

RTJ 6 KINNISVARAINVESTEERINGUD

SISUKORD	punktid
EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED	1-2
RAKENDUSALA	3-4
MÕISTED	5-10
ARVESTUSPÕHIMÕTTED	11-32
Esmane arvele võtmine	11-13
Edasine kajastamine	14-16
Õiglase väärtuse meetod	17-25
Soetusmaksumuse meetod	26
Parendused, remont ja hooldus	27-28
Ümberliigitamised	29-32
VÕRDLUS SME IFRS-GA	33

EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

1. Käesoleva Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 6 „Kinnisvarainvesteeringud” eesmärgiks on sätestada reeglid kinnisvarainvesteeringute kajastamiseks Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt koostatavates raamatupidamise aastaaruannetes (edaspidi ka *raamatupidamise aruanne*). Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi *toimkonna juhend* või lühendatult *RTJ*).

2. RTJ 6 tugineb SME IFRS-i peatükil 16 „Kinnisvarainvesteeringud” (*“Investment property”*) ning peatükis 2 „Põhimõtted ja alusprintsüübid” (*„Concepts and Pervasive Principles”*) ja peatükis 12 „Õiglase väärtuse mõõtmine” (*“Fair Value Measurement”*) sätestatud mõistetele. Juhend sisaldab viiteid konkreetsetele SME IFRS-i paragrahvidele, millel juhendi nõuded tuginevad. RTJ 6 võrdlus SME IFRS-ga on toodud punktis 33. Valdkondades, kus RTJ 6 ei täpsusta mingit spetsiifilist arvestuspõhimõtet, kuid see on reguleeritud SME IFRS-s, on soovitatav lähtuda SME IFRS-s kirjeldatud arvestuspõhimõttest.

RAKENDUSALA

3. *RTJ 6 „Kinnisvarainvesteeringud” tuleb rakendada kinnisvarainvesteeringute arvestamisel ja raamatupidamise aastaaruannetes kajastamisel.*

4. RTJ 6 rakendatakse ainult kinnisvarainvesteeringute kajastamisel ning seda ei rakendata ettevõtte poolt kasutatava kinnisvara kajastamisel. Kinnisvarainvesteeringu ja ettevõtte poolt kasutatava kinnisvara mõistete erinevust on selgitatud punktides 5-10.

MÕISTED

5. *Käesolevas juhendis kasutatakse mõisteid alljärgnevas tähenduses:*

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest või mõlemad), mida hoitakse (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. (SME IFRS 16.2)

Ettevõtte poolt kasutatav kinnisvara on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte kasutab toodete tootmisel või teenuste osutamisel või halduseesmärkidel.

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustist teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. (SME IFRS 2.89, 12.4)

Soetusmaksumus on vara omandamisel (või ehitamise ajal) selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus ja kohustise võtmisel selle eest saadud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus. (SME IFRS 2.84)

Bilansiline (jääk)maksumus on netosumma, milles vara on bilansis kajastatud (võttes arvesse akumulieeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi).

6. Kinnisvarainvesteering (edaspidi ka *investeering*) on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuks võib olla ka hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele. Vastandiks kinnisvarainvesteeringule on maa ja hooned, mida ettevõtte kasutab enda majandustegevuses – selliseid varasid käsitletakse nagu tavalist materiaalsel põhivara. Alljärgnevas tabelis on toodud näited, mida lugeda kinnisvarainvesteeringuks ja mida mitte. Vastavalt tuleb rakendada ka erinevaid juhendeid.

On kinnisvarainvesteering	Ei ole kinnisvarainvesteering
Maa, mida hoitakse pikaajaliselt väärtuse kasvu eesmärgil ja mida ettevõtte ise ei kasuta	Maa, mida ettevõtte on seni ise kasutanud, kuid nüüd otsustab müüa (kajastada kui varu)
Hoone, mida ettevõtte omab või rendib kapitalirendi tingimustel ning rendib välja kasutusrendi tingimustel	Hoone, mida ettevõtte omab või rendib kapitalirendi tingimustel ning kasutab enda äritegevuses (kajastada kui materiaalsel põhivara)
Hoone, mida ettevõtte soovib välja rentida, kuid hetkel on kasutuseta, kuna rentnikke pole leitud	Hoone, mida ehitatakse kellegi tellimusel (kajastada kui pikaajalist ehituslepingut)
Hotellihoone, mille omanik ei tegele hotelli opereerimisega, vaid see ostetakse täielikult sisse rendi- või juhtimislepingu alusel	Hotellihoone, kui hotelli omanik tegeleb hotelli opereerimisega, isegi juhul, kui osa teenuseid ostetakse sisse (kajastada kui materiaalsel põhivara)

7. Kinnisvarainvesteeringul on nii materiaalse põhivara kui finantsinvesteeringu tunnuseid. Kuigi kinnisvarainvesteeringud sarnanevad füüsiliselt materiaalse põhivaraga, erineb nende kasutuseesmärk oluliselt muu põhivara kasutusest. Kinnisvarainvesteeringust genereeritavad rahavood ja koos sellega ka investeeringu õiglane väärtus on tavaliselt märksa täpsemini ja usaldusväärsemalt hinnatavad kui muu põhivara rahavood ja õiglane väärtus.

