

על הצד שאין חיוב ממילא אין כאן עוד שייכות לחלות הנדר ונמצא שלא מהני ההתרה אחרי שכל כולה למקצת דיעות הפוסקים, וממילא העוון במקומו עומד ורק שאין חיוב תענית לכפרה, ודו"ק).

ולזאת צריך להתוודות על עווננו ונכנסק
צרמז"ס הלכות תשובה שזה אחד
מהמעכזים בתשובה להיות דוקא מתוודה
צפה מלא, ולומר כזאת וכזאת עשיתי והריני

מתחרט על זה. וזה מלכד עזיבת החטא
חרטה על העבר וקבלה על העתיד שלא
ייכשל בזה.

ויה"ר שנזכה לשוץ אליו בלב שלם בתוך
שאר ישראל השזים אליו צימי
השובצי"ס האלו. ולא נכשל בדבר הלכה
ויראנו מתורתו נפלאות אכי"ר.

מעריבו ומוקירו עד מאוד, נפתלי ישראל גראם



סימן לו

ולכאן, הן מצד המצט של הסוחרים (סוחרים"ע
בלי"ק) והן מצד המצט של מקבלי הצדקה
כמוצן, והעולה על כולם הכרעת ההלכה
לדעת גדולי הפוסקים. ורק אם יעזור
הקורא על כל הצדדים יראה שג"כ נטיית
לכאורה בתחילה כאחד מהצדדים שהקורא
יחד להן, וכל זאת לצפוף ציררתי בס"ד
המסקנה הנכונה עפ"י מה שנראה מגדולי
הפוסקים ועפ"י המוצן מהמציאות הנכרך
להצנת הדברים.

הקונה סחורה ומוכרה בריווח ע"מ
לקנות בה סחורה חדשה

א. הקונה סחורה ומוכרה בריווח, מודים
כו"ע שנחשב "ריווח". שאע"פ
שאנו מוכר אלא צדדי לקנות עי"ז עוד
סחורה, מכל מקום נחשב זה ריווח. ולמה,
כי מכיון שכל עוד שהסחורה עדיין ביד
המוכר אין למוכר זה שום תועלת כלל (שאנו
צריך לסחורה לצורך ציטו וכו') אם כן מוכח שכעת
"אין ריווח", ומהו הריווח? מכירת הסחורה

בס"ד, ט"ו טבת תשע"ח

מה נחשב ריווח בהשקעות גדל"ן לענין
מצות מעשר כספים

היות ונשאלתי כמה פעמים בענין דלהלן
לענין חובת מעשר כספים וראיתי
ששולט בהם חסרון ידיעה בכמה פרטים
הנוגעים למעשה, על כן ראיתי שיש תועלת
גדולה וצורך גדול לבאר כאן באר היטב את
הדוגמאות השונות הנפוצות בהשקעות גדל"ן
למיניהם, ולבאר בכל אחד מהם איך ומהו
דינו להלכה למעשה לענ"ד. ולא אכתוב
מראי מקומות אלא בעיקר הגדרת כל ענין
האם לריווח יחשב או לא. וכתבתי קצת
בקיצור, כי למי שזה נוגע הרי יבין טוב יותר
בקיצור מאשר באריכות המסבך, ומאידך למי
שאין זה נוגע הרי בלא"ה לא יבין כיון שתלוי
לפי הידיעה במציאות.

הקדמה

אבקש לעיין בכל סדר התשובה מראשיתה
ועד סופה, כי יש נטיות לכאן

זמחיר יקר! נמצא אם כן שעד שלא "מכר הסחורה" לא הגיע עדיין לרווח שקיווה להרוויח מסחורה זו בעת קנייתה.

הקונה נכס להשקעה ומוכר בריווח ע"מ לקנות בו נכס חדש

ב. לעומת זאת הקונה נכס שמכנים הכנסה ומרוויח כל חודש גם בעודו ציד המוכר, הרי שה"ריווח" הוא ההכנסה החודשית. ואינו דומה כלל ל"סחורה" שאין זה כלל ריווח כל עוד שאין מוכרים אותה. ועפ"י מוצן שגם אם יחליט למכור את הנכס בכדי לקנות בכסף שיקבל עבורו, נכס "שמרוויח יותר", שגם אז לא נדון את הכסף שיקבל בשעת מכירה כ"ריווח" כל עוד שלא קנה עמו נכס חדש המרוויח גם הוא (הכנסה חודשית או שנתי). שהרי ה"ריווח" כאן אינו המכירה, אלא הריווח הוא מה שיש לו נכס שהינו "קרן המוציא פירות" צורת הכנסה חודשית וכיו"ב.

