



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין  
בבית המשפט המחוזי בירושלים**

23 ספטמבר 2024

ו"ע 65181-07-21 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1

**בפני** כב' השופט אביגדור דורות- יו"ר  
שמאית אריאלה אקשטיין- חברה  
שמאית גבע בלטר- חברה

**העוררת:** **זהב על הפארק בע"מ**  
ע"י ב"כ עו"ד אסף יאיר

**נגד**

**המשיב:** **מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים**  
ע"י עו"ד מנחם סבג  
מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

2

3

**פסק דין**

4

5

6

**יו"ר הוועדה, השופט אביגדור דורות:**

7

לפנינו ערר בהתאם **לסעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)**, התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**" או "**החוק**") על החלטת המשיב לדחות את השגת העוררת על שומת מס רכישה 119090421 בגין רכישת הנכס הידוע כגוש 30037 חלקה 164 (להלן: "**הנכס**" או "**המקרקעין**"), ורכישת זיקת הנאה אשר נרכשה במסגרת הסכם הרכישה (להלן: "**הזכות**" או "**זיקת הנאה**").

10

11

12

**רקע עובדתי**

13

1. ביום 16.4.2019 נחתם הסכם (להלן: "**ההסכם**") בין העוררת לבין חברת פרויקט גן העיר בע"מ, ח"פ 510887367 (להלן: "**המוכרת**" או "**גן העיר**"), בגדרו רכשה העוררת את הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 163 ו-164 בגוש 30037.

16

17

2. בסמוך לנכס מושא הערר, באותו הגוש, בחלקה 153, ישנו מגדל מגורי יוקרה (להלן: "**המגדל הסמוך**") שבו נמצאים מתחמי ספא, בריכה, מקווה טהרה ומועדון דיירים (להלן: "**המתקנים**") שהינם במרכז הערר דנן.

18

19

20

3. בעבר, הנכס מושא הערר היה בבעלותה של גן העיר- המוכרת, והמגדל הסמוך (המצוי בחלקה 153) היה בבעלותה של חברת מגורי יוקרה 1971 בע"מ, ח"פ 510585110 (לשעבר מלון הר ציון

22



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 21-07-65181 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 בע"מ) המוחזקת על ידי המוכרת (להלן: "הר ציון"). זאת, עד אשר המוכרת מכרה את הנכס  
2 (חלקה 164) לחברת זהב על הפארק בע"מ, ח"פ 515965788, העוררת.  
3  
4 .4 במסגרת ההסכם, נקבע כי מלבד רכישת הזכויות במקרקעין בחלקות 163 ו-164, תרכוש  
5 העוררת גם את זכויות השימוש שבמתקנים שבחלקה 153, תחת תנאים ומגבלות שקבעה הר  
6 ציון.  
7  
8 .5 בהתאם, להסכם המכר צורף נספח "תנאים מיוחדים לשר זיקת ההנאה" (נספח ב') לפיו  
9 זיקת ההנאה תירשם לתקופה בלתי מוגבלת ומהווה זכות שימוש במתקנים וכן זכות במעבר  
10 בשטחים מסוימים במגדל הסמוך.  
11  
12 .6 ביום 25.3.2020 נרשמה זיקת ההנאה בנסחי המקרקעין של חלקות 153 ו-164 בלשכת רישום  
13 המקרקעין.  
14  
15 .7 במסגרת שומה עצמית שהגישה למשיב, ביקשה העוררת לייחס שווי של 24,358,974 ₪ מתוך  
16 סך התמורה 305,000,000 ₪ בגין העיסקה, לזיקת ההנאה הנוגעת לחלקה הסמוכה  
17 למקרקעין הנרכשים ולא לחייבו במס רכישה.  
18  
19 .8 שווי זיקת ההנאה נקבע על בסיס הערכה שמאית שבוצעה בהזמנת העוררת על ידי השמאי  
20 עומר קליינמן (נספח 3 לכתב הערר).  
21  
22 .9 ביום 6.2.2021 דחה המשיב את שומתה העצמית של העוררת, בטענה כי הפרדה בין  
23 המקרקעין לבין זיקת ההנאה הינה מלאכותית, וכי יש לחייב את מלוא התמורה במס רכישה.  
24  
25 .10 ביום 4.3.2021 דחה המשיב את השגת העוררת על השומה בגין הטענות שיפורטו להלן, ועל  
26 כך הערר שלפנינו.  
27

### טענות העוררת בתמצית

- 29 .11 לטענת העוררת, רכישתה את זכות השימוש במתקנים המצויים במגדל הסמוך, היא רכישה  
30 נפרדת שאינה עולה לכדי רכישת "זכות במקרקעין", ועל כן אין למסותה במס רכישה.  
31  
32 .12 כך לטענתה, עסקינן בזכות להנאה מוגדרת ומצומצמת במתקנים המצויים בחלקה הסמוכה  
33 לחלקות אותן רכשה, העונה להגדרת המונח "זיקת הנאה" אותה החריג המחוקק ושאת



