

Sisekaitseakadeemia  
Finantskolledž

Maris Saar

FK070

LIISINGULEPINGUST TULENEVAD  
MAKSUKOHUSTUSED

Lõputöö

Juhendaja:  
Tõnis Elling, Bac

Tallinn 2010

LÕPUTÖÖ ANNOTATSIOON  
SISEKAITSEAKADEEMIA

Kolledž : Finantskolledž	Kuu ja aasta: juuni 2010
Töö pealkiri: Liisingulepingust tulenevad maksukohustused	
Töö autor: Maris Saar	<p>Olen nõus oma lõputöö kättesaadavaks tegemisega elektroonilises keskkonnas.</p> <p>Allkiri:</p>
<p>Lühikokkuvõte: Lõputöös analüüsitakse liisingulepingu lõpetamisega seonduvaid maksustamise probleeme. Vaidlusi tekitab, millises mahus tuleb liisinguvõtjal hüvitada kulud liisinguandjale. Suureks probleemiks on osutunud kasutusrendilepingu ennetähtaegselt lõpetamise korral liisinguvõtja maksukohustuse arvutamine. Vaidlusi tekitab samuti moment, mis tekib siis kui liisingueset ei suudeta kohe edasi müüa ning selle väärtus langeb. Ühest lahendit sellises olukorras ei saa tuua, sest olulist rolli mängib asja eduka ning mõlemaid pooli rahuldava lahendi saavutamisel mõlema osapoole aktiivsus edasimüümisel. 2008 aastal lahendust leidnud juhtumites on siiski Riigikohus asunud liisinguvõtjate poolele ning leidnud, et liisingueseme eest tuleb tasuda veel selline summa, mis arvutati välja kohe kui liisinguese tagastati liisinguandjale.</p>	
Võtmesõnad : liisinguleping, kapitali – ja kasutusrent, liisingueseme tagastamine	
Võõrkeelsed võtmesõnad : Lease Agreement, capital and operating lease, Return of the leased objekt.	
Säilitamise koht: Sisekaitseakadeemia raamatukogu	
Kaitsmisele lubatud:	
Kolledži direktor: Uno Silberg	Allkiri:
Vastab lõputöö nõuetele:	
Juhendaja: Tõnis Elling	Allkiri:

## SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	4
1. LIISINGLEPINGU OLEMUS.....	6
1.1 Liising ja liisinguleping .....	7
1.2 Käibe- ja tulumaksu arvestamise põhimõtted .....	12
2. LIISINGLEPINGU ENNETÄHTAEGNE LÕPETAMINE VÕI ÜLESÜTLEMINE .....	19
2.1 Liisingueseme jääkväärtuse arvestamise kohustus liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel.....	23
2.2 Lepingu ülesütlemisega seotud lisakulutuste hüvitamine liisinguandjale. ....	31
KOKKUVÕTE .....	33
SUMMARY .....	35
VIIDATUD ALLIKAD .....	37

## SISSEJUHATUS

Erinevates meedia väljaannetest laekub infot, mis kajastab liisinguga kaasnevaid probleeme. Järjest rohkem võetakse pankade poolt liisingus olevat vara tagasi kuna inimesed on sattunud makseraskustesse. Vara arestimise põhjuseks võib pidada ka liisijate teadmatust ning pealiskaudset suhtumist liisingulepingutesse. Tihti ei tutvuta lepingu sõlmimisel kõigi tingimustega ja hiljem võib selline kiirustamine või hoolimatus viia liisingus oleva eseme tagastamiseni.

Hetkel on maailma majandus madalseisus. Inimeste sissetulekud on vähenenud märgatavalt, kuid varasemalt sõlmitud lepingud vajavad endiselt täitmist ning maksekohustused pole vähenenud. Liisingueseme tagastamisel tekitab probleeme eseme maksustamisega. Liisinguvõtjatel nõutakse suuremas osas kompenseerimist, kui seda oleks õiguspärane nõuda.

Lõputöö eesmärgiks on analüüsida liisingulepingu lõpetamisega seonduvaid maksustamise probleeme.

Eesmärgi saavutamiseks on lõputöö raames püstitatud järgmised ülesanded:

1. antakse ülevaade liisingust ja liisingulepingust;
2. antakse ülevaade liisingu maksustamise põhimõtetest;
3. analüüsitakse liisingulepingu maksustamisega seotud probleeme.

Töö kirjutamiseks kogus autor Riigikohtulahendeid, uuris käibe- ning tulumaksuseadust ning otsis erinevaid ajaleheartikleid mis kajastasid liisinguga seotud probleeme. Kogutud materjali analüüsiti, et leida põhjus, miks leiavad liisingueseme tagastamise juhtumid lahenduse alles kohtus.

Töö on ülesehitatud kaheks jaoks. Esimeses jaos antakse ülevaade liisingu ajaloost, käibe- ning tulumaksu arvestamise põhimõtetest; teises jaos antakse ülevaade liisingulepingu ennetähtaegse lõpetamise või ülesütlemise tagajärjedest ning riigikohtulahenditest mille abil on liisingulepingus tekkinud probleeme võimalik lahendada. Põhjalikumalt peatub autor käibemaksu ja tulumaksuseaduse paragrahvide lahti seletamisel ning tõlgendamisel.

## 1. LIISINGLEPINGU OLEMUS

Liisinguga sarnaneva õigussuhte ilminguid on leitud juba antiikühiskondadest, kuid tänapäevase liisingu kontseptsiooni tekkele andis peamise tõuke 19. sajandil Ameerika Ühendriikides hoogu saanud raudtee-ehitus. Pangad pidasid uue, alles areneva ja äärmiselt suuri kulutusi nõudva transpordiharu finantseerimist riskantseks, mistõttu algkapitali saamiseks tuli otsida uusi võimalusi.<sup>1</sup>

Algselt leiti finantseerimise võimalus investorite näol, kes omandasid vajaliku varustuse ja müüsid selle omandireservatsiooniga sarnaneva järelmaksuga müügi korras raudtee-ettevõtjatele edasi. Mõni aeg hiljem hakkas aga eriti laevanduses levima skeem, mille kohaselt üks isik omandas vajaliku kauba/varustuse ja rentis seda teisele, jäädes samal ajal ise asjade omanikuks.<sup>2</sup>

1952. aastal loodi USA-s kaasaegse liisingettevõtluse teerajaja *United States Leasing Corporation*, mis tegutses juba puhtalt finantseerijana ja asus seega juurutama kolmiksuhtele rajanevat kaudset liisingut. Euroopasse jõudis liising 20. sajandi II poolel. 1980-ndatel algas USA-s ja Euroopas liisingbuum, mis tipnes 1988. aastal Kanadas, Ottavas koostatud Unidroit konventsiooniga.<sup>3</sup>

Konventsiooni preambula sätestab eesmärgina ühise õigusliku aluse loomise rahvusvahelise liisingu edukaks levikuks ja õiglase tasakaalu saavutamist finantsliisingule omases kolmiksuhtes. Seda eesmärki on Unidroit konventsioon täitnud ka Eestis, olles esmakordselt Eesti õiguskorras liisingusuhet reguleeriva, 2002. aastal jõustunud VÕS liisingulepingut puudutavate sätete otseseks eeskujuks.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Eesti Maksumaksjate Liit, Birgit Punsion, „Liisinguleping“, <<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=483>> (28.02.2009).

<sup>2</sup> samas

<sup>3</sup> samas

<sup>4</sup> samas

## 1.1 Liising ja liisinguleping

Liising on lihtsas keeles järelmaks, kuhu on kaasatud kolmas isik (müüja, ostja ja finantseerija), ning ostja asemel saab asja omanikuks esialgu ostja asemel raha andja, ehk liisinguettevõte. Täpsemalt kohustub liisinguettevõte omandama liisinguvõtja (tarbija) poolt määratud müüjalt teatud eseme (näiteks auto) ja andma selle liisinguvõtja kasutusse, liisinguvõtja aga kohustub maksma liisingueseme kasutamise eest tasu.<sup>5</sup>

Majandusleksikon defineerib liisingulepingu mõistet järgmiselt: leping, milles liisinguandja kohustub omandama liisinguvõtja poolt määratud eseme (liisingueseme) ja andma selle liisinguvõtja kasutusse (temale üürile) ning liisinguvõtja kohustub maksma kasutatava eseme eest tasu (liisingutasu). Rahvusvahelises praktikas nimetatakse liisingulepinguteks väga mitmesuguseid lepinguid – nii tavalisi üürilepinguid kui ka lepinguid, mis on sõlmitud tingimusega, et selle tähtaja möödumisel saab vara liisinguvõtja omandiks (üürimismüük ehk kapitaliliising). Lepingutingimuste järgi eristatakse otseliisingut ja tagasiliisingut.<sup>6</sup>

Otseses liisingus tegutseb toote müüja ise liisinguandjana. Ta sõlmib lepingu liisinguvõtjaga ja viib kauba liisinguvõtja käsutusse. Peale liisingulepingu sõlmimist liisinguandja ja liisinguvõtja vahel võib liisinguandja müüa lepingu liisingufirmale. Viimane maksab liisinguandjale lepingu järgse diskonteeritud summa.<sup>7</sup>

Kaudses liisingus võtavad liisingulepingu sõlmimisest algusest peale osa kolm osapoolt. Liisingufirma ostab toote müüjalt ning annab selle rendile liisinguvõtjale. Liisinguvõtja maksab liisingumakseid liisingufirmale, kes on vara omanikuks ja esialgseks finantseerijaks.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Tarbijakaitseamet, „Liisinguleping“, <<http://www.tka.riik.ee/?id=2894>> (02.02.2009).

<sup>6</sup> Mereste, U., *Majandusleksikon I*. (Eesti Entsüklopeediakirjastus, 2003), lk. 502.

<sup>7</sup> Järve, J., Veisson, T., *Finantsjuhtimine*. (Tartu Ülikooli Kirjastus, 2003)s, lk. 169.

<sup>8</sup> samas, lk. 170.

Liisingu puhul on alati juttu rendilepingust, kuid ometigi sarnanevad rendi- ja üürileping regulatsioonide poolest vägagi teineteisega. Mõlema lepingu puhul annab üks isik teisele kasutada mingi eseme või asja, saades selle eest tasu.