חילוק בין השקעה שמטרתה הכנסה קבועה ולבין השקעה שמטרתה ריווח ע"י מכירה

ג. בל זה אמור בעוד צורת ההשקעה הינה קניית נכס המכנים הכנסה חודשית (שנתי). אך באם צורת ההשקעה הינה באופן שהנכס אינו מוציא פירות בעצמו, אלא כל הריווח בנוי ומיוסד על מכירת הנכס זמחיר יותר יקר ממה שקנהו (אם ע"י עליית מחירים בשוק אם ע"י השבחת הנכס והגדלתו), אזי חזרנו להחשיב את ההשקעה ככל "סחורה" שאין תועלת זה למוכר כל עוד שנמצאת צידו, ואז קבענו שהחלט (למעלה או אי) שה"ריווח" הוא "המכירה ציורק"! ואין להתחשב צמה שאינו מוכר אלא בכדי לקנות נכס גדול

יותר, כי זוהי ג"כ צורת כל מכירת סחורה בריווח על מנת לקנות את"כ עוד סחורה צממות יותר גדולה (ואעפ"כ השבחה לרווח), וזה פשוט ומוצן.

השקעה מורכבת מריווח חודשי-שנתי ומריווח של מכירה

ד. אמנם יש לדון במצב שבו יש הכנסה מועטת גם בעוד הנכס תחת יד המוכר אבל עיקר הריווח יהיה בעת מכירתה ציורק, ולתכלית ריווח המכירה היתה עיקר קניית הנכס (אחרי עליית המחירים או השבחת הנכס). האם נחשב מכירת הנכס ל"ריווח" אעפ"י שאינו מוכר אלא צמטרה לקנות נכס אחר או לא?

והנראה לפי מש"כ למעלה, שיש לצדוק תמיד מהי עיקר מטרת ההשקעה, שאם לא היה קונה נכס זה עבור ההכנסה המועטת החודשית כי העיקר אצלו הוא הריווח של המכירה, אם כן נתגלה שכל עוד המוכר מחזיק בנכס "לא זהו הריווח" האמיתי, ודומה בזה לכל סחורה רגילה שאנו יודעים צו שעלם מכירת הסחורה וצנדר"ד הנכס, הוא הנחשב אצלו ל"ריווח" העיקרי. ולפיכך אין מתחשבים צמה שהוא מוכר כעת רק על מנת לקנות צו נכס חדש וגדול יותר, כי כאמור כך הוא דרך כל מוכר סחורה בריווח, ואעפ"כ נחשבת מכירת סחורה הראשונה לריווח צפני עצמו, וה"נ תיחשב מכירת נכס זה לרווח.

מוציא כספו ע"י משכנתא חדשה במקום למכור את כל הנכס

ה. עתה יש לדון באופן שצמקום "למכור ולהרוויח" (בעליית המחיר שצשוק או מפני

השכחת הנכס) יש לו דרך להשאיר את הנכס צידו ולקבל את כספו ע"י הלואה ומשכנתא יותר גדולה מהבאנא, דהיינו הלואה חדשה שמקבל מפאת שכעת יש לבאנא שיעבוד ומשכון ששזה יותר מצעת קניית הנכס, וסיבת קבלת ההלואה כעת הינה תמורת מה שידוע הבאנא שניתן "למכור את הנכס צריווח". האם הלואה זאת הינה כשאר הלואה רגילה ששדס פרטי לווה מהבאנא לעת הצורך, שזה צודאי לא אמר אדם מעולם "שהרוויח" כי לשוטה וטיפש ייחשב צאמרו זאת, שהרי הוא נעשה צעל חוצ להחזיר כסף זה לבאנא!

זה כעת ריווח צרור עדיין, ע"כ הטענה כנגד.

אמנם בתשובת דבר זה נראה שיש שאלה גדולה על מי שחושב שזה לא נקרא ריווח צרור. כי אם אכן זה לא צרור מפני החשב שח"ו יצא פעם לידי הפסד, אם כן יש קושיא גדולה עליך, למה אתה עושה כן? וכי לא עדיף עבורך למכור את הנכס ולהוציא את הריווח צאופן בטוח? הרי שכחת את הנכס והוא כעת שווה יותר צפועל ממנו! למה לך להכניס את עצמך צספק הפסד ח"ו?

ובשלמא כשהריווח אינו צאמת ריווח ע"י השכחת הנכס אלא שרק מחירי ההשקעות עלו (פירוש, שצבדי להשיג הכנסה חודשית מסויימת צריך כעת לשלם יותר כסף צקניית הנכס לעומת מה שהיה צריך להשקיע עד עכשיו), ונמצא שלא תרוויח שום דבר ממכירת הנכס כי גם הנכס הצא שתקנה יעלה לך ג"כ יותר כסף (כפי שמכרת כעת) ולא תוציא ממנו יותר ריווח והכנסה מהריווח שאתה מוציא כעת צהנכס צצידך, ניחא שאין זה ריווח כלל כי לא תרוויח שום דבר צמכירתו. וצזה האופן מוצן שאתה לא מוכר כי כאמור אין לך ריווח צידיס (והרי אנו עוסקים כעת צהשקעה שכל מטרתה היא ההכנסה החודשית וצזה הריווח-מכירה נמדד אם יקבל ע"י מכירתה כסף להשקעה שיכניס יותר הכנסה חודשית, ודו"ק), ורק שהיות שיש לך אפשרות לקבל עכ"פ הלואה אתה לוקח ההלואה כי חולי תוכל צכל זאת להשיג חזיה השקעה וריווח על ידי כסף זה, והוא צאמת מוטל צספק גדול אם כדאי לך ההלואה שהרי הוא ודאי חוצ וספק אם תרוויח צו כעת, ושפיר דומה לכל לוקח הלואה ומנסה להרוויח צו

