

Kinnisasjaga seotud teenused

Kinnisasjaga seotud teenuste puhul on teenuste käibe maksustamise koht riik, kus kinnisasi asub. KMS § 10 lg 2 p 1 tulenevalt on teenuse käibe tekkimise koht Eesti, kui teenus on seotud Eestis asuva kinnisasjaga, sealhulgas ehitamisega, hindamisega või hooldamisega või kinnisasja võõrandamiseks, ehitamise ettevalmistamiseks või korraldamiseks osutatava teenusega ning majutusteenusega. Teenuse käibe tekkimise koht ei ole Eesti (KMS § 10 lg 4 p 1), kui Eesti maksukohustuslane osutab samaseid, aga välisriigis asuva kinnisasjaga seotud teenuseid.

Kinnisvaraga seotud teenused on näiteks:

- ✓ ehitus- ja paigaldustöö, sealhulgas remondi- ja hooldustöö
- ✓ järelevalveteenus objektil, projekteerimine, projekti planeerimine, ehitus või muu sellega võrdväärne teenus
- ✓ maa ja pinnase uuringud
- ✓ metsaraie ning taimestiku lõikus
- ✓ puhastamine/koristamine, akende pesu, jäätmekogumine või muu kinnisvarahooldus
- ✓ kinnisvara haldamine (nii tehniline kui finantsiline)
- ✓ eksperthinnangute andmine või muu sellega võrdväärne teenus
- ✓ rendile, üürile või kasutusvaldusse andmine, näiteks tubade üürimine hotellinduses jms
- ✓ statsionaarselt paigaldatud seadme või masina või seifi andmine üürile, rendile või kasutusvaldusesse
- ✓ kinnisasja müügi või rendiga seotud vahendusteenus

Kui kinnisasi asub Eestis, on kinnisasjaga seotud teenuste puhul käibe tekkimise koht Eesti. Nimetatu kehtib ka siis, kui teenuse osutaja on välisriigi ettevõtja.

NÄIDE 1

Kinnisasja omanik laseb teostada remonditöid oma Eestis asuva ehitise juures. Teenus tellitakse välismaa ehitusfirmalt, kellel ei ole Eestis püsivat tegevuskohta. Teenuse maksustamise koht on Eesti, kuna kinnisasi asub Eestis. Kui kinnisasja teenuse tellija on näiteks füüsiline isik, kes ei ole maksukohustuslane, on välisriigi isik kohustatud ennast registreerima maksukohustuslasena alates maksustatava käibe tekkimise päevast (KMS § 19 lg 3). Kui välismaa ehitusfirmalt tellib teenuse Eestis maksukohustuslasena või piiratud maksukohustuslasena registreeritud isik, siis maksab käibemaksu Eesti maksukohustuslane KMS § 3 lõike 4 punkti 2 alusel ning välismaa ehitusfirma ehk teenuse osutaja ei pea ennast Eestis maksukohustuslasena registreerima.

NÄIDE 2

Eesti kinnisvaraagent korraldab kinnisvaramüügi mõnes välisriigis. Nii ostja kui müüja elukoht on Eestis. Kuigi teenuse osapooled on kaks Eesti isikut, on käibe toimumise koht välisriik, kus kinnisasi asub ja maksustamine toimub selle välisriigi seaduse alusel. Kinnisvaraagendil ehk teenuse osutajal võib tekkida maksukohustuslasena registreerimise kohustus kinnisasja asukohariigis.

Käsiraamatu artikli viimane uuendus 08.01.2025