Rendi-ja üürilepingud on kasutuslepingud ja neid reguleeritakse Võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) 3. osas. VÕS § 271 sätestab, et üürilepinguga kohustub üks isik ehk üürileandja andma teisele isikule ehk üürnikule kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu ehk üüri.<sup>9</sup>

VÕS § 339 järgi kohustub rendilepinguga üks isik ehk rendileandja andma teisele isikule ehk rentnikule kasutamiseks rendilepingu eseme ning võimaldama talle rendilepingu esemest korrapärase majandamise reeglite järgi saadava vilja.<sup>10</sup>

Mõistete definitsioone aluseks võttes saab rendi- ja üürilepingut eristada, lähtudes lepingu sõlmimise eesmärgist: rendilepingu sõlmimisel on rentniku eesmärgiks vilja (otsese tulu) saamine, seevastu üürilepingu sõlmimisel on üürniku eesmärgiks saada võimalus asja kasutada.<sup>11</sup>

Teiseks saavad rendilepingu puhul (erinevalt üürilepingust) otsest tulu nii rentnik kui ka rendileandja – rendileandja saab tulu rentniku poolt tasutud rendisummast, rentnik aga renditud eseme (näiteks tootmishoone ja seadmete) kasutamisest. Üürilepingu puhul saab otsest tulu ainult üürileandja üürniku poolt makstava üüri näol. Kolmandaks võib rendi- ja üürilepingut eristada üüri- või rendilepinguga seonduvatest õigustest lähtuvalt. Rendileping annab rentnikule asja korrapärase majandamise reeglite järgi saadava vilja ehk tulu saamise õiguse. Üürilepinguga saab üürnik üksnes asja kasutamise õiguse. Kuigi VÕS § 288 näeb üürnikule ette allkasutusse andmise võimaluse, võib üürileandja samas paragrahvis sätestatud tingimustel keelduda selleks nõusoleku andmisest, mis välistab üürniku jaoks tulu saamise võimaluse. Rendilepingu puhul ei saa rendileandja aga keelata rentnikul tulu teenimast.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Ruus, T., Koch, K.P., Vabamets, E., Masso, M., Kalmus, M., Tomson, K., Laus, K., *Lepingute sõlmimine Kommenteeritud näited*. (Teabekirjandus OÜ, 2006), lk. 150.

<sup>10</sup> samas

<sup>11</sup> Piiraja, M., *Praktilised lepingud ettevõtluses*. (Agitaator, 2008), lk. 50.

<sup>12</sup> Piiraja, M., *Praktilised lepingud ettevõtluses*. (Agitaator, 2008), lk. 51.



VÕS § 359 tuleneb, et kui rendilepingu lõppemisel ilmneb, et rendilepingu eseme väärtus on rendileandja nõusolekul tehtud parenduste või muudatuste tõttu kestvalt oluliselt suurenenud, võib rentnik nõuda selle eest mõistlikku hüvitist. Rentnik võib nõuda päraldise väärtuse suurenemise hüvitamist, mis saavutati tema töö või kulutustega. Rendileandja võib keelduda rentniku poolt loodud selliste päraldise vastuvõtmisest, mis korrapärase majandamise reeglite järgi on kinnisasjale kasutatud või liiga väärtuslikud. Oluline on, et rentnik päraldise majandamisel arvestaks asjaoluga, et rendileandja ei ole kohustatud kõiki rentniku loodud päraldise rendilepingu lõppemisel vastu võtma ja nende eest hüvitist maksma.<sup>13</sup>

VÕS § 341 kohaselt kohaldatakse rendilepingule täiendavalt üürilepingu kohta sätestatud, kui VÕS üürilepingute peatükis sätestatust ei tulene teisiti.<sup>14</sup>

Maksuõiguses kasutatakse tihti sellist väljendit nagu „majanduslik omand“. Majandusliku omandiga on tegemist siis, kui eseme valdajal on võimalus kasutada eset ja saada sellest tulu samamoodi, nagu ta oleks selle eseme omanik. Sellisel juhul on asja valdajal võimalus kaupa tarbida ning käibemaksuga maksustamine õigustatud. Praktikas puudutab „majandusliku omandi“ käsitus kõige rohkem liisingulepinguid. Pikka aega kasutati Eesti maksuõiguses raamatupidamises käibivaid mõisteid „kapitalirent“ ja „kasutusrent“.<sup>15</sup>

Kasutusrent on selline liisingu alaliik, kus tarbija soovib sõidukit vaid kasutada. Liisinguperioodi lõppedes on võimalus sõiduk tagastada, jääkmaksumusega välja osta või lepingut pikendada. Samas sellise liisingulepingu põhieesmärgiks ei ole lepingu lõppedes liisingueseme välja ostmine. Pigem on eesmärgiks mõned aastad sõita uue autoga ning lepingu lõppedes liisida taas uuem auto.<sup>16</sup>

Finantsliising ehk kapitalirent on sisuliselt põhivara rentimine täisväljamaksega liisimise perioodi jooksul, nii et lepingu lõpus kõik liisimisega seotud kulud on kompenseeritud ja vara jääb kliendile, kellele läheb üle ka selle omandiõigus.

---

<sup>13</sup> Piiraja, M., *Praktilised lepingud ettevõtluses*. (Agitaator, 2008), lk. 59.

<sup>14</sup> Ruus, T., Koch, K.P., Vabamets, E., Masso, M., Kalmus, M., Tomson, K., Laus, K., *Lepingute sõlmimine Kommenteeritud näited*. (Teabekirjandus OÜ, 2006), lk. 151.

<sup>15</sup> Lehis, L., *Maksuõigus Õigusteaduse õpik Avalik õigus*. (Tallinn: Juura, 2009), lk. 369.

<sup>16</sup> Tarbijakaitseamet, „Liisinguleping“, <<http://www.tka.riik.ee/?id=2894>> (02.02.2009).

Finantsliisingu lepingut enne tähtaega lõpetada ei tohi (vastasel juhul rendimakse kallineb). Liisitav vara läheb üle rentniku bilansile.<sup>17</sup>

Liisinguandja on kohustatud tagama liisinguvõtjale liisingueseme valduse üleandmise ja mitte takistama liisinguvõtjat liisingueseme valdmailisel ja kasutamisel. Liisinguvõtja võib lepingust taganeda, kui liisingueset ei antud talle üle lepingus ettenähtud tähtaja jooksul, kokkuleppe puudumisel aga mõistliku aja jooksul, ja kui viivitus tekkis liisinguandjast tulenevatel asjaoldusel.

Liisinguandja ei vastuta liisinguvõtja ees liisingueseme lepingutingimustele mittevastavuse eest, välja arvatud juhul, kui :

- 1) liisingueseme või selle müüja valis liisinguandja;
- 2) füüsilisest isikust liisinguvõtjale tekkis kahju tulenevalt mõistlikust uskumisest liisinguandja professionaalsusesse, eelkõige kui liisinguandja on spetsialiseerunud teatud esemete liisimisele.<sup>18</sup>

VÕS § 363 sätestab liisinguvõtja on kohustatud:

- 1) kasutama liisingueset hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest lähtuti liisingulepingu sõlmimisel, kokkuleppe puudumisel aga tavalisel otstarbel;
- 2) säilitama liisingueset sellisena, nagu see temale üle anti, välja arvatud muutused, mis tekivad liisingueseme sihtotstarbelise kasutamise tulemusena;
- 3) lepingu lõppemisel tagastama liisingueseme liisinguandjale käesoleva paragrahvi punktis 2 nimetud seisundis, välja arvatud juhul, kui ta kasutab talle lepingu järgi kuuluvat liisingueseme omandamise õigust.

VÕS § 364 sätestab olukorra, kus liisinguese on juhuslikult hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku. Liisingueseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb liisinguvõtjale üle talle liisingueseme üleandmisega.

---

<sup>17</sup> Ivanova, N., *Pangandusettevõtlus*. (Tartu Ülikooli Kirjastus, 1998), lk. 113.

<sup>18</sup> Riigiportaal, „Laen ja Liising“,

<[http://www.eesti.ee/est/teemad/raha\\_ja\\_omand/omandi\\_kaitse/laen\\_ja\\_liising/](http://www.eesti.ee/est/teemad/raha_ja_omand/omandi_kaitse/laen_ja_liising/)> ( 02.02.2009).

Liisinguandja kohustused on loetletud VÕS-e §-s 362:

- 1) liisinguandja on kohustatud tagama liisinguvõtjale liisingueseme valduse üleandmise ja mitte takistama liisinguvõtjat liisingueseme valdamisel ja kasutamisel;
- 2) liisinguvõtja võib lepingust taganeda, kui liisingueset ei antud talle üle lepingus ettenähtud tähtaja jooksul, kokkuleppe puudumisel aga mõistliku aja jooksul, ja kui viivitus tekkis liisinguandjast tulenevatel asjaoludel;
- 3) liisinguandja ei vastuta liisinguvõtja ees liisingueseme lepingutingimustele mittevastavuse eest, välja arvatud juhul, kui:
  - 1) Liisingueseme või selle müüja valis liisinguandja;
  - 2) Füüsilisest isikust liisinguvõtjale tekkis kahju tulenevalt mõistlikust uskumisest liisinguandja professionaalsusesse, eelkõige kui liisinguandja on spetsialiseerunud teatud esemete liisimisele;<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Elektrooniline Riigi Teataja, „Võlaõigusseadus“, <<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=13113422>> (16.02.2009).

## 1.2 Käibe- ja tulumaksu arvestamise põhimõtted

Tulumaksuseadus (edaspidi: TMS) ei määratle erinevalt käibemaksuseadusest definitsiooni, mille alusel saaks otsustada, kas kasutustasu saamise aluseks olev õigussuhe on kapitali- või kasutusrendileping. Kuna TMS-es definitsioon puudub, siis toimub kapitali- ja kasutusrendilepingu piiritlemine üldlevinud tõlgenduse põhjal selle alusel, kas kasutuslepingus sisaldub omandiõiguse ülemineku säte või mitte.<sup>20</sup>

TMS § 40 lg 2 p 1 ja 2 on öeldud, et kui nii rendileandjaks kui ka rentnikuks on Eestis registreeritud äriühingud, siis üldjuhul ei teki tulumaksukohustust ei rendileandjal ega rentnikul. Puudub tulumaksu kinnipidamise kohustus väljamaksetelt, mida tehakse rendileandjast residendist äriühingule või mitteresidendist juriidilise isiku Eestis registreeritud püsivale tegevuskohale, sh kasutus- või kapitalirendi maksetelt.<sup>21</sup>

Tulumaksukohustus võib tekkida rentnikul näiteks TMS § 51 lg 2 p-i 4 ja TMS § 52 lg 2 p-i 1 alusel vastavalt juhul, kui rentnik kasutusrendi tingimustel kasutab või kapitalirendi tingimustel soetab vara, mis ei ole seotud rentniku ettevõtlusega. Sellise vara rendi- või väljaostumaksete tasumisel tekib rentnikul kohustus tasuda tulumaksu määras 21/79.<sup>22</sup>

Kui rendileandjaks on füüsiline isik, kes ei ole füüsilisest isikust ettevõtjana Maksu- ja Tolliametis või äriregistris registreeritud, siis sellisele isikule tehtavate rendimaksetelt tuleb äriühingul üldjuhul kinni pidada TMS § 41 p 7 ja § 43 lg 1 p 1 järgi 21% tulumaksu. Tulumaksu ei peeta kinni Maksu- ja Tolliametis või äriregistris registreeritud füüsilisest isikust ettevõtjale (edaspidi: FIE) tehtud väljamaksetelt, kui väljamakse on FIE ettevõtlustuluks või seotud FIE käest vara soetamisega, sh kapitalirendi tingimustel, TMS § 40 lg 2 p 3.<sup>23</sup>

Maksustamisel ja raamatupidamisarvestuses kasutatakse liisingu tähistamiseks tavaliselt mõistet kapitalirent või võõrandamine renditingimustel. Kapitalirendi korral

---

<sup>20</sup> Liisingliit, „Liising Eestis“, <<http://www.liisingliit.ee/failid/MP7LxJUj.pdf>> (28.02.2009).