או שמא שונה הלווה ונותן שיעבוד לבאנא שאינו נחשב ריווח כיון שהלואה זו איננה כלל "צמקום ריווח", משא"כ מי שהשקיע והגיע לידי מכירת ההשקעה צריווח ורק צמקום למכור צריווח מחליט שיותר כדאי לו שלא למכור אלא "להוציא הריווח" ע"י הלואה מהבאנא, ואם כן ייתכן לדון "קבלת כסף מזומן זה" כ"גוף הריווח שהרוויח הנכס!". וכסף זה צטוח צידו כי יש לו כסוי (דעקונ"ג צלע"ו) צגוף הנכס ששווה כעת יותר. (ומה שיצטרך לשלם כל שנה החזר תשלומי הלואה וגם רצית, הרי זה ינכה מחשבון הרווחים השנתיים צכל שאר הוצאות שיש לו צמסחרו)

אלא שיטענו כנגד זה "שאין זה דומה למוכר ומרוויח", כי המוכר ומקבל כסף צידו הרי שהכסף "צידו צוודאות", משא"כ המוציא רק משכנתא גדולה שצאס ייתכן שח"ו ירדו מחירי ההשקעות צאופן חריג (קריסת גדל"ן ח"ו), ואז יתצע הבאנא ממנו את כל הכסף צחזרה מחוסר משכון ושיעבוד כנגד שווי ההלואה. ואם כן אין קבלת כסף

הנ"ל שאולי בסופו של דבר לא יצליחו לקבל מחיר היקר כשימכרוהו לאחר שנים וכדומה, מ"מ רואים שאין הדבר מופרך בעיניהם לגמרי, שאלו כן לא היו מסכימים לזה כלל וכמו שאין מסכימים שיגזו מנהלי הנכס עבור התייקרות שבאה מעצמה מבלי השתדלות המנהלים, דו"ק)

ו. ונמצא שמי שלוקח הלואה משום שהנכס השצית, הרי זה ריווח גמור, ובכסף זה ישיג קניית השקעה חדשה. משא"כ מי שלוקח הלואה רק מפני שמחיר ושווי הנכס עלה בשוק, הרי זה אינו נחשב כ"ריווח צרור", כי אין הוכחה שזה נחשב "ריווח", והראיה שלמכור את הנכס לא היה יכול כי לא היה מרוויח כלל מזה כי לא ימלא בכסף זה השקעה טובה יותר ממה שיש צידו (כי לאותה הכנסה שקיבל עד עתה יטרוך להשקיע כעת יותר כסף בקנייתה). ולכן ההלואה שקיבל כעת עומדת "צספק" אם ירוויח או יפסיד וככל הלואה רגילה שמשיג כל אדם פרטי תמורת שיעבוד, ולא תמורת השקעה שהרוויחה.

ז. ובל זה בעלייה כללית של מחירי השוק בכל המדינה של ההשקעה, אבל צמדניה שמתחלקים עליית המחירים לפי המקומות ויש מקומות מצוקשים יותר שרק שם עלו המחירים ובמקומות אחרים לא עלו ביחס כזה, הרי שצמדניה כזאת גם עליית המחיר כבר ייחשב ל"ריווח", כי בתמורת כסף רב שקיבל כעת ע"י עליית השקעתו הרי יוכל לקנות השקעה גדולה יותר במקום אחר צמדניה זו שבה מתחיל הנדל"ן להתפתח ולנמות וכדו' לזה. ודו"ק.

קבלת הלואה המורכבת משני סיבות ח. ובתור הוספה ניתן להוסיף עוד אודות מה שמצוי בהלואה שמשיג אותה

שלו"ע אינו נחשב עדיין למרוויח בקבלת ההלואה כנ"ל. ועי"ע צסמוך שיש אופנים שגם התייקרות המחירים נחשב ריווח (צאם לא בכל המקומות התייקרו).

אבל כאשר עליית שווי הנכס הוא מפני השבחתו, הרי שודאי תוכל להעדיף למכור ולקבל את הכסף בלי חובות, ולמה תעשה כן לקבל תמורת זאת הלואה?

באופן שנראה שפשוט צאמת שלוקח הלואה זו ואינו מוכר הנכס הוא משום שאינו חושש כלל וכלל להפסד האפשרי בקריסת שוק הנדל"ן, ורק עשה חישוב שיותר שווה לו "שלא למכור הנכס" כי צמירתו ישלם הרבה מיסים ויטרוך עוד לטרוח למצוא נכס חדש, ומפני כן מעדיף להישאר עם הנכס צידו ורק לקחת את "הריווח" שהשיג ע"י ההשבחה (כאמור שבה נדון כריווח ולא כשהוא רק התייקרות מחירים גרידא), ובכסף ההלואה שהוא הריווח יחפש לו השקעה חדשה וכיו"צ. (ועיין צסוף החשבה טענה צרורה להוכיח שנחשב כרווח צרור לענין מעשר כספים, ונפק"מ גם צמשכנתא התלוי רק מפני עליית מחיר השוק, עי"ש)