8. Kinnisvarainvesteeringuks võib olla ka selline objekt, mida ettevõtte ei oma, vaid rendib kapitalirendi tingimustel (vt RTJ 9 „Rendiarvestus“).

9. Objekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna, lähtudes ühest käesoleva juhendi punktis 14 kirjeldatud meetodist.

10. Teatud juhtudel võib ettevõtte kasutada mingit osa kinnisvarainvesteeringust enda äritegevuses ning mingit osa renditulu teenimise eesmärgil. Nende osade üle peetakse eraldi

arvestust. Enda majandustegevuses kasutatavat osa kajastatakse kui materiaalsel põhivara ning väljarenditavat osa kui kinnisvarainvesteeringut.

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Esmane arvele võtmine

11. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. (SME IFRS 16.5)

12. Kinnisvarainvesteeringu soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks saanud ostutehing aset leida. (SME IFRS 16.5)

13. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu eest tasutakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järeelmaksuga, loetakse investeeringu soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdisväärtust. Vahet tasu nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse intressikuluna järelemaksu perioodi jooksul. (SME IFRS 16.5) Kinnisvarainvesteeringu, mida peale esmast arvele võtmist hakatakse kajastama soetusmaksumuse meetodil, soetusmaksumusse võib kapitaliseerida laenukasutuse kulutusi vastavalt RTJ 5 „Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad” punktides 15 ja 16 kirjeldatud põhimõtetele.

Edasine kajastamine

14. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse järjepidevalt ühte kahest alljärgnevast arvestuspõhimõttest (v.a mikroettevõtjad, kes peavad kasutama punktis (b) toodud meetodit):

(a) kinnisvarainvesteering, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse käesoleva juhendi punktides 17-25 kirjeldatud õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse punktis 26 kirjeldatud soetusmaksumuse meetodil (SME IFRS 16.7); või

(b) igat kinnisvarainvesteeringut kajastatakse punktis 26 kirjeldatud soetusmaksumuse meetodil.

15. Hindamaks, kas õiglase väärtus on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav, tuleks kaaluda järgmisi aspekte:

(a) hindamisega kaasnev rahaline ja ajaline kulu suhtena selle tulemusena saadavasse kasusse;

(b) hindamise usaldusväärsus - mida madalam on õiglase väärtuse hinnangu usaldusväärsus, seda väiksem on sellest informatsioonist saadav kasu aruande lugejatele ja seda vähem on hindamiseks tehtud kulu ja pingutus õigustatud;

(c) kasu aruande lugejale - kes on aruande tarbijad ja millist infot nad vajavad? Näiteks juhul kui ettevõtte on mitmeid omanikke, kellest osa ei puutu jooksvalt kokku ettevõtte finantsinfoga, on õiglase väärtuse hindamine olulisem. Kui ettevõtte on üks omanik ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta, siis on tõenäolisem, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei pruugi olla õigustatud.

16. Juhul kui ettevõtte lähtub käesoleva juhendi punkti 14 alapunktis (a) kirjeldatud meetodist, kuid varem õiglasest väärtusest kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda investeeringut käesoleva juhendi punktis 26 kirjeldatud soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata. Investeeringu bilansiline väärtus ümberliigitamise hetkel saab tema soetusmaksumuseks. (SME IFRS 16.8)