<sup>21</sup> samas

<sup>22</sup> samas

<sup>23</sup> Liisingliit, „Liising Eestis“, <<http://www.liisingliit.ee/failid/MP7LxJUj.pdf>> (28.02.2009).

rendimaksed kapitaliseeritakse – rentnik näitab rendimaksete summat oma bilansis põhivarana, amortiseerib seda nagu materiaalsel põhivara ning näitab rendimaksete võlga bilansis võlakohustusena. Perioodilisi rendimakseid ei näidata mitte kuluna, vaid võlakohustuse vähendamisenä. Kapitalirenti loetakse finantseerimislepinguks ning võrdsustatakse järelmaksuga ostuga. Kasutusrendi puhul on tegemist tavalise teenusega ning rendimaksed näidatakse perioodikuluna. Kehtivas tulumaksuseaduses kasutatakse kapitalirenti mõistet ainult seoses füüsilise isiku eratarbimises oleva varaga. Seetõttu ei ole võimalik lepingute eristamine selle järgi, mida rentnik näitab oma raamatupidamises.<sup>24</sup>

Kapitalirendilepingust tulenevalt on vara väljaostumaksed intressimaksetest eristatavad, tuleks üldreeglina lähtuda sellest, et mitteresidendile makstavatelt vara väljaostumaksetelt tulumaksu TMS § 41 p-i 7 või p-i 8 alusel kinni ei peeta. Tulumaksu kinnipidamise objektiks ei ole üldreeglina ka intressimaksed, sest saadud intresse kapitalirendilt ei loeta alates 1.05.2004 mitteresidendi jaoks Eesti tuluallikast saadud maksustatavaks tuluks TMS § 29 lg 7 järgi. Intressid oleksid maksuobjektiks vaid juhul, kui saadud intressid ületaksid oluliselt turutingimustel sarnastelt võlakohustuselt makstava intressi summat võlakohustuse tekkimise ja intressi maksmise ajal, kusjuures maksuobjektiks on sellisel juhul saadud intressi ja sarnaselt võlakohustuselt turutingimustel makstava intressi vahe (tulumaksu kinnipidamise määraks on 21%). Kui tegemist on rendiarvestuse juhendi mõistes müügitüüpi kapitalirendilepinguga, milles mitteresidendist rendileandja saab lisaks finantstulule (intressid) ka müügitulu, siis müügitulu võib kuuluda maksustamisele kasuna vara võõrandamisest, kui on tegemist tehingutega, mis on nimetatud TMS § 29 lg-s 4. Kasu leitakse kapitalirenti korras müüdnud asja soetusmaksumuse ja müügihinna vahena. TMS § 44 lg 4 järgi peab kasu kohta mitteresident esitama Maksu- ja Tolliametile tuludeklaratsiooni vormi V1.<sup>25</sup>

Kui rendilepingus puudub vara omandiõiguse ülemineku säte, siis on üldlevinud tõlgenduse kohaselt tegemist TMS-i tähenduses kasutusrendiga. Rendilepingu objekt määratleb kinnipeetava tulumaksu määra, eristada tuleb renditulu ja litsentsitasu.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Lehis, L., *Tulumaksuseadus kommenteeritud väljaanne*. (Tartu: OÜ Casus, 2000), lk. 283-284.

<sup>25</sup> Lehis, L., *Tulumaksuseadus kommenteeritud väljaanne*. (Tartu: OÜ Casus, 2000), lk. 283-284.

<sup>26</sup> Liisingliit, „Liising Eestis“, <<http://www.liisingliit.ee/failid/MP7LxJUj.pdf>> (28.02.2009).

Kapitali- ja kasutusrendi eristamine on vajalik selleks, et otsustada, kas lepingujärgsed maksed maksustatakse renditasuna vastavalt TMS § 16 lg 1 või kasuna vara võõrandamisest vastavalt kommenteeritavale lõikele. Sellest sõltub ka tulumaksu kinnipidamine. Renditulu puhul peetakse tulumaks kinni vastavalt TMS § 41 p 7, vara müügi korral peab aga müüja ise saadud kasu deklareerima sama seaduse § 44 lg 4 järgi. Kapitalirendi intressid maksustaks TMS § 17 lg 1 alusel ning nendelt peetakse kinni tulumaksu vastavalt TMS § 41 p 4. Kapitalirendiga (vara võõrandamisega) on tegemist siis, kui rendilepingus sisaldub omandiõiguse automaatse ülemineku klausel. Sellise klausli puudumisel on tegemist kasutusrendiga ning rendimaksud maksustaks TMS § 16 lg 1 või lg 3 alusel.<sup>27</sup>

Kauba üleandmine sellise liisingulepingu alusel, milles on sätestatud kauba (s.t. nii vallas- kui kinnisasi) omandiõiguse üleminek kauba lepingujärgsele kasutajale lepingu lõppemise korral, loetakse kauba võõrandamiseks (käibemaksuseaduse (edaspidi: KMS) § 2 lg 5, edaspidi: võõrandamistüüpi liisinguleping), muude tingimustega liisingulepingu alusel kauba üleandmine loetakse teenuse osutamiseks (edaspidi: teenustüüpi liisinguleping).<sup>28</sup>

Kehtiva KMS-e § 16 lg 2 p 5 kohaselt maksustatakse liisingut nagu järelmaksuga müüki ning käibemaks tuleb arvestada ja kohe liisinguobjekti üleandmisel. Liisinguintressid on nüüdsest maksuvaba käive.<sup>29</sup>

Kui mingil põhjusel tuleb kaup siiski liisinguandjale ennetähtaegselt tagastada, siis rakendatakse tehingu tagasitaitmise maksuarvestuse reegleid, mis tähendab, et liisinguvõtjalt laekumata jäänud maksete väärtuse osas väheneb liisinguandja käibemaksukohustus. Kui liisinguvõtja on käibemaksukohustuslane, siis tuleb talle esitada kreditarve, mille alusel liisinguvõtja vähendab oma sisendkäibemaksu.<sup>30</sup>

Enne 01.05.2004 üleantud liisinguobjektide maksustamist jätkatakse varasema seaduse sätete kohaselt teenuse maksustamise reeglite kohaselt. Kui liisingulepingus ei ole ette nähtud kauba omandiõiguse üleminekut, siis on tegemist teenuse

---

<sup>27</sup> Lehis, L., *Tulumaksuseadus kommenteeritud väljaanne*. (Tartu: OÜ Casus, 2000), lk. 283-284.

<sup>28</sup> Lehis, L., *Tulumaksuseadus kommenteeritud väljaanne*. (Tartu: OÜ Casus, 2000), lk. 283-284.

<sup>29</sup> Lehis, L., *Maksuõigus*. (JUURA, 2004), lk. 374-375.

<sup>30</sup> Lehis, L., *Maksuõigus Õigusteaduse õpik Avalik õigus*. (Tallinn: Juura, 2009), lk. 370.

osutamisega ning käibemaksu arvestatakse perioodiliselt liisingumaksetelt. Kui pärast lepingu lõppemist ostetakse liisingu lease lepingus kokkulepitud soodushinnaga välja, siis see tehing maksustatakse iseseisvalt kauba võõrandamisena.<sup>31</sup>

Kui liisingulepingu pooled asuvad erinevates riikides, siis toimub maksustamine samuti vastavalt sellele, kas tegemist on kauba või teenusega. Kui leping kvalifitseerub kauba võõrandamise tingimustele, siis on tegemist ka impordi või ühendusesisese soetamisega ( või vastavalt ekspordi või ühendusesisese käibega), teenuse puhul toimub maksustamine vastavalt KMS § 10 lg 2 p 6 (transpordivahendi kasutada andmine maksustatakse teenuse osutaja asukohas, muude vallasasjade puhul maksustatakse käive teenuse saaja asukohas). Kauba ühendusesisene liising võib kujutada endast ka kolmnurktingut.<sup>32</sup>

Väljastpoolt Euroopa Liitu kauba liisimisel tuleb arvestada, et käibemaksukohustus võib tekkida ka siis, kui kauba suhtes rakendatakse ajutise importimise tolliprotseduuri.<sup>33</sup>

Kapitalirent Euroopa Liidu liikmesriikides on käsitletav kas kauba võõrandamise või teenuse osutamisenä sõltuvalt sellest, kas konkreetne riik lähtub määratlemisel juriidilise omandiõiguse (*legal ownership*) või majandusliku (*economic ownership*) omandiõiguse põhimõttest. Kui kapitalirendi piiritlemise aluseks on majanduslik omandiõigus, siis kapitalirent võib olla käsitletav kauba võõrandamisena ja on kehtiv alljärgnev liikmesriikide-vahelise kapitalirendi käibemaksuga maksustamise käsitlus.<sup>34</sup>

EL-i kontekstis on riikidevaheliste kaupade käibel kaks tasandit:

- 1) kaupade käive EL-i liikmesriikide vahel ning;
- 2) kaupade käive EL-i liikmesriikide ja EL-i mittekuuluvate riikide vahel.

Mõisteid „eksport“ ja „import“ kasutatakse ainult teise tasandi puhul. Liikmesriikide vahelist kaupade liikumist tähistatakse aga mõistetega „lähetamine“ ja „soetamine“.<sup>35</sup>

<sup>31</sup> Lehis, L., *Maksuõigus Õigusteaduse õpik Avalik õigus*. (Tallinn: Juura, 2009), lk. 370.

<sup>32</sup> Lehis, L., *Maksuõigus*. (JUURA, 2004) lk. 374-375.

<sup>33</sup> Lehis, L., *Maksuõigus Õigusteaduse õpik Avalik õigus*. (Tallinn: Juura, 2009), lk. 371.

<sup>34</sup> Polman, D., „Liisingu käibemaksuga maksustamine“, 8, *Juridica* (2000), nr 4, 238-248.

<sup>35</sup> Polman, D., „Liisingu käibemaksuga maksustamine“, 8, *Juridica* (2000), nr 4, 238-248.

Võõrandamistüüpi liisingutehingute korral maksustatakse liisinguobjekti maksustatav väärtus üldreeglina käibemaksumääraga 18%, intressid ei kuulu maksustatava väärtuse hulka ja need pole käibemaksu objektiks (maksuvaba käive). Kui võõrandamistüüpi liisingulepingu korral saab tehingu klassifitseerida kauba ühendusesisese käibena või kauba ekspordina, maksustatakse liisinguobjekti maksustatav väärtus üldreeglina käibemaksumääraga 0%, liisinguintressid ei kuulu maksustatava väärtuse hulka ja need pole käibemaksu objektiks (maksuvaba käive). Erisusena, kui osutatakse teenust liisingutehingu teostamiseks (liisinguintressid, vormistustasud) ühendusevälise riigi isikule (näiteks Vene äriühingule), siis on liisingu-andjal õigus maha arvata osutatava teenuse tarbeks kasutatava kauba või teenuse sisendkäibemaks.<sup>36</sup>

Vallasasja (v.a. transpordivahendi KMS § lg 6 tähenduses) üürile, rendile või kasutusvaldusesse andmist teenustüüpi liisingulepingu alusel maksustatakse käibemaksumääraga 18% juhul, kui teenust osutatakse Eestis registreeritud maksukohustuslasele või piiratud maksukohustuslasele. Kui liisinguteenuse osutajaks on välisriigi käibemaksukohustuslane, kes ei ole Eestis registreeritud käibemaksukohustuslasena, makstakse Eestis tasutav käibemaks teenuste saaja poolt pöördkäibemaksustamise kaudu. Teenustüüpi liisingulepingu objektiks on transpordivahend KMS § 10 lg 6 tähenduses, lähtutakse teenuse osutamise koha määratlemisel teenusepakkuja asukohast või püsivast tegevuskohast, mille kaudu teenuseid osutatakse, sõltumata kliendi staatusest või kliendi äritegevuse asukohast.<sup>37</sup>

Euroopa Liiduga liitumiseni kehtinud KMS-e kohaselt oli olukord sõiduautode sisendkäibemaksuga üsna segane. Soetamisel ja kapitalirendile võtmisel sai üldjuhul maha arvata 2/3 sisendkäibemaksust, kasutusrendile võtmisel aga 100% sisendkäibemaksus.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Liisingliit, „Liising Eestis“, <<http://www.liisingliit.ee/failid/MP7LxJUj.pdf>> (28.02.2009).