וייש מקום להוסיף לזה, את העובדה שבעיני מנהלי ההשקעות נחשב הוצאת משכנתא זו צמעות מזומנים צתור "רווח", ולכן דרכם לגבות מזה סך מסויים (כגון 15%) כפי שדרכם לגבות סכום מסויים צעת מכירת הנכס, אם נתייקר מחמת השבחתם וטירתם בהשבחת הנכס. ומזה יש עוד נד הסתכלות שעכ"פ בעיני המנהלים נחשב זאת כבר לרווח צטות, וגם הצעלים המשקיעים מסכימים לגבייה זו צעת חתימתם על כך כאחד מתנאי הניהול (ואע"פ שאולי אין המשקיעים כ"כ שמחים צזה מצד הטענות

דעת הגר"מ פיינשטיין ז"ל שכל עוד לא מכר הסחורה נחשב כלא הרוויח ופטור ממעשר. ובס' אהבת דקה (פ"ד או' נ"ד) שפטור [עפ"י מש"כ שארית שמחה סי' ל"א שא"י] למכור בשביל לתת מעשר וה"ה כל שלא מכר סחורה אעפ"י ששויה יותר]. וכ"ה עפ"י האגרו"מ לענין חזרה בע"מ. ובס' שערי דק (פ"ט הע' ל') מספר דרך אמונה פ"ז (ה"ה סוד"ה ואחר) שחייב לעשר. ושעפ"י אגרו"מ פטור. וס' שערי"ז גופיה כ' לחלק בין עומד לימכר שאין נחשב עדיין רווח לבין השקעה שמחזיק בחזרה ערך שגם יוקרא נחשב רווח. ושלכן צנתייך צנין עסק ויכול עתה ליטול הלוואה ולשעבד הצית כנגדו "יש מקום לומר" שיוקר זה נעשה מיד רווח, עיי"ש.

וב"מ לכו"ע אי"צ למכור הסחורה בשביל שיהיה לו מעות לשלם מעשר, כמ"ש הגרש"ז גופיה (בחזרת קול התורה ל"ט, והוצא בס' באורח דקה בסוה"ס, ובס' שערי"ז פ"ט הע' ד')

חברה בע"מ:

דעת הגרש"ז שחייבין צמער על הרווח ושאין חילוק בין יחיד שהרוויח לבין שותפין ביחד שהרוויחו (בעלי המניות) (בחזרת קול התורה ל"ט והו' בס' באורח דקה במילואו וכן בקיצור בס' אהבת דקה עמו' ק"ט). אבל דעת האגרות משה (ס' שערי"ז פ"ט הע' כ"ג בשם ס' ה"ל מעשר כספים (אנגלית) עמו' כ"ו ועי' יו"ד ח"ג), שכל עוד הרווח מונח בהחזרה ולא הגיע לחשבון הפרטי של המשקיע (כפי שהוא הסדר שכל עוד שלא משכו הכסף מהחזרה לח"ן הפרטי אין משלמים עדיין מיסים הנקרא "דיוידנד"), אין נקרא עדיין רווח ופטור ממעשר. וכמו שאין חיוצ מעשר

משני קיצות, שחלק עליית שווי הנכס הוא מפני עליית מחיר הנכסים בשוק וחלק עלייתה מפני שהשצית והגדיל הנכס בפועל. ולהאמור יש לחשב צנפרד כמה היא עליית שווי מפני ההשצחה בפועל שזה נחשב "ריווח" לענין מעשר כספים. ולחשב צנפרד חלק עליית שווי מפני עליית מחירי השוק שעלו, שזה אינו עדיין "ריווח" צרור אלא כהשגת משכנתא תמורת שיעבוד בלצד, שאינו נדון עדיין כריוח כל עוד שלא החזיר כל חובו.

ז. אך כאמור כל חילוק זה אינו אלא בהשקעה שעיקרה למטרת מכירה צריוח ולא בהשקעה שעיקרה רק להכנסה חודשית שבה המכירה אינה עדיין "ריווח" אלא הריווח הוא כאשר יקבל בפועל הכנסה חדשה אחרי קניית הנכס החדש שיקנה בכסף מכירה זו, ודו"ק.

ולבן יש לדון בכל השקעה לגופה וכן בכל מדינה ומקום לגופיה על פי הכללים שכתבנו, ולהתייעץ עם הצקיאים בשוק לדעת לאיזה דוגמא שייכת ההשקעה שלו.

ויה"ר שלא נכשל בדבר הלכה ויראנו מתורתו נפלאות, אכי"ר

אחרי כתבי כל זאת עיינתי בספרי המלקטים את דברי גדולי הדור וראיתי דברים הרבה בזה.

סחורה שעלה שוויה:

דעת הגרש"ז ז"ל שחייב צמער כספים אלא שא"י למכור אותה בכדי שיהיו לו מעות לתת המעשר כעת. לעומת זאת

בסחורה המתייקרת אלא בשעת מכירה וה"נ לענין מניות ערך שעלו, שפטור. והיינו שבעינינו נחשבת "חברה" רק כסחורה [או כמניות ערך] שעולה בשויה בכל עת שה"חברה" מרוויחה. ורק כשמושך ממנה כסף או אז נחשב כ"מכר חלק מהסחורה" והרוויח.