Näide 1 – kinnisvarainvesteeringu kajastamise meetodi muutus			
Ettevõtte bilansis on kajastatud maa, mida ettevõtte hoiab väärtuse kasvu eesmärgil. 31.12.20X1 seisuga hinnati maa õiglaseks väärtuseks 1 000 000 eurot, tuginedes võrreldavatele turutehingutele.			
Järgmisel aruandekuupäeval, 31.12.20X2, ei olnud võimalik samal meetodil turuhinda määrata, kuna võrreldavaid turutehinguid ei eksisteerinud. Alternatiivsete meetoditega oleks õiglase väärtuse leidmine aeganõudev ja kulukas ning ettevõtte hinnangul ei anna nende meetoditega leitud õiglase hinna vahemik usaldusväärset alust kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks.			
20X3. aasta lõpuks olid toimunud taas võrreldavad turutehingud ning maa õiglast väärtust oli võimalik usaldusväärselt määrata (õiglase väärtus 31.12.20X3 seisuga oli 1 200 000 eurot). Millisel meetodil ettevõtte peab kajastama kinnisvarainvesteeringu bilansis?			
31.12.20X1 oli õiglase väärtus määratav, seega kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglasest väärtuses, summas 1 000 000 eurot.			
31.12.20X2 ei ole õiglase väärtuse määramine võimalik mõistliku kulu ja pingutusega, seega seda investeeringut tuleb kajastada soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglase väärtus muutub uuesti määratavaks:			
K	Kinnisvarainvesteering õiglasest väärtuses	1 000 000	
D	Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus	1 000 000	
31.12.20X3 on õiglase väärtus taas usaldusväärselt määratav, seega investeeringut tuleb taas hakata kajastama õiglase väärtuse meetodil:			
K	Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus	1 000 000	
D	Kinnisvarainvesteering õiglasest väärtuses	1 200 000	
K	Kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest (kirjel „muud äritulud“)	200 000	
Juhul kui kinnisvarainvesteeringuks on amortiseeritav vara (nt hoone), tuleb seda amortiseerida selle perioodi jooksul, kui õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt määratav (vt punkti 26).			

Õiglase väärtuse meetod

17. *Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglasest väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni. (SME IFRS 16.7)*

18. Parim indikaator kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta on selle turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Turuväärtuseks ei loeta eritingimustel toimuva tehingu hinda (nt kiirmüügihind).

19. Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades jääkasendusmaksumuse või diskonteeritud rahavoogude meetodit. (SME IFRS 12.14, 12.15)

20. Õiglase väärtuse määramine peab tuginema aruandekuupäeva reaalsel turuinfo, mitte hüpoteetilisel turuinfo. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki investeeringu väärtust mõjutavaid tegureid, sh objekti asukoht, füüsiline seisund, eksisteerivad rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Õiglane väärtus peab peegeldama turu üldist hinnangut investeeringu väärtuse kohta ning selle määramisel välistatakse konkreetse müüja või ostjaga seonduvad hinda mõjutavad asjaolud (nt ebatüüpilise finantseerimisskeemi mõju hinnale). (SME IFRS 12.4, 12.5)

21. Õiglase väärtuse hinnang on seotud hindamise ajaga. Juhul kui hindamine toimub enne või pärast aruandekuupäeva, tuleb kinnisvarainvesteeringu kajastamisel bilansis võtta arvesse aruandekuupäeva ja hindamispäeva vahelisel perioodil toimunud sündmusi, mis võiksid mõjutada investeeringu väärtust.

22. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist. Võimalik parim kasutusviis peegeldab kasutusviisi, kuidas turuosalisel püüaksid maksimeerida kinnisvarainvesteeringu väärtust, võttes arvesse objektiga seotud juriidilisi (nt võimalus muuta detailplaneeringut), füüsilisi (nt võimalus teha juurdeehitusi) ja finantsilisi (nt võimalus kasutusviisi muutust finantseerida) piiranguid. Üldjuhul eeldatakse, et objekti olemasolev kasutusviis on selle parim kasutusviis, kui ei ole veenvaid argumente, et enamik turuosalisi kasutaksid objekti teisiti. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse objekti remondi ja hooldusega seotud rahavooge ning võimalikke kasutusviisi muutusega kaasnevaid rahavooge. (SME IFRS 12.10 - 12.13)

23. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei arvata sellest maha potentsiaalseid objekti müügiga seotud tehingukulusid. (SME IFRS 12.8)

24. Õiglase väärtuse hindamisel tuleb kasutada ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, v.a juhul kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste.

25. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglasel väärtusel tuleb jälgida, et varasid ei kajastataks bilansis kahekordselt. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnang on antud koos tema sisustusega (nt kommunikatsioonid, mööbel), tuleb selline sisustus lülitada bilansis kinnisvarainvesteeringu koosseisu ning mitte kajastada neid eraldi (nt materiaalse põhivara koosseisus).

Soetusmaksumuse meetod

26. *Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud*

akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest (vt RTJ 5 „Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad”).

Parendused, remont ja hooldus

27. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringu jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringus vahetatakse välja mõni komponent (nt vaheseinad), lisatakse uue komponendi soetusmaksumus investeeringu soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

28. Parenduste kapitaliseerimine või kajastamine perioodikuludes omab praktilist tähtsust ainult juhul, kui ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel võetakse kinnisvarainvesteeringule parenduste käigus lisandunud väärtust arvesse aruandekuupäeval toimuvate ümberhindlustega.

