

## ELBİRLİĞİ (FAİZSİZ KONUT EDİNDİRME) FİNANS SİSTEMİ VE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Ali Gürel<sup>1</sup> ve Şule Erkuş<sup>2</sup>

### ÖZET

Makale, hanımlar arasında düzenlenen günleri (altın vb.) örnek alarak başlayan, elbirliği, tasarrufa dayalı faizsiz finans sistemi gibi isimlerle anılan; konut, araç, vb. gayrimenkul alımı için finans yaratan ticari yapının muhasebe kayıtlarını konu yapmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Konut finansmanı, Elbirliği sistemi, Faizsiz finansman sistemi.

## COOPERATION (ACQUISITION OF INTEREST-FREE HOUSING) FINANCIAL SYSTEM AND ACCOUNTING

### ABSTRACT

The article describes the days held between the ladies (gold, etc.) starting by taking an example, referred to by names such as an interest-free financial system based on cooperation, savings; housing, vehicles, etc. it is the subject of accounting records of the commercial structure that creates finance for the purchase of real estate.

**Keywords:** Housing finance, Cooperative system, interest-free financing system.

---

<sup>1</sup> Dr.Öğretim Üyesi, Namık Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu, aligurel@nku.edu.tr, ORCID ID: 0000-0001-7555-935X.

<sup>2</sup> Öğr.Gör., Adıgüzel Meslek Yüksekokulu, suleerkus@adiguzel.edu.tr, ORCID ID: 0000-0002-0888-5734.

## GİRİŞ

Konut herkes tarafından temel ihtiyaç olarak görülmektedir. Tabii konutun yanında her birey araç veya bir işyeri sahibi olmayı da arzu etmektedir. Finans ise sermayeyi ifade etmektedir. Finansal sistem ile fon talep edenler ile fon arz edenler arasındaki tüm süreçler ifade edilmektedir.

Klasik finans sistemlerinde konut (gayrimenkul) almak için kullanılan fonlar belirli faizler ile kullanılmaktadır. Faiz ödemesi yapmak istemeyen veya daha az maliyet ile gayri menkul sahibi olmak isteyen kişiler ise inşaat şirketlerinden vadeli alımlar, aile-arkadaş desteği ile arzu ettikleri konut veya diğer gayrimenkullere sahip olmaya çalışmaktadır. Ama başvurulan bu yöntemler her zaman ulaşamadığı gibi bazı durumlarda güven vermemesinden dolayı ihtiyacı karşılamamakta ve bu durumda yeni arayışlara yönelmek kaçınılmaz olmaktadır.

Başlangıçta hanımlar arasında düzenlenen günleri baz alarak başlayan, faizsiz bir finans sistemi olarak günümüzde görülen, elbirliği sistemi (ki bundan sonraki bölümlerde elbirliği olarak bahsedilecektir), tasarrufa dayalı faizsiz finans sistemi, faizsiz peşinatsız kredisiz ev alma sistemi gibi adlandırılan yöntem, faiz ödemesi yapmak istemeyen ve genellikle daha az maliyeti ile konut, araç gibi gayrimenkul sahibi olmak isteyenler için tercih edilen finans sistemi olarak günümüzde yerini almıştır.

### 1. ELBİRLİĞİ SİSTEMİNDE KONUT FİNANSMANI

Sistem kurucularının elbirliği olarak tanımladığı sistem; ilk olarak birikimlerini yardımlaşma temelinde değerlendirerek birleştirmek isteyenleri otomobil sahibi yapan örgütler olarak ortaya çıkmıştır. Başlangıçta kişiler belirli kişi sayısı ile imece usulüyle bir araya gelmekte ve belirlenen grup içinde toplanan fonlar kura ile sıralanarak seçilen katılımcılardan birine verilmekteydi. Bu sistem, 90'larda ise bazı işletmeler tarafından, sırayla otomobil sahibi olma ana düşüncesi, ticari olarak yeniden düzenlenmiştir (Birsin ve Ötegeçli. 2019: 88). Daha sonra grup organizasyonu yapan şirketler talebe göre konutu da faaliyet alanlarında dâhil etmişlerdir.

Çoğunlukla elbirliği olarak adlandırılan sistem, kişilerin birbirine destek olmasıyla ve yardım etmesiyle; faiz ve/veya vade farkına girmeden, konut alımı gerçekleştirmesine imkan vermektedir. Elbirliği Sistemi sadece kadınların düzenlediği günden değil daha farklı sistemlerden de bir takım nitelikler bulundurmaktadır. Mesela grupların ortaya gelişi imece

usulünü hatırlatmakta, borç olduğu sürece evin ipotek (satılamaz kaydı) altında tutulması ise mortgage uygulamasını anımsatmaktadır (Tekerek, 2013: 42).