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 21-07-65181 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 רכישתה אין למסות. לזיקת ההנאה ערך כלכלי משמעותי, תמורתו שילמה העוררת במסגרת  
2 עסקת הרכישה.  
3  
4 13. העוררת מבקשת ליחס שווי של 24,358,974 ₪ מתוך סך התמורה לזיקת ההנאה. נטען כי  
5 מדובר בשווי שהוערך על ידי שמאי מטעמה, תחת הנחות שמרניות, אשר אינן משקפות את  
6 השווי הכלכלי האמיתי של הזכות מנקודת מבטה של העוררת. בנוסף, שמאות זו נמסרה  
7 למשיב ועליה לא חלק.  
8  
9 14. לפי העוררת, זיקת ההנאה קיבלה ביטוי בין הצדדים במסגרת הסכם הרכישה ובהמשך אף  
10 נרשמה ככזו על ידי רשם המקרקעין על בסיס שטר זיקת ההנאה שנחתם במעמד הרכישה;  
11 והיא מאפשרת את השימוש המוגבל שהוגדר במסגרתה למאות דיירי חלקה 164 ובני  
12 משפחותיהם, כך שלא ניתן לטעון למלאכותיות.  
13  
14 15. לשיטת העוררת, זיקת ההנאה אינה טפלה למקרקעין שנרכשו במסגרת העסקה, וודאי שאינה  
15 חלק אינטגרלי מהם, עת נבחנת עסקת הרכישה נכון למועד ביצועה על ידי העוררת אשר רכשה  
16 לצידה קרקע לבניה.  
17  
18 16. עוד לשיטתה של העוררת, בנסיבות דן לא ניתן לסווג את זיקת ההנאה, המקנה זכות שימוש  
19 מסוימת ומוגבלת בלבד ולא זכות בעלות כלשהי במתקנים, כ"זכות חזקה ייחודית".  
20  
21 **טענות המשיב בתמצית**  
22 17. לשיטת המשיב, עסקת הרכישה שביצעה העוררת, אשר כללה מקרקעין יחד עם זכויות שימוש  
23 בנכס שממול לנכס נשוא הערר, הינה עסקה אחת וכוללת במקרקעין שיש למסותה במס  
24 רכישה בהתאם לסך התמורה ששולמה בנוגע לכל העסקה.  
25  
26 18. כך לטענת המשיב, האבחנה הנטענת בין התמורה בגין הבעלות לבין התמורה בגין זכות  
27 השימוש, אינה אלא אבחנה מלאכותית וכי התוכן האמיתי של העסקה הוא מכירת הזכות  
28 במקרקעין הכוללת גם את זכות השימוש במתקנים המצויים במגדל הסמוך.  
29  
30 19. לטענת המשיב, התנהלות העוררת עצמה תואמת את גישתו, מאחר שכאשר היא מוכרת דירות  
31 בפרויקט המגורים שלה לשוק החופשי, לא העוררת ולא הרוכשים מפצלים בדיווחיהם למשיב



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 21-07-65181 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 בין מרכיב התמורה ששולם רק עבור המקרקעין, לבין זכות השימוש אשר הוצמדה למקרקעין  
2 באמצעות זיקת הנאה.  
3  
4 20. לטענת המשיב, עוד כאשר היו החלקות בבעלות אחת, הן תוכננו מראש באופן כזה שדיירי  
5 הנכס בחלקה 164, ייהנו מזכות שימוש במתקנים המוצבים במגדל הסמוך, כך שלמעשה  
6 הדבר תוכנן וכאמור יצא לפועל, כאשר הנכס מושא הערר נמכר לעוררת יחד עם זכויות  
7 השימוש במתקנים.  
8  
9 21. עוד טען המשיב כי שווי התמורה בעיסקה משקף את שווי השוק של המקרקעין גם ללא זיקת  
10 ההנאה. כך עולה מדו"ח האפס שנערך עבור הבנק המלווה לצורך מימון הפרויקט המתוכנן  
11 במקרקעין, במסגרתו אין התייחסות מהותית לזיקת ההנאה כלל.  
12  
13 22. לחילופין, טען המשיב כי זיקת ההנאה מהווה "זכות חזקה ייחודית" המהווה זכות  
14 במקרקעין.

### דיון והכרעה

- 15  
16  
17 23. יצוין תחילה כי המחלוקת שלפנינו הינה משפטית בעיקרה. אין חולק כי קיימת לעוררת זיקת  
18 הנאה בנכס שממול לנכס מושא ערר זה, אולם יש לבחון את עמדת העוררת, המבדילה, לצרכי  
19 תשלום מס הרכישה, בין התמורה בגין הבעלות לבין התמורה בגין זכות השימוש, ולקבוע אם  
20 עמדה זו ראויה להתקבל.  
21  
22 24. תחילה יוזכרו הכללים שנקבעו בפסיקה הנוגעת להוראות הרלבנטיות בחוק מיסוי מקרקעין,  
23 ולאחר מכן תבחן מהות העסקה שביצעה העוררת.

### התשתית הנורמטיבית

- 24  
25  
26  
27 25. הגדרת המונח "זכות במקרקעין" [שבסעיף 1](#) לחוק הינה הגדרה רחבה:  
28  
29 "זכות במקרקעין" – בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים בין  
30 שבדין ובין שביושר לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין, שניתן לראות בה מבחינת  
31 תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור; ולענין הרשאה במקרקעי ישראל – אפילו  
32 אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מעשרים וחמש שנים".  
33



