

Sisekaitseakadeemia

Finantskolledž

Jekaterina Petrova

MAAMAKSU LAEKUMISTE VÕRDLEV ANALÜÜS
AASTATEL 2007-2009 EESTI SUUREMATE LINNADE
NÄITEL

Lõputöö

Juhendaja:

Tõnis Elling, BAC

Tallinn 2010

ANNOTATSIOON

SISEKAITSEAKADEEMIA

Kolledž: Finantskolledž	Kuu ja aasta: Juuni 2010
Töö pealkiri: Maamaksu laekumiste analüüs aastatel 2007-2009 Eesti suuremate linnade näitel	
Töö autor: Jekaterina Petrova	Olen nõus oma lõputöö kättesaadavaks tegemisega elektroonilises keskkonnas. Allkiri:
Lühikokkuvõte: Lõputöö on kirjutatud teemal „Maamaksu laekumiste analüüs aastatel 2007-2009 Eesti suuremate linnade näitel“. Töö maht on 44 lehekülgi, mis sisaldab lisasid. Töö on kirjutatud eesti keeles ning koosneb sissejuhatausest, kahest peatükist, kokkuvõttest ja venekeelsest lühikokkuvõttest. Lõputöö eesmärk on võrdlevalt analüüsida maamaksu laekumisi Tallinna, Tartu ja Pärnu linnade eelarvetesse. Lõputöös on kasutatud empiirilist uurimust. Eesmärgi saavutamiseks on autor toonud ülevaate maamaksuseadusest ja analüüsinud maamaksu mõju iga käsitletud linna eelarvele. Töö koostamisel on põhiliselt kasutatud maamaksuseadust ja mitmete erinevate riigiasutuste ametlikke kodulehekülgi internetis. Analüüsi käigus jõudis autor seisukohale, et maamaksu laekumised lõputöös käsitletud linnade eelarvetesse aastatel 2007-2009 olid peaaegu sajabrotsendilised.	
Võtmesõnad: maamaks, maamaksu seadus, kohalik omavalitsus, maksumäär	
Võõrkeelsed võtmesõnad: земельный налог, местное самоуправление, закон о земельном налоге, ставка земельного налога	
Säilitamise koht:	
Kaitsmisele lubatud Kolledži direktor:	Allkiri:
Vastab lõputöö nõuetele Juhendaja:	Allkiri:

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1. MAAMAKSU OLEMUS JA ÕIGLUS	5
1.1. Maamaksu olemus ja maamaksuseaduse muudatused 2010. aastal.....	5
1.2. Maamaksu kui omandimaksu õiglusest	12
2. MAAMAKSU LAEKUMISTE ANALÜÜS	20
2.1. Maamaksu laekumised kolme linna näitel.....	20
2.2. Maamaksu arvutamine ja analüüs	28
KOKKUVÕTE	36
PE3IOME.....	38
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU	39
TABELITE JA JOONISTE LOETELU	41
LISA 2. TARTU LINNA MAA VÄÄRTUSTE LOETELU SIHTOTSTARBE LIIKIDE JA KÕLVIKUTE KAUPA	43
LISA 3. PÄRNU LINNA MAA VÄÄRTUSTE LOETELU SIHTOTSTARBE LIIKIDE JA KÕLVIKUTE KAUPA	44

SISSEJUHATUS

Lõputöö on kirjutatud teemal „Maamaksu võrdlev analüüs aastatel 2007-2009 Eesti suuremate linnade näitel”. Autorit ajendas teemat valima 1. jaanuaril 2010. aastal jõustunud mitmed maamaksuseaduse muudatused.

Käesoleva lõputöö eesmärk on võrdlevalt analüüsida maamaksu laekumisi Tallinna, Tartu ja Pärnu linnade eelarvetesse. Kaks esimest linna on suurima rahvaarvuga linnad Eestis ja kolmas linn on eriline mitme maamaksumäära kehtivuse poolest ühe haldusüksuse territooriumil.

Eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimusülesanded:

1. anda ülevaade maamaksu olemusest ja arvutamisest
2. tuua välja asjaolud, mis põhjustasid maamaksuseaduse muutmisel vastuvõtmise
3. anda ülevaade erinevates Eesti linnades kehtestatud maamaksumäärade, hinnatsoonidest ja nende mõjudest kohalike omavalitsuste eelarvetesse laekuvatele maamaksu summadele
4. analüüsida maamaksu laekumisi aastatel 2007-2009 kolme linna näitel.

Lõputöös kasutatakse empiirilist uurimust, mis põhineb teabenõuete alusel kogutud andmete analüüsil. Lisaks on esitatud statistilisi tabeleid ja kokkuvõtlikke loendeid.

Antud lõputöö on jaotatud kahte ossa, kus töö esimeses teoreetilises osas on toodud ülevaade maamaksust ja seda reguleerivast maamaksuseadusest ning maamaksu kui omandimaksu õiglusest.

Lõputöö teises, praktilises osas, toob autor lühikirjeldused ja vajalikud andmed iga tema poolt valitud linna kohta, millele järgneb kokkuvõtlik võrdlev analüüs. Kõik analüüsis

kasutatud arvutused ja nende seletused on toodud samas peatükis ning osa andmeid pärinevad käesoleva lõputöö lisadest.

Lõputöö koostamise aluseks on võetud maamaksu- ja maa hindamise seadus, Eesti maksuseaduste kommenteeritud väljaanne, maksunduse õpikud ja mitmete erinevate riigiasutuste ametlikud kodulehed internetis.

1. MAAMAKSU OLEMUS JA ÕIGLUS

1.1. Maamaksu olemus ja maamaksuseaduse muudatused 2010. aastal

Käesolevas alapeatükis esitab autor põhjaliku ülevaate maamaksust ja seda reguleerivast maamaksuseadusest. Alapeatükis kirjeldatakse ka lõputöös kasutatud mõisteid ja selgitatakse asjaolusid, mis põhjustasid maamaksuseaduse muutmiseseaduse vastuvõtmise.

Maamaks on maa maksustamishinnast lähtuv maks, mille arvutab Maksu- ja Tolliamet kohalikust omavalitsusest saadud andmete põhjal ning mis laekub täies mahus omavalitsusüksuse eelarvesse.¹ Maamaks on:

- riiklik
- objektiivne
- otsene
- sissenõutav
- jooksev
- omandilt võetav maks

Maamaksukohustus on sätestatud seadusega ning maksu sissenõudmisega tegeleb Maksu- ja Tolliamet. Kohaliku omavalitsuse pädevus piirdub maa hindamise ja seaduses antud vahemikku kuuluva maksumäära kehtestamisega. Omavalitsustel ei ole õigust ise maksumaksjatelt maamaksu võlgu sisse nõuda.²

Maamaksu ei maksta:

- 1) maalt, millel seadusega või seaduses sätestatud korras on majandustegevus keelatud;
1¹) kaitsealade loodusreservaadi ja sihtkaitsevööndi maalt ning püsielupaikade sihtkaitsevööndi maalt;
- 2) välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete või nende osade juurde

¹ Maksu-ja Tolliamet, „Maamaksust”, <www.emta.ee/?id=1115> (21.03.2010).

² Lasse Lehis, *Maksuõigus* (Tallinn: Juura, 2004), lk 453.

kuuluvalt maalt;

- 3) välisriigi või rahvusvahelise organisatsiooni kasutuses olevalt maalt Vabariigi Valitsuse ja välisriigi või rahvusvahelise organisatsiooni vahel sõlmitud lepingu alusel;
- 4) kalmistute maalt;
- 5) kirikute ja koguduste pühakodade aluselt maalt;
- 6) vastava omavalitsusüksuse haldusalal asuvalt munitsipaalmaalt, välja arvatud käesoleva seaduse §-s 10 ettenähtud juhul;
- 7) avalikus kasutuses olevalt maalt;
- 8) liitlasvägede peakorterite kasutuses olevalt maalt.³

Maksumaksja on maa omanik, sealhulgas ka riik. Juhul, kui maakasutus ei ole umber vormistatud maareformi seadusega ettenähtud korras, siis maksab maamaksu maa kasutaja. Kui maa on koormatud hoonestusõiguse või kasutusvaldusega, siis maksab maamaksu hoonestaja või kasutusvaldaja.⁴ Maksumaksja, kes ei ole maksustamisaasta maamaksuteadet 25. veebruariks kätte saanud, on kohustatud sellest 30 päeva jooksul teavitama maa asukohajärgset Maksu- ja Tolliameti piirkondlikku struktuuriüksust.⁵

Maksumaksjate arv on viimastel aastatel pidevalt suurenenud seoses maa erastamisega, eriti seoses korteriomandite moodustamisega. Kui enne kortermaja aluse maa erastamist saadeti maamaksu teateid korteriühistutele (kuigi taolise praktika seaduslikkuses on alust kahelda), siis pärast maa kinnistamist ja korteriomandite moodustamist muutub iga korteri omanik ise maamaksu maksjaks. Nii võib mõnes suuremas majas juhtuda, et väiksemate korterite omanikud ei maksagi maamaksu, sest nende maksusumma jääb alla alammäära. Mõistlik oleks panna maksukohustus korteriühistutele või elamumaalt maamaks sootuks kaotada.⁶

Maamaksumäär on 0,1 kuni 2,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas. Maksumäära kehtestab kohaliku omavalitsusüksuse volikogu hiljemalt maksustamisaasta 31.

³ Maamaksuseadus, 6.05.1993., jõustunud 01.07.1993 - RT I 1993, 24, 428 ... RT I 2009, 65, 441, § 4 lg1.

⁴ Lehis, *Maksuõigus, supra nota* 2, lk 454.

⁵ Maamaksuseaduse § 7 lg 4.