Elbirliği sistemi, konut edindirmede faizin olmadığı konut finansman sistemidir. Sistem kişilerin yardımlaşma-imece usulü- modeliyle konut sahibi olmasına olanak veren bir yöntemdir. Elbirliği konut finansmanında fonlar, sisteme katılan kişilerin kendi düzenli birikimleri ile sağlanmaktadır. Diğer bir deyişle sistem konut almak isteyen kişileri bir araya getirerek kişilerin kendi birikimleriyle konutlarını almalarına olanak sağlamaktadır. Bunun yanı sıra elbirliği sistemi ile sadece ev değil araba ve iş yeri gibi her türlü gayrimenkul satın alınabilmektedir. Elbirliği sisteminde kişilere konut satışı yapılmamakta veya konut almaları için işletme kaynaklarından veya diğer kaynaklardan konut kredisi de temin edilmemektedir. Elbirliği sistemi sadece yardımlaşma-dayanışma esasına dayanan sistemin organizasyonunu yapmaktadır. Bu organizasyonu yaptığı için de işletme, kendi iş-kâr payı veya komisyonu olarak da düşünebileceğimiz organizasyon ücreti/katılım payı/çalışma bedeli olarak da adlandırılan tutarı almaktadır. Bu gibi sebeplerden de elbirliği sistemi, ipotekli konut finansman sisteminden ve bankalardan alınan konut kredilerinden farklı bir sistemdir. Maliyet olarak da elbirliği sistemi ile konut edinmek isteyen kişiler bankalardan temin edilecek kredilerden daha avantajlı olarak konut sahibi olabilmektedirler (Ergüven ve Kaya, 2015, 350).

Organizasyona aracılık eden işletmeni ana fonksiyonu grubun organizesi olarak tanımlanabilir. Finansmanı isteyenler, peşinat tutarını seçebilmekte ve işletme tarafından istedikleri finansman miktarı ve buna uygun olarak belirlenen vade ve taksit tutarına göre gruplara ayrılmaktadır. Sistemin işleyişi ise; gruba katılanların her dönemde ödediği taksitler ile biriken fonlar katılımcılardan birine verilir ve her dönem sistem böyle devam eder (Okur vd., 2018: 393).

Elbirliği sisteminde konut alımı için, bankalardaki kadar, prosedür gerektirmemektedir. Çoğu müşteri bankalardaki mevzuatın gerekliliği olan yükümlülükleri yerine getiremediği için kredi alamamaktadır. Bu durum elbirliği sistemini tercih etme nedeni olarak sayılmaktadır. El birliği sisteminin kişiye göre değişken bir yapısı bulunmakta böylece müşteriler faiz/vade farkı ödemedi, kendi bütçelerine göre kaç ay taksit ödeyeceğine, ne kadarlık bir konut almak istediğine kendisi belirleyebilmek ve ayrıca müşteriler istediği yerden (Türkiye sınırları içinde) kendi beğendiği herhangi bir evi satın alabilmektedir. Satın alınan gayrimenkulün tapusu müşterinin adına kayıt olduğundan üzerinde istediği gibi tasarruf hakkına sahip olmaktadır. Elbirliği sisteminde ipotek teminatı alınmakta ve alınan evin borcu bitene kadar alınan gayrimenkule satılamaz kaydını konulmaktadır. Böylelikle sisteme katılan

bütün müşterilerinde hakkı sağlama alınmış olmaktadır. Müşteri mecburiyetten sistemden ayrılma durumunda kalırsa, ödediği organizasyon/katılım ücreti iade edilmemek, peşinatını ve ödediği taksitlerini alarak sistemden çıkabilmektedir (Akpolat, 2018: 43-47; Ergüzen, 2014: 38)

Elbirliği sistemi ile çalışan işletmelerin fon kaynakları genel olarak şunlardır (Korkmaz, 2019: 39-41):

1. Organizasyon ücreti/katılım payı/çalışma bedeli: Sisteme dâhil olan her müşteriden belirli bir oranda alınan ücrettir. Müşteri sistemden çıksa dahi organizasyon ücreti müşteriye geri verilmemektedir.

2. Tasarruf ödemeleri: Seçilen konut finansman modeli dahilinde müşterilerin ödemiş oldukları peşinat, taksit ve ara ödemelerin oluşturduğu fondur. Müşterinin, sistemden çıkması durumunda yapmış olduğu tasarruf ödemeleri belirli bir süre sonra müşteriye iade edilmektedir;

3. Kira yardımı/bedeli ödemeleri: Uygulamada, finansman elde eden müşteri taksitlerinin belirli bir oranda yükselmesi, buna karşılık henüz finansman elde etmeyen müşterilerin de taksitlerinin aynı oranda azalması şeklinde uygulanmaktadır;

4. Ek kaynaklar. Sistemden ayrılan müşterilerin tasarruflarının belirli bir süre boyunca işletme tarafından değerlendirilmesi ve sonra iade edilmesi ve kayıt donduran müşterilerin birikmiş tasarruflarının yine işletme havuzunda değerlendirilmesi sonucunda bazı ek fon kaynakları oluşmaktadır.

Elbirliği sisteminde birden fazla alternatif finansman yöntemi arasında tercih yaparak sisteme girişini yapabilmektedir. Bu alternatif finansman yöntemleri elbirliği sistemi ile konut edindiren her bir işletme de (Fuzulev, finansevim, eminevim, kolayevim, birevim, birikimevim, katılımevim, hedefevim vd.) farklılık gösterebilmektedir.

