

# החלטה תקדימית תחסוך מיליונים ליזמי הנדל"ן. האם גם השוכרים ייהנו ממנה?

ועדת הערר המחוזית בתל אביב החליטה על הפחתה בדמי ההשכחה, שיכולה לחסוך ליזמי הנדל"ן עד מיליוני שקלים בפרויקטים של השכרה ארוכת טווח ■ ההחלטה עשויה להיטיב גם עם השוכרים - שכן היצע הדירות המושכרות במחיר מפוקח יגדל



פרויקט של מגורים. הוועדה קבעה כי היטלי השכחה בפרויקטי דיור להשכרה ארוכת טווח יהיו נמוכים מאלו של פרויקטים בשוק החופשי  
צילום: ויופוינט

[עדי כהן](#)

13, 36:07 בינואר 2022

שוק השכירות ארוכת הטווח זוכה בשנה האחרונה לעניין גובר ולהשקעות עתק מצד יזמי נדל"ן וגופים מוסדיים. כעת הוא צפוי לקבל תנופה נוספת, בעקבות החלטה תקדימית ועקרונית שהתקבלה בשבוע שעבר בוועדת הערר המחוזית בתל אביב. בהחלטה קבעה הוועדה כי היטלי ההשכחה בפרויקטים לדיור לשכירות ארוכת טווח צריכים להיות נמוכים מגובה היטלי ההשכחה בפרויקטים המיועדים למכירה למגורים בשוק החופשי.

במסגרת ההחלטה קבעה יו"ר הוועדה, עו"ד שרון טל, כי בשל התנאים המגבילים שחלים על פרויקטים של [שכירות ארוכת טווח](#) – שווי קרקעות אלה נמוך בהכרח משווי קרקע שיועדה מכירה למגורים. הוועדה קבעה כי יש להתחשב בעובדה הזאת גם בעת חישוב היטל ההשכחה על פרויקטים אלה – שבהכרח יהיה נמוך יותר מההשכחה הנקבעת בגין הקלות בפרויקטים "רגילים" למכירה.

יש להזכיר כי בניגוד להחלטת הוועדה, תוצאות מכרזי הקרקעות האחרונים של החברה הממשלתית "דירה להשכיר", משקפים דווקא שווי שוק כמעט זהה בין פרויקטים של שכירות ארוכת טווח שמשווקת המדינה לבין מחירי הקרקעות המשווקות בשוק החופשי. רק בדצמבר 2021 הודיעה חברת שיכון ובינוי על [זכייתה במכרז להקמת 324 דירות](#) להשכרה ארוכת טווח ברובע שדה דב שבצפון תל אביב ב-830 מיליון שקל. המחיר מגלם שווי קרקע לדירה של 2.5 מיליון שקל - שווי דומה לזה ששילמו יזמים על קרקעות לבניית דירות למכירה בשוק החופשי, ללא "מגבלות" השכירות של מכרזי דירה להשכיר.



השמאי המכריע, ארז כהן. צייד בעמדת העירייה

צילום: ללא קרדיט

- גם על שכירות נשלם ביוקר: שיכון ובינוי תקים 324 דירות להשכרה ברובע היקר במדינה
- פרויקטים לדיור להשכרה לטווח ארוך הם הלהיט החדש – רק צריך לא לקלקל
- שוק השכירות רותח: היזם שישלם מחיר שיא - רק עבור הקרקע ברמת השרון

פסיקת ועדת הערר בתל אביב מגיעה לאחר מחלוקת על פרויקט לדיור להשכרה שיזמה [חברת דירה להשכיר](#) בשיתוף רשות מקרקעי ישראל ועיריית חולון בשכונת תל גיבורים. הפרויקט כלל שני מגרשים בשטח כולל של 2,450 מ"ר ששווקו לבנייה של 42 דירות בשני מגדלי מגורים – בהם זכתה חברת מגוריט במסגרת המכרז הממשלתי. על פי המכרז, 25% מהדירות בפרויקט מיועדות להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מפוקח (הנמוך ב-20% ממחיר השוק) – והפרויקט כולו יושכר למשך 20 שנה (אחריהן יוכל היזם למכור את הדירות בשוק החופשי). לאחר הזכייה מגוריט קידמה הליך שינוי תכנוני במתחם, וקיבלה במסלול של הקלות הגדלה של זכויות הבנייה בפרויקט ל-54 דירות בסך הכל.