⁶ Lasse Lehis, Martin Huberg ja Madis Uusorg, *Eesti maksuseadused koos rakendusaktidega: kommenteeritud väljaanne* (Tartu: Maksumaksjate Liit, 2008), lk 166.

jaanuariks. Muudetud maksumäärade rakendatakse maksustamisaasta algusest. Maksumäärade muutmise korral esitab kohalik omavalitsus volikogu muudetud maamaksumäärad Maksu- ja Tolliameti piirkondlikule struktuuriüksusele hiljemalt maksustamisaasta 1. veebruariks. Kui nimetatud tähtpäevaks ei ole muudetud maksumäärasid Maksu- ja Tolliameti piirkondlikule struktuuriüksusele esitatud, arvutatakse maamaks eelmisel aastal kehtinud määrade järgi. Maamaksumäärad avaldatakse Maksu- ja Tolliameti veebilehel.⁷

Maamaksuseaduse § 11 näeb ette järgmisi maksusoodustusi:

1. Põllumajandussaaduste tootmiseks kasutusel oleva haritava maa ja loodusliku rohumaa maamaksu määr on 0,1 kuni 2,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.
2. Kohalik omavalitsus võib vabastada maamaksust riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saaja tema kasutuses olevalt elamumaalt linnas kuni 0,3 ha või vallas kuni 1,0 ha ulatuses. Maksuvabastust võib anda tingimusel, et maksuvabastuse taotleja ei saa maa kasutusõiguse alusel rendi- või üüritulu.
3. Kohalik omavalitsus võib vabastada maamaksust represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isiku okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse mõistes tema kasutuses oleva elamumaa osas, kui isik ei saa maa kasutusõiguse alusel rendi- või üüritulu.
4. Kohalik omavalitsus võib vabastada maamaksust maa omaniku kasutuses olevalt elamumaalt linnas kuni 0,3 ha või vallas kuni 1,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas elamus on maksumaksja elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele. Maksuvabastust võib anda tingimusel, et maksuvabastuse taotleja ei saa maa kasutusõiguse alusel rendi- või üüritulu.

Punktis 2, 3 ja 4 sätestatud maksuvabastuse taotluse vaatab isiku kirjaliku avalduse alusel läbi ja otsustab kohaliku omavalitsusüksuse täitevorgan omavalitsusüksuse volikogu poolt kehtestatud ulatuses ja korras. Maksuvabastused vormistab maksuhaldur omavalitsusüksuse täitevorgani ettepanekul rahandusministri poolt kehtestatud korras.

⁷ Maamaksuseaduse § 5 lg 1 ja 3.

Antavatest maamaksuvabastustest tulenevat kohalike omavalitsusüksuste eelarvetulude vähenemist ei hüvitata riigieelarvest.⁸

Lisaks täielikule maksuvabastusele näeb MaaMS 4 lg 2 ette osalise maksuvabastuse kas 25%, 50% või 75% ulatuses maale, millel seadusega või seaduses sätestatud korras on majandustegevus kitsendatud.⁹

1. jaanuaril 2010. aastal jõustusid mitmed maamaksuseaduse muudatused, mis puudutavad maamaksu tasumise tähtpäevi, maamaksu tasumise ning maamaksuteadete kättetoimetamise tingimusi ja korda. Muudatuste eesmärgiks on parandada maamaksu laekumist läbi selle, et maksu tasumise tähtaeg ühildatakse füüsilise isiku tuludeklaratsiooni esitamise ajaga.¹⁰

Maamaksu laekumine paraneb maksukohustuse täitmise tähtaja ühildamisel füüsilise isiku tuludeklaratsioonide esitamise ajaga. Seega on võimalik juba füüsilise isiku deklaratsiooni esitamise ajal isikut teavitada, millises summas maamaksukohustust ta täitma peab. Ühtlasi on võimalik antud summa võrra vähendada füüsilisele isikule tagastatavat enamakstud tulumaksu summat, selgub seaduse muudatusest. Maksukorralduse seaduse muudatuse põhjuseks oli asjaolu, et eelnevalt oli ebaotstarbekalt maksusaladuse kaitse all avalikest allikatest saadavate andmete alusel välja arvatav maamaksusumma. Seaduse muudatusega muudeti maamaksusumma avalikuks infoks.¹¹

Endise maksusumma kolmeks osaks jagamise ja kolme tähtpäeva asemel (15. aprill, 15. juuli ja 15. oktoober) on tasumiseks kaks tähtpäeva – 31. märts ja 1. oktoober.

⁸ Maamaksuseaduse § 11.

⁹ Lehis, Huberg, Uusorg, *Maksuseadused koos rakendusaktidega, supra nota 6*, lk 167

¹⁰ Maksu- ja Tolliamet, „Maamaksu seaduse muudatused 2010. aastal” <www.emta.ee/index.php?id=26945> (22.03.2010).

¹¹ City24, „Valitsus tõstab maamaksu alammäära” (2009)

<www.city24.ee/client/city24client?pageId=15&objId=NewsObject&stateId=NewsInitial&eventId=NewsArticleEvent&articleId=188148> (22.03.2010).

Maksuvõla tekke analüüsi kohaselt suurenes igal aastal aprillikuus maksuvõlgnike arv hüppeliselt. Selle põhjuseks oli asjaolu, et 15. aprillil saabus maamaksu tasumise esimene tähtpäev. 15. veebruarist kuni 31. märtsini on olnud füüsilise isiku tuludeklaratsioonide esitamise periood, mille jooksul alustatakse ka enammakstud tulumaksusumma tagasimaksmist. Maksu- ja Tolliameti infosüsteemis oli küll loodud võimalus, et tulumaksu enammakse olemasolul võis isik jätta enammakstud tulumaksu järgmiste perioodide maksukohustuse katteks, kuid seda kasutati harva. Põhjuseks oli asjaolu, et endiste tähtaegade puhul ei olnud maamaksusumma isikule enamasti veel teada. Seetõttu oli lahenduseks kogu enammakse jätmine järgmiste perioodide maksukohustuse katteks, kuid tagastatav tulumaksu enammakse summa on ületanud enamasti mitmekordselt määratava maamaksusumma. Sellises situatsioonis polnud isikutel motivatsiooni seda raha maksuhalduri kontole jätta.¹²

Maksu- ja Tolliamet väljastab maamaksuteate hiljemalt 15. veebruariks, mil on võimalik hakata esitama elektroonselt füüsilise isiku tuludeklaratsioone. Seega on tuludeklaratsioonide esitamise ajal isikule juba tema maamaksukohustus teada ja ta võib jätta tagastatava tulumaksu summa maamaksu kohustuse katteks.¹³

Teiseks maksu tasumise tähtpäeva muutmise ajendiks oli asjaolu, et maamaksu laekumisest tekkiv rahavoog ei olnud kooskõlas kohalikul omavalitsusel tekkiva vajadusega kasutatava raha järele. Sageli on tekkinud kohalikul omavalitsusel vajadus maksta suuremaid summasid teenuste eest just kevade- ja suveperioodil, mis on sobinud näiteks teeparandustöödeks. Maamaksukohustuse jagamine kolmeks ning tähtpäevad 15. aprill, 15. juuli ja 15. oktoober ei võimaldanud anda kohalike omavalitsuste käsutusse vajaminevat raha siis, kui seda oli kõige otstarbekam kasutada.¹⁴

Seaduse muudatuse kohaselt on summaline piirmäär nüüd 1000 krooni, millest väiksema või võrdse summa peab ära maksma esimeseks tähtpäevaks (31. märtsiks). Üle 1000 kroonise maksusumma puhul peab maksumaksja tasuma 31. märtsiks vähemalt pool

¹² City24, *Valitsus tõstab maamaksu alammäära, supra nota 11.*

¹³ Maksu- ja Tolliamet, *Maamaksuseaduse muudatused, supra nota 10.*

¹⁴ City24, *Valitsus tõstab maamaksu alammäära, supra nota 11.*

summast, kuid mitte vähem kui 1000 krooni ning ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. Seega, kui aastane maksusumma ületab 2000 krooni, tasutakse maks võrdsetes osades.

Näiteks:

1. Aastane maksusumma on 600 krooni, kogu summa tasutakse 31. märtsiks.
2. Aastane maksusumma on 1600 krooni, 31. märtsiks tasutakse 1000 krooni, 1. oktoobriks 600 krooni.
3. Aastane maksusumma on 2600 krooni, 31. märtsiks tasutakse 1300 krooni, 1. oktoobriks 1300 krooni.

Kehtestatud piirmäärasid arvestatakse kohaliku omavalitsuse üksuste lõikes, st omades või kasutades maad mitmes linnas või vallas, tuleb maksumaksjal arvestada iga kohaliku omavalitsuse lõikes 1000 kroonise piirmääraga.¹⁵

Omavalitsuste lõikes varieerub maksuteadete suurus sedavõrd, et tehtud muudatuse järel laekub esimese tähtpäeva järel 93 omavalitsusele üle 75 protsendi ning sealhulgas 12 omavalitsusele üle 90 protsendi kogu aasta maamaksutulust.¹⁶

Samuti tõusis maamaksu administreerimiskulude vähendamiseks maamaksu määramise alampiir 20 kroonilt 50 kroonini. Selle muudatuse tulemusena ei kulutata enam raha alla 50-krooniste maksuteadete administreerimisele, sest muidu ületaksid kulud laekuva maksusumma. Piirmäära tõstmise tulemusena jääb varasemaga võrreldes väljastamata 128 000 maksuteadet ehk 23 protsenti kõigist maksuteadetest. Maamaksutulul langeb sellega 0,55 protsenti ehk kokku 4,2 miljonit krooni. 13 kohaliku omavalitsuse üksusel väheneb maamaksutulul üle viie protsendi.¹⁷

Samuti toimiti intressinõude alampiiriga. Muudatuse kohaselt ei määrata maamaksu ja ei väljastata maksuteadet, kui konkreetsetes maksuteades arvestatud summa on alla 50 krooni.

¹⁵ Maksu- ja Tolliamet, *Maamaksuseaduse muudatused, supra nota 10.*

¹⁶ City24, *Valitsus tõstab maamaksu alammäära, supra nota 11.*

¹⁷ City24, „Tasumata maamaks arvestatakse enam- makstud tulumaksust maha” (2009)

<www.city24.ee/client/city24client?pageId=15&objId=NewsObject&stateId=NewsInitial&eventId=NewsArticleEvent&articleId=188776> (22.03.2010).