Fuzulev işletmesi faizsiz peşinatsız kredisiz ev alma sistemi uygulamaktadır. İlk olarak alınacak evim fiyatı, daha sonra aylık ne kadar ödeneceği ve kaç taksit olacağı belirlenir, organizasyon ücreti (katılım bedeli) hesaplanarak sisteme katılır. Müşterinin şartlarına uygun 40-60-...-240 kişilik gruplar oluşturulur ve noter huzurunda gerçekleşen kura ile sıralanarak müşterilerin ne zaman evi teslim alabileceği belirlenir. Bu kura her ay tekrarlanır. İlk kuradan sonra gerçekleşen her kura da eğer ilkinden daha önce bir tarih çıkarsa o tarih geçerli olmaktadır. Her durumda taksitlerin yarısı bittiğinde ev teslimi gerçekleşir. Zaman tasarruflu model, sabit teslim model, tüfe endeksli model, çekilişsiz modeller ile farklı kampanyalardan yararlanılabilmektedir ([www.fuzulev.com](http://www.fuzulev.com)). Finansevim işletmesi tasarrufa dayalı faizsiz finans sistemi ile çekiliş fonu, vade ortası fonu, relax ödeme fonu ev alma

yöntemleri sunmaktadır. Alınmak istenen evin fiyatı, aylık ödeme ve taksit miktarı müşterinin tercihinine göre belirlenir ve organizasyon ücreti (katılım bedeli) hesaplanır. Peşinat ve ara ödeme tercihe bağlıdır. İstenilen ev alma yöntemi tercih edilerek buna uygun gruplar oluşturulmakta ve kura ile sıralanarak teslim tarihi belirlenmektedir. Teslim tarihi seçilen ev alma yöntemine göre değişiklik gösterebilmektedir ([www.financevim.com.tr](http://www.financevim.com.tr)). Eminevim işletmesinde müşteriler için çekilişli sistem (kısaltılmış vadeli çekilişli sistem, kira destekli çekilişli sistem, değer artışı çekilişli sistem), peşinatlı sistem ve vade ortası sistem olmak üzere 3 farklı sistem bulunmaktadır. İşletmede, ev almak isteyen müşteriler taksit ödeme durumları belirlenir; peşinat ve ara ödeme tercihe bağlıdır ve müşteri şartlarına uygun 40, 60, 80, 100, 120, 160 veya 200 gruplardan birine katılır. Kişiler sisteme girerken bir kerelik organizasyon ücreti(katılım payı-çalışma bedeli) öderler. Bu sistemde düzenli aralıklarla yapılan kura ile bir müşteri ev sahibi olur. Ama hiçbir müşteri vadenin yarısından sonrasını beklemez. Grubun yarısına evi teslim gerçekleştiği zaman geri kalan yarısı da bir sonraki ay evlerini teslim alırlar ([www.eminevim.com](http://www.eminevim.com)). Kolayevim işletmesi, kolay ev alma yöntemleri olarak; sıra tespitli tasarruf yöntemi, serbest planlı tasarruf yöntemi, konut değer endeksli tasarruf yöntemi belirlemiştir. Müşteri ne kadar tutarlık bir ev sahibi olacağına karar verdikten sonra peşinat verilecekse tutarı belirlenir yoksa peşinatsız olarak da katılım sağlanabilir. Aylık ödemek istenilen taksit miktarı da belirlendikten sonra aynı şartlara sahip gruplar oluşturulur ve müşteri bu gruplardan birine dahil edilir. Müşteriler sisteme giriş yapıldığında organizasyon ücretini (katılım payı-çalışma bedeli) öderler. Yapılan kura ile her bir müşterinin evi ne zaman teslim alacağı belirlenir ([www.kolayevim.com](http://www.kolayevim.com)). Birevim işletmesinde, sıra tespitli tasarruf yöntemi, serbest planlı tasarruf yöntemi, konut değer endeksli tasarruf yöntemi olmak üzere 3 adet ev alma yöntemi bulunmaktadır. Müşteri ilk önce ne kadarlık ev almak istediğine karar verir. Peşinat ve ara ödeme tercihe bağlıdır. Taksit tutarı da müşteriye göre belirlenir buna uygun gruplar oluşturulur. Müşteriler sisteme giriş yapıldığında organizasyon ücretini (katılım payı-çalışma bedeli) öderler. Kura yöntemi ile sıralanarak evin teslim tarihi belirlenir ([www.birevim.com](http://www.birevim.com)). Birikimevim işletmesinde sabit sistem, erken teslimatlı sistem ve serbest sistem olmak üzere 3 adet faizsiz ev alma yöntemi bulunmaktadır. Müşteri ne kadarlık ev almak istediğine ve ihtiyacı olan finansman miktarına karar verir. Peşinatlı veya peşinatsız olarak sisteme katılmak mümkündür. Ödeme durumun göre taksit tutarlarını belirlenir. Sözleşme aşamasından sonra kura sıralanarak evin teslim tarihi belirlenmektedir. Müşteriler sisteme giriş yapıldığında organizasyon ücretini (katılım payı-çalışma bedeli) öderler ([www.birikimevim.com](http://www.birikimevim.com)). Katılımevim işletmesinde, müşteriler konut için yapılan sıralı model ve sabit model kampanyalarına katılabilirler. İlk olarak

