

Gayrimenkul Satışı - Hisse Satışı

11.04.2023

1. Giriş

Almanya'daki gayrimenkul iktisabı ve devri sistemi Türkiye'den farklıdır ve sonuç itibariyle daha kolaydır. Sadece vergisel konulara özellikle dikkat edilmesi gereklidir.

Yabancılar gayrimenkul satın alabilir, ikamet şartı veya benzer şartlar yoktur.

Gayrimenkul satışları özel ve tüzel kişilerin arasında noter önünde yapılması gereken düzenleme şeklinde satış sözleşmesiyle gerçekleşir. Bu halde eyalete göre %6,5 kadar tapu harcı söz konusu olabilir. Ayrıca, tüketicinin bir gayrimenkulün iktisabından sonra on sene içerisinde gayrimenkulü kazançla sattığında, bu kazanç gelir vergisine tabii olur. Satışın on seneden sonraki bir tarihte gerçekleştiğinde gelir vergisine tabii değildir.

Ticaret alanında vergi konuları daha karmaşıktır. Bir satışta özel kişi yerine sermaye şirketleri taraf olursa, menfaat çatışmaları doğabilir. Çünkü bu hallerde, satan daha ziyade mal sahibi olan şirketini satmayı (*share deal*), alan ise şirketi değil, gayrimenkulün (şirketin varlığının) kendisini satın almayı (varlık devir anlaşması - *asset deal*) tercih edecektir.

2. Satıcının Menfaati

Gayrimenkul sahibi olan sermaye şirketinin satıcısı share-deal'de gerçekleştirilen kazanç üzerine 1,5% vergi ödeyecektir. Şirket gayrimenkulü satıyorsa, bu vergi %5'e tekabül edecektir.

Özel kişi buna paralel olan durumda, gelir vergisinin %60'ini ödeyecektir. Örnek versek, vergi yükü %40 ise, kazanç üzerine %24 tahakkuk edilecektir.

Öte yandan, gayrimenkulü satılırsa (o zaman satıcının sahibi şirketin kendisidir), kurumlar vergisi ve işletme vergisi uygulanabilir (yaklaşık %31). Daha sonra bir kâr dağıtılırsa, tekrar gelir vergisi eklenir (%27'ye kadar), bu da sonuçta %47-48'lik bir vergi yüküne tekabül eder.

Kâr dağıtımını hissedar olarak bir şirkete giderse, vergilendirme buna göre düşer, çünkü o zaman aniden kârın sadece %1,5'i vergiye tabi olur, o zaman toplam vergi yükü %32 civarında olur.

3. Alıcının Menfaati

Alıcı ise bunu tam ters şekilde görüyor. Çünkü hisse anlaşması (*share deal*) ile düzenli amortismanına tabi olmayan bir şirketten hisse satın almış olur. Vergi avantajı yoktur, varlıkların (yani gayrimenkulün) önceki defter değerleri devam edecektir.

Alıcı gayrimenkulü doğrudan edinirse, toplam satın alma fiyatı (üstlenilen yükümlülükler dahil), alıcının bilançosunda edinilen bireysel varlıklara, ilgili *piyasa değeri* kadar eklenir. Gayrimenkul daha sonra - hisse anlaşmasının aksine - vergilerden tasarruf edilebileceği sonucu daha yüksek bir vergi amortisman potansiyeli oluşturur. Toplam satın alma fiyatı, gayrimenkulün değerinden (üstlenilen yükümlülükler dahil) daha büyükse, bu ticari değer, satın alanın bilançosunda aktifleştirilebilir ve 15 yıl boyunca itfa edilebilir.

4. Ara sonuç

Buradaki çıkar çatışması, satın alma fiyatının tutarına ilişkin beklentilerin yalnızca vergi nedenleriyle farklılık göstermesinden kaynaklanmaktadır. Gösterilen çıkar çatışması nedeniyle, uygulamada genellikle satıcı ve alıcı arasında bir satın alma fiyatı ayarlaması vardır, öyle ki bir varlık devir anlaşmasının (*asset-deal*) satın alma fiyatı genellikle bir hisse anlaşmasından (*share-deal*) daha yüksektir.

5. Hisse anlaşmaları (share deal) ne zaman varlık anlaşmalarıyla (asset deal) aynı şekilde ele alınabilir?

Genel olarak bakıldığında, satılacak sermaye şirketinde mevcut vergi zararı varsa ve satıştan elde edilen kar bir milyon Euro'yu geçmiyorsa, bir menfaat eşleşmesi meydana gelebilir.

Ayrıca, bir hisse anlaşmasının (share-deal) bir varlık anlaşmasıyla (asset-deal) aynı şekilde vergilendirildiği durumlar da vardır, yani örneğin, şirket son yedi yıl içinde

- (1) bir şahıs firmasının (vergiden bağımsız) dönüşümünden doğmuşsa veya
- (2) bir işletme, bir işletmenin bir parçası veya ortak girişimin payı, bu dönemde vergiden bağımsız bir şekilde şirkete getirildi ise.