Intressi ei arvestata ja intressinõue jäetakse esitamata, kui tähtpäevaks tasumata maksusummadel arvatud intress on väiksem kui 50 krooni.¹⁸

Paberi ja postikulude kokkuhoidmise eesmärgil alustas Maksu- ja Tolliamet 2007. aasta elektrooniliste maksuteatiste saatmist e-maksuametis. 2007. aastal väljastas Maksu- ja Tolliamet 495 175 maamaksuteadet 417 359-le isikule, sh elektrooniliselt vaid 6984 maksuteadet.¹⁹

Lisaks on hakatud 2010. aastast e-maksuameti kasutajatele väljastama vaid elektroonilisi maamaksuteateid. Nende kahe muudatusega säästab Maksu- ja Tolliamet umbes 3,2 miljonit krooni postikulu.²⁰

Kuni 1. jaanuarini 2010 tehti maamaksuteade elektrooniliselt teatavaks vaid isikutele, kes tegid sellekohase märke e-maksuametis/e-tollis. Arvestades elektrooniliste teenuste laialdast kasutust ja üleriigilist eesmärki minna üle valdavalt elektroonilisele asjaajamisele, rakendab maksuhaldur maamaksuteate teatavaks tegemisel alates 1. jaanuarist 2010 peamiselt elektroonilist kättetoimetamist. Seega juhul, kui maksukohustuslane on sõlminud e-maksuameti/e-tolli kasutuslepingu ning teatanud maksuhaldurile oma e-posti aadressi, saadetakse talle maamaksuteade elektrooniliselt.²¹ Muudele isikutele toimetatakse maamaksuteade endiselt kätte posti teel.

Kuni 31. detsembrini 2009 kehtinud seaduse järgi tekkis maamaksukohustus 1. juulist, kui maa omandati või kasutusõigus tekkis enne jooksva aasta 1. juulit, ning maamaksukohustus tekkis 1. jaanuarist, kui omand või kasutusõigus tekkis teisel poolaastal. Sellel põhjusel saadeti näiteks 2006. aastal 27 801 täiendavat maamaksuteadet.²² Alates 2010. aastast võetakse maamaksukohustuse kindlaks määramise aluseks omandi- või kasutusõiguse olemasolu 1. jaanuari seisuga. Maksuteade

¹⁸ Maksu- ja Tolliamet, *Maamaksuseaduse muudatused*, supra nota 10.

¹⁹ Lehis, Huberg, Uusorg, *Maksuseadused koos rakendusaktidega*, supra nota 6, lk 168.

²⁰ Delfi, „Uuest aastast muutub maamaksu kogumise kord” (2009) <www.delfi.ee/news/paevauudised/eeesti/uuest-aastast-muutub-maamaksu-kogumise-kord.d?id=27021947> (22.03.2010).

²¹ Maksu- ja Tolliamet, *Maamaksuseaduse muudatused*, supra nota 10.

²² Lehis, Huberg, Uusorg, *Maksuseadused koos rakendusaktidega*, supra nota 6, lk 168.

väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on maa omanik või maamaksuseaduse §-s 10 ettenähtud juhul maa kasutaja. Aasta keskel enam ümberarvestusi ei tehta. Tehingupoolel võivad otsustada, et varasema omaniku või kasutaja poolt juba tasutud või pärast tehingu sooritamist tasutav maksumus lisatakse tehinguväärtusele või sisaldub tehinguväärtuses.²³

Käesolevas alapeatükis toodud informatsiooni põhjal võib järeldada, et peamised maamaksuseaduse muudatused puudutasid maamaksu tasumise tähtaegu ja alammäärasid. Alates 2010. aastast kehtivad uued maamaksu tasumise tähtajad annavad riigile võimaluse füüsilise isiku tuludeklaratsiooni esitamise järel teavitada isikut tema maamaksukohustusest ja ühtlasi antud summa võrra vähendada füüsilisele isikule tagastatavat enamakstud tulumaksu summat. Maamaksu alammäära tõstmisega hoitakse kokku aga administratiivkuludelt.

1.2. Maamaksu kui omandimaksu õiglusest

Antud alapeatükis arutleb autor maamaksu kui omandimaksu õigluse üle ning toob välja erinevate kohalike ekspertide arvamused ja mitmed maamaksu poolt- ja vastuargumendid.

Maamaksuga maksustamise alus on maa omandi- või kasutusõigus. Maamaksu baas on maksustamishind, mis määratakse potentsiaalse tulukuse järgi (lähtuvalt maa sihtotstarbest ja asukohast), mitte aga maa tegeliku kasutuse alusel. Maa maksustamishinna määramise ja selle vaidlustamise kord on kehtestatud maa hindamise seaduses. Omandit loetakse küll üheks maksevõimelisuse indikaatoriks, kuid sellegipoolest on omandimaksude teoreetiline õigustatus vaieldav, eriti teravaks on maamaksu teema muutunud 2008. aastal, kui Tallinnas tõsteti maksumäära 0,6-lt 1,5-le

²³ Maksu- ja Tolliamet, *Maamaksuseaduse muudatused, supra nota 10.*

protsendile. Omandilt võetava maksu suurus ei tohi sundida maksumaksjaid maksu tasumiseks oma omandist loobuma.²⁴

Omandimaks on ajalooliselt kõige vanem maks. Erinevalt tulumaksust ei ole omandimaksu juures oluline, kas isik selle õiguse valdamisest tulu saab või mitte, maksukohustus on seotud vaid ja üksnes omandiõigusega. Tavainimesele tundub omandimaks äärmiselt ebaõiglane, sest asja ostmisel on juba tasutud kõrget hinda, kusjuures tasus sisaldasid ka mitmesugused maksukulud (käibemaks, riigilõiv, ettevõtja tulumaks jms).²⁵

Õigluse ja maksevõime seisukohalt peetakse omandimaksu tänapäeval n-ö täiendavaks maksuks, kuid majanduspoliitiliste eesmärkide realiseerimise seisukohalt võib ta muutuda esmase tähtsusega maksuks. Tulu teenimine läbi töövõtu tähendab suurt inimlikku pingutust ja töötulu teenimine seob kogu maksumaksja aja ja energia. Omandi valdamine ei eelda üldjuhul jätkuvat ja otsest tegevust, kuid omand loob aluse sõltumatusele, tõstab isiku ühiskondlikku positsiooni ja annab mõjuvõimu, mõnikord koguni võimu. Omandi olemasolu on samuti aluseks laenu saamisele, mis omakorda võimaldab hankida uusi omandusi ja seeläbi suurendada veelgi enda mõjuvõimu.²⁶

Kui riik koormab maksuga omandit, siis ta karistab omanikku s.t. isikut, kes, kas läbi eduka ja aruka töö või läbi ebamoraalse äri või koguni kuritegeliku tegevuse, on enda kätte koondanud vara. Vara või omandi kogunemine ühe isiku või grupi isikute kätte on ohtlik, sest see viib ühiskonna tasakaalust välja ja peatab aktiivse majandustegevuse. Eriti ohtlik on just maa kontsentreerumine üksikute isikute omandisse, sest sellisel juhul puudub teistel alternatiiv – neile jääb vaid õigus omanikult maad rentida ja loovutada talle tema poolt nõutav osa kasumist või nälgida ja surra. Samal ajal puudub omanikul sund anda maad teiste isikute käsutusse, sest endale saab ta alati elamiseks piisavalt vahendeid toota, teiste heaolu teda aga üldjuhul ei huvita. Ainsaks ravimiks sellise iseka ja ühiskonna seisukohalt hävitava käitumise korrigeerimiseks on rakendada omandile,

²⁴ Lehis, Huberg, Uusorg, *Maksuseadused koos rakendusaktidega*, supra nota 6, lk 165

²⁵ Paul Tammert, *Maksundus*, (Tallinn: 2002), lk 99.

²⁶ Tammert, *Maksundus*, supra nota 25, lk 100.

antud juhul siis maale maks, mis tekitab omanikule püsiva kulu ja sunnib teda aktiveeruma. Selleks, et katta maamaksust tekkivat kulu, peab maaomanik alustama majandustegevust, mis tähendab ühelt poolt töökohtade loomist ja teisalt kauba tootmist. Kui ta ise ei soovi seda teha, siis peab ta üleliigse osa maast loovutama mõnele teisele isikule, kes soovib ennast teostada ja tegutseda majanduslikult aktiivselt. Seega võib väita, et ainsa maksuna omandimaks hoopis ergutab maksumaksjat aktiivsele tegevusele ja tagab turu püsiva aktiivsuse, mitte ei pidurda ega moonuta maksukohustuslase tegevust, nagu tulu- või tarbimismaks.²⁷

Käesoleva lõputöö autor on nõus väitega, et maamaks paneb maa omanikke mõtlema majanduslikult ja ergutab aktiivset majandustegevust, kuid ei ole päris nõus arvamusega, et maamaksu olemasolu meie väikeses riigis võib sundida kedagi tema üleliigsest maast loobuma. Maaomanik pigem annab oma maa kolmandale isikule rendile või laseb selle koormata hoonestusõigusega. Kolmas isik omakorda juba alustab seal kas rentnikuna majandustegevust või hoonestusõiguse tasu eest hoonestamist. Mõlemad skeemid on lõppkasutajate suhtes ebaõiglased sellepärast, et nemad hakkavad maksma nii renti/hoonestusõiguse tasu kui ka maamaksu. Kui hoonestaja suhtes on see tegevus vähemalt seadusega vastavuses, siis rentniku puhul mitte ja maamaksu peab maksma ikka maaomanik, mida ta kindlasti ka teeb, kuid rendi suurus on rentniku jaoks kindlasti selle maamaksu summa võrra lihtsalt kõrgem.