müşterinin bütçesine uygun konut bedeli, ikinci olarak aylık taksit miktarı belirlenir. Peşinatlı veya peşinatsız seçenekler mevcuttur. Sonra seçilen modele göre sözleşme imzalanarak sisteme dahil olunur. Sözleşme aşamasından sonra kura ile sıra oluşturularak evin teslim tarihi belirlenmektedir. Müşteriler sisteme giriş yapıldığında organizasyon ücretini (katılım payı-çalışma bedeli) öderler ([www.katilimevim.com.tr](http://www.katilimevim.com.tr)). Hedefevim işletmesinde ise çekilişli sıralama yöntemi, peşinatlı serbest ödeme ve peşinatsız serbest ödeme yöntemleri bulunmaktadır. Müşteri ilk önce ne kadarlık ev almak istediğine karar verir. Peşinatlı veya peşinatsız sıralama yöntemlerinden biri müşterinin istediğine göre seçilir. Taksit tutarı da müşteriye göre belirlenir buna uygun gruplar oluşturulur. Müşteriler sisteme giriş yapıldığında organizasyon ücretini (katılım payı-çalışma bedeli) öderler. Kura yöntemi ile sıralanarak evin teslim tarihi belirlenir ([www.hedefevim.com](http://www.hedefevim.com)).

Görüldüğü üzere elbirliği olarak da adlandırılan sistemi uygulayan işletmelerin işleyişleri birbirine çok yakındır. Yöntemler arasında kura ile sıralama değişebilmekte veya peşinat veya taksit sayılarına göre teslim tarihi farklılık gösterebilmektedir. Organizasyon ücreti (katılım payı-çalışma bedeli) oranları da her bir işletme uygulamasında ve hatta peşinat tutarı veya taksit sayısına göre değişebilmektedir. Yine her işletme gayrimenkul üzerine satılmaz kaydı koyarak diğer grup katılımcılarının haklarını koruma altına almaktadır. Sisteme dahil olup kendi isteği ile ayrılmak isteyen müşterilerin o güne kadar ödediği tutar belirli bir süre sonunda müşteriye iade edilmekte yalnız organizasyon ücretinin (katılım payı-çalışma bedeli) iadesi mümkün olmamaktadır.

## 2. LİTERATÜR

Bu alanda yapılan akademik çalışmalardan biri Süleyman Tekerek'in (2013) "Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden "Elbirliği Sistemi" Üzerinde Bir Çalışma" isimli yüksek lisans tezidir. Tekerek çalışmasında, konut finansmanı hakkında genel bilgiler verilmiş ve elbirliği sistemi ile konut sahibi olan bireylerin tercih nedenlerini ve memnuniyetini belirlemek üzere bir anket çalışması ile tamamlanmıştır. Araştırma, Türkiye'de banka ile konut sahibi olmak istemeyen kesimin var olduğunu ve kesimin de %71 oranında faizden uzak durmak için banka sistemini tercih etmediklerini belirtmiştir. Ayrıca araştırmacı ulaştığı bir başka sonuç ise, henüz yeterince bilinmeyen bu sistemin uzmanlarca araştırılarak yorumlanmasının ihtiyaç olduğu şeklindedir.

Sistem üzerinde yapılan bir başka akademik çalışma ise Murat Ergüven'ini (2014); "Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma" adını taşıyan yüksek lisans tezidir. Bu Yüksek lisans tez çalışması makale

olarak daha sonra Murat Ergüven ve danışman hocası Feridun Kaya tarafından, International Congress on Islamic Economics and Finance (2015) ve Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi (2016)'inde yayınlanmıştır. Çalışmada il olarak konut finansmanı, ipotekli konut kredileri ve Elbirliği Sistemi hakkında genel bilgiler verilmiş ve elbirliği sistemini tercih eden kişilerin elbirliği sistemini tercih etme nedenleri analiz edilerek yorumlayarak çalışmayı tamamlamıştır. Araştırmanın sonuçlarından biri sistem ile konut sahibi olan bireylerin çoğunluğunun (%80) bu sistemin seçmelerinin en önemli sebebi olarak faizsiz olması cevabını vermiş olmalarıdır ve bir başka dikkat çeken sonuç ise kişilerin elbirliği sistemini tercihi ile sosyo ekonomik ve demografik niteliklerinin arasında (eğitim düzeyi hariç) belirleyici bir ilişki olmadığıdır.

Murat Kumbasar ise (2016), “Ev Sahibi Olmak ve Eminevim Örneği” adlı çalışmasında elbirliği sisteminin uygulayıcılarında Eminevim işletmesi ve finans sistemi hakkında bilgiler ve İslam hukuku ile ilgili değerlendirmelere yer vermiştir.

