. İşletmenize hangi tür kuruluşlardan finansman teklifler geliyor (banka ve/veya diğer finansman kuruluşları) ve bu kuruluşların teklifleri arasında finansal kiralama paketi oluyor mu?
11. Finansal kiralama yöntemini kullanıyor musunuz veya daha önce kullandınız mı?
12. Eğer finansal kiralama daha önce yapmadıysanız ileride yapmayı düşünür müsünüz?
13. Eğer kullandıysanız lütfen sebeplerinizi belirtiniz.
14. Eğer kullanmadıysanız lütfen sebeplerini belirtiniz.
15. Finansal kiralamaya daha çok hangi durumlarda başvurmayı tercih edersiniz?

16. Finansal kiralama uygulamalarını mevcut banka kredilerinin fiyatları ile karşılaştırdınız mı?
17. İşletmenizde finansal kiralama sözleşmesi yapmaya kim yetkilidir?
18. Finansal kiralama sözleşmesi ile işletmenize kazandırdığınız veya kazandırmayı düşündüğünüz mal türleri nelerdir?
19. Finansal kiralama yaparken prosedürlerde ya da uygulamada karşılaştığınız sorunlar var mı? Varsa lütfen belirtiniz.
20. Konu ile ilgili eklemek istediğiniz bilgi ve düşünceleriniz varsa lütfen belirtiniz

## KAYNAKLAR

### KİTAPLAR

- AKGÜÇ, Öztin. **Finansal Yönetim**, Avcıol Basım Yayın, İstanbul,1994,
- ALTOP,Atilla. **Taşınır Yatırım Mallarına İlişkin Finansal Kiralama ( Leasing ) Sözleşmesi**, Ankara,1990.
- BERK, Niyazi. **Finansal Yönetim**, Türkmen Kitabevi, İstanbul, 2009.
- ÇAKICI,A.Celil. **Otel İşletmeciliği**, Detay Yayıncılık, 2002
- CEYLAN, Ali. **Finansal Teknikler**, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa, 1997.
- CLARKS, Tom. **The World of Leasing Finance, EuromoneyPublication,London, 1980.**
- ÇETİNER, Ertuğrul. **Konaklama Yönetim Muhasebesi**, Ankara, 1989.
- DOUGLAS; R. Emery ve John D. Finnerty, **Corporate Financial Management**, New Jersey, Prentice Hall Publishing, 1997.
- ERGÜL, Nuray ve Sezai Dumanlıoğlu. **Finansal Kiralamada Yasal Değişiklikler Muhasebe İşlemleri Gider Kayıtları**, Der Yayınları, İstanbul, 2003.
- EROL; Cengiz. **İşletmelerde Finansal Yönetim**, İmge Kitabevi, Ankara, 1999.
- KOÇ Mehmet. **Bütün Yönleriyle Finansal Kiralama**, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul,1999.
- KOCAAĞA,Köksal. **Özel Türk Hukukunda Finansal Kiralama ( Leasing ) Sözleşmesi**, Yetkin Yayınları, Ankara.
- KÖTELİ,Argun. **Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukukunda Finansal Kiralama**, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1991.
- MEDLİK, S. Airey. **Profilo of Hotel and Catering Industry**, London,1972,
- NAZLIOĞLU, Gültekin. **Finansal Kiralama Kanunu**, Ankara,1998.
- OLALI, Hasan ve Meral Korzay. **Otel İşletmeciliği**, Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş, İstanbul, 1993.

PARASIZ, İlker. **Banka ve Finansal Piyasalar**, Ezgi Kitabevi Yayınları, Bursa, 1997.

SİPAHİ, Barış. **Leasing İşlemleri ve Muhasebeleştirilmesi**, Türkmen Kitabevi, İstanbul, 2004.

ŞENER, Burhan. **Konaklama İşletmelerinde Önbüro Yönetimi**, Detay Yayıncılık, Ankara, 2001.

ŞENER, Burhan. **Modern Otel İşletmelerinde Yönetim ve Organizasyon**, Gazi Kitabevi, Ankara, 1997.

YETGİN, Feyzullah. **Finans Sisteminde Yeni Yönelimler**, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2001.

#### **MAKALELER**

ARSLAN, Mehmet. Finansal Kiralamannın (Leasing) Vergi Kanunları Karşısındaki Durumu, **Mükellefin Dergisi**, Lebib Yalkım Yayınları, Sayı 52, Nisan 1997.

ASLAN, İsmail ve Alter Ömer Arpacı. “Finansal Kiralama (Leasing ve KDV Uygulamalarında Bir Sorun”, **Vergi Sorunları Dergisi**, Sayı:116, Mayıs 1998.

BAKIRHAN, Cafer. “**Finansal Kiralama Semineri**”, Türkiye Sanayi Kalkınma Bankası A.Ş., İstanbul, 1985.

CAKICI, A. Celil. Otel İşletmeciliğinde Müşteri Tatmin Düzeyinin Değerlendirme Formları Kullanılarak Belirlenmesi, **Anatolia Turizm Araştırmaları Dergisi**, Eylül-Aralık, 1998.

EROL, Ahmet. Finansal Kiralama( Leasing), **Lebib Yalkım Yayınları**, Mükellefin Dergisi, Sayı77, 1999.