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 21-07-65181 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 הגדרה זו לפי החוק אינה כוללת זיקת הנאה, כאשר עקרונית מכירת זכות כזאת אינה מהווה  
2 מכירת זכות במקרקעין בה עוסק החוק, ואינה חייבת במס שבח ובמס רכישה, אם כי חייבת  
3 במס רווחי הון.  
4
- 5 26. יפים לענייננו קביעותיו של כב' השופט צ' זילברטל (בדעת רוב) בע"א [9559/11 מנהל מיסוי](#)  
6 [מקרקעין נ' שעלים ניהול נכסים](#) (30.9.13):  
7  
8 "נמצא, כי בבסיס החוק ניצבת התפיסה לפיה יש למסות את מכירת הזכויות –  
9 קנייניות ואובליגטוריות – הקשורות במקרקעין, המעניקות לבעליהן את היכולת  
10 ליהנות באופן מרבי מהמקרקעין (שם, כרך א' בעמ' 157-158). באמצעות הגדרה  
11 רחבה של המונח "מכירה", מנסה החוק "לתפוס" ברשת המס מקרים רבים ככל  
12 האפשר של העברת זכויות כאמור, וכך למנוע השתמטות מתשלום המס על ידי  
13 עריכת עסקאות בצורות שלכאורה לא עולות כדי "מכירה", כפי שארע במסגרת  
14 החוק הקודם – [חוק מס שבח מקרקעים](#), התש"ט-1949 (יצחק הדרי, [מיסוי](#)  
15 [מקרקעין](#) א 218-219 (מהדורה שניה, תש"ס-2000)). וכך נכתבו הדברים בדברי  
16 ההסבר להצעת החוק (ה"ח 525 (התשכ"ב-1962)): "מנסיון [חוק מס שבח](#)  
17 [מקרקעין](#), תש"ט-1949, נלמד שלהגדיר עסקאות מסוימות שעליהן (ן) יוטל המס  
18 אינו עולה יפה, מאחר ודרכי החיים מגוונים בהרבה יותר מאשר ההגדרות של  
19 החוק, ובמידה שהמחוקק מנסה להתאים את עצמו לצורות ניהול העסקים נמצאות  
20 תמיד דרכים חדשות ונמצא שתמיד ישאר החוק פרוץ ומאפשר הימנעות מתשלום  
21 המס."  
22
- 23 בהתאם לכך, חותר החוק לתפיסת התוכן הכלכלי של העיסקה, להבדיל מצורתה של העיסקה  
24 כפי שעוצבה על ידי הצדדים וממשמעותה מבחינת דיני הקניין. עמד על כך כב' הנשיא לנדוי  
25 בע"א [265/79 מנהל מס שבח מקרקעין נ' בן עמי](#) (1.9.80):  
26
- 27 "חוק מס שבח הוא חוק פיסקאלי שבו חרג המחוקק ממסגרת הקטגוריות של דיני  
28 הקניין הפורמאליים, וחתר לתפיסת התוכן הכלכלי של עסקות. הוא עשה כן באשר  
29 לחיוב במס, על יסוד הגדרת המונח 'מכירת זכות במקרקעין' בסעיף 1 של החוק,  
30 המתפשטת הרחק מעבר למשמעותו הרגילה בדיני הקניין."  
31



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 21-07-65181 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1 לעניין זה, נפנה לקביעות בית המשפט העליון בע"א 75/15, ע"א 1346/15, ע"א 6215/16 וע"א  
2 8715/15 מנהל מיסוי מקרקעין רחובות נ' גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ (14.12.17) (להלן:  
3 "עניין גזית גלוב"):

4  
5 "מהפסיקה שנסקרה מזדקרת ההבנה ש"זכות במקרקעין" היא נכס מורכב, שאופן  
6 הניצול שלו ושוויו מושפעים מגורמים חיצוניים ובהם זכויות בניה, הסכמי שכירות,  
7 מיקום, נכסים אחרים שבסביבה, נגישות – ועוד. המונח "זכות במקרקעין" חולש  
8 לא רק על הקרקע ועל הבנוי עליה, אלא גם על "דברים מחוברים אליה חיבור של  
9 קבע" ועל זכויות אחרות, שניתן לומר כי הם נטמעו במקרקעין ומהווים חלק בלתי  
10 נפרד מהם. יש לבחון זכויות במקרקעין ונכסים אחרים בהתאם למהות הכלכלית  
11 האמיתית שלהם. אין להפריד באופן מלאכותי בין נכסים שהם זכויות במקרקעין  
12 לבין נכסים אחרים הנבלעים בזכות במקרקעין או נטמעים בה ואשר משפיעים על  
13 שוויה. כוחם של דברים אלה יפה לשורה ארוכה של נכסים כגון מחוברים, זכויות  
14 ונכסים בלתי מוחשיים אחרים. באותה מידה אין להפריד גם נכסים אחרים באופן  
15 מלאכותי למספר חלקים או למספר רכיבים. אין מקום גם להכיר באופן מלאכותי  
16 בפעולות או במעשים שונים כ"נכסים"..."

17  
18 המהות הכלכלית של העסקה

19  
20 27. בית המשפט העליון בע"א 233/04 מנהל מס שבח ירושלים נ' מלונות צרפת ירושלים בע"מ  
21 (21.5.2006), עמד על הצורך להעדיף את תוכנה הכלכלי של העסקה ולא את צורתה  
22 הפורמאלית:

23  
24 "9. תוצאות המס נגזרות על פי מהותה הכלכלית האמיתית של העסקה.  
25 הצורה הפורמאלית איננה קובעת את תוצאות המס. הצורה הפורמאלית היא  
26 אך נקודת התחלה אך לא נקודת סיום. עמדתי על כך באחת הפרשות  
27 באומרי:

28 "מהותה של עסקה נקבעת לצורך דיני המס על-פי המהות  
29 הכלכלית האמיתית של העסקה. שם העסקה, או כינויה על-  
30 ידי הצדדים לה, איננו מכריע את מהותה של העסקה לצורך  
31 דיני המס. עיקרון זה הוא עיקרון מקובל זה שנים בדיני המס"  
32 (ע"א 6722/99 מנהל מע"מ תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי  
33 הים התיכון בע"מ, פ"ד נח(3) 341, 347).



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 65181-07-21 ז'הב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

וכך ציין השופט בכור בפרשה אחרת:

"... כאשר נדרש בית המשפט לטפל בשאלת חבות העסקה במס, המונחים בהם השתמשו הצדדים להסכם והלבוש שבו הם הלבישו את ההסכם מהווים ראייה לכאורית על טיב תוכנו, ולא יותר מזה; ואם תוכנו של ההסכם מראה שהמדובר בעסקה שונה במהותה הממשית משם התואר או מהלבוש שניתן לה בהסכם, לא ישעה בית המשפט לאותו שם תואר או לבוש, וידון בעניין על פי טיבה האמיתי של העסקה כפי שהיא משתקפת ממהות ההסכם על פי תוכנו האמיתי" [...]

