
FW: Paar küsimust käibemaksu kohta

1 sõnum

Karin Sillmann <Karin.Sillmann@mkm.ee>

10. märts 2017 15:02

Saaja: "peeter@cashflow.ee" <peeter@cashflow.ee>

Koopia: Joel Järvela <joel@jarvela.ee>, Toomas Mardi <toomasmardi@gmail.com>

Tere Peeter

Sain vastuse RaM-ist. Edastan teilegi tutvumiseks.

Meetme osas on nii, et VV-st saime nõusoleku nn üürielamute meetme koostamiseks.

Kuna meetme aluseks pidime võtma riigieelarve seaduse siis kirjutame kogu meetme struktuuri ümber.

Seega töö alles algas 😊

Tervitades,

Karin

Saatja: Sirje Pulk <Sirje.Pulk@fin.ee>**Saadetud:** 9. märts 2017 13:42**Adressaat:** Karin Sillmann**Teema:** FW: Paar küsimust käibemaksu kohta

From: Sirje Pulk**Sent:** Thursday, March 09, 2017 1:41 PM**To:** 'karin.sillmann@mkm.ee' <karin.sillmann@mkm.ee>**Cc:** Marek Uusküla <Marek.Uuskyla@fin.ee>; Lemmi Oro <Lemmi.Oro@fin.ee>**Subject:** RE: Paar küsimust käibemaksu kohta

Tere,

Jah, Eesti ei ole soovinud eluruumi teenust maksustada. Sisuliselt on direktiivi kohaselt maksuvaba kinnisasja rendile- ja üürile andmine. Liikmesriigid võivad (ei pea) anda nendele teenustele valikuvõimaluse, ehk ettevõtja võib valida kas käsitab teenust maksuvabana või maksustatava

käibena. Samas liikmesriik võib valikuõiguse kohaldamist piirata.

Miks Eesti üüriteenust ei maksustata:

- 1) Üüriteenuse saaja on enamasti lõpptarbija, st käibemaksu kumuleerumist teenuse maksuvabastusel ei ole. Renditeenuse saaja on enamasti teine käibemaksukohustuslane ning maksuvabastuse puhul käibemaks kumuleeruks.
- 2) Üüriteenuse maksustamine mõjub eelarve laekumisele negatiivselt. Teenuse maksustamisel tekib sisendkäibemaksu mahaarvamise õigus, ehk siis nt korteri soetamisel, mis maksab 100 000 eurot + käibemaks 20 000 eurot kokku 120 000 eurot saab käibemaksukohustuslane soetada korteri sisuliselt 100 000 euro eest. Kinnisasja jälgimine, kas seda kasutatakse maksustatava käibe või muuks otstarbeks on 10 aastat. Selle perioodi jooksul ei teenita üüri tulult käibemaksu isegi 20 000 euro ulatuses. Kui nt üüri tulu on kuus keskmiselt 300 eurot kuus (arvestades et teenuse hind on pisut kallim, kuid üürnike vahetuse tõttu on mõned kuud ka korter tühi), siis oleks kogu käibe 10 aasta jooksul 36 000 eurot, millelt käibemaks oleks 7 200 eurot. Käibemaks on lisandunud väärtuse maks, ehk teisisõnu väljund peaks olema suurem kui sisend. Seega isegi kui me ei mõtle maksupettustele, ei ole õige antud teenust maksust vabastada.
- 3) Kui selline muudatus teha, et kehtestatakse maksuvabastus eluruumi üürile, siis toob see kaasa käibemaksupettuste tõusu. Selleks et sisendkäibemaksu saaks tagasi hakatakse soetama iseendale maju ja kortereid elamiseks kasutades käibemaksukohustuslaseks registreeritud ettevõtet, st hakatakse iseendale üürima. Käesoelaval ajal on probleeme/maksuvaidlusi, et soetatakse eluruumi nõ rendile andmiseks (ehk siis kasutamiseks ettevõtluse jaoks), samas reaalselt neid kasutatakse eluruumidena. Maksuhaldur käib kohepeal vaatamas kuidas ruum välja näeb jne. Kui see ruum ei peagi olema mõeldud äriliseks tegemiseks vaid võib olla ka eluruum, siis eluruumide soetamine käibemaksuvabalt kasvab tunduvalt.

Tervitades,

Sirje Pulk

611 3019

From: Lemmi Oro
Sent: Thursday, March 09, 2017 7:23 AM
To: Sirje Pulk <Sirje.Pulk@fin.ee>
Cc: Marek Uusküla <Marek.Uuskyla@fin.ee>
Subject: FW: Paar küsimust käibemaksu kohta

Palun selgitage.

Aitäh Lemmi

From: Karin Sillmann [<mailto:Karin.Sillmann@mkmm.ee>]
Sent: Wednesday, March 08, 2017 8:39 PM
To: Lemmi Oro
Subject: Paar küsimust käibemaksu kohta

Tere Lemmi!