<sup>37</sup> Liisingliit, „Liising Eestis“, <<http://www.liisingliit.ee/failid/MP7LxJUj.pdf>> (28.02.2009).

<sup>38</sup> Kägi, K., *Käibemaks*. (Äripäeva Kirjastus AS, 2004), lk. 123.



Autokütuselt sai üldjuhul maha arvata 2/3 sisendkäibemaksu (sh kasutusrenditud autode tarbeks kütuse soetamisel). Teistpidi ei tekkinud soetatud ja kapitalirenditud sõiduautode puhul omatarbelt käibemaksukohustust.<sup>39</sup>

Alates 01.05.2004 muudeti sõiduautode sisendkäibemaksu mahaarvamise reeglid ühtseks. Sõiduautode soetamisel, kapitalirendil ja ka kasutusrendil ettevõtluse otstarbel on lubatud maha arvata kogu sisendkäibemaks. Samuti on lubatud täies ulatuses maha arvata nende autode jaoks soetatava kütuse sisendkäibemaks.<sup>40</sup>

Enne 2002 aastat kehtinud KMS-e alusel ei tohtinud üldse sõiduauto soetamisel sisendkäibemaksu maha arvata. Muudatuste järgselt ei maksustata omatarbena selliste sõiduautode kasutamist ettevõtlusega mitteseotud otstarbel, mille soetamisel arvati vana KMS-e piirava sätte või veel varasema KMS-e analoogse sätte alusel sisendkäibemaksu maha osaliselt.<sup>41</sup>

Enne 01.05.2004 kapitalirendile võetud sõiduauto eraotstarbel kasutamist deklareeritakse igakuiselt omatarbena ning arvestatakse sellelt summalt käibemaksu. 2/3 mahaarvamise piirangust loobutakse ning kapitalirendimaksetelt arvatakse kogu sisendkäibemaks maha. Selline käitumine tagab ka 100% sisendkäibemaksu mahaarvamise õiguse kütuselt ja kõigilt muudelt auto ülalpidamise kuludelt.<sup>42</sup>

Enne 01.05.2004 kapitalirendile võetud sõiduauto eraotstarbel kasutamist omatarbena ei deklareerita. 2/3 sisendkäibemaksu mahaarvamise piirangut kapitalirendimaksetelt jätkatakse. Sellisel juhul tuleb jooksvate kulude jaoks (kütus, rehvid, jne) leida osakaal, millises osas on need kulud ettevõtlusega seotud. See on võimalik kas:<sup>43</sup>

1. sõidupäeviku pidamise alusel, mille alusel saab määrata töösõitude ja erasõitude suhte, või
2. erandkorras ettevõtlusega mitteseotud kulude proportsiooni määramise taotlemisega maksuhalduri juhilt.<sup>44</sup>

---

<sup>39</sup> Kägi, K., *Käibemaks*. (Äripäeva Kirjastus AS, 2004), lk. 124.

<sup>40</sup> Kägi, K., *Käibemaks*. (Äripäeva Kirjastus AS, 2004), lk. 124.

<sup>41</sup> Kägi, K., *Käibemaks*. (Äripäeva Kirjastus AS, 2004), lk. 126.

<sup>42</sup> Kägi, K., *Käibemaks*. (Äripäeva Kirjastus AS, 2004), lk. 127.

<sup>43</sup> Kägi, K., *Käibemaks*. (Äripäeva Kirjastus AS, 2004), lk. 127.

<sup>44</sup> Kägi, K., *Käibemaks*. (Äripäeva Kirjastus AS, 2004), lk. 128.

Alates 01.01.2010 eristatakse transpordivahendi lühiajalist ja pikaajalist renti. Transpordivahend loetakse lühiajaliselt rendile antuks, kui renditeenus osutatakse kuni 30 kalendripäeva. Laevade puhul on lühiajaline rent kestusega kuni 90 päeva. Lühiajaline transpordivahendi rent maksustatakse transpordivahendi kliendile üleandmise kohas. Pikaajaline rent maksustatakse üldreegli kohaselt ehk kui teenuse saajaks on maksukohustuslane, siis saaja asukoha järgi ja kui teenuse saajaks on mittemaksukohustuslane, siis teenuse osutaja asukoha järgi. Kehtinud seaduse kohaselt maksustatakse transpordivahendi rent teenuse osutaja asukoha järgi ehk kui renditeenuse osutaja on Eesti maksukohustuslane, siis maksustatakse renditeenus Eestis.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Külasalu, A., „Muudatused käibemaksuseaduses“, 8, *Majandusajakiri raamatupidamis uudise* (2009), nr 119, lk. 32-33.

## 2. LIISINGLEPINGU ENNETÄHTAEGNE LÕPETAMINE VÕI ÜLESÜTLEMINE

Liisingulepingu lõpetamine võib endaga kaasa tuua üsna mitmeid suhteliselt keerulisi küsimusi – seda ühest küljest liisingulepingu enda kui mitme lepinguliigi elemente ühendava lepinguliigi olemusest, teisest küljest aga liisinguandjate kasutatavate tüüptingimuste seaduse kontekstis rakendamise ja nende regulatsiooni ulatusest tulenevalt. Liisinguesemeid võib olla üsna mitmesuguseid, tüüpilisemad on transpordivahendid, tööstusseadmed ja kinnistud.<sup>46</sup>

2009 aasta statistika näitab, et liisingfirmade eelmise aasta varade uusmüük kahanes koguni 66% võrreldes 2008 aastaga, seega oli kogu uusmüük 6 miljardit krooni. Uusmüügi struktuuri osas erilisi muudatusi ei olnud kuna proportsionaalselt langesid kõik varade grupid oluliselt. Suurimad langejad olid siiski kommertssõidukid(-79%) ja sõidua autod (-71%). Lepingute struktuuri järgi on liidrirollis ikka kapitalirent 52%, olles küll kahanenud seoses kogu uusmüügi vähenemisega 69%. Kasutusrendi osakaal on tõusnud 36%<sup>1</sup>le, kuid protsentuaalne müügilangus oli 73%. Lepingute pikkusi analüüsid selgub, et enamik so. 85% lepingutest jääb vahemikku 1-5 aastat, sealhulgas on 3-5 aastaseid 63%.<sup>47</sup>

Vaadeldes aasta 2009 kogu uusmüügi turuosasid firmade lõikes, siis selge liider oli Nordea Finance 33%-ga. Talle järgnesid Swedbank Liising ja SEB Liising (vastavalt 28% ja 15%). Tagasihoidlikeim oli Danske Pank, kellele 7% on väikseim osa eksistenti jooksul, sama suur turuosa, 7% on ka *Unicredit Leasing*<sup>1</sup>. Dnb Nord on 10% -ga tugeval neljandal kohal.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup>Eesti Maksumaksjate Liit, Jänes, O., „Liisingulepingu lõpetamine“, <<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=705>> (03.03.2010).

<sup>47</sup>Eesti Liisingühingute Liit, „Üldist liisingturust“, <<http://www.liisingliit.ee/leht.php?pgID=100&&lang=est>> (04.05.2010).

<sup>48</sup>samas

Liisingulepingu puhul tuleb arvestada sellega, et enamasti on tegemist tüüptingimustel sõlmitud lepinguga. Tüüptingimustega seonduvalt tuleb tähelepanu pöörata VÕS §-dele 35-45, mis sätestavad, et teatud tüüptingimusi loetakse ebamõistlikult kahjustavateks ja sellest tulenevalt tühisteks. Seega mitte kõik liisingulepingu üldtingimustes kirjas olevad punktid ei pruugi kohalduda reaalsuses liisinguvõtja suhtes.<sup>49</sup>

Autoliisingu lepingute puhul juhitakse tähelepanu olulisele aspektile seoses kasutusrendiga. Nimelt kui soovitakse kasutusrendist autot välja osta ja seega ennetähtaegselt lõpetada kasutusrendilepingut, muutub see leping oma olemuselt automaatselt kapitalirendilepinguks, kuna kasutusrendi puhul ei ole lepingu eesmärgiks auto lepingu lõppedes välja ostmine.<sup>50</sup>

Tegelikult ei ole liisinguandja huvitatud sellest, et tarbija kasutusrendi lepingu ennetähtaegselt üles ütleb, kuna liisinguandjal ei ole liisinguesemega midagi peale hakata. Reeglina (kui ei vahetata sama müüja juures autot ja ei võeta sama liisinguandja juures uus liising), tahab sellisel juhul liisinguandja, et liisinguvõtja ise otsiks autole uue ostja.<sup>51</sup>

Kasutusrendi ennetähtaegsel lõpetamisel võrreldakse väljaostetavat autot turul oleva samalaadse auto hinnaga ning tarbija peab maksma kõigepealt liisingulepingu jäägi ilma käibemaksuta, mis on lepingus fikseeritud ning seejärel auto turuväärtuselt käibemaksu. Käesolevas lõigus kirjeldatud on just oluline tavatarbijale, kuna juriidilised isikud saavad käibemaksu deklareerida, kuid tarbija ei saa. Seega on kasutusrendilepingu ennetähtaegne lõpetamine reeglina võimalik üksnes liisinguandja nõusolekul ja tarbija jaoks nõ koormavatel tingimustel.<sup>52</sup>

Liisingulepingu ennetähtaegne lõpetamine osutub enamjaolt tavatarbijale koormavaks, siis on oluline, et liisinguandja kulutuste hüvitiste nõude suuruse määramisel tehtaks kindlaks liisingueseme väärtus selle liisinguandjale tagastamise

---

<sup>49</sup> Eesti Maksumaksjate Liit, Jänes, O., „Liisingulepingu lõpetamine“, <<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=705>> (03.03.2010).

<sup>50</sup> Tarbijakaitseamet, „Liisinguleping“, <<http://www.tka.riik.ee/?id=2894>> (02.02.2009).

<sup>51</sup> Tarbijakaitseamet, „Liisinguleping“, <<http://www.tka.riik.ee/?id=2894>> (02.02.2009).