[הערה: ופשוט שכשקונה דברים על שם החברה כמו רכב שלמעשה משתמש בו גם לרכיו הפרטיים, שחייב לעשר סכום זה (אבל רק לפי ערך המשמש אותו לרכיו הפרטי, וכגון בקונה רכב רגיל לפי גודל משפחתו וכיו"ב אזי נריך לעשר. משא"כ בקונה רכב גדול יותר רק בגלל שנריך להוביל סחורה, שזוהי רק חלק ממנו משמש לרכיו הפרטי בשוה עם נרכי העסק והשאר הינו לצורך הפרנסה לגמרי ורק דרך אגב נהנה גם לרכיו לפעמים. ועזה"ד הוא בקונה בית שבו ג"כ בית העסק, שחלוי כמה ממנו משמש לפרטי וכמה לפרנסה, והבין.)

אמנם העיר בזה ספר אהבת נדקה (עמו"ק"ז בהערות למטה) שמכל מקום אם יש כסף הרבה בקופת חברה חייב לתת לעניים מדין נדקה, דהיינו שאעפ"י שמדין מעשר כספים הוא פטור היינו מטעם שלא נקרא רווח עדיין, אבל לענין דיני נדקה תליא האם הוא עשיר, ובזה הסברא נותנת שעשיר הוא (כי יכול להוציא כסף שהוא שלו), עיי"ש. ולענ"ד היא הערה חשובה ביותר. ומכל מקום גם בזה יש לעיין, היות שסוף סוף יאטרוך לשלם מסים לפני הוצאת הכסף מהחברה, וממילא שוב יש לדון שמה נחשב כאינו תחת ידו להוצאה, ועיין כהיום יש הרבה אפשרויות לתת נדקה מחברה ע"י עמותות, ואז אין גוצים ממנו מיסים).

מניות ערך שעלה שווים: **בם'** אהבת נדקה משו"ת שארית שמחה (במזכר) סי' ל"א, שהוא ספק. ולעיל מבואר מאגרו"מ שפטור, ולמ"ש בשם הגרש"ז גם זה חייב לכאורה.

ויש לזכור מש"כ שצט הלוי ח"ו, בענין השקעות לאורך זמן מרוצה, שראוי לעשר כל שנה מחשב שכחה לצסוף, עיי"ש. והיינו שסובר שאי"ל לעשר כל עוד שלא מכר אבל יש לחוש שישכח לצסוף ולכן ראוי כעת לעשר מה שנתייקר.

בית שנתייקר ולא מכרו: **בם'** שערי"ל (פ"ט) בשם הגרש"ז דנין של עסק נריך לתת מעשר מהיוקר. אבל ס' שערי"ל דייק משו"ת מהרי"ל דסקין סי' כ"ב בהגה"ה, שפטור בשבח דאחי ממילא. ולפימ"ש"כ למעלה מהאגרו"מ בסחורה שנתייקרה, פשיטא דה"ה בזה שפטור.

דירה שמכרה ביוקר לצורך קניית דירה אחרת (החלפת דירה): **בם'** באורח נדקה בשם הגרי"ש אילשיץ זצ"ל, שפטור כי אינו נקרא רווח של מסחר אלא השתמשות לדירה (הרב פיינהנדר צעמח"ס השבח אצידה כהלכתה וגנזי הקודש)

השקעת נדל"ן שנתייקר ולקח כנגד זה משכנתא: (העתקה מקובץ קול התורה ח"ל ט' תשמ"ג) הוצא צמילואו צס' באורח נדקה צסו"ס. "שאלה: מי שלוה מעות מצנן ולקח עמו צנין לעסק ואח"כ עלה הצנין בשויות, והלך ולוה עו"פ מהצנן

שבו יפרע לעתיד את דמי ההלוואה שמוציא כעת צמזומן, יש לדון בו שגם צעתיד לא יהיה נחשב כלל כרווח אלא כהוצאה, ועל דרך שאצאר.

והיינו שצאם ידוע לנו שכל מטרת המשכנתא החדשה אינה אלא צכדי שיוכל בכסף זה לקנות השקעה חדשה, הרי זה כמי שהשיג מימון ומשכנתא על מאה אחוז של שווי המקח במקום לקבל רק שמונים אחוז (כפי הרגיל שיקבל צעד הקניי החדשה), דהיינו שמונים אחוז קיבל ככל קונה ועוד עשרים אחוז השיג ע"י שהוציא משכנתא על הצנין הראשון שהיה לו. ואם נכונה קביעה זו, נמצא שגם כל מה שיפרע לעתיד עבור פירעון המשכנתאות החדשות שהשיג עבור קניית ההשקעה החדשה, הרי כל מעות אלו בגדר "הוצאות" ייחשבו. ומה צין מקבל רק שמונים אחוז הלוואה שאנו מסכימים להחשיב דמי הפירעון להוצאה ומה צין המשיג הלוואה צמאה אחוז שגם בזה נחשיב "כל" דמי הפירעון להוצאות. וממילא יוצא שכל דמי השכירות שיוציא צשנים העתידות ובהם ילך ויפרע את כסף ההלוואה שקיבל עכשיו, אין זה רווח אלא ככל מעות שנזרך צכדי לשלם החוב של המשכנתא, שהם בגדר הוצאה ולא רווח.