Oğuz Mustafa Akbolat ise (2018) “Konut Satın Alma Maliyet Analizleri: Bankalar Katılım Bankaları-Elbirliği Sistemi Karşılaştırması” isimli yüksek lisans tezinde, ülkemizdeki konut politikası ile ilgili bilgileri verdikten sonra konut fiyatındaki artışları etkileyen unsurları istatistikî verilerle incelenmiştir. Daha sonra banka konut kredileri ile elbirliği sisteminin müşterilere olan maliyetlerini karşılaştırmış ve sonuçta devlet garantisi olmaması karşın elbirliği sisteminin bazı durumlarda banka konut kredisinden daha avantajlı tespit etmişlerdir.

Konu ile ilgili olarak bir başka çalışma ise Mustafa Okur ve arkadaşları tarafından yapılan çalışma ise (2018), “Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Modeli” isimli çalışmadır. Araştırmacılar, özellikle konut finansmanında değişik bir seçenek olarak uygulandığını belirttikleri finansman modelinin, bankacılık sektöründeki denetim ve düzenlemelerin içinde yer almayarak bir gölge bankacılık uygulaması olarak değerlendirmişlerdir. Finans sektöründeki denetlemelerin dışında kalmasından dolayı sistemin ülke ekonomisi için olası risk barındırdığının ve bu noktada özellikle lisanslama ve denetim konularında yetkili kurum ve kuruluşlar tarafından düzenleme yapılması gerektiğini belirtmişlerdir.

Birsin ve Ötegeçeli, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fıkhî Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler”, isimli araştırma makalesinde; altın günlerini örnek olarak başlayan, sistemi başlatanların ve uygulayanların “Elbirliği” olarak isimlendirdiği ve konut, araç, ve benzer gayr-i menkullerin temin edilmesi için kaynak yaratan ticari bir yapıya

dönüşen “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi” olarak adlandırdığı sistemi ele almaktadır. Çalışma, sistemin kuruluş yapısı, finans sağlama yöntemi / fon oluşturma yapısı, fıkıh konusu ile ilgili değerlendirmeler belirtilmiş ve sonuçta fıkhi uygunluğu ile ilgili bir öneri sunmaktadır (Birsin ve Ötegeçeli, 2019: 85).

Sefer Korkmaz ise (2019), “Hile-İ Şer‘İyye Bağlamında Türkiye’deki Faizsiz Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Araştırma” isimli yüksek lisans tez çalışmasında temel amaç olarak Türkiye’deki faizsiz konut finansman yöntemlerinin fikhî ve tarihî açıdan sorgulayıp, mevcut olan yöntemlerin meşru değerlerinin belirlenmesi olarak belirtmiştir.

Görüldüğü üzere konu üzerine akademik çalışma yapan araştırmacılar genel itibarıyla elbirliği finans sisteminin özellikleri, tercih nedenleri, müşteri memnuniyetleri, maliyet karşılaştırmaları gibi sistem üzerinde durmuşlardır. Faizsiz konut edindirme (elbirliği) finans sisteminde muhasebe kayıtları ile ilgili bir çalışmaya rastlanmamış olması bu konuda araştırma yapma ve literatüre kazandırma ihtiyacı olduğu düşünülmüştür.

### **3. ELBİRLİĞİ SİSTEMİNDE MUHASEBELEŞTİRME SÜRECİ**

Her işletmede olduğu gibi elbirliği finans sistemi uygulayıcısı işletmelerde de finansal olayların, doğru, tam ve özüne uygun bir şekilde muhasebeleştirme yapılması ve tablolarda yer alması büyük önem arz etmektedir.

Genel olarak işletmelerde finansal işlemler işlem gerçekleştiğinde bir belgeye dayanarak tek düzen hesap planına uygun olarak kayıt edilerek sınıflandırılır. Daha sonra özetleme fonksiyonu ile raporlanarak analiz ve yorumlanmak suretiyle sunulur. Elbirliği finans sistemini uygulayan işletmeler Tek Düzen Hesap Planına uygun olarak kayıt işlemlerini gerçekleştirmektedir. Genel olarak avans hesapları ile müşteri hesap bakiyelerinin takibi yapılmaktadır. İşlem basamaklarına göre yevmiye kayıtları örnekler ile aşağıdaki açıklanmıştır. Bilgiler elbirliği sistemine dahil işletmenin muhasebe departmanında çalışan uzmanıyla görüşmede elde edilen bilgilerden oluşturulmuştur.

#### *a. Sisteme ilk giriş muhasebe kayıtları*

Konut almak isteyen müşteri işletme ile sözleşme imzalayarak sisteme dahil olmaktadır. Sözleşmede belirtilen organizasyon ücreti/katılım payı/çalışma bedeli ve eğer varsa peşinat tutarını ilk giriş aşamasında işletmeye ödemektedir. Bu ödemeler banka yolu ile veya nakit olabilmektedir. Genellikle banka yoluyla tahsilatlar yapılmakta, çok istisnai durumlarda nakit ödeme alınmaktadır.



