

Korteriomand, korterihoonestus- ja hoonestusõigus

Käibemaksuseaduse mõistes on iga korteriomandi võõrandamine vaadeldav eraldiseisva kinnisasja võõrandamisena.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (**Krts**) § 1 lõige 1 sätestab **korteriomandi** mõiste, mille kohaselt korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Korteriomandi eriomandi ja kaasomandi osa ei saa teineteisest eraldi võõrandada ega koormata hoonestusõigusega (**Krts** § 11 lõiked 1 ja 2).

Krts § 62 lõikes 2 sätestatu kohaselt võib hoonestaja jagada talle kuuluva hoonestusõiguse **korterihoonestusõigusteks**. Käibemaksuseaduse tähenduses käsitatakse korterihoonestusõiguse alusel ehitise müüki kinnisasja võõrandamisena.

Hoonestusõiguse puhul on tegemist piiratud asjaõigusega. Hoonestusõiguse alusel võib isik, kes ei ole maatüki omanik, püstitada ja omada maatükil ehitist kokkulepitud tasu eest ja kindla tähtaja jooksul. Hoonestusõiguse seadmisel annab maatüki omanik maa kasutamiseõiguse teisele isikule ehk sellele, kes maatükile mingi hoone ehitab. Samas ei ole hoonestusõigus puhtalt maa kasutamise õigus nagu näiteks rent, sest hoonestusõiguse eesmärgiks on ikkagi ehitise püstitamine.

Isikul, kelle kasuks on hoonestusõigus seatud, on võõrandatav ja pärandatav õigus sellise ehitise omamiseks. **Ehitist loetakse hoonestusõiguse oluliseks osaks**, s.t et ehitis ei ole mitte kinnisasja omaniku omandis, vaid hoonestuseks õigustatud isiku omandis. Kuna hoonestusõigus ei lõpe maatüki omaniku ega hoonestaja vahetumisel, on asjaõiguslikult võimalik võõrandada kinnisasi lahus hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitisest. Kui hoonestusõiguse ja maatüki omanikuks saab üks ja sama isik, kustutatakse hoonestusõigus kinnistusraamatust maaomaniku avalduse alusel ja sellisel juhul on kinnisasja omanik ühtlasi ka sellel asuva ehitise omanikuks.

Seega, kui võõrandatakse enne esmast kasutuselevõttu korteriomand või ehitist kui hoonestusõiguse olulist osa, siis on tegemist 24% maksustatava käibega. Hoonestusõiguse puhul piirdub maksustatav väärtus hoonestusõiguse hinnaga ning selle hulka ei arvata kinnisasja enda väärtust, millele on hoonestusõigus seatud.

Viimati uuendatud 03.07.2025