<sup>52</sup> samas

aja seisuga. Riigikohus on korduvalt lahendites jõudnud seisukohale, et üldjuhul ei ole määrav liisingueseme müügihind, vaid selle väärtus ehk kohalik keskmine müügihind (turuhind) tagastamise ajal. Lähtudes sellisest otsusest Riigikohtu poolt on olemas siiski võimalus ka vähendada tavatarbija maksukoormust liisinguandja ees.<sup>53</sup>

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 65 järgi loetakse eseme väärtuseks selle harilik väärtus, mis on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind). Riigikohtu tsiviilkolleegium märgib, et sõna „kohalik“ sama seaduse ning sama § tähenduses ei välista alati eseme väärtuse määramisel keskmise müügihinna arvestamist ka Eesti piirest väljaspool. Vähemalt liisingueseme müügiga seotud asjades tuleks kohaliku keskmise müügihinna määramisel vajaduse korral arvestada ka eelkõige Eesti lähimate naaberriikide hindu. Selline vajadus tekib eelkõige siis, kui Eestis ei õnnestu asja mõistliku aja jooksul müüa või kui tegemist on selliste omadustega või hinnaga asjaga, mida eelduslikult Eestis müüa ei õnnestuks.<sup>54</sup>

VÕS § 367 on loetletud tagajärjed, mis kaasnevad lepingu ülesütlemisega:

- 1) liisingulepingu ülesütlemise korral peab liisinguvõtja hüvitama liisinguandjale kõik kulud, mida liisinguandja kandis seoses liisinguesemega, eelkõige liisingueseme ostuhinna ja ostuhinna finantseerimise kulud selles ulatuses, milles need ei ole kaetud juba tasutud liisingumaksetega;
- 2) käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kulude kindlakstegemisel lähtutakse liisinguvõtja poolt pärast ülesütlemist tasuda jäänud liisingumaksete summast, millest arvatakse maha lepingust tulenev intress ja muud summad, mis ei seondu liisingueseme omandamiseks tehtud kulutustega;
- 3) kui liisinguese jääb pärast liisingulepingu ülesütlemist liisinguandja omandisse, tuleb käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel arvestada liisingueseme väärtust selle liisinguandjale tagastamise hetkel;

---

<sup>53</sup> Raamatupidaja, „Liisingulepingu ülesütlemise tagajärjed“, < <http://raamatupidaja.ee/205435art> > (03.03.2010).

<sup>54</sup> samas

- 4) liisinguvõtja peab hüvitama liisinguandjale ülesütlemisest tekkinud lisakulud, välja arvatud juhul, kui ülesütlemise põhjustasid liisinguandjast tulenevad asjaolud.<sup>55</sup>

Liisinguandja lg-st 1 tulenev kulutuste hüvitamise nõue on primaarselt suunatud liisinguandja poolt liisingueseme omandamiseks tehtud kulutuste hüvitamisele ulatuses, milles nimetatud kulutused ei ole hüvitatud liisingulepingu ülesütlemise hetkeks liisinguvõtja poolt tehtud liisingumaksetega. Liisingueseme omandamiseks tehtud kulutused seonduvad eelkõige liisinguandja poolt liisingueseme omandamiseks müüjale makstud ostuhinnaga ning sellele võivad lisanduda muud kulutused, mis on seotud liisingueseme omandamisega liisinguandja poolt, näiteks liisingueseme omandiõiguse liisinguandjale üleandmise registreerimise või müügilepingu tõestamisega seotud kulud. Selliste liisingulepingu lõppemisel hüvitamisele kuuluvate kulutuste suurus määratakse teistsuguse kokkuleppe puudumisel vastavalt lg-le 2. Selle sisalduva reegli kohaselt määratakse liisinguandjapoolse liisingueseme omandamiseks tehtavate kulutuste hüvitamise nõude suurus liisingulepingu ülesütlemise korral, summeerides liisingulepingu lõpetamiseni tasuda jäävad liisingumaksed, millest on maha arvatud intress ja muud maksed, mis ei seondu liisingueseme omandamiseks tehtud kulutustega. Sisuliselt tuleb seetõttu liisinguvõtjal liisinguandjale tasuda lepingu lõppemiseni tehtavate liisingumaksete põhi- ehk kapitaliosa. Liisingulepingute puhul, mille raames on liisinguvõtjale antud liisingueseme väljaostuõigus, vastab tasumata liisingumaksete summa ilma intressita reeglina liisingulepingu lõppemise hetkel kehtivale liisingueseme väljaostuhinna suurusele. Praktikas näevad sellised liisingulepingud seetõttu sageli ette liisinguvõtja kohustuse tasuda liisingulepingu ennetähtaegse lõppemise korral liisinguandjale liisingulepingu lõppemise hetkel kehtiv liisingueseme väljaostuhind.<sup>56</sup>

Tarbijakrediidilepingust liisingulepingu puhul sätestab § 367 lg-ga 2 samase põhimõtte § 416 lg 3, mille kohaselt vähendatakse tarbijakrediidilepingust liisingulepingu ülesütlemise korral tasumata krediidi brutosummat (milleks on § 405

---

<sup>55</sup> Elektrooniline Riigi Teataja, „Võlaõigusseadus“, <<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=13113422>> (16.02.2009).

<sup>56</sup> Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Varul, P., *Võlaõigusseadus II kommentaarid väljaanne*. (Tallinn: Juura, 2007), lk. 331.

lg 1 p 3 järgi tarbijast liisinguvõtja poolt lepingu raames makstavad sissemakse, lisamaksud, intress ja muud kulud) vastavalt krediidi kasutamata jätmise ajale langeva intressi ja tarbijast liisinguvõtjale langevate kulude võrra.<sup>57</sup>

## 2.1 Liisingueseme jääkväärtuse arvestamise kohustus liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel.

Vältimaks liisinguandja rikastumist liisingulepingu ülesütlemlisel, sätestab VÕS § 367 lg 3 reegli, mille kohaselt tuleb juhul, kui liisinguese jääb pärast liisingulepingu ülesütlemlist liisinguandja omandisse, lg-s 1 nimetatud kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel arvestada liisingueseme väärtust selle liisinguandjale tagastamise hetkel ( ehk nn jääkväärtust). Lõige 3 ei täpsusta otseselt, millisel viisil liisingueseme jääkväärtust lepingu lõppemise hetkel arvestada tuleb. Arvestades sätte eesmärki (vältida liisinguandja rikastumist liisingulepingu ülesütlemlise korral), võib järeldada, et lg-s 3 sisalduva reegli kohaselt tuleks üldjuhul lg 2 alusel määratud liisinguandjale hüvitamisele kuuluvate kulutuste summast maha arvata liisingueseme jääkväärtus selle liisinguandjale tagastamise hetkel. Liisingueseme jääkväärtuseks lg 3 tähenduses on selle turuväärtus eseme liisinguandjale tagastamise hetkel. Kasutusrendi tüüpi liisingulepingu puhul tuleb nimetatud jääkväärtusest siiski maha arvata liisingulepingus sätestatud liisingueseme kohustuslik jääkväärtus liisingulepingu korralise lõppemise hetkel, sest nimetatud jääkväärtus pidanuks lepingu kohaselt kuuluma liisinguandjale.<sup>58</sup>

Riigikohus on 17.06.2008 otsusega märkinud, et Hansa Liisingu tüüptingimustes on teist lepingupoolt ebamõistlikult kahjustav kokkulepe. Riigikohtu otsuses seisab: “Tühine on kokkulepe, mis paneb tagastatud liisingueseme võõrandamise hinnariski üksnes liisinguvõtjale, kes ei saa mõjutada müügiprotsessi.”<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> Kull, I., Köve, V., Käerdi, M., Varul, P., *Võlaõigusseadus II kommenteeritud väljaanne*. (Tallinn: Juura, 2007), lk. 331.

<sup>58</sup> Kull, I., Köve, V., Käerdi, M., Varul, P., *Võlaõigusseadus II kommenteeritud väljaanne*. (Tallinn: Juura, 2007), lk. 332-333.

<sup>59</sup> „Hansa Liisingu leping kahjustas klienti“, *Postimees*, <<http://www.postimees.ee/270608/esileht/majandus/337802.php>> (06.03.2010).

Aktsiaselts Hansa Liising Eesti (edaspidi hageja) esitas Aktsiaseltsi Katus (edaspidi kostja) vastu kiirmenetluse avalduse 86 434 krooni ja 4 senti saamiseks. Hagiavalduse kohaselt sõlmisid pooled 6. septembril 2000. a tähtajalise kasutusrendi lepingu (edaspidi leping), mille esemeks oli sõiduauto Toyota Picnic 2,9B. Lepinguga kohustus hageja andma sõiduauto kostja valdusesse ja kasutusesse ning kostja kohustus tasuma lepingus märgitud makseid. Kostja rikkus lepingut, jättes tasumata rendimaksud. Hageja teavitas kostjat võla suurusest ja hoiatas, et kui kostja ei tasu võlga 14 päeva jooksul pärast teate saamist, siis lõpetab hageja lepingu ennetähtaegselt. Kostja ei tasunud võlga ja hageja lõpetas lepingu. Sõiduauto jääkmaksumus (tasumata osamaksud seisuga 15. märts 2004) oli 143 631 krooni 55 senti. Pärast sõiduauto oma valdusesse saamist müüs hageja selle 18. detsembril 2004. a maha 89 618 krooni 65 senti (käibemaksuta) eest. Hageja palus kostjalt välja mõista sõiduauto jääkmaksumuse ja realiseerimisest saadud summa hinnavahe 54 012 krooni 90 senti (käibemaksuta), tasumata rendimaksud 17 942 krooni 95 senti, tasumata kindlustusmaksu 13 075 krooni ja sõiduauto müügikulud 773 krooni 19 senti (käibemaksuta). Hagiavalduse täpsustuse kohaselt kandis hageja sõiduauto müügi tõttu kulutusi kokku 8524 krooni 38 senti, mis on hagiavalduses tasaarvestatud 7751 krooni 19 sendiga, mille kostja tasus hagejale 26. märtsil 2004. a. Müügikulud 8524 krooni 38 senti koosnesid järgmistest kuludest: tagastusteenus (2500 krooni), keemiline pesu (1228 krooni 81 senti), aku (314 krooni 64 senti), müügiteenus (4480 krooni 93 senti).<sup>60</sup>

Lepingu lisaks olevate kasutusrendi tüüptingimuste (edaspidi üldtingimused) p-s 5.19 olid pooled kokku leppinud, et lepingu ennetähtaegse lõpetamise ja liisingueseme võõrandamise korral on kostja kohustatud hüvitama hagejale võõrandamisest tekkinud kahjud (vara võõrandamisest saadu ja jääkmaksumuse vahe) ja kulud, sh vara valduse ülevõtmise, hoidmise ja müügikõlblikuks seadmise kulutused. VÕS § 367 lg 4 alusel peab kostja hüvitama ka sõiduauto müügikulud.<sup>61</sup>

Kostja tunnistas hagi osaliselt, s.o 18 354 krooni 50 senti osas, millest tasumata rent on 17 942 krooni 95 senti ning sõiduauto jääkväärtuse ja väärtuse vahe 411 krooni 95

---

<sup>60</sup> Riigikohus, „Riigikohtulahend nr 3-2-1-56-08“, <<http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-56-08>> (06.03.2010).