10.אמת, "התוכן הכלכלי והמהות האמיתית של העסקה הם שעומדים בבסיס החיוב במס, ועל פיהם עלינו לפרש את המונח 'מכירת זכות במקרקעין' שבסעיף 1 לחוק" (השופט גולדברג בע"א 614/82 מנהל מס שבח מקרקעין נ' חברת ש.א.פ. בע"מ, פ"ד מא (3) 735, 738). על כן, השאלה היא, מה מהותה הכלכלית האמיתית של העסקה שבפנינו. [...] הנסיבות המתוארות יוצרות בסיס לסברה כי מהותה הכלכלית האמיתית של העסקה שהתגבשה בין הצדדים בשני ההסכמים היא מכירת בית מלון מוגמר תמורת סך של 44 מליון דולר.

11. בחינת המערכת ההסכמית הכוללת שבין הצדדים מבססת סברה זו. הצדדים כרתו "הסכם מסגרת" שמלמד על מטרת ההתקשרויות שבין הצדדים והיעד הסופי של ההתקשרויות. הסכם מסגרת זה הגדיר "מערכת הסכמים" וזו נכרתה בין הצדדים. שני ההסכמים שבפנינו הם חלק מ"מערכת ההסכמים" שחוסה תחת "הסכם המסגרת". המשיבה ניסתה לטעון בפנינו, כי ההסכם הראשון בלבד הוא חלק ממערכת ההסכמים, אך, ההסכם השני איננו חלק מן המערכת, כך שבמקום שבו דובר על מערכת הסכמים, אין לכלול בה את ההסכם השני. אולם, לטענה זו לא הונחה כל תשתית עובדתית ונותרה טענה בעלמא. [...] ללמדך בבירור כי המהות הכלכלית האמיתית של העסקה היא העברת בית מלון מוגמר על כל הכרוך בכך, ובכלל זה, העברת זכויות והתחייבויות מול מרכז השקעות ומשרד התיירות. מסקנה זו מוצאת עוד חיזוק בעובדה שההסכם הראשון צורף להסכם השני ונאמר בהסכם השני בצורה מפורשת כי ההסכם הראשון מהווה "חלק בלתי נפרד ממנו".



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 21-07-65181 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 12. מן המכלול, ניתן ללמוד, איפוא, כי המהות הכלכלית האמיתית של  
2 העיסקה שבפנינו היא מכירת בית מלון מוגמר תמורת סך של 44 מליון דולר.  
3 אמנם, יש נסיבות נוספות שניתן ללמוד מהן אחרת. [...] המשיבה הפנתה  
4 לאינדיקציות נוספות לתמוך בעמדתה, אך לא מצאתי כי די באינדיקציות  
5 האמורות, כדי לגבור על הנסיבות שתוארו לעיל, שלימדו על עיסקת מכר  
6 בית מלון מוגמר. בחינת מכלול הנסיבות במקרה דנן מובילה אותי למסקנה  
7 כי ההסכם הראשון וההסכם השני מגבשים עיסקה אחת שמהותה הכלכלית  
8 האמיתית היא מכר בית מלון מוגמר תמורת סך של 44 מליון דולר [...]  
9 בהתאם לכך, יש לקבוע את מס הרכישה שחל על העיסקה. נמצא, כי הדין  
10 עם המערער ולא עם המשיבה. " (ההדגשות אינן במקור).  
11
- 12 28. באופן דומה, ראו את הכרעת ועדת הערר בו"ע 20-07-61587 ישבה מקור חיים והשקעות  
13 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים (28.1.24), שם העוררות התקשרו במסגרת חוזית  
14 כפולה – האחת, למכירת הזכויות הקנייניות במקרקעין והשנייה, למכירת הזכויות  
15 האובליגטוריות המשקפות את זכויות הבניה העתידיות במקרקעין, ונקבע כי המהות  
16 הכלכלית של הזכויות הנמכרות היא מכירת המקרקעין וזכויות הבניה, המהוות חלק בלתי  
17 נפרד מהמקרקעין עצמם. כך למעשה מדובר בעיסקה אחת למכירת מקרקעין וזכויות בניה,  
18 שפוצלה לשני חוזים נפרדים:  
19
- 20 "58. סבורני, כי אין לקבל את טענה העוררות. לשם בחינת הטענה, נניח כי הצדדים  
21 לא היו מפצלים את העסקה לשני הסכמים נפרדים, והוראות הסכם הניהול היו  
22 נכללות בהסכמי המכר. במקרה כזה, היה עולה בבירור כי ישבה מכרה את  
23 המקרקעין, לרבות זכויות הבניה, כחלק בלתי נפרד מהמקרקעין עצמם, כאשר  
24 המוכרת לקחה על עצמה לפעול להגדלת זכויות הבניה, תוך שהרוכשת התחייבה  
25 להוסיף לתמורה תשלום נוסף, התלוי בהצלחת המוכרת להגדיל את זכויות הבניה,  
26 תוך קביעת נוסחת חישוב התלויה במספר החדרים שיאושרו לבנייה על פי התב"ע.  
27 במקרה כזה, היה ברור כי צמחה לרוכשת הנאה כלכלית כתוצאה מן העסקה וערכם  
28 של המקרקעין נגזר מהתועלת שניתן להפיק מהם, וזו נגזרת מאפשרויות ניצולה  
29 בהתאם לתב"ע שתאושר [...]
- 30 כלומר, במועד העסקה, היה ברור לרוכשת כי הוגשה כבר בקשה לשינוי תב"ע מס  
31 8806 על מנת לקבל אישור לבניית יחידות דיור נוספות, ונקבעה נוסחת תשלום, של  
32 תמורה נוספת, אשר נועדה לבטא את הגדלת שווי המקרקעין בעקבות שינוי  
33 התב"ע. מבחינה כלכלית מדובר בעסקה אחת למכר הזכויות במקרקעין לפי שווים  
34 במועד העסקה (ספטמבר 2005), תוך שהיא כוללת תשלום עבור העלייה הצפויה





## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 21-07-65181 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 בערך המקרקעין כתוצאה מהגדלת היקף הבניה, דהיינו, מן הזכות להפיק את מלוא  
2 ההנאה הכלכלית מן המקרקעין. המסקנה היא, אפוא, כי יש לקבל את עמדת  
3 המשיב ולראות את התמורה הנוספת, על פי הסכם הניהול, כחלק מן התמורה עבור  
4 הזכויות במקרקעין." (ההדגשות אינן במקור).  
5  
6 29. הנה מצאנו כי במקרים של התקשרות באמצעות שני חוזים, בהתאם לנסיבות העניין, מצא  
7 בית המשפט להתייחס לעסקה כעסקת רכישה יחידה וכוללת לצורך חיוב במס שבח ורכישה.  
8 במובן מסוים, המקרה שלפנינו, "קל יותר" ממקרים בהם ההתקשרות נעשית במסגרת חוזית  
9 כפולה. בענייננו העוררת התקשרה בעיסקה אחת בהסכם יחיד מול המוכרת, ובו אף לא ניתן  
10 ביטוי לשני רכיבי התמורה הנטענים. לדידי, הפרדת התמורה בעד זכות הבעלות בנכס  
11 מהתמורה הכוללת ששולמה בעסקה ו"צביעת" זכות השימוש המוצמדת אליה כזכות מסוג  
12 אחר, לצרכי מס רכישה, הינה מלאכותית ואין לה מקום.  
13  
14 30. דרך נוספת לעמוד על הגיונם של דברים תהיה לבחון את הסוגיה מפריזמה אחרת. נניח כי  
15 נמכר בניין אשר אין בו מקומות חנייה מוסדרים, אך המוכרת בעלת מגרש המשמש לחנייה  
16 ממול הנכס באותו רחוב. עוד נניח, על פי דוגמא זו כי נחתמה עסקה למכירת הבניין ללא  
17 מקומות חנייה אך עם זיקת הנאה לאותו החניון, באופן שכל רוכש דירה יהיה בעל זכות  
18 שימוש בחניון. אין ספק כי אותה זיקת הנאה הינה אינטגרלית לרכישת המקרקעין-הבניין,  
19 וכי מדובר יהיה בעסקה אחת וכוללת במקרקעין שיש למסותה במס רכישה בהתאם לסך  
20 התמורה שתשולם. באופן דומה, במכירת בניין ובו לכל דייר יש זכות שימוש במתקנים  
21 השונים של הבניין הסמוך, לא ניתן לפצל את מרכיב התמורה בין התמורה ששולמה רק עבור  
22 המקרקעין לבין תמורת זכות השימוש (התייחסות לכך ניתן לראות בעמוד 80 לפרוטוקול,  
23 שורות 6-13).  
24  
25 31. על כל האמור יש להוסיף, כי הדברים עולים בקנה אחד גם עם העובדה, שהמוכרת עצמה  
26 דיווחה למשיב על מכירת הנכס במחיר של 305,000,000 ₪, ולא פיצלה את דיווחיה, אלא  
27 דיווחה על עסקה אחת וסכום אחד בגין מכירת מקרקעין.  
28  
29 32. בהמשך הדברים נבקש לעמוד על טיב העסקה שביצעה העוררת לגופה. לדידי וכפי שיפורט  
30 להלן, בחינה אובייקטיבית של מכלול העובדות ונסיבות המקרה דנן- פרטי הזכות אותה  
31 רכשה העוררת, מהותה, טיבה והביסוס לה, תעיד כי עסקת הרכישה שביצעה העוררת הינה  
32 עסקה אחת וכוללת במקרקעין, שיש למסותה במס רכישה בהתאם לסך התמורה ששולמה  
33 למוכרת. לא ניתן לאבחן באופן מלאכותי בין רכישת הבעלות בנכס, לבין רכישת זכות



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 21-07-65181 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1 השימוש שהוצמדה לנכס, באופן שהמערערת תהא מחויבת במס רכישה רק עבור רכישה  
2 המקרקעין בהתעלם משאר הזכויות שנרכשו בעסקה.

### אי-פיצול התמורה בהסכם

3  
4  
5  
6 33. בהתאם להסכם אשר נחתם בין המוכרת לעוררת (נספח 1 להודעת הערר), התמורה ששילמה  
7 העוררת רוכזה תחת סכום כולל. בסעיף 5.1 להסכם המכר, העוסק ברכיב התמורה נכתב:  
8 **"בתמורה לנכס ולהתחייבויות המוכר בהסכם זה ישלם הקונה למוכר סך של 305,000,000**  
9 **(שלוש מאות וחמישה מיליון) ₪".**

10  
11 34. מצופה היה כי לפי טענות העוררת לקיומם של שני רכיבים נפרדים שרכשה, עלות זיקת  
12 ההנאה תקבל לפחות ביטוי בהסכם המכר. הפרדה כזאת לא נעשתה בין התמורה עבור זיקת  
13 ההנאה לבין התמורה עבור הזכות במקרקעין.

14 35. בהקשר זה הטעים המשיב כי "הדברים מקבלים משנה תוקף, כאשר מדובר בהסכם מכר על  
15 סכום אסטרונומי של 305,000,000 ₪ וסביר מאוד להניח שכל תג ותג בהסכם נבחן בעיניים  
16 ביקורתיות במיוחד".