Omandimaksude vastased protestivad põhiliselt just omandimaksu põhialuse vastu, väites et on ebaõiglane nõuda maksu varalt, mis ei too tulu ja millel on vaesustav efekt. Pealegi tasus omanik juba kõikvõimalikud maksud maa või kinnisvara ostu käigus. Leitakse, et on ebainimlik ajada inimene, kes on elanud kogu oma eluaja ühes paigas, ära oma kodupaigast, kui ta ei suuda seda enam majanduslikult efektiivselt kasutada. Probleeme tekitab samuti olukord, kus mingi seni vähehinnatud territoorium muutub järsku ülipopulaarseks, mille tagajärjel seal läbi aegade elanud inimeste maksukoormus tõuseb

²⁷ Paul Tammert, *Maksundus*, (Tallinn: 2005), lk 41.

kümneid või koguni sadu kordi, sest nende omanduses oleva kinnisvara väärtus on tõusnud sellises ulatuses.²⁸

Maamaksu peetakse heaks maksuks sellepärast, et selle tekitatud maksumoonutused on väikseimad, seda on lihtne koguda ning laekumised on täpselt prognoositavad. Samamoodi kui Eestis kehtib eraldi maamaks vaid mõnes üksikus Euroopa Liidu riigis. Maksutuludest moodustab maamaks ligikaudu 12%. Vaatamata sellele, tulevad aga üha rohkem esile ka meie maamaksu puudused. Esiteks, maamaksu puuduseks on tema piiratud võime tuua omavalitsusele maksutululusid. Teiseks, probleeme tekitab maamaksu aluseks oleva maa väärtuse määramine. Maa maksustamishind kujuneb kaudselt, võrreldavate turuhindade alusel. Maksustamishind võib aga väga palju erineda tema tegelikust turuhinnast, mis loob tunde maamaksu ebaõiglasest olemusest. Mõneruutmeetrise hamburgerikioski aluse maa müük kalli hinnaga võib olla maamaksu määramise aluseks ka piirnevale arendamata maale. Maamaks ei ole seega võimeline piisava detailsusega arvesse võtma maa tegelikku turuväärtust ja seda kujundavaid tegureid. Seda võimaldaks kinnisvaramaks, mis kaasaks maksubaasi ka sellel asuvate ehitiste-rajatiste väärtuse.²⁹

Omavalitsuste eesmärk peaks olema oma kinnisvara ja kohaliku miljöö väärtuse suurendamine, mis tagab ka suurema maksulaekumise. Tänapäeval võistlevad omavalitsused aga inimeste kuhjamise nimel oma haldusala territooriumile. Kinnisvaramaks võimaldaks vähendada omavalitsuste sõltuvust tulumaksudest. Põhimõtteliselt võiks kinnisvara- ja maamaks välja näha järgmiselt. Maamaks võiks jääda, kuid ta oleks kindlasummaline madal maks ühe pindalaühiku kohta. Siis poleks enam vaja teha kulutusi maa korraliseks hindamiseks ja pidevaks maa turuhindade jälgimiseks riiklikul tasandil. Lisanduv kinnisvaramaks oleks aga diferentseeritud eri objektide lõikes. Kinnisvaramaksu laekumised võiks moodustada meie omavalitsuste

²⁸ Tammert, *Maksundus, supra nota 25*, lk 101.

²⁹ Viktor Trasberg, „Kinnisvaramaksust. Teoreetilisel”, *Eesti Päevaleht* 17.12.2007, <www.epl.ee/artikkel/411854> (21.03.2010).

eelarvetest keskeltläbi kümme protsenti, nii nagu Lätis. USA-s moodustavad kinnisvaraga seotud maksud kuni 75% omavalitsuste kogutuludest.³⁰

Praeguses Eestis ei ole tahet kinnisvaramaksu kehtestada või isegi tasakaalustatult selle üle arutleda. Kinnisvaramaks oleks aga võimalus suurendada omavalitsuste maksutuluseid, kujundada arendustegevust ning mõjutada inimeste-ettevõtete paiknemist.³¹

Maamaks on aga sedavõrd ebaõiglane, et ta võiks koguni ära kaotada. Maa kõrge maksustamine võib sundida eestlase maa müüma välismaalasele. Kui maaomanikul puudub raha maamaksu tasumiseks, siis seetõttu on ta riigi poolt pealesurutud maksu tõttu sunnitud maaomandist loobuma. Lisaks sellele eksisteerib arusaamatu omandite eristamine. Kui maksustatakse üht omandit, siis oleks õiglane maksustada teisigi omandeid. Seda Eestis õnneks veel ei tehta.³²

Maamaksu arvutamise aluseks on maa turuväärtus. Kui ühes vallas on rannäärne krunt kommunikatsioonidega varustatud ning sellele ostja leitud, siis see veel ei tähenda, et sama hinda väärrib rannast kaugemal asuv ja ilma kommunikatsioonideta karjamaa. Õiglane hindamine tähendaks siin meeletult töömahukat protsessi, mis muudab maksustamise protsessi juba iseenesest ebaefektiivseks. Paneb kahtlema ka laialt levinud arvamus, et maamaks sunnib maaomanikke maad efektiivsemalt ja aktiivsemalt kasutada. Paljudes maapiirkondades renditakse maad välja maamaksuga võrdse rahasumma eest. See tähendab sisuliselt maa tasuta naabri kasutusse andmist – tulutootmisest on maa ülepakkumise juures mõttetu rääkida. Kuidas aga hinnata elamumaa kasutusefektiivsust? Kas rikkam inimene elab krundil vaesest efektiivsemalt?³³

Maamaks on küll tuntud oma sajaprotsendilise laekumise poolest, kuid ainuüksi laekumise tõhusus ei ole argument maamaksu kogumiseks. Sama vabalt võib leida mõne muu sama ebaõiglase maksu, mis samahästi laekub. Samuti loetakse, et maamaks on

³⁰ Trasberg, *Kinnisvaramaksust*, *supra nota 29*.

³¹ Trasberg, *Kinnisvaramaksust*, *supra nota 29*.

³² Tõnu Toompark, „Maamaksu kaotamiseks on põhjuseid küllaga” (2001), <www.adaur.ee/index.php/maamaksu-kaotamiseks-on-pohjuseid-kullaga> (22.03.2010).

³³ Toompark, *Maamaksu kaotamiseks on põhjuseid küllaga*, *supra nota 32*.

vajalik sellepärast, et teistes riikides on see ka kehtestatud. Maa ja/või kinnisvara maksustamine toimib paljudes riikides, kuid see ei tähenda veel, et nii on õige toimida. Mõne muu riigi pimesi eeskujuks toomine ja õiguse-õigluse unustamine näitab orjamentaliteeti, kus oodatakse otsust kaugelt-kõrgelt julgemata seda ise teha.³⁴

Arvatakse, et maamaksu kaotamise asemel piisab selle alandamisest. Maksu alandamine on aga paraku probleemi edasilükkamine, mitte probleemi lahendamine. Väljapakutud maksumäärade alandamine näiteks 1,2 protsendilt 0,9 protsendile juhul, kus maksustamishind suureneb kaks korda, on libalahendus, sest reaalne maksusumma suureneb toodud näite puhul 50%.³⁵

Lisaks üleval toodud argumentidele kaasnevad maksude kogumisega ja nende uuesti laiali jaotamisega põhjendamatult suured avaliku halduse kulud. Nii on maamaks üks kulukamaid makse. Näiteks maksab Tallinnas Meriväljal 2000 m² krundi omanik maamaksu üle 1000 krooni kuus. Et maksu administreerimisele kulub viiendik maksusummast, tasub eelkirjeldatud Merivälja elanik 3000 krooni aastas ainuüksi selleks, et tema käest maamaksu üldse koguda saaks. Ja see probleem ei puuduta ainult majaomanikke. Näiteks Kadriorus asuva ühe ruutmeetri korteripinna eest võib olla maamaks neli krooni kuus. See on suurusjärgult sama summa, mida korteriomanikud on võimelised igakuiselt remondifondi panema.³⁶

Antud lõputöö autor on toonud mitmeid maamaksu poolt- ja vastuargumente. Kummalisel põhjusel on suurem osa neist olnud just vastuargumendid. Maaomanikul ei ole alati puhtalt seadusest tulenevalt võimalust oma üleliigsest maast lihtsalt loobuda, kuigi ta ei pruugi suuta või tahta selle pealt maamaksu maksta. Näiteks samas lõputöös üleval mainitud Kadrioru on miljööväärne ala, kus hoonestustihedus on piiratud ja koduomanikul puudub võimalus jätta enda kasutusse väiksem maatükk. Sellisel juhul ei jää tal muud üle kui müüa terve maatükk ära ja sellega kaasas ka loomulikult seal paiknev hoone ehk teisisõnu inimene peab loobuma oma kodust. Sellisesse ohustatud

³⁴ Toomark, *Maamaksu kaotamiseks on põhjuseid küllaga, supra nota 32.*

³⁵ Toomark, *Maamaksu kaotamiseks on põhjuseid küllaga, supra nota 32.*

³⁶ Toomark, *Maamaksu kaotamiseks on põhjuseid küllaga, supra nota 32.*

kategooriasse kuuluvad kindlasti ka lasterikkad pered, kes on ilma maamaksutagi majandusliku toimetuleku riskigrupp. Laste saamisel on üks tähtsamaid eeldusi piisavalt suur elamispind, kuhu noor pere end majutada saaks, kuid selle pinna kõrgest maksustamisest ei tohi saada põhjust laste mitte saamiseks. Pole ruumi, pole lapsi, seega võib see tulevikus mõjuda negatiivselt Eesti iibele.

Maamaks on sunniviisiliselt pannud koduomaniku igavese rentniku olukorda, kus inimene peab juba omandatud kodu pealt maksma veel täiendavaid makse. Kodu pealt, millesse erinevalt üüripinnast ta juba on nii rahaliselt kui ka emotsionaalselt investeerinud. Üks lahendustest nii sellele kui ka paljulapseliste perede probleemile võiks olla elamumaa maamaksust vabastamine. Maamaksu vabastus võiks olla näiteks elamumaa omanikel, kelle elukoht on rahvastikuregistris registreeritud sellel kinnistul asuvas elamus või korteris.