Ümberliigitamised

29. Kinnisvarainvesteering liigitatakse bilansis ümber (nt kinnisvarainvesteeringust saab materiaalne põhivara või vastupidi) juhul kui toimub muutus selle kasutamise eesmärgis. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varagrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see ümber liigitatakse. (SME IFRS 16.9)

30. Juhul kui ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil, ei põhjusta ümberliigitamine kinnisvarainvesteeringust materiaalseks põhivaraks (ja vastupidi) muudatusi arvestuspõhimõtetes. Juhul kui ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringut õiglase väärtuse meetodil, lähtutakse ümberliigitamisel punktidest 31 ja 32.

31. Sellise kinnisvarainvesteeringu, mida kajastati lähtudes õiglase väärtuse meetodist, muutumisel ettevõtte poolt kasutatavaks põhivaraks, tuleb objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks lugeda tema bilansilist väärtust ümberliigitamise kuupäeval. Alates sellest kuupäevast hakatakse raamatupidamises amortiseerima sarnaselt muu materiaalse põhivaraga, lähtudes objekti järelejäänud kasulikust elueast.

32. Ettevõtte poolt kasutatava materiaalse põhivara muutumisel kinnisvarainvesteeringuks (mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil) tuleb ümberliigitamise päeval eksisteerinud vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel kajastada kasumiaruandes.

Näide 2 – kinnisvarainvesteeringute ümberliigitamine, ümberhindlus ja müük

Ettevõtte bilansis on kajastatud hoone, mida ettevõtte seni kasutas enda äritegevuses, kuid alates 30.06.20X1 kolis oma kontori mujale ja hakkas hoonet kasutusrendi korras välja rentima. Hoone bilansiline jääkmaksumus seisuga 30.06.20X1 oli 600 000 eurot (soetusmaksumus 800 000 eurot ja akumuleeritud kulum 200 000 eurot), tema hinnanguline turuväärtus aga 1 000 000 eurot. Kuidas tuleks hoone kasutamises aset leidnud muutust kajastada raamatupidamises kui ettevõtte rakendab kinnisvarainvesteeringu kajastamisel õiglase väärtuse meetodit?

Objekti ümberliigitamisel ettevõtte poolt kasutatavast põhivarast kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja jääkmaksumuse vahel aruandeperioodi kasumina.		
D	Kinnisvarainvesteering	1 000 000
D	Põhivara (akumuleeritud kulum)	200 000
K	Põhivara (soetusmaksumus)	800 000
K	Kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest (kirjel „Muud äritulud“)	400 000
Vastavalt kinnisvarabüroo hinnangule oli hoone turuväärtus seisuga 31.12.20X1 langenud 900 000 eurole. Kuidas tuleks toimunud muutust kajastada aastaaruandes?		
Kõiki edasisi muutuseid õiglates väärtuses kajastatakse aruandeaasta kasumi/kahjumina kasumiaruandes:		
D	Kahjum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest (kirjel „Muud ärikulud“)	100 000
K	Kinnisvarainvesteering	100 000
31.03.20X2 müüdi sama kinnisvaraobjekt maha 1 100 000 euro eest. Millised on kanded raamatupidamises?		
D	Raha	1 100 000
K	Kinnisvarainvesteering	900 000
K	Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist (kirjel „Muud äritulud“)	200 000

VÕRDLUS SME IFRS-GA

33. RTJ 6 sätestatud arvestuspõhimõtted kinnisvarainvesteeringutele on kooskõlas SME IFRS peatükis 16 sätestatud arvestuspõhimõtetega, v.a järgmised asjaolud:

- (a) SME IFRS-i järgi tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada lähtudes käesoleva juhendi punkti 14 alapunktis (a) kirjeldatud arvestuspõhimõttest ning punkti 14 alapunktis (b) kirjeldatud soetusmaksumuse meetod ei ole lubatud. Toimkonna hinnangul on väiksemate ettevõtete jaoks soetusmaksumuse meetod praktikas väga levinud ning „mõistliku kulu ja pingutuse“ hindamine tekitab neile lisakoormust, millest saadav kasu ei pruugi seda õigustada. SME IFRS-i järgi tuleb kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastada materiaalse põhivarana. Toimkonna hinnangul on selgem ja ülevaatlikum kui sellised objektid liigitatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuks ning bilansis või lisades avalikustatakse õiglase väärtuse ja soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute bilansilised väärtused;
- (b) SME IFRS lubab teatud juhtudel kajastada ka kasutusrendi tingimustel renditavat vara kinnisvarainvesteeringuna. Toimkonna hinnangul on tegemist väga harva esineva olukorraga, mistõttu ei peetud vajalikuks seda teemat käesolevas juhendis käsitleda.