<sup>61</sup> Riigikohus, „Riigikohtulahend nr 3-2-1-56-08“, <<http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-56-08>> (06.03.2010).



senti. Sõiduauto väärtuseks hinnati hagejale tagastamise hetkel 169 000 krooni. Harju Maakohus leidis, et kostja ei ole kohustatud hüvitama hageja nõutud hinnavahet, sest ta ei saanud mõjutada hageja otsust müüa sõiduauto alla turuväärtuse. Maakohus tugines oma otsuses alates 27. detsembrist 2003. a kehtivale VÕS § 367 lg-le 3, mille kohaselt, kui liisinguese jääb pärast liisingulepingu ülesütlemist liisinguandja omandisse, tuleb liisinguandja kantud liisinguesemega seotud kulude hüvitamise nõude suuruse määramisel arvestada liisingueseme väärtust selle liisinguandjale tagastamise hetkel. Hageja esitas Maakohtu otsuse peale apellatsioonikaebuse, vaidlustades otsuse osas, milles Maakohus jättis tema nõude rahuldamata.<sup>62</sup>

VÕS § 367 sätestab eriregulatsiooni, mis puudutab eelkõige liisinguandja kulude hüvitamist seoses liisingulepingu lõpetamisega. Nendeks kuludeks on § 367 lg-s 1 nimetatud liisingueseme ostuhinna ja selle finantseerimise kulud (aga ka nt omandamisega seotud muud kulud, nagu riigilõiv, notaritasu jms), ning § 367 lg-s 4 nimetatud ülesütlemisest põhjustatud lisakulud. VÕS § 367 lg-d 2 ja 3 tegelevad liisingueseme ostuhinna ja ostuhinna finantseerimise kulude kindlaksmääramisega. Üldreeglik on § 367 lg 2 tähenduses, et kulude kindlakstegemisel lähtutakse pärast ülesütlemist tasuda jäänud liisingumaksete summast, millest arvatakse maha lepingust tulenev intress ja muud summad, mis ei seondu liisingueseme omandamiseks tehtud kulutustega. See tähendab, et kulude suuruseks on tüüpiliselt järelejäänud liisingumaksete põhiosa maksete summa. See summa võib kujutada endast sisuliselt liisingueseme väljaostuhinda (kui liisingumaksete puhul oli arvestatud liisingueseme väljaostmisega) või summat liisingulepingus kokku lepitud jääkväärtuseni, milleni jõudmisel liisinguese tagastatakse liisinguandjale.<sup>63</sup>

Eraldi teemaks on § 367 kontekstis liisingueseme jääkvääruse arvestamine. Olukorras, kus liisingueseme omand jääb pärast liisingulepingu ülesütlemist liisinguandjale, võib § 367 lg 2 kontekstis tekkida olukord, et liisinguvõtja on tasunud küll kõik kulud, kuid liisingueseme omandi jäämise tõttu liisinguandjale võib viimane ebaõiglaselt rikastuda selle jääkväärtuse või kokkulepitud jääkväärtuse osa võrra. Seetõttu näeb § 367 lg 3 ette põhimõtte, et sellisel juhul arvestatakse kulutuste hüvitamise nõude

---

<sup>62</sup> Riigikohus, „Riigikohtulahend nr 3-2-1-56-08“, <<http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-56-08>> (06.03.2010).

<sup>63</sup> Eesti Maksumaksjate Liit, Jänes, O., „Liisingulepingu lõpetamine“, <<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=705>> (03.03.2010).

suuruse puhul liisingueseme turuväärtust selle liisinguandjale tagastasime hetkel, st see arvestatakse maha liisinguvõtja poolt tasumisele kuuluvatest kuludest. Riigikohus on oma lahendites märkinud, et hinnaerinevus kuni 10% turuväärtusest on poolte huvisid arvestades mõistlik ja lubatav.<sup>64</sup>

Samuti nagu eelnevalt kirjeldatud kohtulahendis on ka mitmes teises Riigikohtusse jõudnud asjas pandud liisinguvõtjale liialt kõrge hinnarisk tüüptingimuse näol. Liisinguvõtja on tehtud ainuvastutavaks ennetähtaegselt tagastatud liisingueseme edasimüümise väärtuses. Tegelikkus on see, et enamasti ei saa liisinguvõtja mõjutada liisingueseme edasimüümist. Liisinguandjal lasub kohustus tegutseda võimalikult kiiresti ning mõlema poole huvisid arvestades. Riigikohus on oma lahendis nr 3-2-1-33-08 ning samuti ka nr-s 3-2-1-77-08 leidnud, et ebamõistlike tüüptingimuste tõttu on liisinguvõtjal ainurisk liisingueseme jääkväärtuse ja edasimüügist saadava hinna osas.

Lahendis nr 3-2-1-77-08 sõlmisid hagiavalduse kohaselt hageja ning Nuija Harvester OÜ (liisinguvõtja) 22. mail 2003 liisingulepingu, mille kohaselt kohustus hageja andma metsamasina Harvester Logset 6H lepingu perioodiks liisinguvõtja valdusesse ja kasutusse ning viimane kohustus maksuma maksegraafiku järgi makseid. Liisinguvõtja jättis maksed tasumata ning võlgnevust ei tasunud, mistõttu ütles hageja lepingu erakorraliselt üles. Liisinguvõtja lepingust tulenevaks võlgnevuseks on tähtpäevaks tasumata liisingumaksud 281 545 krooni 17 senti, vara jääkmaksumuse 3 831 088 krooni 32 senti ja realiseerimishinna 2 346 990 krooni vahe 1 484 098 krooni 32 senti ning vara müügiga seotud otsesed kulutused 7200 krooni. Seega võlgneb liisinguvõtja hagejale kokku 1 772 843 krooni 49 senti. Hageja müüs 6. detsembril 2004 metsamasina kõrgeima võimaliku hinnaga. Terve aasta oli vara müügis ilma igasuguse huvita, sest Eesti metsandussektori madalseisu tõttu puudus kasutatud metsamasinate müügiturul 2004. a nõudlus ja hinnad langesid.<sup>65</sup>

Kolmanda eelmainitud hagiavalduse kohaselt sõlmisid hageja ja kostja I 15. oktoobril 2001 kapitalirendilepingu nr 0028020L (edaspidi kapitalirendileping) ning 3. juulil 2003 selle lisa nr 2. Kapitalirendilepingu esemeks oli metsaveotraktor Ponsse Buffalo

---

<sup>64</sup> Eesti Maksumaksjate Liit, Jänes, O., „Liisingulepingu lõpetamine“, <<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=705>> (03.03.2010).

<sup>65</sup> Riigikohus, „Riigikohtulahend nr 3-2-1-77-08“, <<http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-77-08>> (07.03.2010).

S-16 (edaspidi traktor), mille hageja kohustus omandama Balti Metsamasina Aktsiaseltsilt ning andma lepingu kehtivuse ajaks kostja I valdusesse ja kasutusse, kostja I kohustus aga tasuma maksegraafiku alusel hagejale selle eest makseid. Kapitalirendilepingust tulenevate kostja I kohustuste täitmise tagamiseks sõlmis hageja 15. oktoobril 2001 käenduslepingu kostjaga II ja 3. juulil 2003 kostjaga III.<sup>66</sup>

Kostja I rikkus kapitalirendilepingust tulenevaid kohustusi, jättes maksed tasumata. Hageja saatis kostjale I 8. septembril 2003 teatise kapitalirendilepingu ülesütlemise kohta, milles teavitas kostjat I võlgnevuse suurusest ja lepingu lõpetamisest, kui kostja I ei tasu võlgnevust ettenähtud ajaks. Kuna kostja I võlgnevust ei tasunud, ütles hageja kapitalirendilepingu erakorraliselt üles. Kostja I andis hagejale traktori pärast seda üle ning koostati traktori hindamisakt. Traktor suunati müüki 18. novembril 2003. Kuigi traktor oli müügis erinevates Interneti-portaalides ja ka OÜ BALTI REALISEERIMISKESKUS müügiplatsil, ei õnnestunud sellele esialgu ostjat leida. Seetõttu alandati traktori hinda kolmel korral ning traktor õnnestus müüa lõpuks 440 000 krooniga (käibemaksuta), mis tasuti kahes osas. Kostja I lepingust tulenev võlgnevus hagejale koosneb traktori jääkmaksumusest 1 661 366 krooni 97 senti (käibemaksuta) ning traktori realiseerimisega seotud hageja otsestest kuludest 960 krooni (käibemaksuta), kokku on võlgnevus seega 1 662 326 krooni 97 senti. Traktori müügist saadud raha seda ei katnud ning lähtuvalt kapitalirendilepingu üldtingimuste (edaspidi üldtingimused) p-st 5.17 peab kostja I tasuma hagejale nende summade vahe, st 1 222 326 krooni 97 senti. Kostja I hagejale võlgnevust tasunud ei ole ning ka kostjad II ja III ei ole vaatamata üleskutsele oma kohustusi täitnud.<sup>67</sup>

Kõigi eelnevalt mainitud Riigikohtu lahendite puhul on Riigikohus jäänud seisukohale, et alamad kohtuastmed on vääralt tõlgendanud VÕS § 367 lg-t 3. Olgugi, et sama §-i lg 1 paneb liisinguvõtjale kohustuseks hüvitada liisinguandjale kõik kulud, mida liisinguandja on kandnud seoses liisinguesemega.

VÕS § 367 lg 3 sätestab, kui liisinguese jääb pärast liisingulepingu ülesütlemist liisinguandja omandisse, tuleb VÕS § 367 lg-s 1 nimetatud kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel arvestada liisingueseme väärtust selle liisinguandjale

---

<sup>66</sup> Riigikohus, „Riigikohtulahend nr 3-2-1-33-08“, <<http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-33-08>> (07.03.2010).

<sup>67</sup> Riigikohus, „Riigikohtulahend nr 3-2-1-33-08“, <<http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-33-08>> (07.03.2010).

tagastamise hetkel. VÕS § 367 lg 3 mõtteks on arvata maha liisinguandjale jäävale liisingueseme väärtus liisinguvõtja poolt liisingulepingu lõpetamise hetkeks tasumata jäänud ja VÕS § 367 lg 1 järgi liisinguandjale maksmisele kuuluvast liisingumaksete põhi- ehk kapitaliosast ( liisingumaksed, millest on maha arvatud intress ja muud maksed, mis ei seonu liisingueseme soetamiseks tehtud kulutustega). Seega tuleb juhul, kui liisinguese jääb pärast lepingu ülesütlemist liisinguandjale, arvestada kulutuste määramisel liisingueseme väärtust selle liisinguandjale tagastamise hetkel.<sup>68</sup>

Kollegium märgib, et liisinguandja tüüptingimustes on teist lepingu poolt ebamõistlikult kahjustav kokkulepe, mille järgi ei võetaks liisinguandja hüvituspõhise arvestamise üldse arvesse liisinguandjale jääva liisingueseme väärtust või tehtaks seda ebamõistlikult väikeses ulatuses. Lubatud on lähtuda liisingueseme tegelikust müügihinnast, kui see ei erine oluliselt eseme turuhinnast, ning liisinguandjal on kohustus teha kõik endast olenev, et saavutada ennetähtaegselt tagastatud liisingueseme võõrandamisel parim ja kiireim tulemus. Tühine on kokkulepe, mis paneb tagastatud liisingueseme võõrandamise hinnariski üksnes liisinguvõtjale, kes ei saa mõjutada müügiotsust.<sup>69</sup>

Lahendis nr 3-2-1-33-08 on Riigikohus seisukohal, et liisinguandja kulude hüvitamise nõude suuruse määramisel ei ole oluline liisingueseme müük ja müügihind, vaid üksnes liisingueseme väärtus. Käsitletavas asjas viitas Riigikohus HLE poolt kohtule esitatud hindamisaktile, mis oli tehtud enne traktori müüki panemist ja milles kajastuv hind oli kõrgem, kui traktori müügist realselt saadu. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 65 määratleb eseme väärtuse mõiste. Eseme väärtuseks loetakse selle harilik väärtus, mis on eseme kohalik müügihind (turuhind). Turuväärtus on müügiobjekti vabaturul kujunenud väärtus turuhinnas, mille määravad loomulikud turujõud. Turuhind on tegelik hind, mida eseme eest saadakse. Seega juhul, kui eseme müük toimub vabaturu tingimustes ja läbipaistvalt, selgub konkreetse eseme turuhind ehk väärtus eseme müügi käigus, täpsemini selle müümisel. Seetõttu ei saa (vallasasjast) liisingueseme turuväärtuse kindlakstegemisel lähtuda üksnes eseme hindamisaktist või muust sellelaadsest dokumendist, sest juhul, kui liisinguset ei õnnestu aktis toodud hinnaga müüa, ei ole ilmselt selle hinna puhul tegemist eseme kohaliku

<sup>68</sup> Riigikohus, „Riigikohtulahend nr 3-2-1-56-08“, <<http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-56-08>> (06.03.2010).