ולבן צאם צרור לנו שלא היה מוציא מעות אלו מהצנין הראשון לשום השתמשות אלא אך ורק למטרת קניית צנין חדש, שיש לראות מעות אלו כמשכנתא אחת גדולה (צצירוף המשכנתא שמקבל על הצנין החדש), וכל דמי השכירות ההולכים צעד פירעון מעות אלו, הינם בגדר הוצאות. עד כאן ההערה צדצרי הגרש"ז זצ"ל.

על סמך צנין זה, ושעצד רק הצנין להלוואתו (אפותיקי), ולא שיעצד שום צנין אחר, וגם לא שיעצד גופו צכלום, והקרן והריצית של ההלוואה החדשה משתלמים כל חודש ממעות השכירות שיוציא מהצנין. ^{האם נימא:} האם נימא: (א) שפטור ממעשר מכל, על כסף שכירות הצית שמרוויח חודשית פטור, שהרי הולך המעות תיכף להצנק צעד שילום קרן ורצית הלוואתו החדשה, ולא נכנס לרשותו כלל, ועל הכסף שלוח מהצנק פטור, שהרי אינם שלו רק צצחינת הלוואה. (ב) שחייב צמעשר לכה"פ על כסף השכירות שמרוויח חדשית, שהרי נתחייב כסף השכירות קודם שמשלם להצנק צגלל הקרן והרצית. (ג) שחייב על ההלוואה, שהרי אין צו שעצוד הגוף על מעות אלו. (ד) שחייב על השכירות המרוויח ועל ההלוואה. - והאם יש חילוק אם ההלוואה החדשה היתה לקנות עסק וצנין אחר, או כדי להשתמש עם המעות לצרכי עצמו.

תשובה: (א) מעצם התיקרות הצנין יש לתת מעשר. (ב) הלוואה לצורך השתמשות דינו כמו מתנה שיש לתת מעשר. וכמוצן שהכסף שהולך לפירעון ההלוואה אינו חייב אח"כ צמעשר, אצל הלוואה לצורך עסק אינו נותן מעשר. (ג) צמקרה דידן שההלוואה ניתנה על סמך השכר דירה שעתיד לקבל ורק זה משועצד, חשיב כאילו גצה השכר דירה למפרע, ודינו לתת מעשר מיד צקצלת ההלוואה. "ע"כ.

לדון בדברי הגרש"ז זצ"ל

אך שלכאורה יש לדון צדצרי הגרש"ז זצ"ל שהחשיב דמי ההלוואה כמוציא שכירות של כמה שנים של העתיד והחשיב זאת כמוציא רווח ממש. שהרי כסף שכירות זה

מה שעמיד לשלם צפירעון חוב זה, נחשב כ"הולאה" שאינו חייב צמער כספים, ע"כ.

גם משכנתא מפני התייקרות הנכס בלבד,

נחשבת להוצאת רווחים שעתידים לבוא

מערתה לנדון שלפנינו יוצא שאפילו

בהתייקרות הנכס מפאת מחיר

השוק בלבד, לא זו שלדעת הסוברים שכל

סחורה שמתייקרת יש חיוב לתת מעשר

אע"פ שלא מכרה עדיין, צודאי שלדעתם

יש גם צדל"ן חיוב מעשר צעליית שווי

הצית, אלא אפילו לדעת הסוברים

שבהתייקרות הסחורה אין חייב לתת מעשר

כל שלא מכר בפועל, הרי שמכל מקום באם

הוציא כסף צמזומן על ידי נטילת משכנתא,

הרי יש סכרם שלכו"ע חייב צמער ונדון

זה בתור "רווח". והוא מפני סכרת הגרש"ז

שכסף זה הינו משתלם על ידי שכירות

שתיכנס צמשך כמה שנים מעסק ההשקעה

גופא, ונחשב זה כאילו קיבל כעת את כל

הכסף הזה מראש ו"הרוויח". (ואין הכי נמי

שינכה אח"כ בכל שנה את מה שעולה לו לפרוע משכנתא

זו, כיון שעיסר כבר ריווח שכירות זו בעת קבלת ההלואה

מראש).