Burada söz konusu bir "vergi dolanmasıdır": Hisselerin, vergiden bağımsız dönüşüm/katkıdan sonraki yedi yıl içinde bir hisse anlaşmasının (share-deal) parçası olarak satışı, bu dönüşümün/iradın geriye dönük olarak (bir varlık anlaşmasında (asset-deal) olduğu gibi) tam vergilendirilmesiyle sonuçlanır, ancak, dönüşümün/iradından sonra geçen her yıl için kâr 1/7 oranında azaltılır.

Alıcı aynı zamanda, bir varlık anlaşmasında (asset-deal) olduğu gibi, bir hisse anlaşmasıyla (share-deal) da bu seçenekteki satın alma fiyatı satın alınan şahıs firmasının bireysel varlıkları arasında bölündüğünden (gerekirse satın alınan bir işletme değeri de) ek amortisman hacmi kazanır. Teknik olarak bu işlem bir "ek bilanço" oluşturularak yapılır.

6. Gayrimenkul İktisap Vergisi

Bu vergi türü, Türkiye'de tapu harcına benzemektedir. Rakamları eyalete göre değişir. 1 Ocak 2023 tarihinde eyaletlerde geçerli olan gayrimenkul iktisap vergileri şöyledir:

Bayern	3,5%	Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Berlin	6,0 %	Rheinland-Pfalz	5,0 %

Brandenburg	6,5 %	Saarland	6,5 %
Bremen	5,0 %	Sachsen	3,5%
Hamburg	5,5 %	Sachsen-Anhalt	5,0 %
Hessen	6,0 %	Schleswig-Holstein	6,5 %
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %	Thüringen	6,5 %
Niedersachsen	5,0 %	Nordrhein-Westfalen	6,5 %

Matrahın hesaplanması, arsanın ve varsa ayrıca binanın rayiç değerine göre gerçekleşir. Gayrimenkul vergisi, eyalet tarafından yürütülen vergi dairelerinden tahsil edilip belediyelere dağıtılır.

Gayrimenkulün satışında bu verginin ödenmesi zorunludur. Hangi tarafın ödemesi gerektiği sözleşme ile tespit edilir. Almanya'da çok yaygın olan bir uygulamaya göre, gayrimenkul satış vergisi alıcıya yüklenir, bazen taraflar arasında bölünür. Vergi dairesine karşı her iki taraf tam mükelleftir.

Gayrimenkulün yerine gayrimenkul sahibi olan şirketin hisselerinin %90'ın az satılması halinde, vergi ödenmez. Geri kalan %10 kısmı on sene geçtikten sonra da vergi ödenmeden satılabilir.

7. Due Diligence (Durum Tespiti)

Due Diligence, bir hisse anlaşmasında (*share-deal*) bir varlık anlaşmasından (*asset-deal*) daha masraflıdır.

Bir varlık anlaşması durumunda, yalnızca somut süjenin (gayrimenkulün) değer oluşturan faktörleri dikkate alınır. Bu kapsamda, yerin ve bölge ekonomik, siyasi ve sosyal koşulları yanı sıra gayrimenkulün kullanımını sınırlandıran hukuki durumlar da inceleme konusu olacaktır.

Hisse anlaşmasında incelenip değerlendirilmesi gereken daha fazla hususlar vardır. Çünkü gayrimenkul yanı sıra, şirketin çalışanların durum, amortisman, kazançlar ve

kayıplar, alacaklar ve borçlar, şirketin itibarı gibi tüm diğer hususlar da incelenecektir. Gayrimenkul tek ortak şirketinin tek malvarlığı olursa, *due diligence* kolay olur. Ama şirketin malvarlığı birçok gayrimenkullerden ve diğer mallardan ve işlerden ibaret olursa, incelemeler zaman ve para kaybettirebilecektir.

8. Sonuç

Hisse satış anlaşması (*share-deal*) ile varlık anlaşması (*asset-deal*) vergi bakımından farklı sonuçlar doğurabilir. Satış türü, tarafların menfaatlerinin titizlikle incelenmesinin sonucuna göre belirlenir. Bir gayrimenkulün direkt satın alınması, gayrimenkul satış vergisinin ödenmesi gerektirmekle, satış bedeli diğer gelirlerden uzun sürede düşürülebilecektir. Diğer tarafta, projelendirilmiş bir gayrimenkule sahip olan şirketinin hisseleri satış anlaşmasının faydası, yatırım/gider/mal değeri üçgeninden fiyatın belirlenmesinde esneklik bulunmasından ibarettir. Ayrıca, bir şirketin satın alınması gelecekte de ayrıca faydalı olabilecektir. En önemli faydalarından biri, gayrimenkul satış vergisinden kaçınabilmesidir. Diğer tarafta, alıcının menfaati daha ziyade kurumlar veya gelir vergisinden düşürebilmekte yatabilecektir.