Müşterinin sisteme katıldığı ve organizasyon bedelini (katılım ücreti) ödediği durumda yevmiye kaydı aşağıdaki gibidir;

| TARİH   | B | A |
|---|---|---|
| 102   |   |   |
| 600 YURT İÇİ SATIŞLAR                         |   |   |
| 600 01 ORGANİZASYON BEDELİ                    |   |   |
| 391 HESAPLANAN KDV                            |   |   |
| Sisteme ilk giriş organizasyon bedeli ödemesi |   |   |

*b. Peşinat ödemesi muhasebe kayıtları*

| TARİH                            | B | A |
|----------------------------------|---|---|
| 102                              |   |   |
| 340/440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI |   |   |
| Müşteri peşinat ödemesi          |   |   |

Eğer peşinat ve organizasyon bedeli aynı zamanda ödenirse iki ayrı yevmiye maddesini tek bir yevmiye maddesi ile işleme almaktadır.

| TARİH   |  | A |
|---|--|---|
| 102   |  |   |
| 340/440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI                      |  |   |
| 600 YURT İÇİ SATIŞLAR                                 |  |   |
| 600 01 ORGANİZASYON BEDELİ                            |  |   |
| 391 HESAPLANAN KDV                                    |  |   |
| Sisteme ilk giriş peşinat+organizasyon bedeli ödemesi |  |   |

*c. Taksit ödemeleri muhasebe kayıtları*

Sistem müşteri taksit ödemelerini her ayın belirli tarihleri arasında yapmasına olanak vermektedir. Ödemeler istinai durumlar hariç organizasyon işletmesinin banka hesabına yapılmaktadır.

| TARİH   | B | A |
|---|---|---|
| 102   |   |   |
| 340/440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI                      |   |   |
| Müşteri taksit ödemesi (1-taksit.....120.taksit gibi) |   |   |

*d. Konut teslimi muhasebe kayıtları*

Konut teslim sırası geldiğinde müşterinin seçtiği ev için katıldığı gruba uygun finansman tutarının ödemesi yapılmakta ve gayrimenkule satılmaz kaydı konulmaktadır. Muhasebe kaydında müşterinin 340 Alınan Sipariş Avansları kapatılarak 120 Alıcılar hesabına virman edilmektedir. Ayrıca gayrimenkul alımı için işletme tarafından verilen tutar banka hesabında ödenerek müşterinin alıcılar hesabı borçlandırılmakta böylece kalan bakiyesi oluşmaktadır.

| TARİH                            | B | A |
|----------------------------------|---|---|
| 120 Alıcılar                     |   |   |
| 340/440 Alınan Sipariş Avansları |   |   |
| 102 Banka                        |   |   |
| Müşteri ev alım ödemesi          |   |   |

*e. Ödeme aksamasında muhasebe kayıtları*

Elbirliği ödemelerinde taksit ödemelerinde gecikme olması veya birkaç dönem ödeme olmaması durumunda herhangi bir faiz veya vade farkı işlemi sistemin gereği olarak işletilmemektedir.

*f. İptal durumunda muhasebe kayıtları*

Müşterinin ödeme gücü çekmesi ve sistemden ayrılmak zorunda kalması durumunda organizasyon ücreti/katılım payı/çalışma bedeli müşteriye iade edilmemekte, sadece o güne kadar müşteri tarafından ödenen taksit tutarları geri verilmektedir.

|  |           |  |
|--|-----------|--|
| 340/440 Alınan Sipariş Avansları         |           |  |
| Müşterinin sistemden ayrılması durumunda | 102 Banka |  |

*g. Diğer özellikli muhasebe işlemleri*

Elbirliği finans sistemini uygulayan işletmelerde, müşterilere teslim edilen gayrimenkulleri kendi varlıklarına dahil etmeden direkt olarak müşterinin adına tescil ettirdikleri için, gayrimenkul teslimlerini nazım hesaplarda açılan müşterilerin dahil olduğu gruplar bazında yardımcı alt hesaplarda takip edilmektedir. İşletmeler diğer bütün sermaye işletmelerinin vermek zorunda olduğu KDV beyannamesi, Muhtasar beyannamesi, Geçici Vergi ve Kurumlar vergisi beyannamesi, SGK bildireleri vb. tüm beyannameleri vermek zorundadır. Ayrıca sözleşmelerden kaynaklanan damga vergi ödemelerini de bildirip ödemektedirler.

*Örnek Ödeme Planı doğrultusunda muhasebe kayıtları:*

Müşterimiz aylık 500.000,00 TL tutarında konut alımı için 55.000,00 TL peşinat verebilmekte ve aylık 4.450,00 TL aylık ödeme yapmak istemektedir. 100 ay taksit ödemesi yapılacaktır. Aynı şartlara sahip diğer 100 kişilik müşteri grubuna dahil olmuştur.