Kodust loobumine kõrge omandimaksu tõttu ei ole antud lõputöö autori arvates üldse inimlik. Eriti ei tundu see õiglane olevat siis, kui korraline hindamine, mille tulemustest sõltub otseselt maamaksu suurus, toimub nii harva (viimati 2001.a) ning on aega- ja suuri kulutusi nõudev, väga aeglane ja tihti hilinev protsess. 2001. aastal saadud korralise hindamise andmed ei saa kuidagi olla tänasel päeval objektiivsed. Ei saanud need ka viimase üheksa aasta jooksul sellised olla, sest muutused kinnisvaraturul nende aastate jooksul ei ole olnud lihtsalt märgatavad, vaid lausa kardinaalsed. Selle perioodi vältel on üle elatud nii tempokas kinnisvarabuuum kui ka sellele järgnenud hoogne hinnalangus. Territoriaalselt on Eesti Vabariigis ka kohti, kus kinnisvaraturg puudub peaaegu üldse ning selle tõttu on seal ülimalt keeruline määrata kinnisvara õiget turuväärtust.

Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika andmetel oli näiteks 2009. aastal Harju maakonnas Rae vallas tehtud 111 tehingut maaga, mille sihtotstarbeks on elamumaa. Samal perioodil aga Jõgevamaal Pajusi vallas üks ja Järvemaal Türi vallas kõigest kolm sama sihtotstarbega maa tehingut.³⁷ Lausa võimatu on objektiivne hindamine ühe ja ka isegi

³⁷ Maa-amet, „Kinnisvara hinnastatistika päringud“ <www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx> (22.03.2010).

kolme tehingu näitel. Sellest tulenevalt on leitud veel üks maamaksust loobumise argument.

Antud alapeatükis toodud argumentide põhjal võib järeldada, et maamaks on füüsiliste isikute suhtes ebaõiglane maks, mis paneb koduomaniku igavese rentniku olukorda, piirab tema võimalusi suurendada oma peret ning võib sundida isikut oma kodust isegi loobuma. Lõputöö autori arvates peaks elamumaa olema üldse maamaksu vabastusega.

2. MAAMAKSU LAEKUMISTE ANALÜÜS

2.1. Maamaksu laekumised kolme linna näitel

Maamaksu suurus sõltub maa maksustamishinnast, maamaksu määrast, sihtotstarbest, maa kasutuselevõtust ja ümberkruntimisest, lubatud ehitusõiguse pindalast, maksusoodustustest jm teguritest. Käesolevas peatükis on toodud kolme erineva Eesti linna lühikirjeldused, seal kehtivad maamaksumäärad, hinnatsoonid ja maamaksu laekumiste summad eelarvesse. Valitud linnadeks on Tallinn, Tartu ja Pärnu. Kaks esimest linna on suurima rahvaarvuga linnad Eestis ja kolmas linn on eriline mitme maamaksumäära kehtivuse poolest ühe haldusüksuse territooriumil.

Maamaks on riiklik maks, kuigi ta laekub täies ulatuses maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse eelarvesse. Alates 01.01.2002 kehtivad maamaksuseaduses uued maksumäärad – 0,1% kuni 2,5% maa maksustamishinnast aastas. Varem olid maksumäärad pikka aega vahemikus 0,5% kuni 2,0%, kuid seoses uue maa hindamisega tekkis vajadus alandada maksu alammäära, et omavalitsused saaksid vajadusel kompenseerida mitmekordset maksustamishinna tõusu. Samuti on alates 2002. aastast lubatud kehtestada omavalitsusüksuse piirides erinevatele hinnatsoonidele erinevaid maksumäärasid, varem tuli kehtestada ühtne maksumäär.³⁸

Tallinn on Eesti Vabariigi pealinn ning Harju maakonna haldusüksus. See linn asub Eesti põhjarannikul, Kopli ja Tallinna lahe ääres. Tallinn on Eesti suurim linn nii oma pindala kui ka seal registreeritud elanike arvu järgi. Tallinn hõlmab 159,2 km² suuruse maa-ala ning selle halduspiiridesse kuuluvad veel Ülemiste ja Harku järved ning Aegna saar. 2008. aasta seisuga oli Tallinnas 403 547 registreeritud elanikku.³⁹

³⁸ Lehis, Huberg, Uusorg, *Maksuseadused koos rakendusaktidega, supra nota 6*, lk 166.

³⁹ Tallinn, „Üldinfo” (2009) <www.tourism.tallinn.ee/est/fpage/info/yldinfo> (18.03.2010).

Tallinnas oli alates 2002. aastast maamaksumäär 0,6% maa maksustamishinnast aastas. Maamaksumäär oli Tallinnas tunduvalt madalam kui Eestis keskmiselt. Eesti keskmine maamaksumäär oli 2007. aastal 1,82%. Kuna viimane maa korraline hindamine toimus 2001. aastal ja seejärel on maksustamishind püsinud muutmatuna järgmise kuue aasta jooksul ei peegeldanud see enam olukorda kinnisvaraturul, kus samal ajal oli maa turuväärtus kasvanud kordades. Selleks, et järgmisest maa korralisest hindamisest tulenev maksutõus ei oleks peale uut hindamist liiga hüppeline, oli otstarbekas tõsta maamaksu määra korralise hindamise vahelisel perioodil ning otsustati tõsta 2008. aasta maamaksumäära 1,5%-le maa maksustamishinnast, mis kehtib ka 2010. aastal.⁴⁰

Viimase maa korralise hindamise käigus moodustati Tallinnas 36 hinnatsooni. Kogu Tallinna linna maa väärtuste loetelu sihtotstarbe liikide ja kõlvikute kaupa on toodud käesoleva lõputöö lisas 1.

Tallinna linna 2009. aasta eelarve eelnõus on kogutulude summaks kavandatud 7 394 904 000,00 krooni. Maamaks moodustab Tallinna linna eelarve kogutuludest keskmiselt 4,5%. Maamaksu laekumiste summad Tallinna linna eelarvesse viimase kolme aasta jooksul on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Maamaksu laekumine Tallinna linna eelarvesse.⁴¹

Periood	Laekumine seisuga 31.12.2007	2008. aasta kinnitatud eelarve	Laekumine seisuga 31.12.2008	2009. aasta kinnitatud eelarve
Maamaks (kr)	132 465 000,00	320 000 000,00	314 700 000,00	322 000 000,00

⁴⁰ Tallinn, „Tallinna linna 2009. aasta eelarve eelnõu seletuskiri” <www.tallinn.ee/est/g3417s42684> (22.03.2010).

⁴¹ Tallinn, „Tallinna linna eelarve” <www.tallinn.ee/est/eelarve> (22.03.2010).

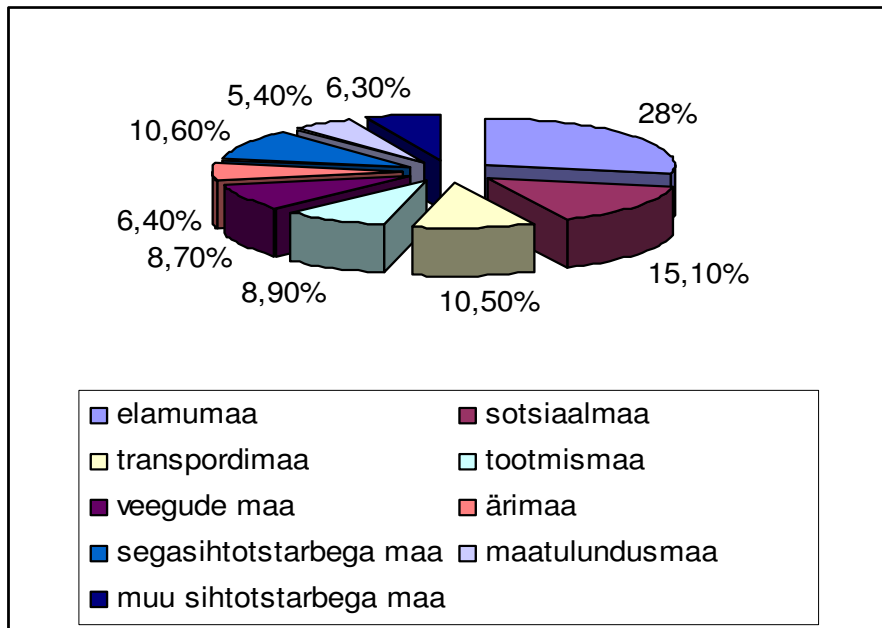
Tabelist 1 tuleneb, et Tallinnas maamaksumäär tõstmisel 0,6%-lt 1,5%-le suurenes maamaksu tulu 182 235 000,00 krooni võrra ehk 2,5 korda. Tallinna linna 2008. aasta eelarve täitmine maamaksu osas moodustas 98%. Kokku aastal 2008 laekus Maksu- ja Tolliametile maamaksuna 756 733 000,00 krooni, millest Tallinna linna maamaks moodustas 41,6 %.