KARA, İbrahim. “Leasing İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi (ABD uygulaması)”, **Muhasebe ve Denetime Bakış**, Sayı:3, Ocak 2001.

KURMUŞ, Orhan. “Finansal Kiralama Nedir? Ne Değildir?”, **Yaklaşım Dergisi**, 2005

TOROSLU, Vefa. “Leasing İşlemleri”, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı:128, 1999.

## TEZLER

AYRIBAŞ, Filiz. “Leasing ve Türkiye Uygulaması”, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Uluslararası İktisat Anabilim Dalı, Ankara, 1995.

ÇAKAN, Cemal. “Finansal Kiralama (Leasing) ve Türkiye Uygulaması”, İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Muhasebe Finansman Bilim Kolu Yüksek Lisans Tezi, Malatya, 2006.

CİVELEK, Ayşen. “Konaklama İşletmelerinde Müşteri İlişkileri Yönetiminin İşletme Performansına Etkileri”, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksel Lisans Tezi, Konya, 2004.

DOĞAN, Arzu. “Türkiye’de Finansal Kiralama Uygulamaları ve Finansal Kiralamannın Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmelerin Finansman Sorununun Çözümündeki Rolü”, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007.

ERDOĞAN, Bayram. Finansal Kiralama ( Leasing ) Uygulamaları ve Finansal Kiralama Şirketlerinin Pazarlama Stratejileri, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 1999, s.23.

KAYA, Alev. “ Alternatif Bir Finansman Yönetimi Olarak Finansal Kiralama ve Malatya’daki KOBİ’ler Açısından Bir Değer, İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Malatya, 2007.

MERCAN, Sevdağ. “Uzun Vadeli Bir Finansman Tekniği Olarak Finansal Kiralama ve Aydın İlindeki KOBİ’lerde Bir Uygulama”, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Aydın, 2006.

ŞAHİN, Ömer. Dış Ticaretin Finansman Teknikleri ve Türkiye’de İhracat İthalat Rejimi, Basılmamış Doktora Tezi, İstanbul, 1995.

ŞENBÜK, Uğur. “Konaklama İşletmelerinde Alternatif Finansman Aracı Olarak Leasing”, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, İzmir, 2002.

TÜRKER, Ali. “Konaklama İşletmelerinde Müşteri İlişkileri Yönetimi İzmir İli Örneği”, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Aydın, 2008.

## **DIĞERLERİ**

ARIKEL, Nazlı. “Finansal Kiralama”, Hazine ve Dış Ticaret Dergisi, Sayı:4, Ankara, 1986.

BALCI, Tamer. Finansal Kiralama (Leasing) İşlemlerinin Hukuki ve Mali Boyutu-2, Maliye ve Sigorta Yorumları, Sayı 426, Ekim 2004.

DENİZ, Yasemin. Leasing ve Türkiye’deki Uygulamaları, İstanbul, 1997.

FİDER ( Finansal Kiralama Derneği) Hukuk Sempozyumu, Görüşme Tutanağı, İstanbul, 29004.

GÖKSEL, Burhan. Turizm Tarihi ve Türkler, Turizm Yıllığı, Ankara, 1985.

İzmir İktisat Kongresi Türk Mali Sektörü Raporu, Mali Piyasalar Çalışama Grubu, 2004.

KARIŞMAN, Müge. “Almanya’da Leasing”, Leasing Dünyası Bülteni, Sayı:1, 2001.

KARIŞMAN, Müge. Türkiye’de Gayrimenkul Leasing’i, Leasing Dünyası, 2007, Sayı:3.

ROBLİNG, Steve. “Güney Kore’de Finansal Kiralama”, Finansal Kiralama Semineri, İstanbul, 1985.

SEKMEN, Suat. “Avrupa’ya Ülkeler Bazında Kısa Bir Bakış”, Leasing Dünyası Bülteni, Sayı:2, 2001.

SOMUNCUOĞLU, Ünal. Türk Hukuku’nda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmesine Yüzeysel Bir Bakış, Sayı 4-6, 1998, s.245.

ŞENGEZER, İskender. “Dünyada ve Türkiye’de Leasing”, İhracatı Geliştirme Etüd Merkezi Yayını, Ankara, 1987.

UYANIK, Senan. “ Proje Finansmanında Finansal Kiralamanın Rolü ve Türkiye Örneği, TOBB Yayınları, Ankara,1990.

[http://www.alomaliye.com/mehmetali\\_aktas\\_leasing.htm](http://www.alomaliye.com/mehmetali_aktas_leasing.htm)(21.01.2010)

[http://www.tbb.org.tr/turkce/duyurular7iktisat\\_kongresi/ek/leasing.pdf](http://www.tbb.org.tr/turkce/duyurular7iktisat_kongresi/ek/leasing.pdf), s.6,  
(12.10.2009)

[www.garantileasing.com/egitimdokumanları](http://www.garantileasing.com/egitimdokumanları) (12.12.2009)

<http://www.leasingportali.com/detayyeniportal.asp?id=56> (12.01.2010)

<http://www.leasingportali.com/detayyeniportal.asp?id=9>,(19.02.2010)

<http://www.leasingportali.com/detayyeniportal.asp?id=9>, ( 07.11.2010)