Peşinat: 55.000,00 TL

Taksit: 4.450,00 TL \* (100 ay)

Toplam = 55.000,00TL+(4.450,00TL\*100ay)=500.000 TL

Organizasyon Ücreti&Katılım Payı&Çalışma Bedeli= 53.500,00 TL

Toplam Maliyet= 553.500,00 TL

Sisteme giriş, peşinat ve taksit ödemeleri ile ilgili yevmiye kayıtları açıklamaları ile aşağıdaki gibi olacaktır (ödeme planı sistemde belirtilen kriterler göz önüne alınarak tahmini hazırlanmıştır).

| NO | TARİH   | B                              | A                           |
|----|---|--------------------------------|-----------------------------|
| 1  | 102 BANKA<br>600 YURT İÇİ SATIŞLAR<br>391 HESAPLANAN KDV<br>Sisteme ilk giriş organizasyon bedeli ödemesi   | 63.130,00 TL                   | 53.500,00 TL<br>9.630,00 TL |
|    | TARİH   |                                |                             |
| 2  | 102 BANKA<br>Müşteri peşinat ödemesi  | 55.000,00 TL                   | 55.000,00 TL                |
|    | TARİH   |                                |                             |
| 3  | 102 BANKA<br>340/440 ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI<br>Müşteri taksit ödemesi (1-taksit.....120.taksit gibi)  | 4.450,00 TL                    | 4.450,00 TL                 |
|    | TARİH   |                                |                             |
| 4  | 120/220 Alıcılar KALAN 58 AYLIK ÖDEME (4450TL*58AY)<br>340/440 Alınan (42AY*4450TL+PEŞİNAT 55.000TL)Sipariş Avansları<br>102 Banka<br>Müşteri ev alım ödemesi-konut teslimi (42. TAKSİTTE EV TESLİMİ) | 258.100,00 TL<br>241.900,00 TL | 500.000,00 TL               |
|    | TARİH   |                                |                             |
| 5  | 102 BANKA<br>120 ALICILAR<br>Ev tesliminden sonra taksit ödemeleri (SON TAKSİDE KADAR AYNI)   | 4.450,00 TL                    | 4.450,00 TL                 |
|    | TARİH   |                                |                             |
| 5  | 340/440 Alınan Sipariş Avansları (ALACAK BAKİYESİ KADAR)<br>102 Banka<br>Müşterinin sistemden ayrılması durumunda (41.AYDA EV TESLİMİ OLMADAN)  | 237.450,00 TL                  | 237.450,00 TL               |
|    | TARİH   |                                |                             |

1 Numaralı yevmiye maddesinde, organizasyon ücreti&katılım payı&çalışma bedeli, istisnai durumlar haricinde banka yolu ile tahsil edildiği için kayıt da öyle olduğu varsayımı ile yapılmıştır. 600 Yurtiçi satışlar hesabı,” işletmenin esas faaliyetleri çerçevesinde yurt içindeki gerçek ve tüzel kişilere satılan mal ve hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen toplam değerlerin izlendiği hesaptır” (www.gib.gov.tr). Elbirliği finans sisteminin organizasyonunu yapan işletmelerinde esas faaliyetini oluşturan gelir organizasyondan elde edilen bedel olduğu için kullanılan hesap uygun olacaktır.

2 Numaralı yevmiye maddesinde, müşterinin verdiği peşinat tutarı ilgili avans hesabına alacak olarak kayıt edilmektedir.

3 Numaralı yevmiye maddesinde, konut teslimi aşamasında gelindiğinde, konut bedeli kadar müşteriye banka hesabından ödeme yapılmaktadır. Teslim tarihine kadar 340 alınan sipariş avansları hesabında birikin tutar borçlandırılmakta ve müşterinin geri ödemesi kalan

ödeme bakiyesi kadar 120/220 alıcılar hesabı borçlandırılmaktadır. Her dönem sonunda 220 alıcılar hesabındaki dönem tutarı 120 alıcılar hesabına virmanlanmaktadır.

4 Numaralı yevmiye maddesinde, gayrimenkul teslim edildikten itibaren borçlanan 120 alıcılar hesabı, her taksit ödemesinde alacaklandırılarak, son taksit ödemesinde hesap kapanmaktadır.

4 Numaralı yevmiye maddesinde ise müşterinin sistemden ayrılması durumunda, organizasyon ücreti&katılım payı&çalışma bedeli hariç diğer peşinat ve taksit ödemeleri, 340 alınan depozito ve teminatlar hesabındaki toplam alacak bakiyesi, müşteriye geri ödenmesi durumunda yapılan muhasebe kayıdır.

## SONUÇ

Faiz veya vade farkı ödemedi ev sahibi olmak isteyen kişilerin tercih ettiği elbirliği sistemi ilk başladığı döneme göre giderek artarak ve bu işte profesyonelleşen işletmeler ile devam etmektedir. Alınan gayrimenkullerin işletmelerin varlığı olmadan ve ödemenin bir kısmını yaptıktan sonra müşteriye teslimi, faiz veya vade farkı olmadan alınması, işletmelerin sadece aracılık görevi üstlenmesi gibi özellikli durumlar ve genel itibarıyla elbirliği finans sisteminin özellikleri, tercih nedenleri, müşteri memnuniyetleri, maliyet karşılaştırmaları gibi akademik çalışmalar yapılmış olması ve faizsiz konut edindirme (elbirliği) finans sisteminde muhasebe kayıtları ile ilgili bir çalışmaya rastlanmamış olduğundan dolayı bu konuda araştırma yapma ve literatüre kazandırma ihtiyacı olduğu düşünülmüştür.