<sup>69</sup> samas

müügihinnaga ehk väärtusega. Seega üksnes asjaolu, et liisingueseme kohta on koostatud hindamisakt, ei tohiks olla eseme turuväärtuse kindlakstegemisel ainumäärav. Riigikohus on nimelt leidnud, et kohus võib tuvastada, et liisingueseme väärtuseks tagastamise ajal oligi liisingueseme müümisel kokku lepitud ostuhind. Kokkuvõtvalt saab asuda seisukohale, et liisingulepingu ülesütlemise tagajärjel liisinguandjal tekkiva kulude hüvitamise nõude puhul tuleb arvestada kõigi asjas tähtsust omavate asjaolude ja tõenditega, sh konkreetse liisingueseme ja selle võõrandamise protseduuriga.<sup>70</sup>

Lisaks liisingulepingu täitmisele tuleb ka liisingulepingu lõpetamisel pöörata tähelepanu eelkõige poolte vahel kokku lepitud tingimustele. Siiski ei pruugi see olla alati piisav, kuna nimetatud tingimused võivad tüüptingimustena teatud osas osutada liisinguvõtja jaoks ebamõistlikult kahjustavateks ja seetõttu tühisteks.<sup>71</sup>

Olukorras, kus liisingulepingutega soetatud vara tuleb järjest rohkem liisinguandjale tagastada, on ka tarbijakaitseamet võtnud uurimise alla liisingulepingud. Eelnevalt kirjeldatud kohtulahendid pärinevad kõik 2008 aastast. Peale tarbijakaitseameti uurimise lõppu võib oodata muudatusi pankade tüüptingimustes. Erilist huvi pakuvad praegu tarbijakaitseametile Nordea Finance Estonia lepingud, samas ei jäeta tähelepanuta ka teiste pankade liisingulepingud.

Äripäeva andmetel sisaldavad Nordea kasutusrendilepingu tingimused sõidukite kapitalirendi tunnuseid ja kohustust auto liisinguperioodi lõppedes välja osta, sellele omal kulul ostja leida või hüvitada liisingufirmale jääkväärtuse ning turuhinna vahe.<sup>72</sup>

Advokaadibüroo Aivar Pilv vandeadvokaat Pirkka-Marja Põldvere täpsustas, et Nordea kasutusrendi tingimustest omavad olulist tähtsust punktid 1.2-1.4. Ostueesõigus on kasutusrendi puhul tavapärane, kuid kohustus leida autole ostja

---

<sup>70</sup> Saan, S., „Liisinguandja kulude hüvitamise nõue kui liisingulepingu ülesütlemise üks tagajärg“, 16, *Juridica* (2008) nr 9, lk. 642-646.

<sup>71</sup> <sup>71</sup> Eesti Maksumaksjate Liit, Jänes, O., „Liisingulepingu lõpetamine“, <<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=705>> (03.03.2010).

<sup>72</sup> „Tarbijakaitseamet uurib liisingulepingute tingimusi“, *Äripäev*, <[http://www.ap3.ee/article/2010/05/03/Tarbijakaitseamet\\_uurib\\_liisingulepingute\\_tingimusi](http://www.ap3.ee/article/2010/05/03/Tarbijakaitseamet_uurib_liisingulepingute_tingimusi)> (04.05.2010).

ebatavaline ning kohustus müügihinna ja jääkmaksumuse vahe hüvitada kasutusrendi olemusega vastuolus, eriti läbisõidupiiirangut arvestades.<sup>73</sup>

Kasutusrendi ja kapitalirendi segiminekest tekib ka käibemaksuprobleem. Kui liisinguvõtja on sõlminud kasutusrendilepingu, kuid soovib auto siiski välja osta, lisatakse auto jääkväärtusele käibemaks turuhinnalt, mis võib olla jääkväärtusest kõrgem, st liisinguvõtja maksab juurde, hoiatab oma kodulehel liisingufirmasid koondav Eesti Liisingühenduste Liit.<sup>74</sup>

Liisinguandja seisukoht väljendub Lasse Lehise, Maksumaksjate liidu juhi, arvates nii arvel kui ka maksegraafikus - sealt on selgelt näha, kuidas käibemaksu summa perioodide vahel jaotub. Kui liisinguandja eksib käibemaksu arvestuses, näiteks deklareerib teenuse käibena tehingut, mis peaks tegelikult olema kauba käive, tõmbab ta sellega eelkõige endale õnnetuse kaela, sest vea avastamisel määrab maksu- ja tolliamet täiendava käibemaksu ja intressid just liisinguandjale. Kas sellises olukorras saaks liisinguandja tekkivat lisakulu liisinguvõtjalt sisse nõuda, sõltub juba lepingust ja selle tõlgendamisest. Autokasutaja jaoks on põhiline probleem sellise lepingu puhul ikkagi arvatav eksimus lepingu lõpetamise tingimustes.<sup>75</sup>

Vältimaks olukordi, kus liisinguvõtja on sunnitud ennetähtaegselt tagastama liisingueseme ja seetõttu kandma liigset maksukoormust, tuleks viia sisse muudatus Võlaõigusseadusesse. Praegu on jäetud võimalus tõlgendada seadust mitmeti. Kui liisinguese tagastatakse siis oleks mõlema poole huvisid arvestades õiglane võtta liisinguvõtja poolt makstava hüvitise aluseks liisingueseme hetke väärtus, mitte summa mida saadakse liisingueseme uuel võõrandamisel. Liisinguandjad kipuvad summa määramisel arvestama uuel võõrandamisel saadud tasu ning sellega koormatakse liialt varasemat liisinguvõtjat. Tuleks viia sisse muudatus, mis kohustaks

---

<sup>73</sup> Tarbijakaitseamet uurib liisingulepingute tingimusi“, Äripäev, <[http://www.ap3.ee/article/2010/05/03/Tarbijakaitseamet\\_uurib\\_liisingulepingute\\_tingimusi](http://www.ap3.ee/article/2010/05/03/Tarbijakaitseamet_uurib_liisingulepingute_tingimusi)> (04.05.2010).

<sup>74</sup> Tarbijakaitseamet uurib liisingulepingute tingimusi“, Äripäev, <[http://www.ap3.ee/article/2010/05/03/Tarbijakaitseamet\\_uurib\\_liisingulepingute\\_tingimusi](http://www.ap3.ee/article/2010/05/03/Tarbijakaitseamet_uurib_liisingulepingute_tingimusi)> (04.05.2010).

<sup>75</sup> Tarbijakaitseamet uurib liisingulepingute tingimusi“, Äripäev, <[http://www.ap3.ee/article/2010/05/03/Tarbijakaitseamet\\_uurib\\_liisingulepingute\\_tingimusi](http://www.ap3.ee/article/2010/05/03/Tarbijakaitseamet_uurib_liisingulepingute_tingimusi)> (04.05.2010).

fikseerima liisingueseme tagastamise hetke ja selle turuväärtuse tagastamise hetkel. Seega oleks oluline muuta VÕS -i § 367 lg 3. Antud lõikele tuleks juurde lisada hetke seis fikseerimise kohustus.

## 2.2 Lepingu ülesütleamisega seotud lisakulutuste hüvitamine liisinguandjale.

VÕS § 367 lg 4 kohaselt peab liisinguvõtja hüvitama liisinguandjale lepingu ülesütleamise tagajärjel liisinguandjale tekkinud lisakulud, selliste kulutuste hüvitamise kohustust ei ole üksnes juhul, kui ülesütleamise põhjustasid liisinguandjast tulenevad asjaolud. Sellisteks lisakulutusteks on kulud, mis tekivad liisinguvõtjal liisingulepingu ülesütleamise kausaalse tagajärjena. Vastavate kulude hüvitamist saab liisinguandja nõuda juhul, kui liisingulepingu ülesütlemine toimus muu kui liisinguandjast tuleneva asjaolu tõttu (eelkõige liisinguvõtjapoolse liisingulepingu rikkumise tagajärjel). Selliste kuludena on nt vaadeldavad ülesütleamisest tingitud mootorsõidukite registri kannete muutmise kulud, kasutuskõlbmatuks muutunud sõiduki registrist väljakandmise ja sõidukivraki utiliseerimise kulud. Kui liisinguandjal on kohustus sõiduk liisingulepingu lõppemisel müüa, siis ka sõiduauto müügikulud ning sõiduauto puhastusteenuse kulud, sest sõiduauto puhastamist enne selle müümist saab tavapäraselt lugeda sõiduauto müügiotsuse üheks osaks.<sup>76</sup>

Kulutused, mille hüvitamist nõutakse, peavad olema mõistlikult põhjendatavad, seetõttu saab kulutuste hüvitamist nõuda mitte kantud kulutuste tegelikus suuruses, vaid üksnes ulatuses, milles tehtud kulutused ei ületa vastava teenuse turuhinda, viimasel juhul tuleb mõistliku kulutusena hüvitada üksnes turuhind. Sama kehtib ka juhul, kui hüvitamisele kuuluvate kulutuste suurus on liisingulepingus juba ette kokku lepitud. See aga ei välista liisinguandjapoolset tuginemist asjaolule, et teenuse tegelik turuhind oli kokkulepitust väiksem.<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Varul, P., *Võlaõigusseadus II kommenteeritud väljaanne*. (Tallinn: Juura, 2007), lk. 334-335.

<sup>77</sup> Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Varul, P., *Võlaõigusseadus II kommenteeritud väljaanne*. (Tallinn: Juura, 2007), lk. 334-335.

Eelnevalt kirjeldatud kohtulahendites oli üheks vaieldavaks küsimuseks, samuti liisinguandjate tehtud lisakulutused liisingueseme uueks võõrandamiseks. Liisingueseme tagastamisel liisinguandjale tuleb kindlaks teha vead, mis esinevad liisinguesemel. Kui liisinguandja esitab kahjunõude hiljem, tuleb seda lugeda liisinguvõtja suhtes ülekohtuseks ning liisinguandja nõue kahju hüvitamiseks tühiseks. Liisinguvõtjal on eelnevalt pandud kohustus tagastada liisinguese heas korras ja puhtana. Lubatud on igapäevasest ning mõistlikust kasutamisest tekkinud rikked ning kahjustused, kuid ka need tuleb fikseerida koheselt eseme tagastamisel. Lahendis nr 3-2-1-56-08 nõuab liisinguandja liisinguvõtjalt aku hüvitamist tuginedes nõude esitamisel VÕS-i §- le 367 lg 4. Riigikohus leidis, et müügikulud peavad olema mõistlikult põhjendatud. Seetõttu oleks vajalik eseme tagastamisel koheselt fikseerida vead, et hiljem vältida vaidlusi kulude hüvitamisel.