2009. aasta eelarves on kavandatud maamaksuks 322 000 000,00 krooni, mis on kahe miljoni krooni võrra rohkem võrreldes 2008. aastaga. 2009. ja 2010. aastal Tallinnas maamaksumäär ei muutu. Maamaksu tulu kasvab maade kasutuselevõtu, ümberkruntimiste, ehitusõiguse ja sihtotstarbe muutmise tulemusena. 2009. aasta eelarve eelnõus nähakse ette vahendid maamaksu osaliseks hüvitamiseks pensionisaajatele kokku 8 000 000,00 krooni. Tegemist on arvestusliku summaga. Pensionärid vabastatakse maamaksust avalduse alusel kuni 700 krooni ulatuses juhul, kui nende kasutuses oleva ja Tallinna haldusterritooriumil asuva elamumaa sihtotstarbega maatükk või selle mõtteline osa on suurem kui 200 m². Represseeritud ja nendega võrdsustatud isikud vabastatakse maamaksust avalduse alusel tema kasutuses oleva ja Tallinna haldusterritooriumil asuva elamumaa osas. Maksuvabastustest moodustavad riikliku pensionikindlustuse saajate maksuvabastused 3 660 000,00 krooni. Represseeritute maksuvabastused moodustavad 1 520 000,00 krooni.⁴²

Tallinna pindalast on seisuga 01.10.2008 maakatastrisse kantud 108,3 km², katastrisse on kandmata reformimata riigimaa, mis moodustab 49,9 km², ehk 31,5% linna pindalast.⁴³ Katastrisse kantud maa sihtotstarbe osakaalud on toodud joonisel 1, kust nähtub, et suurema osa Tallinna linna pindalast moodustab elamumaa ja sellele järgnevad sotsiaalsed ja transpordimaa.

⁴² Tallinn, *Tallinna linna 2009. aasta eelarve*, supra nota 40.

⁴³ Tallinn, *Tallinna linna 2009. aasta eelarve*, supra nota 40.



Joonis 1. Tallinna linna maa struktuur sihtotstarbe alusel seisuga 01.10.2008.⁴⁴

Tartu on Eesti suuruselt teine linn ning Lõuna-Eesti suurim keskus. Tartu on tuntud kui Eesti traditsiooniline intellektuaalse elu keskus. Tartu linn asub Suur-Emajõe kahel kaldal. Tartu linna pindala on 38,8 km² ja 01.01.2008 seisuga registreeritud elanike arv rahvastikuregistris oli 98 695 inimest, mis tegi asustustiheduseks 2544 inimest/km².⁴⁵

Tartus on maamaksumäär 1,0% maa maksustamishinnast aastas, mida erinevalt Tallinna maamaksumäärast ei ole muudetud alates aastast 2001. Vabariigi Valitsuse 22. mai 2001. aasta korraldusega nr 336-k otsustati läbi viia uus maa korraline hindamine, mis teostati samal aastal. Uue maa korralise hindamise läbiviimise kutsus esile maa turuväärtuse oluline muutus võrreldes 1996. aastal läbiviidud korralise hindamise tulemustega. Maa turuväärtuse muutus oli põhjustatud kinnisvara märkimisväärsest hinnatõusust, mille tulemusena maa maksustamishind ei vastanud enam turuväärtusele. Käesoleva korralise hindamise tulemusena moodustati Tartu linnas 32 hinnatsooni. Kogu Tartu linna maa

⁴⁴ Tallinn, „Tallinna linna 2009.a eelarve” (2008), <www.tallinn.ee/est/g3417s42684> (20.03.2010).

⁴⁵ Tartu, „Tartu arvudes 2008” <www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=6&page_id=52> (19.03.2010).

väärtuste loetelu sihtotstarbe liikide ja kõlvikute kaupa on toodud käesoleva lõputöö lisa 2.

Tartu linna 2009. aasta eelarve eelnõus on kogutulude summaks kavandatud 1 647 935 000,00 krooni. Maamaks moodustab Tartu linna eelarve kogutuludest 0,9%. Kogu Maksu- ja Tolliametile 2008. aastal laekunud maamaksust moodustas Tartu linna maamaksu osa 1,9 %. Maamaksu laekumiste summad Tartu linna eelarvesse viimase kolme aasta jooksul on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maamaksu laekumine Tartu linna eelarvesse.⁴⁶

Periood	Laekumine seisuga 31.12.2007	2008. aasta kinnitatud Eelarve	Laekumine seisuga 31.12.2008	2009. aasta kinnitatud eelarve
Maamaks (kr)	14 816 800,00	14 700 000,00	14 990 000,00	14 700 000,00

Tabelist 2 nähtub Tartu linna eelarves valitsev stabiilsus. Tartu linna 2008. aasta eelarve täitmine maamaksu osas moodustas 102%.

2001. aastal läbi viidud maa korralise hindamise tulemusena tõusis keskmiselt Tartu linnas maa maksustamishind 1,4 korda. Kõige rohkem tõusid hinnad, kui kesklinna piirkond välja jätta, Tähtvere (2,3 korda), Tammelinna (1,8 kuni 2,2 korda) ja Veeriku (2,1 korda) linnaosas. Kesklinna piirkonnas tõusis elamumaa väärtus 3,1-3,5 korda.⁴⁷

Tartu Linnavolikogu 2004. aasta 7. oktoobri määrusega nr 83 kehtestati maamaksust vabastamise kord. Nimetatud korra järgi saavad maksusoodustust avalduse esitanud Tartu linnas elavad riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saajad, represseeritud ja represseerituga võrdsustatud isikud okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku

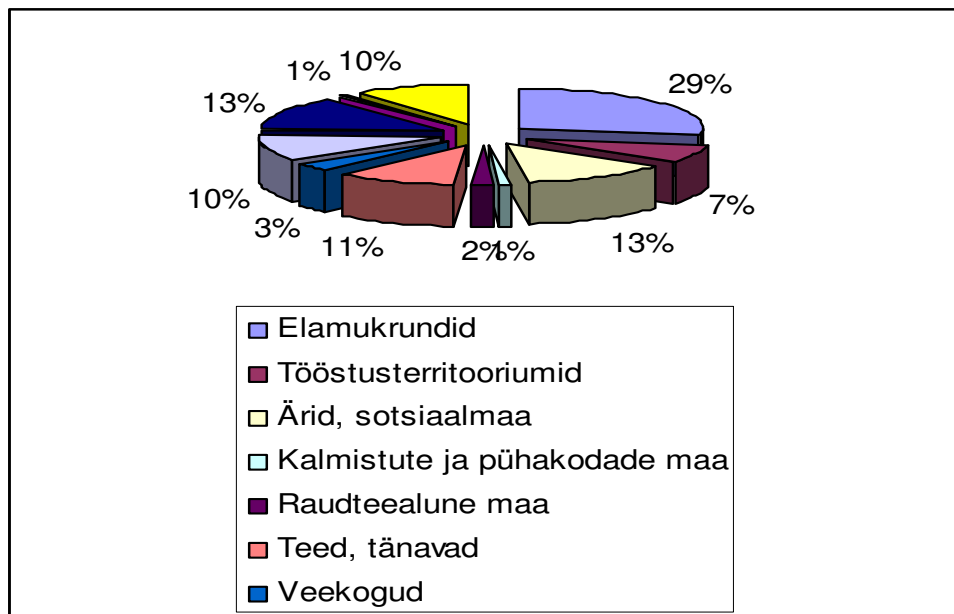
⁴⁶ Tartu, „Tartu linna eelarve” <www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=2&page_id=28> (22.03.2010).

⁴⁷ Tartu, „Maade maksustamisega seotud küsimused” <www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=2&page_id=366> (23.03.2010).

seaduse mõistes tema kasutuses oleva elamumaa osas tingimusel, et maksuvabastuse taotleja ei saa rendi- või üüritulu.⁴⁸

Tartu Linnavolikogu kehtestas 2009. aastal Tartu linnas pensionäridele, kes on esitanud vastava avalduse, maamaksust vabastamise summa suuruseks 400 krooni ühe maksuvabastuse saaja kohta.⁴⁹

Maa maksustamishind sõltub otseselt maa kasutusest. Maksustatud maa osatähtsus Tartu linna territooriumist on 63%. Kogu linna maakasutus on toodud joonisel 2.



Joonis 2. Tartu linna maa struktuur sihtotstarbe alusel seisuga 01.01.2008.⁵⁰

Joonisel 2 nähtub, et suurema osa Tartu linna pindalast moodustavad elamu-, äri- ja sotsiaalmaa krundid.

⁴⁸ Tartu, „Pensionäride maamaksust vabastamine” <www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=2&page_id=2511> (22.03.2010).

⁴⁹ Tartu, *Pensionäride maamaksust vabastamine*, supra nota 48.

⁵⁰ Tartu, „Tartu linna 2009.a eelarve” (2009), <www.tartu.ee/data/Tartu%202009%20eelarve.pdf> (22.03.2010).

Pärnu linn asub Pärnu lahe kirderannikul Pärnu jõe suudmes. Vana-Pärnu sai linnaõigused 1251. ja Pärnu 1318. aastal. Pärnu linna pindala on 32,2 km², mis on peaaegu viis korda väiksem kui Tallinna linna pindala. Pärnu linnas oli seisuga 01.01.2008 aasta registreeritud 43 488 elanikku, mis on ligi kaks korda vähem kui Tartus umbes sama suurel territooriumil.⁵¹

Pärnu Linnavolikogu on maamaksu määrad 2010. aastaks kehtestanud 17.09.2009.a. määrusega nr. 37. määradega, mis on samad kui 2005 – 2009. aastatel. Sama määrusega nähakse ette ka maamaksu soodustused, mis on pensionäridel 30% ja represseritutel 50%.⁵² 2008. aastal Pärnu linna maamaksu laekumise osa moodustas 2,3 % kogu Maksu- ja Tolliametile laekunud maamaksust ning Pärnu linna eelarve kogutuludest 2,4%. See tuleneb tabelist 3, kus on toodud maamaksu laekumiste summad Pärnu linna eelarvesse viimase kolme aasta jooksul.

Tabel 3. Maamaksu laekumine Pärnu linna eelarvesse.⁵³

Periood	Laekumine seisuga 31.12.2007	2008. aasta kinnitatud Eelarve	Laekumine seisuga 31.12.2008	2009. aasta kinnitatud eelarve
Maamaks (kr)	16 796 937,00	16 500 000,00	17 640 935,00	17 500 000,00

Tabelist 3 on näha, et Pärnu linna 2008. aasta eelarve täitmine maamaksu osas moodustas 107%. Maamaksu osa Pärnu linna 2009. aasta eelarves on ühe miljoni võrra suurem kui eelneval aastal, kus on ka arvestatud, et pensionäridel on maamaksu soodustus 30% ja represseritutel 50%.