Üürielamute meetme väljatöötamisel esitasid kinnisvaraarendajad MKM-ile küsimusi käibemaksu kohta, millele me ei osanud vastata.

Kas tohin paluda Teie abi vastamisel?

Käibemaksuseadus (lühend - KMS) §16 (Maksuvaba käive) lõige 2 (Samuti ei maksustata käibemaksuga järgmiste kaupade ja teenuste käivet) punkt 2 sätestab: kinnisasja või selle osa üürile, rendile või kasutusvaldusse andmine.

KMS § 16 lõige 3 (Enne käibe toimumist samal maksustamisperioodil või varem sellest Maksu- ja Tolliametit kirjalikult teavitatud maksukohustuslane lisab käibemaksu järgmiste kaupade ja teenuste maksustatavale väärtusele) punkt 1 sätestab: kinnisasja või selle osa, välja arvatud eluruumi üürile, rendile või kasutusvaldusse andmine.

Dokument „KÄIBEMAKSUSEADUS. Rahandusministeeriumi kommentaaridega. Seisuga 1. jaanuar 2015.”

(http://www.fin.ee/public/pressiteated/KMS_kommentaariid_seis_01_01_2015_ules.pdf)

annab selgituse lk 94:

KMS §16 Punkti 2 kohaselt on kinnisasja üürile, rendile või kasutusvaldusse andmine reeglina maksuvaba käive. **Lõike 3 punkti 1 alusel võib maksukohustuslane maksuhaldurit enne käibe toimumist kirjalikult teavitades vastava käibe ka maksustada, kuid maksustada ei saa eluruumide üürile, rendile või kasutusvaldusse andmist. Vastav piirang, mis ei anna võimalust teenust maksustada on sätestatud direktiivi artikli 137 alusel vältimaks maksupettuseid eluruumidega seotud käibe osas.**

Nõukogu direktiiv 2006/112/EÜ, 28. november 2006 (tuntud ka kui Käibemaksudirektiiv) artikkel 137 sätestab lõikes 1 (Liikmesriigid võivad anda maksumaksjatele maksustamise suhtes valikuõiguse järgmistel juhtudel) punktis d: kinnisasja rendile- ja üürileandmine.

Sama artikli lõige 2: Liikmesriigid kehtestavad lõikes 1 ettenähtud valikuõiguse kasutamise üksikasjalikud eeskirjad. Liikmesriigid võivad piirata nimetatud valikuõiguse kohaldamisala.

[Küsimused:](#)

[Kas saame õigesti aru, et Eesti Vabariik on otsustanud eeltulenevast ise piirata käibemaksu lisamise võimalust eluruumi üürile, rendile ja kasutusvaldusse andmisele?](#)

Kas saame õigesti aru, et käibemaksu lisamise piirang eluruumi üürile, rendile või kasutusvaldusse andmisele ei tulene Nõukogu direktiivist 2006/112/EÜ ega ühestki teisest välisest ettekirjutusest või kokkuleppest?

Kas saame õigesti aru, et KMS § 16 lõige 3 punkt 1-st tulenev piirang on kehtestatud eesmärgiga vältida maksupettuseid eluruumidega seotud üüri, rendi või kasutusvaldusse andmise käibe osas?

Kuna KMS § 16 lõige 3 punkt 1-st tulenev piirang on kehtestatud eesmärgiga vältida maksupettuseid eluruumidega seotud üüri, rendi või kasutusvaldusse andmise käibe osas, siis palun tooge näiteid sellistest maksupettustest.

Kui Eesti Vabariik peaks uuesti lubama maksukohustuslasel maksuhaldurit enne käibe toimumist kirjalikult teavitades eluruumidega seotud üüri, rendi või kasutusvaldusse andmise käivet maksustada, siis kuidas te soovitate seda reguleerida, et minimeerida eelmise küsimuse vastusena välja toodud maksupettuse võimalused?

Kas eluruumidega seotud üüri, rendi või kasutusvaldusse andmise käibele on võimalik kohaldada madaldatud käibemaksu maksumäära 9%? Kui 9% madaldatud käibemaksu maksumäära ei ole võimalik kohaldada, siis kui madalat maksumäära oleks võimalik kohaldada kui Eesti Vabariik peaks uuesti lubama maksukohustuslasel maksuhaldurit enne käibe toimumist kirjalikult teavitades eluruumidega seotud üüri, rendi või kasutusvaldusse andmise käivet maksustada?

Lugupidamisega

Karin Sillmann

5021028

Ehitus- ja elamuosakonna juhataja



Säästa loodust ja ära prindi seda e-kirja!

Käesolev e-kiri võib sisaldada asutusesiseseks kasutamiseks tunnistatud teavet.
This e-mail may contain information which is classified for official use.