## KOKKUVÕTE

Liising on järelmaks, mis võimaldab soetada nii vallasasju kui ka kinnisasju. Liisingulepingus osaleb tavaliselt kolm osapoolt, kelleks on liisingufirma, liisinguandja ja liisinguvõtja. Kõigile osapooltele kehtestab õigused ja kohustused võlaõigusseadus.

Liisingulepingut saab jagada kaheks alaliigiks – kasutusrendiks ja kapitalirendiks. Kasutusrendi korral jääb liisinguandjal liisingueseme tagasi ostmise kohustus, kuid soovikorral saab liisinguvõtja liisingulepingu lõppedes osta liisingueseme välja. Kasutusrendi lepingut saab ka ennetähtaegselt lõpetada vastupidiselt kapitalirendile. Selle lepingu ennetähtaegse lõpetamisega kaasnevad suurenenud rendimaksud. Kasutusrendi ennetähtaegne lõpetamine võib ka tähendada liisinguandja soovi leping lõpetada selle rikkumise tõttu liisinguvõtja poolt. Sellisel juhul tähendab see liisinguvõtja jaoks liisingueseme ja turuväärtuse hinna vahe tasumist liisinguandjale. Sellele summale lisandub samuti käibemaks ning liisingueseme edasimüügiga seotud kulud. Kapitalirendi liisimise perioodi lõpus saab liisingueseme omanikuks liisinguvõtja.

Kehtiva KMS-i kohaselt maksustatakse liisingut nagu järelmaksuga müüki ning käibemaks tuleb arvestada ja kohe liisinguobjekti üleandmisel. Liisinguintressid on nüüdsest maksuvaba käive (KMS § 16 lg 2 p 5). Ümberarvestused tuleb teha juhul, kui liisinguleping lõpetatakse ennetähtaegselt. Seevastu tulumaksuga maksustamisel tuleb arvesse võtta, kas rentnik soetab vara oma ettevõtlusega seotud tegevuse käigus.

Liisingulepingu ennetähtaegse lõpetamisega kaasneb maksustamisprobleem. Vaidlusi tekitab, millises mahus tuleb liisinguvõtjal hüvitada kulud liisinguandjale. Suureks probleemiks on osutunud kasutusrendilepingu ennetähtaegselt lõpetamise korral liisinguvõtja maksukohustuse arvutamine. Vaidlusi tekitab moment, mis tekib siis kui liisingueset ei suudeta kohe edasi müüa ning selle väärtus langeb. Antud probleem

on Riigikohus jõudnud lahendini, milles leiti, et iga kord tuleb arvesse võtta tähtsust omavad asjaolud ja tõendid ning konkreetne liisinguese ja selle võõrandamise protseduur. Ühest lahendit sellises olukorras ei saa tuua, sest olulist rolli mängib asja eduka ning mõlemaid pooli rahuldava lahendi saavutamisel mõlema osapoole aktiivsus edasimüümisel. 2008 aastal lahendust leidnud juhtumites on siiski Riigikohus asunud liisinguvõtjate poolele ning leidnud, et liisingueseme eest tuleb tasuda veel selline summa, mis arvutati välja kohe kui liisinguese tagastati liisinguandjale.

Liisinguvõtjaid kahjustavad tüüptingimused on kohtulahendite näol leidnud küll suuna, kuhu poole liikuda, kuid siiani on pankade poolt loodud tüüptingimused muutmata. Tarbijakaitseameti poolt algatatud uurimine nende tingimuste suhtes võib lõpuks olukorda parandada, kuna teemale on tõmmatud suuremat tähelepanu ning järjest rohkem juhtumeis mis jõuavad Riigikohtuni ongi vaieldavaks kohaks tüüptingimused.

Võrreldes aastaga 2008 on inimeste soov soetada vara liisingu teel kahanenud. Eesti Liisinguühingute Liidu andmetel on lepinguliikidest hakatud rohkem kasutama kasutusrenti. Liisingut pakkuvatest pankadest on liidrirolli saavutanud Nordea Finance.

## SUMMARY

Lease is a hire for purchase, allowing the acquisition of movable and immovable property. Leasing contract will normally be between three parties, namely leasing company, lessor and lessee. All parties shall establish the rights and obligations of the Law of Obligations Act.

The leasing contracts can be divided into two subdivisions - capital lease and an operating lease. For operating leases, the lessor remains with the obligation to purchase back the object of leasing but at the end of the contract the lessee has the option to the object that he or she was leasing. Operating leases can also be terminated prematurely as opposed to a capital lease. When an operating lease is prematurely terminated, the lessee may incur additional charges as a result of the breach of contract. In this case of a breach of contract in a operating lease, the lessee, will have to pay the market value of the price difference of the object and all other relating cost related to the resale of the object. All this increases the amount of VAT. Hire for purchase, finance lease at the end of the leasing object is owned by the lessee. The current sales tax to be levied, such as leasing and installment sales tax should be considered for immediate transfer of the leasing object. Lease interest is now tax-free sales (VAT Law § 16 subsection 2 p 5). Conversion should be done if the lease contract is terminated prematurely. By contrast, income tax must take into account whether the lessee acquires the property of their entrepreneurial activities or personal use.

The premature termination of the lease agreement involves the problems with tax. Contentious is to which extent the lessee must pay compensation to the lessor. A major problem has been with the early termination of the lessee in the calculation of tax liability. Contentious moment that occurs when leased item could not be immediately re-sold and it lost some of its value. This problem has reached a settlement with the Supreme Court, and the Supreme court has decided that in such

cases, you have to take into account the importance of having the facts and evidence, and the specific object of leasing and the transfer procedure.

One outcome of such a situation can not be prosecuted because the matter is playing an important role in the successful achievement of a mutually satisfactory settlement activity in the resale of both parties. In 2008, cases have found a solution, however, the lessee party and the Supreme Court has held that the lease for the object must still pay such an amount, calculated as soon as the object of the lease is returned to the lessor. Detrimental clauses made in the contract between lesser and lesees have been rejected in court rulings, but so far the standard terms and conditions created by banks remain the same .

The investigation initiated by The Consumer Protection Board may eventually improve the situation, since the topic has drawn more attention and more cases have reached the Supreme Court in question of the rightfulness of the standard conditions in leases . Compared to the year 2008, the desire of customers to acquire property through leasing has declined . However, the official data from the Estonian Leasing has shown an increase in the type of operating leases. A leadership role among banks offering leasing has achieved Nordea Finance.

## VIIDATUD ALLIKAD

Hansa Liisingu leping kahjustas klienti. Postimehe kodulehelt

<http://www.postimees.ee/270608/esileht/majandus/337802.php> välja otsitud  
06.03.2010

Ivanova, N. 1998. Pangandusettevõtlus. Tartu Ülikooli Kirjastus

Jänes, O. Liisingulepingu lõpetamine. Eesti Maksumaksjate Liit

<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=705> välja  
otsitud 03.03.2010

Järve, J., Veisson, T. 2003. Finantsjuhtimine. Tartu Ülikooli Kirjastus

Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Varul, P. 2007. Võlaõiguseadus II kommenteeritud  
väljaanne. Juura

Kägi, K. 2004. Käibemaks. Äripäeva Kirjastus AS

Külasalu, A. 2009. Muudatused käibemaksuseaduses. Majandusajakiri  
raamatupidamisuudised, 8, 119, 2009, 32-33

Laen. Vikipeedia <http://et.wikipedia.org/wiki/Laen> välja otsitud 02.02.2009

Laen ja Liising. Riigiportaal

[http://www.eesti.ee/est/teemad/raha\\_ja\\_omand/omandi\\_kaitse/laen\\_ja\\_liising/](http://www.eesti.ee/est/teemad/raha_ja_omand/omandi_kaitse/laen_ja_liising/) välja  
otsitud 02.02.2009

Lehis, L. 2004. Maksuõigus. JUURA

Lehis, L. 2009. Maksuõigus Õigusteaduse õpik Avalik õigus. Juura

Lehis, L. 2000. Tulumaksuseadus kommenteeritud väljaanne. OÜ Casus

Liising Eestis. Liisingliit <http://www.liisingliit.ee/failid/MP7LxJUj.pdf> välja otsitud  
28.02.2009

Liisinguleping. Tarbijakaitseameti kodulehelt <http://www.tka.riik.ee/?id=2894> välja  
otsitud 02.02.2009

Liisingu katkestamiseks tuleb auto jääkväärtusega välja osta. Äripäeva kodulehelt  
<http://www.ap3.ee/Default2.aspx?ArticleID=804c335b-a671-4c93-b1ce-66c99d61226c> välja otsitud 28.02.2009

Liisingulepingu ülesütleamise tagajärjed. Raamatupidaja  
<http://raamatupidaja.ee/205435art> välja otsitud 03.03.2010

Mereste, U. 2003. Majandusleksikon I. Eesti Entsüklopeediakirjastus

Nordea võttis poole aastaga 75 liisingautot käest. Äripäeva kodulehelt  
<http://www.ap3.ee/Default2.aspx?ArticleID=d800f51a-490d-4a2a-a5e5-3bf59ca33c51> välja otsitud 28.02.2009

Piiraja, M. 2008. Praktilised lepingud ettevõtluses. Agitaator

Polman, D. 2000. Liisingu käibemaksuga maksustamine. – Juridica, VIII, IV, 238-248

Punsion, B. Liisinguleping. Eesti Maksumaksjate Liit  
<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=483> välja  
otsitud 28.02.2009

Riigikohtu lahend nr 3-2-1-33-08. Riigikohtu kodulehelt  
<http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-33-08> välja otsitud 07.03.2010

Riigikohtu lahend nr 3-2-1-77-08. Riigikohtu kodulehelt  
<http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-77-08> välja otsitud 07.03.2010

Riigikohtu lahend nr 3-2-1-56-08. Riigikohtu kodulehelt  
<http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-56-08> välja otsitud 06.03.2010

Ruus, T., Koch, K.P., Vabamets, E., Masso, M., Kalmus, M., Tomson, K., Laus, K.  
2006. Lepingute sõlmimine Kommenteeritud näited. Teabekirjandus OÜ

Saan, S. 2008. Liisinguandja kulude hüvitamise nõue kui liisingulepingu ülesütleamise  
üks tagajärg. – Juridica, XVI, IX, 2008, 642-646

Sein, K. 2004. Eraõigus Ülevaatekursus. Sisekaitseakadeemia Kirjastus

Tarbijakaitseamet uurib liisingulepingute tingimusi. Äripäeva kodulehelt  
[http://www.ap3.ee/article/2010/05/03/Tarbijakaitseamet\\_uurib\\_liisingulepingute\\_tingimusi](http://www.ap3.ee/article/2010/05/03/Tarbijakaitseamet_uurib_liisingulepingute_tingimusi) välja otsitud 04.05.2010

Võlaõigusseadus, 26.09.2001, jõustunud 1.7.2002 – RT I 2001, 81, 487 ... RT I 2009, 18, 108. Elektrooniline Riigi Teataja  
<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=13113422> välja otsitud 16.02.2009

Üldist liisingturust. Eesti Liisingühingute Liit  
<http://www.liisingliit.ee/leht.php?pgID=100&&lang=est> välja otsitud 04.05.2010