

Kinnisvarainvesteeringud: kas ja kuidas väljuda?

Äripäev

Postitaja:

Postitatud : 28.04.2008 6:09:20

Kaido Loor advokaadibüroost Sorainen kirjutab Äripäeva lisas Juhtimine kinnisvaraga seotud tulumaksuküsimustest.

Aeg kinnisvaraturul on halb. Millised on edasitegutsemise võimalused? Turul liiguvad mõned müüdid. Üheks neist on 2009. aastast jõustuvad tulumaksuseaduse muudatused, mis püüavad maksustada likvideerimisjaotistena aktsionärile makstud kasumit. Kuna 2009. aastani pole jäänud just palju aega ja äriühingu likvideerimine võtab 8-9 kuud, on paljud Eesti ja välisinvestorid hakanud kibekiiresti kinnisvaraühinguid likvideerima, et likvideerimisjaotised saaks ikka tänavu välja maksta. Nüüd, kui maksumuudatused on vastu võetud ja asja seedimiseks natuke aega olnud, võib öelda, et igale mürgile on vastumürk ja ülepeakaela kiirustamine pole kasulik. Teine müüt on, et Eestis pole REIT (*real estate investment trust*) võimalik. REIT on paljudes välisriikides lubatud ühinguvorm, mille uba on võimaldada väikeinvestoril kinnisvarainvesteeringutest samavõrra kasu saada kui mõnel suuremal investoril. Kui suured investorid suudavad kinnisvara omandada äriühingute kaudu, siis väiksemad peavad kinnisvarasse investeerima üldjuhul füüsilise isiku või väikeaktsionärina. Füüsilise isiku üür ja müügitulu kinnisvarast on üldjuhul maksustatud tulumaksuga. Väikeaktsionär näeb oma raha enamasti alles pärast seda, kui riik on oma osa võtnud. Suurinvestor teenib aga kinnisvarast üüritulu ja kasu kinnisvara müügist ning saab seda oma suva kohaselt enda kontrollitavast kinnisvaraühingust (SPVst) edasi investeerida ilma tulumaksukuluta. Alates 2007. aastast on teoreetiliselt võimalik ja alates sellest aastast ka mõnel juhul lausa mõistlik investeerida kinnisvarasse lepingulise kinnisvarafondi kaudu. Lepinguline kinnisvarafond on fondivalitseja (milleks saab olla nõuetele vastav aktsiaselts) valitsetav varakogum, mille kohta on fondivalitseja välja andnud osakud. Osakuomanike kõige olulisem õigus on saada fondi lõpetamisel proportsionaalne osa fondi varast. Sisuliselt kuulub fondi vara osakuomanikele. Fondivalitseja suhtes teeb järelevalvet finantsinspeksioon ja mõnel juhtumil ka mõni krediitiasutus, mis teeb fondi kaudu investeerimise suhteliselt turvaliseks. Meie jaoks on oluline, et lepingulise fondi kaudu kinnisvarasse investeerimisel on üldjuhul samad maksutagajärjed kui investeerimisel REITi-sarnase struktuuri kaudu: kinnisvara üüritulu ja kasu kinnisvara müügist ei tekita investorile ega fondile maksukohustust ning väljamaksed lepingulisest fondist on maksustatavad ainult investori tasandil. Tulumaksukohustust tekib vaid väljamaksete korral fondist investorile või osakute kasuga müügist investori poolt. Kui investoriks on Eesti juriidiline isik, ei teki maksukohustust ka väljamaksetest fondist ega osakute müügist, st lepinguline investeerimisfond on mõeldud väikestele, aga sobib ka suurtele. Loe täpsemalt: http://www.aripaev.ee/3935/new_eri_artiklid_393517.html