על אותה תוספת של דירות דרשה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בחולון תשלום של היטל השבחה מהחברה בסך של 1.26 מיליון שקל. על בקשה זו עירערה מגוריט, שטענה כי יש להתחשב במגבלות שחלות עליה כחוכרת הקרקע, במסגרת המכרז, בעת קביעת ההיטל – ועמדה באמצעות שמאות מטעמה על כך שהשבחה שעליה לשלם היא מחצית מהסכום שדרשה העירייה. מחלוקת זו התגלגלה לידי של השמאי המכריע ארז כהן – שצייד בעמדת העירייה, וקבע סכום שקרוב יותר לדרישתה, בסך של 831 אלף שקל. על קביעתו עירערה חברת מגוריט – וגילגלה את המחלוקת לכותלי ועדת הערר.

בניגוד לכהן, ועדת הערר הפכה את הקערה על פיה, וקיבלה כאמור את טענת חברת מגוריט – לפיה שווי מ"ר מבנה המוגבל על ידי תנאי חכירה, כמו ההגבלה ל**שכירות ארוכת טווח** המפוקחת בחלקה – נמוך משמעותית משווי מ"ר בנוי בשוק החופשי. התעלמות מכך, כפי שקבעה הוועדה בהחלטתה – תביא למיסוי מעבר להתעשרות החברה. מכאן, הוועדה קבעה כי תשלום ההשבחה שתשלם מגוריט יצומצם ל-430 אלף שקל בלבד – ועיריית חולון תשא בהוצאות ההליך, בסך של 10,000 שקל.



**"ועדת הערר קובעת לראשונה שבשומות על דירות להשכרה במכרזים של המדינה אי אפשר להתעלם מהייעוד ומהמגבלות שלהן" צילום: ללא קרדיט**

אולם משמעות הבשורה שמגלמת החלטת הוועדה גדולה בהרבה מן החסכון הקטן שתשיג חברת מגוריט. ההחלטה הזאת היא האמירה העקרונית הראשונה של ועדת הערר על שווי הקרקע וההשבחה בפרויקטי ההשכרה, על אופן החישוב וההתייחסות השמאית להגבלות הגלומות בפרויקטים אלה – וכן על חישוב המיסוי בגינם. אם תפישה זו תאומץ ולא תותקף בהתנגדויות נוספות במקרים עתידיים מצד רשויות מקומיות, ההחלטה הזאת תעודד יזמים להשתתף במכרזי דירה להשכיר, כי התשואה מפרויקטים כאלה תגדל. בכך יכולה להיות הטבה גם לשוכרי הדירות - שכן היצע הדירות המושכרות במחיר מפוקח יגדל.



**עו"ד ענת בירן, שמשרדה ייצג את חברת מגוריט בוועדת הערר**  
צילום: נדב יהונתן כהן

לפי עו"ד ענת בירן, שמשרדה ייצג את חברת מגוריט בוועדת הערר על ידי עורכת הדין דפנה תמיר, זוהי פסיקה בעלת משמעות כלכלית גדולה לשחקנים [בשוק השכירות](#) ארוכת הטווח. "באופן עקרוני, ועדת הערר קובעת כאן לראשונה שבשומות על דירות להשכרה במכרזים של המדינה אי אפשר

להתעלם מהייעוד ומהמגבלות שלהן מעצם היותן מיועדות להשכרה ארוכת טווח, ויש לכך השלכות משמעותיות מאוד על גובה היטל ההשבחה. החיסכון שזה יגלגל ליזמים יכול להגיע גם למיליוני שקלים לפרויקט". זאת כמובן מבלי לקחת בחשבון את ההטבות הניתנות מתוקף חוק עידוד השקעות הון ותקנות חוקי הריט .



**דניאלה פז ארז, בעלים ומנכ"ל של חברת פז כלכלה והנדסה**  
צילום: דרור נחום

"נטרול החובה לייעד את הדירות להשכרה בעת חישוב ההיטל הוביל לחיוב לא אמיתי של ההשבחה בפועל", מצטרפת לדברים דניאלה פז ארז, בעלים ומנכ"ל של חברת פז כלכלה והנדסה, שביצעה את השמאות עבור חברת מגריט בהליך השמאות המכריעה. "היזם בונה את הפרויקט להשכרה בעוד שחיוב היטל ההשבחה הינו בהתאם לפרויקט למכירה שהכנסותיו גבוהות מהותית – וכך למעשה עד כה החיוב לא שיקף נכונה את הרווח היזמי. אנחנו שמחים שוועדת הערר קיבלה את טענותינו בנושא."