17  
18 36. אף אם מלכתחילה היו הצדדים מפרידים בהסכם בין התמורה עבור הזכות במקרקעין לבין  
19 התמורה עבור זכות השימוש במתקנים, ספק אם הטענה, המבוססת על פיצול זה בין רכיבי  
20 התמורה לצרכי מס הרכישה, הייתה מתקבלת.

21  
22 37. אינדיקציה נוספת התומכת בעמדת המשיב הינה העובדה כי כאשר העוררת מוכרת דירה  
23 בבניין, נמכרת ביחד איתה זכות השימוש במתקנים ובספא שבבניין הסמוך, ללא הפרדה בין  
24 הזכויות בדירה לבין זיקת ההנאה. משמעות הדבר היא שהעוררת עצמה רואה בזיקת ההנאה  
25 כחלק אינטגרלי מכלל הסכום אותו היא דורשת עבור הדירה. נראה תמוה כיצד כרוכשת  
26 מנסה העוררת להיבנות מטיעון מסוים, אך כמוכרת, לאותו טיעון אין ביטוי בהסכם למכירת  
27 הדירות בפרויקט.

28  
29 38. כאמור, זכות השימוש נרשמה בלשכת רישום המקרקעין כזיקת הנאה. הזכות הוצמדה  
30 למקרקעין ואינה מהווה נכס נפרד, אלא חלק אינטגרלי מהנכס הנמכר. כפי שציין המשיב, כך  
31 היה החל בשלבי התכנון של המגדל הסמוך אשר הוחזק עד רכישתו תחת אותה בעלות. כפועל  
32 יוצא, העוררת איננה רשאית למכור לצד ג' כלשהו את זכות השימוש, מאחר ולזו אין ערך  
33 בפני עצמה אלא היא מוצמדת למקרקעין עצמם ומשביחה אותם.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 65181-07-21 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1 39. העוררת לא טענה כי רוכשים של דירות בפרויקט מדווחים לצרכי מס רכישה על קניית  
2 הזכויות בדירות ועל קניית זכות השימוש במתקנים במפוצל, תוך תשלום מס רכישה רק על  
3 התמורה עבור הזכות במקרקעין. גם דבר זה מחזק את עמדת המשיב.

4  
5 40. כך עולה מעדות השמאי עומר קליימן שערך את שמאות שווי זיקת ההנאה והעיד מטעם  
6 העוררת, כי מחיר הדירה יהיה גבוה יותר עקב זיקת ההנאה. ראו עמוד 20 לפרוטוקול, שורות  
7 : 19-21

8  
9 "ש: המחיר יקפוץ בגלל זיקת ההנאה, נכון?

10 ת: נכון.

11 ש: המחיר של הדירה, בסדר."

12  
13 41. מנהל העוררת עצמו אישר בעדותו כי ללא זכות השימוש במתקנים הדבר היה "מוריד את  
14 ערך הקרקע". ראו עמוד 36, שורה 14:

15 "ש: אמרת קודם שאם זה לא היה קורה זה היה בעצם מוריד את הערך של

16 הקרקע,

17 ת: נכון."

18  
19 42. האמור עולה גם מהסכם המכר שנכרת בין המוכרת לעוררת בו נכתב בס' 15.3 כך:

20  
21 "המוכר יאפשר לנציגים מטעם הקונה, אשר זהותם תתואם עם המוכר, להציג את  
22 שטח זיקת ההנאה לרוכשי הדירות במגדל המגורים שיבנה בנכס, ולשם כך, יאפשר  
23 כניסה דרך קומת המסחר של פרויקט "ירושלים של זהב", במועדים שיתואמו  
24 מראש עם המוכר, וזאת עד לקבלת טופס 4 עבור מגדל המגורים".

25  
26 דוח האפס

27  
28 43. בין היתר התייחסו הצדדים לפרשנות האפשרית בהתבסס על דוח האפס (נספח 7 לכתב  
29 הערר). כנהוג בתחום, בשנת 2019 הגישה העוררת דוח אפס לבנק לצורך קבלת ליווי בנקאי  
30 טרם ביצוע העסקה. בהסתכלות על הבחינה הכלכלית שביצעה העוררת ביחס למס הרכישה,



