



Mart Vörklaev

22.03.2024 nr 24-03-22

rahandusminister

[mart.vorklaev@fin.ee](mailto:mart.vorklaev@fin.ee)

[aet.kylasalu@fin.ee](mailto:aet.kylasalu@fin.ee)

[sirje.pulk@fin.ee](mailto:sirje.pulk@fin.ee)

[virge.aasa@fin.ee](mailto:virge.aasa@fin.ee)

[rait.kiveste@fin.ee](mailto:rait.kiveste@fin.ee)

[sirje.lilover@fin.ee](mailto:sirje.lilover@fin.ee)

## **Eesti Kinnisvarafirmade Liidu (EKFL) arvamus**

### **seoses kinnisvara käibemaksuga maksustamise sätete kavandatava muutmisega**

Käibemaksuseaduse (**KMS**) muutmise seaduse 04.03.2024 eelnõu sõnastus ei ole kooskõlas käibemaksu direktiiviga (**Direktiiv**). Ühtlasi tekitab eelnõu sõnastus olukorra, kus maksupettustega võitlemise sildi all saavad negatiivsete tagajärgede osaliseks ausad maksumaksjad.

Eelnõuga kavatakse (1) laiendada uue ehitise kohustuslikku maksustamist perioodile, mis järgneb ehitise kasutuselevõtule (eelnõu p 6 ja KMS § 16 lg 2 p 3) ning (2) sisendkäibemaksu mahaarvamisel panna määrav tähtsus põhivara esmasele kasutusele võtmisele (eelnõu p-d 26 ja 27; KMS § 32 lg 4).

Seletuskirja pinnalt jääb ebaselgeks, miks liigutakse vastassuunaliselt – ehitiste kohustuslikus maksustamises soovitakse hakata eirama esmast kasutuselevõttu ning samas sisendkäibemaksu mahaarvamisel on plaan hakata lähtuma esmasest kasutuselevõtust.

#### **I. Ehitise kohustusliku maksustamise laiendamine**

Eelnõu kohaselt laiendatakse uue ehitise või oluliselt parendatud ehitise kohustuslikku maksustamist üheaastasele perioodile, mis järgneb ehitise (taas)kasutuselevõtule. Seletuskirjas selgitatakse seda mh sellega, et vastava võimaluse nägevat ette Direktiivi artikli 12 lõige 2.



1. Direktiiv sellist seadusemuudatust ei võimalda. Direktiivi kohaselt on mõeldav olukord, kus ehitise kohustuslik maksustamine rakendub üksnes (taas)kasutuselevõttust järgnevale esimesele võõrandamistehingule. Eeltoodu nähtub direktiivi järgnevast sõnastusest: „[...] *ajavahemik esmasest kasutuselevõttust järgmise võõrandamiseni* [...]“. Eelnõu kohaselt rakenduks kohustuslik maksustamine aga kõikidele võõrandamistehingutele, mis tehtaks ühe aasta jooksul peale (taas)kasutuselevõttu.
2. Kavandata muudatus tekitab põhjendamatult kõrgema maksukohustuse seadusekuulekatele maksumaksjatele. Maksumaksjad, kes võtavad ehitise kasutusele ning müüvad selle esimese aasta jooksul peavad tasuma käibemaksu müügihinna. Senise seaduse kohaselt ja olukorras, kus ehitist ei maksustatud vabatahtlikult optsiooni korras, pidi maksumaksja korrigeerima sisendkäibemaksu. Eeldusel, et kinnisvara projekt on olnud kasumlik suurendab sisendkäibemaksu korrigeerimine käibemaksukohustust vähem võrreldes müügihinna käibemaksu lisamisega.
3. Seadusemuudatuse vajadust põhjendatakse paljasõnaliselt maksupettuste toimepanemisega. Esiteks, on seletuskirjas tunnistatud, et vastavate pettuste gruppide suuruse info puudub. Teiseks maksupettustega võitlemine ei või olla paljasõnaline ega tuua kaasa märgatavaid negatiivseid tagajärgi ausatele maksumaksjatele.
4. Kavandata muudatus ei ole proportsionaalne. Eelnõu tagajärg on see, et kõikidele asjassepuutuvatele maksumaksjatele kaasneb kõrgem maksukohustus (vt ülal p 2) sõltumata sellest, kas esmane kasutuselevõtt on näilik või mitte. Minimaalsel juhul peab seadusekuulekatel maksumaksjatel säilima võimalus tõendada, et esmane kasutuselevõtt pole olnud näilik. Seega saab eelnõuga soovitud eesmärgi saavutada ka vähemproportsionaalse meetmega nähes selleks ette pööratud tõendamiskoormise.

## **II. Põhivara sisendkäibemaksu korrigeerimine**

Seaduse muudatust põhjendatakse sellega, et senine kord annab põhjendamatult eelise nendele maksukohustuslastele, kes esialgselt väidavad, et hakkavad põhivara kasutama maksustatava käibe jaoks, kuid tegelikult võtavad selle kasutusele maksuvaba käibe jaoks. Eelnõu eesmärgina tuuakse välja ka maksuhaldurile valeinfo andmise vähendamise.

1. Kavandata muudatus on soovitud eesmärkide saavutamiseks sobimatu või väga ebaefektiivne – eelnõu kavandatava eesmärgi väärab see, kui esmane kasutuselevõtu tehing teha maksustatavana. Nt piisab sellest, et enne pikka eluruumi üüri osutada üks kord lühiajalist teenust nt AirBnB või



booking.com kaudu. Eeltoodut mööneb ka seletuskiri märkides, et *muudatusega võib kaasneda pettusemustrite muutmine*. Veelgi enam, muudatuse eesmärk võib olla vastupidine soovitle, sest loob neile petturlikele maksumaksjatele täiendava võimaluse küsida kogu käibemaks riigilt tagasi, kes prognoosi tegemisel ei taibanud seda riigilt tagasi küsida. Kogu käibemaksu tagasiküsimine esmase kasutuselevõtu pinnalt muutub petturitel ka lihtsamaks – enam ei pea koostama prognoose, mida maksuhaldur nagunii ei kippunud uskuma.

2. Sisendkäibemaksu mahaarvamise korrigeerimise sidumine esmase kasutuselevõtuga on minimaalselt küsitav, sest ehitise kohustusliku maksustamise laiendamise (vt ülal ptk I.) osas liigutakse vastupidises suunas. Seejuures selgitab seletuskiri, et esineb näilikke esmaseid kasutuselevõtte. Seda enam jääb mõistmatuks, miks peaks sisendkäibemaksu korrigeerimisel lähtuma esmasest kasutuselevõtust.
3. Eelnõu jätab lahendamata erikohtlemised sõltuvalt sellest, kas tegu on raamatupidamislikus mõttes 'põhivaraga' või 'kinnisvarainvesteeringuga' (RTJ 5 vs 6). Muudetav kord puudutab vaid põhivara.

Ühtlasi juhib EKFL tähelepanu, et mistahes muudatuste vastuvõtmisel tuleks anda mõistlik jõustumistähtaeg. Kinnisvaratehingud planeeritakse ja teostatakse teatavasti pika aja (aastate) jooksul. Täna planeeritud ja teostuses olevad projektid/tehingud ei tohiks majanduslikult negatiivselt mõjutatud saada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Rüütel

Eesti Kinnisvarafirmade Liidu tegevdirektor