Kinnisvara 2021

2021 III KVARTAL

Õigusaktidest ei tulene otsest ajalist kriteeriumi, mida aluseks võtta majutusteenuse (KMS § 15 lg 2 p 4) või eluruumi üürile andmise (KMS § 16 lg 2 p 2 ja lg 3 p 1) rangeks ja üheselt mõistetavaks eristamiseks. Majutusteenus on ajutise iseloomuga teenus. Eluruumi üürile andmine on pikaajaline teenus, mille eesmärgiks on pakkuda isikule eluaset. Majutusteenust tarbib pigem isik, kes viibib või külastab väljaspool oma igapäevast keskkonda asuvat piirkonda seal ööbides. Majutusteenus ei paku teenuse kasutajale samavõrd laiaulatuslikku õiguslikku kaitset kui üürisuhe eluruumi üürnikule. Lähtuvalt võlaõigusseaduse §-s 271 sätestatust tuleb asuda seisukohale, et majutusteenusega on tegemist juhul, kui teenuse tarbija seda lepingu kestvuse lühiajalisuse tõttu oma alaliseks eluruumiks pidada ei saa. Eluruumi üürimisele viitavad järgmised üksiknäitajad: tähtajalise või tähtajatu üüriperioodi valimise võimalus, (elu)ruumi kasutamist käsitleva lepingu allkirjastamine, teenuse tarbija kohustus tasuda arvestuse alusel kommunaalkulude eest, tagatise tasumise kohustus. Kui teenuse osutaja deklareerib majutusteenuse käivet, siis peab ta olema valmis tõendama, et tegemist on majutusteenuse käibega, mitte maksuvaba üüri käibega.

Siduva eelotsuse kuupäev: 09.08.2021

2021 II KVARTAL

Kui isiku poolt tehtavate KMS § 1 lg 1 p-des 1 ja 3 nimetatud tehingute, välja arvatud põhivara võõrandamise [..], maksustatav käive ei ületa kalendriaasta algusest arvates 40 000 eurot, ei teki isikul käibemaksukohustuslasena registreerimise kohustust (KMS § 19 lg 1 esimene lause). RTJ 5 punkti 6 kohaselt on materiaalsed põhivarad materiaalsed varad, mida ettevõte kasutab toodete tootmisel, teenuste osutamisel, rendile andmiseks või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Põhivaraks KMS § 19 lg 1 esimese lause tähenduses ei loeta vara, mida isik soovib kasutada RTJ 5 punktis 6 sätestatud perioodi jooksul (pikem periood kui üks aasta), kuid ei kavatse seda kasutada RTJ 5 punktis 6 toodud eesmärkidel (toodete tootmine, teenuste osutamine, rendile andmine, halduseesmärkidel kasutamine). Kui arendamise ja edasimüügi eesmärgil ostetud kinnistu raamatupidamises põhivarana kajastamine ei ole eeltoodut arvestades põhjendatud ja tegemist on ehitusmaaga KMS § 2 lg 3 p 1 tähenduses, siis tekib käibemaksukohustuslasena registreerimata isikul sellise kinnistu jagamise tulemusena tekkivate kruntide müügil Eestis käibemaksukohustuslasena registreerimise ja kruntide müügihinnale käibemaksu lisamise kohustus.

Siduva eelotsuse kuupäev: 17.05.2021

Viimati uuendatud 20.11.2024