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 65181-07-21 ז'הב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 נראה כי העוררת מבחינה בין מבני השימור לבניה החדשה, ואינה מתייחסת באופן נפרד  
2 לזיקת ההנאה, כאשר "זכות השימוש במתקנים" נכללת במסגרת "הבנייה החדשה".  
3
- 4 44. כך, למשל, בעמוד 33 לחוות הדעת של זרניצקי-חפץ שנערכה עבור הבנק, צוין כי "נמסר לנו  
5 על ידי מזמין העבודה כי החלוקה בין מבחני השימור לבניה החדשה הינה ביחס של  
6 280,000,000 ₪ עבור הבניה החדשה ו-25,000,000 ₪ בתמורה למבני שימור".  
7
- 8 45. ובהתאם, בעמוד 34 לדוח, בסעיף 10, העוררת מציינת כי הצפי לפי ראותה הינו תשלום מס  
9 רכישה עבור 305,000,000 ₪ בחלוקה של 280,000,000 עבור הבנייה החדשה, שכוללת את  
10 זכות השימוש כאמור, ו-25,000,000 ₪ עבור מבני השימור.  
11
- 12 46. כאשר מנהל העוררת נשאל בעדותו, מדוע סבר כי עליו לשלם מס רכישה עבור כל תמורת  
13 העסקה בהתאם לחלוקה שבין בנייה חדשה ומבני שימור וללא חלוקה בין "הנכס" ובין "זכות  
14 השימוש בנכס", לא התקבלה תשובה עניינית ומספקת. ראו עמוד 39 לפרוטוקול, החל משורה  
15 :9
- 16  
17 "ש: [...] יש אפילו פיצול בין המבנה שימור לבין הזה אבל אין שום פיצול לגבי  
18 למשל השווי של המתקנים. אני מצפה שאם כמו שאתה אומר, שבעצם אתם טוענים  
19 עכשיו בערעור שהמתקנים, שזכות שימוש במתקנים שווים... שבתוך ה-280 מיליון  
20 יש 25 מיליון ששייכים למתקנים אז בעצם בטבלה הזאת שמופיעה בעמוד 34 לדוח  
21 האפס אני מצפה לראות חישוב של מס רכישה מתוך 255 מיליון שקלים, למה זה  
22 לא קרה אתה יודע לומר?
- 23 ת: אתה שואל למה בדוח אפס... רק להיות ברור מה השאלה.  
24 ש: כן, למה בדוח האפס בעצם לא הפחיתו את שווי המתקנים כמו שאתם טוענים  
25 פה
- 26 ת: תראה, בסופו... אני אגיד, בסופו של דבר מי שערך את דוח האפס זה משרד...  
27 שהם עשו את הדוח, אני מספר בסופו של דבר מה... דרך אגב שולם, מס רכישה שולם  
28 בסופו של דבר  
29 ש: ברור. ברור.
- 30 ת: יפה. עכשיו, יש נושא של דוח אפס, אני צריך להעמיד לבנק היום,  
31 ש: בסדר, אנחנו יודעים את זה, אבל אתה עדיין לא עונה לשאלה, זה לא רלוונטי.  
32 ת: אני אענה על השאלה, רגע! אם תמתין בסבלנות... אני צריך להעמיד היום לבנק  
33 בצורה מאוד-מאוד גלויה איפה עומד הפרויקט נכון לכל רגע נתון, יש דוחות ליווי,  
34 יש... וכמובן בדוח אפס... אני לוקח את הנתון ששילמתי מס רכישה בתור הוצאה,



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 65181-07-21 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 ככל ר-,
- 2 ש : אבל לא שילמת פה, דוח אפס לפני ששילמת.
- 3 ת : רגע!
- 4 ש : מה שאתה הולך לשלם.
- 5 ת : רגע! אבל אנחנו... נכון! זאת אומרת אני מניח הנחת עבודה בדוח האפס שאני
- 6 צריך להראות לבנק בסופו של דבר מה אני הולך לשלם, אוקיי, זה לא עכשיו אומר
- 7 שתיקח את דוח האפס ותגיד מכוח זה שאני ה-, ההבנה שלי היא הבנה שאני כן צריך
- 8 לשלם, אני צריך לשקף לבנק מה קורה ברגע נתון שכל רגע נתון,
- 9 ש : אני שואל אותך למה הנחת שזה מה שאתה צריך לשלם?
- 10 ת : מה?
- 11 ש : זה השאלה.
- 12 ת : שמה?
- 13 ש : למה הנחת שזה מה שאתה צריך לשלם?
- 14 ת : תקשיב, יש לי עו"ד ויש לי יועצי מס, אני עומד פה על תקן של יזם שמסביר לך
- 15 מנקודת הראייה שלי,
- 16 ש : זה הערות שלך, זה לא הערות של עורך הדין.
- 17 ת : רגע! מנקודת הראייה שלי, מנקודת ראייה של יזם מה הייתה העסקה, מה היה
- 18 המהות של העסקה, המהות של העסקה הסברתי את זה בהרחבה לפני זה, אתה
- 19 שואל אותי עכשיו למה בדוח הזה לא מופיע ככה אז אני מסביר לך מה זה דוח אפס,
- 20 דוח אפס בעצם בא להראות לבנק בכל רגע נתון,
- 21 ש : אני יודע מה זה דוח אפס, בסדר."
- 22
- 23 47. באותו האופן יאמר כי תשובה מספקת לא התקבלה גם עבור שאלת אי-הפיצול של רכיב
- 24 התמורה בהסכם המכר, אלא העוררת טענה "לחוסר נפקות" לאינדיקציות אליהן הפנה
- 25 המשיב, שלרוע מזלה, עליהן אנו עומדים עתה (סעיף 43 לסיכומי העוררת).
- 26
- 27 48. בהינתן השווי הלא מבוטל שיחסה העוררת למתקנים, ראוי היה שלנתון זה יינתן ביטוי מהותי
- 28 בין שאר החישובים שהוגשו לבחינת הבנק את כדאיות העסקה. אלא שעורך דוח האפס, לא
- 29 התייחס לחלוקת התמורה בין זו המיוחסת למקרקעין לזו המיוחסת לזיקת ההנאה, וצפי מס
- 30 הרכישה חושב בהתאם למלוא סכום העסקה כאמור, וכך גם הוגש לבנק בבוחנו את המשך
- 31 הליווי. על אף האמור, אין להפריז בחשיבות הדו"ח ביחס למחלוקת בין הצדדים בערר זה,
- 32 הואיל והדו"ח נערך על ידי שמאי עבור הבנק, לצורך מימון הפרויקט, כאשר לעוררת לא



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 21-07-65181 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1 הייתה שליטה על תוכנו ולא ניתן לומר באופן ברור כי מה שנכתב בדו"ח משקף בהכרח את  
2 עמדתה.