Müşterilerin sisteme kayıt aşamasından ev teslimine kadar olan finansal hareketleri ilgili avans hesaplarında takip edildiği görülmektedir. Konut tesliminden itibaren avans hesaplarındaki bakiyeler alıcılar hesabına virmanlanmakta ve müşteri ödemesi gereken geri kalan tutar miktarı kadar borçlandırılmaktadır. 34 Hesap grubu “Gerek satış sözleşmeleri dolayısıyla gerekse diğer nedenlerle, işletme tarafından üçüncü kişilerden alınan avansların izlendiği hesaptır” ve 340 Alınan sipariş avansları hesabı,” işletmenin satış amacıyla gelecekte yapacağı mal ve hizmet teslimleri ile ilgili olarak peşin tahsil ettiği tutarların izlendiği hesaptır” ([www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr)). Elbirliği finans sisteminde işletme sadece aracılık görevini görmektedir ve işletmenin yaptığı hizmet bedeli de yurtiçi satışlar hesabında muhasebeleşmekte ve alıcılar hesabı veya banka hesabı borçlanmaktadır. Bu durumda gelecekte müşteriye alınacak bir gayrimenkul için ödenen peşinat ve taksitlerin, işletmenin gelecekte yapacağı hizmet satış bedeli olarak değerlendirmek oldukça zordur. 12 Ticari alacaklar hesap grubuna, “Bir yıl içinde paraya dönüşmesi öngörülen ve işletmenin ticari

ilişkisi nedeniyle ortaya çıkan senetli ve senetsiz alacaklar bu hesap grubunda gösterilir. Ticari ilişkilerden dolayı ana kuruluş, iştirak ve bağlı ortaklıklardan olan alacaklar varsa, bu grupta ki ilgili hesapların ayrıntılarında açıkça gösterilir” ve 120 alıcılar hesabına ise, “işletmenin faaliyet konusunu oluşturan mal ve hizmet satışlarından kaynaklanan senetsiz alacaklarının izlenmesi için kullanılır.” ([www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr)) açıklaması yapılmaktadır. Müşterilere alınan gayrimenkullerin ilk olarak işletme varlıklarına dâhil edilmesi, sonrasında müşteri adına tescil edilmesi durumunda kullanılan hesapların uygunluğu söz konusu olabilmektedir. Elbirliği finans sisteminde ise sadece aracılık görevini görmekte olan işletme için yukarıda bahsedilen hesapları kullanmanın uygun olup olmayacağı ayrıca çalışılacak bir konudur.

### **KAYNAKÇA**

Akbolat Oğuz Mustafa, “Konut Satın Alma Maliyet Analizleri: Bankalar Katılım Bankaları-Elbirliği Sistemi Karşılaştırması”, Yüksek Lisans Tezi, Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi, 2018.

Birsin Mehmet, Ötegeçeli Hatice, “Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fıkhî Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler”, Araştırma Makalesi, Mesned İlahiyat Araştırmaları Dergisi, ISSN 2667-7075, Cilt (Vol.) 10 Sayı (Issue 1) Bahar - (Spring), s. 85-114; 2019

Ergüven Murat, “Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma”, Yüksek Lisans Tezi, Türk Hava Kurumu Üniversitesi, 2014.

Ergüven Murat, Kaya Feridun, “Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma”, International Congress on Islamic Economics and Finance (ICISEF), s.349-359, Sakarya, 2015.

Ergüven Murat, Kaya Feridun, “Konut Finansmanında Elbirliği Sistemi: Müşterilerin Elbirliği Sistemi Tercihleri Üzerine Bir Araştırma”, Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Sayı:13, s.24-39, 2016.

Korkmaz Sefer, “Hile-İ Şer’iyye Bağlamında Türkiye’deki Faizsiz Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Araştırma”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2019.

Kumbasar Murat, Ev Sahibi Olmak ve Eminevim Örneği”, Kafkas Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi, Sayı: 5, Kars, s. 155 – 166, 2016.

Okur Mustafa, Çatıkkaş Özgür, Ersoy Mehmet, “Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı

Paylaşımli Faizsiz Finansman Modeli”, İşletme Araştırmaları Dergisi Journal of Business Research-Turk 10/4, s.384-400, 2018.

Tekerek Süleyman, “Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden “Elbirliği Sistemi” Üzerinde Bir Çalışma”, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, 2013.

[www.birevim.com](http://www.birevim.com) erişim 18/10/2019

[www.birikimevim.com](http://www.birikimevim.com) erişim 18/10/2019

[www.eminevim.com](http://www.eminevim.com) erişim 18/10/2019

[www.hedefevim.com](http://www.hedefevim.com) erişim 18/10/2019

[www.katilimevim.com.tr](http://www.katilimevim.com.tr) erişim 18/10/2019

[www.kolayevim.com](http://www.kolayevim.com) erişim 18/10/2019

[www.financevim.com.tr](http://www.financevim.com.tr) erişim 18/10/2019

[www.fuzulev.com](http://www.fuzulev.com) erişim 18/10/2019

[www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) erişim 23/10/2019