עוד יש לדון שגם אם לא נקבל הלואה זו

בתור הקדמת השכירות מראש (ואיני

נכנס עכשיו אם יש אפשרות לחלוק על ה"ל), מכל מקום

הא פשיטא מיהא שעכ"פ ריווח השכירות

שהולך לצנן עבור פירעון "קרן" הלואה זו

שקיבל מראש, לא יוכל לחשב זאת בתור

"הפסד והולאות" אם לא עיסר בעת קבלת

ההלואה, שהרי אין זה הפסד אלא הרוויח

כסף זה ככל ריווח, ומה שצריך ליתנו לצנן

הוא משום "שכר קיבל כסף זה" (ואינו מרוויח

כפול אותו כסף, ודו"ק), מיהא מובן שדמי

ביאור דעת הגרש"ז וחילוק בזה

אמנם כנראה סכרת הגרש"ז היא שכיון

שמלד הצנן הנותנים הלואה זאת

(בשיעבוד הצנן הראשון), אין מלידס כלל חיוב על

הלוה להשתמש בכסף זה דוקא עבור השגת

(ומימון) נכס חדש, ובכל ענין אין להם שיעבוד

על הנכס החדש עד שאין ההלואה משתלמת

אלא מהנכס הראשון ולא מן השני כלל, וכמו

שמבואר כל זה בצדרי הגרש"ז להדיא (עיי"ש).

ולכן כאשר דנים מלד "מקח וממכר" דנים

זאת צדומה למי שקנה סחורה ומכרה ציוקר

וצרוות, שהגם שצרוור לנו שלא מכרה כעת

אלא צמטרה לקנות סחורה חדשה, מכל

מקום אנו דנים העיסקה הצאה לעיסקה

נפרדת והיתרון הכסף שמקבל כעת נדון

כרווח על העיסקה הראשונה. והסיבה לכך

היא מאותו הטעם, שכיון שאין כסף זה (של

רווח מכירת הסחורה) משועבד כלל לעיסקה וקניית

הסחורה החדשה, לכך נחשבים כשני

עיסקאות נפרדות לגמרי, ודו"ק.

וייצא מזה חילוק חדש, שכל סכרת הגרש"ז

אינה אלא כשהצנן הראשון אינו

מתנה צתנאי גמור שצריך דוקא לקנות עם

כסף זה נכס חדש ואין להם כלל שיעבוד

על הנכס השני (ואעפ"י שתמיד מצברים לאיזה צורך

ומטרה ילך הכסף, אין זה אלא ליתר צטחון שלא ילך הלוה

ויצבו כן הכסף לצרכיו הפרטיים ואז יקשה צידו לפרוע

חובותיו. ואין כאן שיעבוד גמור או חיוב גמור, והראיה שאין

מצברים אצלו מה צדיוק יעשה עם הכסף, באיזה מקום ישקיע

ומתי והאם העיסקה טובה וכיו"צ). אצל אם אכן

מחייבים אותו נותני ההלואה לשעבד להם

חלק צנכס החדש (צעד שווי ההלואה), צאמת

צדקו צצרינו שאין כסף זה נחשב כרווח אלא

כמשכנתא מוגדלת צמימון מלא (100%), וכל

צפועל איש עשיר (לפי המציאות כמוזן), כי עומד לרשותו אפשרות לתת כסף לעניים. ועי' מה שהערנו למעלה (או' ח' צסוד"ה אמנם העיר צזה).

משכנתא שמקבל מפני חלק החוב שכבר שילם במשך השנים

ובמשכנתא שמקבל מפני ששילם ופרע חלק ניכר מהחוב של המשכנתא הראשונה, הרי שצזה פשוט יותר שחייב צמעשר, כיון שכסף זה שמקבל כעת הוא תמורה לרווחי השכירות שמהם שילם להצאנק עבור פירעון חובו, וכעת מקבל את הכסף הזה בחזרה. ולכן חייב לעשר כסף זה (צאם שילם צמשך השנים מכסף שאינו מעושר).

להפריך הטענה שאין הכסף "כסף בטוח" להיחשב כרווח

ולענין הטענה, שהרי ייתכן שאחרי כמה שנים ירד המחיר ושווי הנכס ויצטרך להחזיר את הכסף ולכל הפחות יפסיד חלק מהון עצמי שהשקיע והכניס צנכס, וזאת מפני החוב להצאנק צגלל נטילת המשכנתא החדשה. אין זה טענה, כי הדבר דומה למי שמכר סחורה צרווח ונתן מעשר כדין, ושוב השקיע את הכסף הזה שהרוויח צעיסקה אחרת, ולצסוף הפסיד צזה את כל כספו, האם נאמר מפני שמתחילה אין חובת מעשר מחשש "שאין הכסף צטוח" כי אולי יפסיד אותו לצסוף ?. לא כן, אלא מחלקים כל עסק ורווח לעצמו (או כל מאזן-צאלאנ"ץ שנתי לעצמו כמ"ש הפוסקים). וכן הדבר צנדונינו, כעת הוא מוציא רווח דהיינו כסף המשכנתא החדשה, שהינו או תמורת "קרן" ששילם צמשך השנים עבור פירעון החוב של משכנתא הראשונה (וכעת מקבל את הכסף הזה בחזרה, והוא צעצס רווח שכירות של משך השנים אלא שהיה

השכירות שמשלם צתור "רצית" הינו ודאי "הפסד" ומנכה זאת מרווחיו. [וכבר ציארנו שאין להחשיב זאת כמשכנתא אחת גדולה שחלק ממנה נפרע מהצנין הראשון וחלק מהצנין השני, כיון שאין שיעבוד של הצנין השני להצאנק הראשון, עיי"ש למעלה].