⁵¹ Pärnu, „Pärnu arvudes 2007” <www.parnu.ee/index.php?id=664> (19.03.2010).

⁵² Pärnu, „Pärnu linna 2010. aasta eelarve kinnitamine”

<amphora.lv.parnu.ee/AMPHORA_PUBLIC/document.aspx?id=435551> (24.03.2010).

⁵³ Pärnu, „Pärnu linna eelarved” (2010), <www.parnu.ee/index.php?id=86> (23.03.2010).

Käesoleva lõputöö kontekstis erineb Pärnu linn teistest siin toodud linnadest. Erinevus seisneb asjaolus, et Pärnu linnavalitsus on ära kasutanud võimaluse kehtestada oma haldusterritooriumil erinevad maamaksumäärad diferentseeritult maa hinnatsoonide lõikes. Pärnu haldusüksusel kehtivad maamaksumäärad vahemikus 0,7% kuni 1,5% maa maksustamishinnast aastas. Kohalik omavalitsus võib seda teha maamaksuseaduse § 5 lõikes 1, § 11 lõikes 1 ja rahandusministri 17. jaanuari 2001 määruse nr 10 “Maamaksuseaduse rakendamise kord” § 6 alusel. Pärnu linna maamaksumäärad diferentseeritult maa hinnatsoonide lõikes on toodud tabelis 4. Kogu Tartu linna maa väärtuste loetelu sihtotstarbe liikide ja kõlvikute kaupa on toodud käesoleva lõputöö lisa 3.

Tabel 4. Maamaksumäärad Pärnu piirkondade kaupa.⁵⁴

Piirkonna nimetus ja järjekorra number	Maksumäär
01. Südalinn	0,80%
02. Kesklinn-Roosi	0,80%
03. Rannarajoon	0,80%
04. Ülejõe	1,10%
05. Mai	1,50%
06. Vingi	0,90%
07. Vana-Pärnu	1,10%
08. Lennuvälja-Savi	1,30%
09. Sauga	1,10%
10. Tammsaare-Aisa	0,70%
11. Aisa-Karja	0,80%
12. Karja-Kooli	0,90%
13. Kooli-Jõe	1,00%
14. Rääma	1,00%
15. Raeküla-Lodja	0,90%
16. Papiniidu	1,40%
17. Niidu	1,30%
18. Jõekalda	1,40%
19. Tammiste	1,20%
20. Rüütli tänava majad Vee tänavast Aia tänavani, v.a. pangahoone	0,80%

⁵⁴ Pärnu, „Maamaksu määrad” (2010), <www.parnu.ee/index.php?id=627> (23.03.2010).

Vaadates tabelis 4 ja lisa 3 toodud andmeid nähtub, et kõrgema maa maksustamishinnaga hinnatsoonidele vastab madalam maamaksumäär. Sellisteks piirkondadeks on näiteks südalinn, kesklinn, rannajoon ja Rüütli tänava majad. Arvestades seda, et nendes piirkondades on maatükid tunduvalt kõrgema ruutmeetri hinnaga kui ülejäänud linnaäärsed maatükid, võib järeldada, et Pärnu linnavalitsus on tahtnud sellega võrdsustada linnaelanike maamaksukoormust. Eriti kaitstakse sellega just kallimates hinnatsoonides elavaid maaomanikke.

Käesolevas alapeatükis toodud näited tõestavad lõputöös varem toodud väidet, et maamaksu laekumine on lihtsalt prognoositav ja peaaegu sajabrotsendiline. Kohalik omavalitsus ise mõjutab tema eelarvesse laekuvat maamaksutulu, kehtestades soovi korral erinevaid maamaksumäärasid ja andes teatud gruppidele maaomanikele maamaksu soodustusi.

2.2. Maamaksu arvutamine ja analüüs

Järgnevas alapeatükis on toodud lühiülevaade maa korralise hindamise eesmärgist ja põhimõtetest ning maamaksu arvutamise meetodika. Välja on toodud ka erinevate piirkondade maaomanike maamaksu maksekoormuse erinevused.

Maa hindamisel kasutatakse korralist hindamist, millal maa väärtus leitakse tsoonide ja sihtotstarvete või kõlvikute kaupa. Maa hindamise eesmärgiks on leida maa harilik väärtus. Hindamise objekt on maatükk ilma sellel asuvate ehitiste, kasvava metsa, muude taimede ja päraldisteta. Maa maksustamishinna määramise ja selle vaidlustamise kord on kehtestatud maa hindamise seaduses.

Maa hindajaks on isik, kellele on Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras välja antud vastav tegevuslitsents. Korraline hindamine viiakse läbi maaregistri tehingute andmebaasi andmete alusel hindamise aasta 30. juuni seisuga. Hindamisel jaotatakse maa hinnatsoonidesse, mis on piirkond, kus on sarnane väärtustase ja väärtuse moodustamise

mehhanism. Igas hinnatsoonis määratakse maa väärtus seal esinevate sihtotstarbe liikide kaupa, kasutades ühikuna krooni maatüki ruutmeetri, hektari või krundi ehitusõiguse ruutmeetri kohta. Korralist hindamist finanseeritakse riigieelarvest. Hindaja esitab hindamise tulemused Maa-ametile, kes kontrollib hindamise tulemuste vastavust hindamise metoodikale ja korrale. Maatüki maksustamishinna arvutab korralise hindamise tulemuste alusel kohalik omavalitsus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras ja see väljendatakse 100 krooni täpsusega, kusjuures summa alates 50 kroonist ümardatakse järgmise sajani.⁵⁵

Eelnevas peatükis ja antud lõputöö lisades toodud andmete põhjal on võimalik välja arvutada maamaksu suurus aastas. Juhul kui maa väärtuste loetelus ei ole maatüki suurusest tulenevaid erisusi, arvutatakse maamaks järgmise valemi alusel: piirkonnale vastava hinnatsooni maa maksustamishind sihtotstarbe järgi \times maa pindala \times asukohajärgse omavalitsuse poolt kehtestatud maksumäär = maamaksu suurus aastas.

Näide: Järgnevalt arvutatakse Tallinna keskklinnas Pärnu maantee 43 kinnistu aastane maamaksu summa. Antud 825 m² suuruse kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa, mis asub hinnatsoonis H0784006 (Tallinna hinnatsoonide loetelu on toodud Lisas 1). Selle hinnatsooni maa maksustamishinnaks on kehtestatud 1 800 eek/m². Tallinna linnas kehtib maamaksumäär 1,5% maa maksustamishinnast aastas.

$$(1\,800 \text{ eek/m}^2 \times 825 \text{ m}^2) \times 1,5\% = 22\,275 \text{ krooni aastas}$$

Eelnenud arvutuskäigu kohaselt tuleb tasuda kinnistu eest maamaksu 22 275 krooni aastas. Kuna kinnistul asub korterelamu, siis jagatakse see summa vastavalt kinnistusregistris olevale korteriomandite suurustest tulenevale kaasomandiosale.

Erinevad maamaksumäärad, hinnatsoonid ja seal kehtivad maa maksustamishinnad mõjutavad tasumisele kuuluva maamaksu suurust. Järgnevates tabelites on toodud andmed, mis näitavad, kuidas võib varieeruda erinevates piirkondades elavate inimeste

⁵⁵ Tammert, *Maksundus*, supra nota 27, lk 58.

maamaksu aastased maksekoormused. Maksekoormuse subjektiivseks võrdluseks on valitud iga linna neli maatükki.

Tabelis 5 kajastuvad kõrgema ja madalama maa maksustamishinnaga hinnatsoonis olevad 100% elumumaa sihtotstarbega maatükid ning tabelis 6 samas või samaväärses hinnatsoonis asuvad 100% ärimaa sihtotstarbega maatükid. Valitud on kesklinna ja äärelinna kinnistud. Iga maatüki kohta on tabelites välja toodud hinnatsooni kood, kasutamise sihtotstarve, täpne aadress, pindala, maa maksustamishind ja seal kehtiv maamaksuäär. Korterelamu puhul on tabelis toodud ka korteriomandite arv eeldusel, et korteriomandid ja neile vastavad kaasomandiosad on võrdsete suurustega. Pindala ühikuks on m² ning aastase maamaksu ühikuteks on Eesti kroon.

Tabel 5. Elumumaa maamaksu suurused aastas.⁵⁶

Piirkond	Hinnatsoon	Aadress	Pindala	Maksustamis-hind	Maksu-määr	Korte-rite arv	Aastane maamaks	Maamaks korteri kohta
Tallinn Kesklinn	H0784003	Kaarli pst 5	615	3 500,00	1,50%	12	32 287,50	2 690,63
Äärelinn	H0784027	Astangu 28	1444	55,00	1,50%	38	1 933,80	50,89
Tartu Kesklinn	H0795002	Rüütli 25	1311	300,00	1,00%	9	3 933,00	437,00
äärelinn	H0795026	Selleri 10	1000	30,00	1,00%	10	300,00	30,00
Pärnu kesklinn	H0625001	Kuninga 13	904	750,00	0,80%	9	5 424,00	602,67
äärelinn	H0625005	Ravi 1	1759	200,00	1,50%	24	5 277,00	219,88

Tabelist 5 tuleneb, et kõige kõrgema maa maksustamishinnaga krundid on Tallinna kesklinnas, mis tähendab, et Tallinna kesklinna elaniku maamaksu koormus aastas on

⁵⁶ Ehitisregister, <www.ehr.ee> (22.03.2010.) autori arvutused

mitu korda suurem kui mistahes Pärnu või Tartu elaniku maksekoormus. Väga suur erinevus on märgata Tallinna linna sees, kus kesk- ja äärelinna piirkondade aastase maamaksu suuruse vahe on 53 korda.

