



Maksud ja majandamine korterühistus

Lasse Lehis

EML juhatuse liige

17.05.2018

Raamatupidamine

- ❖ Kuni 10 korteriomandiga korteriühistu, mida korteriomanikud juhivad ja esindavad ühiselt (st pole juhatust) võib pidada kassapõhist raamatupidamist
- ❖ Sisuliselt tähendab see raamatupidamise puudumist: ainult pangakonto väljavõte ja kassaraamat, aastaaruannet koostama ei pea

Uue ühistu raamatupidamine

- ❖ Kuidas viia raamatupidamine ühisusest üle ühistusse?
- ❖ Kas „sundühistut“ võib ignoreerida, st jätkata lepinguid ja maksed ühe korteriomaniku või muu esindaja kaudu?

Reservkapital

- ❖ Omakapitali kirje, mis asendab osakapitali ja jaotamata kasumit (2018 aruandes)
- ❖ Vastab paremini MTÜ olemusele, sest kasumit jaotada ei saa
- ❖ Asutamisel tehakse sissemaksed, hiljem korrigeeritakse tulemiga, vajadusel tehakse täiendavad sissemaksed

Pandiõigus

- ❖ Aastaruande täiendav lisa, kus tuleb tuua iga korteri aastane majandamiskulude summa (esitatud arved)
- ❖ Juba 2017. aasta aruandes
- ❖ Uutel ühistutel majandamiskava järgi

Pandiõigus

- ❖ KrtS § 44 kohaselt tekib KÜ-l oma nõuete osas pandiõigus enne kõiki kinnistusraamatusse kantud hüpoteeke
- ❖ KrtS § 72 üleminekusäte varem seatud hüpoteekide kohta (5% reegel)
- ❖ Nõude täitmiseks on vaja täitedokumenti (kohtuotsus või notariaalne leping)

Majandamiskava

- ❖ Eelarve ja teenuste („kommunaalkulude“) tariifid
- ❖ Variant 1: ettemaksupõhine tariif (nt hooldustasu, remondifond)
- ❖ Variant 2: järelmaksupõhine tariif (kulude jagamine arvete alusel – nt küte, vesi jne)

Kulude jagamine

- ❖ Standard: kaasomandi osa (murrud kinnistusraamatust) – tavaliselt langeb kokku üldpinna suhtega
- ❖ Alternatiivid (põhikirjas): näitude alusel, elanike arvu alusel, kõigile võrdselt, arvestades erisusi (mitteeluruum, rõdud, eraldi sissepääsud ja trepikojad jne)

Lisateenused

- ❖ Kokkuleppel võib ühistu oma nimel osutada või vahendada korteromanikele lisateenuseid, mida majandamiskavas pole ette nähtud (nt avariide likvideerimine või remonditööd korteris)
- ❖ Sellised teenused ei lähe pandiõiguse summa sisse

Tulude ja kulude arvestus

- ❖ KÜ oma teenused (hooldus, haldus): tulu ja kulu tulemiaruanandes
- ❖ Ostetud ja edasimüüdud teenused (vesi, küte, elekter jne): nõuded vahekontol
- ❖ Remondifond: saadud ettemaksed (KÜ kohustus liikmete ees)

Käibemaks

- ❖ Korterühistu võib olla käibemaksukohustuslane
- ❖ Füüsilistele isikutele osutatud teenused on maksuvabad (KMS § 16 lg 1 p 8)
- ❖ Äripindade omanikud võivad kasutada otselepingud või osta ise sisse kogu maja tarbimine ja müüa teiste osa KÜ-le edasi

Juhatuselise liikme tasu

- ❖ Palgatuluna maksustamine
- ❖ Juhtimisteenus FIE-na või OÜ-na?
- ❖ Isikliku sõiduauto hüvitis
- ❖ Muud võimalikud tasud (nt korteri või seadmete üürimine)
- ❖ Kulude hüvitamine (mh vastuvõtukulud)

Muud tehingud

- ❖ Katusekorterite müük: kas tulu saab KÜ või liikmed?
- ❖ KÜ omandis või ühiskasutuses olevate hooneosade või parkla renditulu: maksukohustusi ei teki
- ❖ Kahju hüvitised (nt jääpurikad) ei ole maksustatav tulu (TuMS § 12 lg 3)

Korteriomaniku maksud

- ❖ Füüsilise isiku üüritulu: alates 2016 on maksuvähendus 20%
- ❖ Kõrvalkulud (KÜ arve) ei kuulu üüritulu hulka (välja arvatud laenumaksed, remondifond, kindlustus)
- ❖ KÜ raamatupidamise andmeid saab kasutada tõendina üürisuhte kohta

Korteriomaniku maksud

- ❖ Kui omanik kasutas korterit elukohana kuni võõrandamiseni, siis on müügist saadud tulu maksuvaba
- ❖ Milliseid tõendeid saab kasutada?
- ❖ KÜ raamatupidamise info (kes maksis arveid, kui suur on tarbimine)
- ❖ Naabrite ütlused (kes korteris elas)



Täna kuulamast!

Eesti Maksumaksjate Liit
22 aastat maksumaksjale toeks

www.maksumaksjad.ee

KINDLUS MAKSUASJADES