### שיקולי העוררת

3  
4  
5 49. העוררת טענה כי המשיב נמנע מ"לבחון את העסקה נכון למועד ביצועה מנעלי הרוכשת".  
6 נראה כי בטענה זו אין ממש. זכות השימוש במתקני הספא לא הייתה שייכת למוכרת, אלא  
7 להר ציון, מי שהייתה הבעלים של חלקה 153, הקימה עליו מגדל מגורים ומכרה בו דירות.  
8 במסגרת המשא ומתן התחייבה הר ציון כלפי העוררת לקיים את תנאי זיקת ההנאה. ויוטעם,  
9 כי בין הר ציון למוכרת ישנם יחסים מיוחדים, אשר אלו אפשרו את קיום ההסדר האמור ואת  
10 ניצול ההזדמנות העסקית והוצאתה לפועל.

11  
12 50. על בסיס התחייבויות חוזיות בין הר ציון לבין רוכשי הדירות בחלקה 153, הוענקה להר ציון  
13 הזכות לקבוע את התקנון באשר לזכויות השימוש במתקני הספא. מדובר בעסקה כוללת מול  
14 חברות קשורות שתכננו פרויקט בין שני מגדלים מתוך כוונה שרוכשי חלקה 164 ייהנו  
15 מהשימוש במתקנים שבחלקה 153. כך, ובהתאם לגישת המשיב, זיקת ההנאה "נולדה",  
16 לכאורה, "רגע לפני" ביצוע העסקה, באופן שמעיד כי אין המדובר בעסקה נפרדת אלא בניסיון  
17 להפחית את המס שישולם.

18  
19 51. בשל שיקולים כלכליים העדיפה העוררת שלא לבנות בבניין שבבעלותה את המתקנים  
20 השונים, וכך להשביח את הזכות במקרקעין שרכשה. בין טענותיה, עמדה העוררת על הערך  
21 הכלכלי הטמון בזיקת ההנאה ולצידו המניע הכלכלי ברכישת זכות שימוש במתקנים קיימים  
22 "חלף הקצאת שטח של כ-1,000 מ"ר במקרקעין אותם רכשה והשקעת עלויות גבוהות  
23 הכרוכות בבניית מתקני ספא משל עצמה". העוררת ביקשה לנצל הזדמנות עסקית שעמדה  
24 בפניה, הזדמנות שבמסגרתה תוכל לחסוך בהוצאות. מובן כי לו היו המתקנים נבנים באותו  
25 הבניין, נשוא העסקה, לא ניתן היה לפצל את התמורה ששולמה. העוררת מצאה דרך לשלם  
26 על זכות השימוש עבור המתקנים החיצוניים, אך אלו עדיין נחשבים לחלק מהזכויות  
27 במקרקעין אותן רכשה.

28  
29 52. [סעיף 22](#) לחוק קובע כי שווי הרכישה יקבע בהתאם לזכות במקרקעין הנמכרת. אין לאבחן  
30 באופן מלאכותי בין רכישת הבעלות בנכס, לבין זכות השימוש שהוצמדה לנכס באופן  
31 שהעוררת תהיה מחויבת במס רכישה רק עבור רכישת המקרקעין בהתעלם משאר הזכויות  
32 שרכשה. תהא שוויה של זכות השימוש אשר תהא, זכות זו "נבלעת" במסגרת עסקת  
33 המקרקעין כולה ולא ניתן לפצלה (ראו בהקשר זה את האמור פסקה 20 לפסק דינה של כבי  
34 הנשיאה נאור בעניין **גזית גלוב**).



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

23 ספטמבר 2024

ו"ע 65181-07-21 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1  
2 53. ויוזכר, כי לא בכדי דיווחה המוכרת למשיב על מכירת נכס במחיר של 305,000,000 ש"ח, דיווח  
3 על עסקה אחת במקרקעין, ללא כל פיצול.  
4

### עוללות

5  
6 54. כטענה חלופית, טען המשיב כי עסקינן ב"זכות חזקה ייחודית" המהווה זכות במקרקעין על  
7 פי החוק, ועל כן יש למסותה כחלק אינטגרלי מהממכר. טענה זו אינה משכנעת, באשר היא  
8 מזהה זיקת הנאה כזכות חזקה, למרות ההבדלים בין סוגי הזכויות הנ"ל.  
9  
10 55. לסיכומו של עניין, ברי כי בבחינת מהותם של דברים, העיסקה שביצעה העוררת הינה עיסקה  
11 אחת, במסגרתה נרכשה זכות במקרקעין, ועליה לשלם מס רכישה בהלימה לתמורה אותה  
12 שילמה בגין העסקה.  
13

### סוף דבר

14  
15 56. לאור כל האמור לעיל, אציע לחברות הוועדה לדחות את הערר ולחייב את העוררת בהוצאות  
16 ושכ"ט בסך כולל של 40,000 ש"ח, אשר ישולם תוך 45 ימים מהיום. לאחר מועד זה, יתווספו  
17 לסכום החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק.  
18

### חברת הוועדה, אריאלה אקשטיין

19  
20 אני מסכימה לחוות דעתו של יו"ר הוועדה, כב' השופט א' דורות.

### חברת הוועדה, גבע בלטר

21  
22  
23 גם אני מסכימה לדחיית הערר, כמפורט בחוות דעתו של יו"ר הוועדה.  
24

25 כפועל יוצא מהאמור לעיל, הוחלט לדחות את הערר, ולחייב את העוררת בהוצאות, כמפורט לעיל  
26 בפסקה 56.  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין  
בבית המשפט המחוזי בירושלים**

23 ספטמבר 2024

ו"ע 65181-07-21 זהב על הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1  
2  
3  
4  
5  
6

המזכירות תמציא את פסק הדין לבאי כוח הצדדים.

ניתן היום, כ' באלול תשפ"ד, 23 בספטמבר 2024, בהעדר הצדדים.

גב' גבע בלטר,  
חברת וועדה

אריאלה אקשטיין,  
חברת וועדה

אביגדור דורות, שופט  
יו"ר

7