לעשר כעת מפני חשש שכחה בעת מכירה שלאחר הרבה שנים

עוד יש לזכור מה שכתב השצט הלוי (ח"ו) שאם ידוע שצסוף יהיה רווח צעת המכירה, ראוי לעשר כבר כעת צהתיקרות הנכס מחשש שמה ישכח לעשר כעת המכירה לאחר הרבה שנים. ודבר זה מצוי מאוד לאלו החוששים לעשר כעת מחשש שמה צסוף ירדו מחירי הצנין וטענתם צפיהם שעד שלא מכר אינו צטוח שהרוויח (אע"פ שכעת מקבל משכנתא מהנכס כנגד השווי שנתייקר), הרי שלא לו קיים חששו של השצט הלוי שמה ישכח לעשר או יקשה עליו לחשב כמה הרוויח (צהוצאות משכנתאות) משך הרבה שנים שעצרו כמה הרוויח.

חברה בע"מ לדעת הפוסקים ממועשר

כספים כל שלא משך לח"ן הפרטי, מ"מ נחשב כיש בידו מעות וחייב מדין צדקה

כל זה לענין נדל"ן על שמו הפרטי. אמנם גם לענין חברה בע"מ שהגם שנראה מאוד מסתבר צעיני העוסקים צמסחר שאינו נדון כרווח כל עוד לא הוציאו הרווח לחצצון הפרטי וכדעתו של האגרות משה, והראיה ממה שגם המס הכנסה אין גוצים ממנו לפי ערך עשרו כל שלא הוציא הכסף מהחברה כנ"ל, מכל מקום יש לדון הרבה לענין הערת ס' אהצת צדקה, שהגם שפטור ממועשר עדיין אינו פטור מדין צדקה מפאת היותו

שהשכח (וכמוצן שמנכה מה שעלה לו הוצאות השכח הנכס). ובכל אלו אין צריך לעשר אח"כ את דמי השכירות כאשר ישלם זהם את המשכנתא לצאנך.

ולענין רווח שמקבל ע"י מכירה, ומוכר רק בכדי לקנות נכס יותר גדול, הדבר תלוי מה היא צורת ההשקעה. שאם ההשקעה מיועדת להכנסה חודשית (פירות), אם כן הרווח לא יהיה אלא אחרי קניית הנכס שיוציא יותר רווח שנתי, ואז יעשר כדין. אבל אם ההשקעה היא מיועדת על מנת למכור את הנכס לאחר זמן במחיר יקר יותר, אזי נחשב כספי המכירה מיד בתור רווח.

ולענין חברה בע"מ, עיין מה שכתבנו בפנים וגם לענין חיוז נדקה עכ"פ.

חייב לתת אותם לצאנך תמורת פירעון "קרן", או שהוא תמורת רווח העתיד, דהיינו שכירות השנים הבאות (שזהם ישלם ויפרע את החוב ["הקרן"] של חוב חדש זה) וכדברי הגרש"ז זצ"ל.

ו. ועלה בידינו שכל קבלת כסף מזומן שמקבל בתורת משכנתא (שלא בשעת קניית הנכס) בעד שווי הנכס הרי זה נחשב רווח. בין אם הוא מפני החזר כספים ששילם במשך השנים בפירעון המשכנתא הראשון (ולא עישר המעות ששילם זהם), בין אם הוא מפני עליית הנכס שאז הכסף הוא תמורת שכירות העתיד שבו ישלם את החוב בשנים הבאות (כאשר אין שיעבוד מהצאנך על הנכס החדש). וממילא אין חילוק אם העלייה נוצר מפני מחיר השוק מאיליו או מפני השכחת הנכס



סימן לו

שציקש למצוא מקור להא דאמרי אינשי שיש להקדים ולהעדיף את מי שקר לו על פני מי שחם לו, ורצון מעכ"ת לידע האם הוא גם להלכה למעשה צאם יש לפנינו שני אנשים בחדר אחד, והאחד רוצה דוקא לסגור החלון כי קר לו והשני רוצה דוקא לפתוח החלון כי מרגיש חנוק צלי אור, ומה יעשה ישראל צבגון דא. ולערי אין לי הרבה מה לחדש בענין.

בהא דאמרי אינשי שמי שקר לו ידו על העליונה

א. והנה ודאי שמבחינת ההלכה מצינו הגדרת "הכל חולים אצל הצינה"

בס"ד, י"ט אדר תשע"ח

לכבוד הרה"ג רבי יחיאל דוד אנשין שליט"א, בעל מחבר ספר החשוב "הפותר י"ד בתשובה", בעיר ביתר יצ"ו.

אחרי דרישת שלום תורתו הרמה,

ראשית עלי להודות למעכ"ת, הן על טובת עינו ושימת עינו בספר שארית אברהם ח"צ והן על רוב צרכותיו הנוצעות מלצו לצ טהור, כן יזכהו ד' בקרוב ממש להפיץ דברי תורתו מתוך נחת ושלוות הנפש, אמן.

אמנם נר לי מאוד להשיב פני תלמיד חכם דכוותיה כמעט ריקס, כי בענין מה