Eeldatavalt on kesklinnas infrastruktuur ajalooliselt paremini välja arenenud ja kinnisvara hinnad on alati ka kallimad olnud. Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika andmetel oli näiteks 2009. aastal Tallinna Kesklinna linnaosa keskmiseks ruutmeetri hinnaks 19 448 krooni, Haabersti linnaosas hinnaks aga 12 845 krooni, millest järeldub, et Kesklinna kinnisvara on Haabersti kinnisvarast keskmiselt 1,5 korda kallim, kuid maamaksu küsitakse selle eest 53 korda rohkem.⁵⁷ Sellist ebavõrdsust on püütud vältida Pärnus, kus kõrgema maa maksustamishinnaga hinnatsoonides kehtestatud maamaksumäär on madalama maa maksustamishinnaga hinnatsoonides kehtestatud maksumäärast madalam. See aitab võrdsustada erinevates piirkondades elavate inimeste maksekoormust.

Tabel 6. Ärimaa maamaksu suurused aastast.⁵⁸

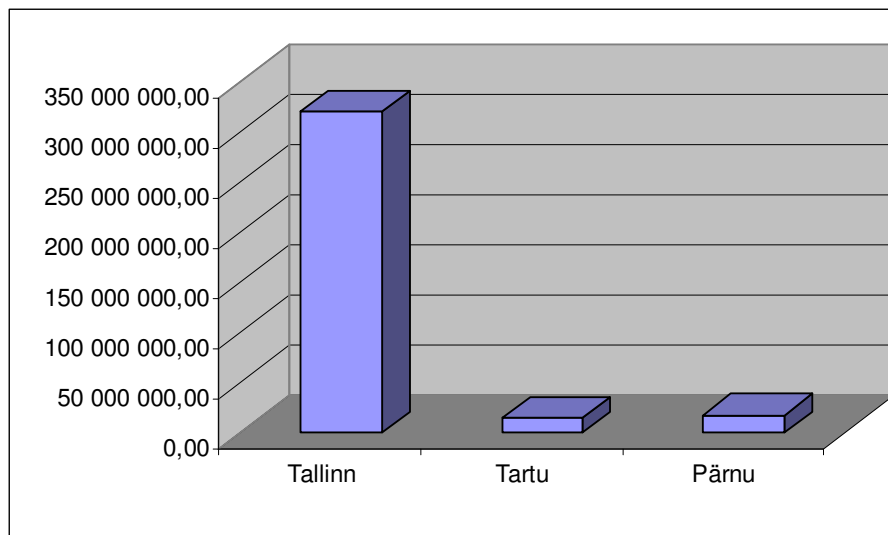
Piirkond	Hinnatsoon	Aadress	Pindala	Maksustamis-hind	Maksu-määr	Aastane maamaks
Tallinn kesklinn	H0784003	Roosikrantsi 11	1 365	7 000,00	1,50%	143 325,00
Tallinn äärelinn	H0784027	Kadaka pst 165B	2 342	110,00	1,50%	3 864,30
Tartu kesklinn	H0795002	Lai 29	2 414	750,00	1,00%	18 105,00
Tartu äärelinn	H0795020	Staadioni 73	3 003	100,00	1,00%	3 003,00
Pärnu kesklinn	H0625001	Vee 10	1 276	1 000,00	0,80%	10 208,00
Pärnu äärelinn	H0625005	Laine tn 6a	1 446	300,00	1,50%	6 507,00

⁵⁷ Maa-amet, *Kinnisvara hinnastatistika päringud, supra nota 37.*

⁵⁸ Autori arvutused ehitisregistri ja kohalike omavalitsuste andmete põhjal.

Tabelis 6 on näha, et Tallinna kesklinna ärimaa sihtotstarbega krundi maksustamishind on 64 korda kõrgem kui äärelinna oma, mis teeb maa aastas 139 460,70 krooni võrra kallimaks, vaatamata sellele, et ta on poolteist korda väiksem kui äärelinna maatükk. Sama märkimisväärne on ka vahe maksustamishinna ja aastase maamaksu summa vahel Tallinna kesklinnas võrreldes Tartu ja Pärnu kesklinnaga, kuid Pärnu äärelinna maa maksustamishind on Tallinna ja Tartu omadest kolm korda kallim. Sisuliselt on ärimaa maamaksu vahe sarnane elamumaa maamaksu vahega tabelis 5. Erinevalt elamumaast võib ärimaa puhul erinevate piirkondade maamaksu koormuse suurt vahet õiglasemaks nimetada kuna ärimaad on võimalik omanikul tõesti aktiivsemalt ja efektiivsemalt kasutada kui elamumaad ja seda tulemust ka mõõta. Teenindus- ja kaubandusvaldkonda kuuluvate ettevõtete omanikud üritavad tavaliselt oma tegevust pidada just kesklinnas, sest kliendivoog on seal tunduvalt suurem ja ka kasumiootused kõrgemad.

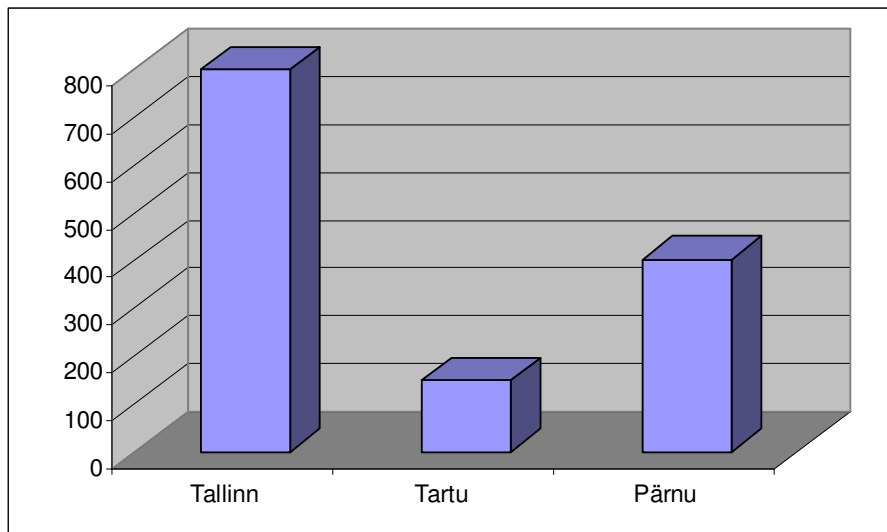
Tallinna linna suurim pindala ja rahvaarv ning hinnatsoonide kõrged maa maksustamishinnad on eelduseks maamaksust linna eelarvesse kordades suurema tulu laekumiseks võrreldes teiste linnadega. Hea ülevaate sellest annab joonis 3, kus on toodud 2009. aasta prognoositavad maamaksu laekumised linnade eelarvetesse.



Joonis 3. Maamaksu laekumiste 2009. aasta prognoos.⁵⁹

⁵⁹ Autori arvutused kohalike omavalitsuste andmete põhjal.

Tähelepanu väärleb fakt, et nii 2009. aasta eelarve prognoosis kui ka eelnevate aastate täidetud eelarvetes on Pärnu linna maamaksude laekumised suuremad kui kaks korda enama rahvaarvuga ja ka veidi suurema pindalaga Tartu linna omad. Sellest tuleneb, et keskmine maamaksu koormus ühe inimese kohta on Pärnus tunduvalt suurem kui Tartus. See nähtub ka jooniselt 4. Andmete saamiseks oli iga linna 2009. aasta prognoositav maamaksu laekumine jagatud seal registreeritud inimeste arvuga.

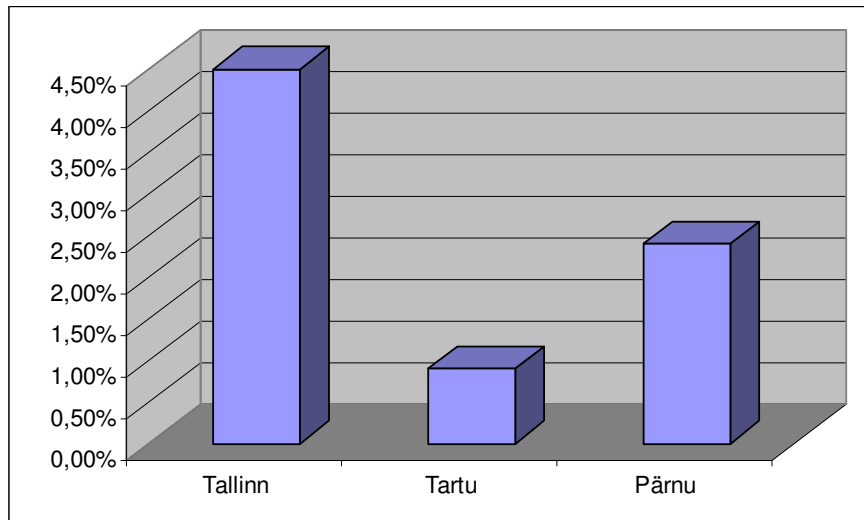


Joonis 4. Maamaks aastast ühe elaniku kohta.⁶⁰

Iga kohaliku omavalitsuse pädevuses on korraldada oma haldusüksuse koosseisu kuuluva maa hindamine ja maamaksumäära sätestamine, seadusega ette nähtud vahemikku arvestades. Maamaksu täies mahus kohaliku omavalitsuse eelarvesse laekumine võimaldab igal omavalitsusel ise oma eelarve maamaksu tulusid planeerida maamaksumäära korrigeerimise abil. Seda tehti näiteks Tallinnas 2008. aastal kui maamaksumäära tõsteti 0,6%-lt 1,5%-le. Selline tõus avaldas märkimisväärset mõju linna eelarvele. Tallinna, Tartu ja Pärnu 2009. aasta planeeritavad maamaksu osad linnade eelarvete kogutuludest on toodud joonisel 5. Andmete saamiseks oli iga kohaliku

⁶⁰ Autori arvutused kohalike omavalitsuste andmete põhjal.

omavalitsuse planeeritav maamaksutulu suurus jagatud selle omavalitsuse kogutulude summaga ning saadud tulemus korrutatud sajaga.



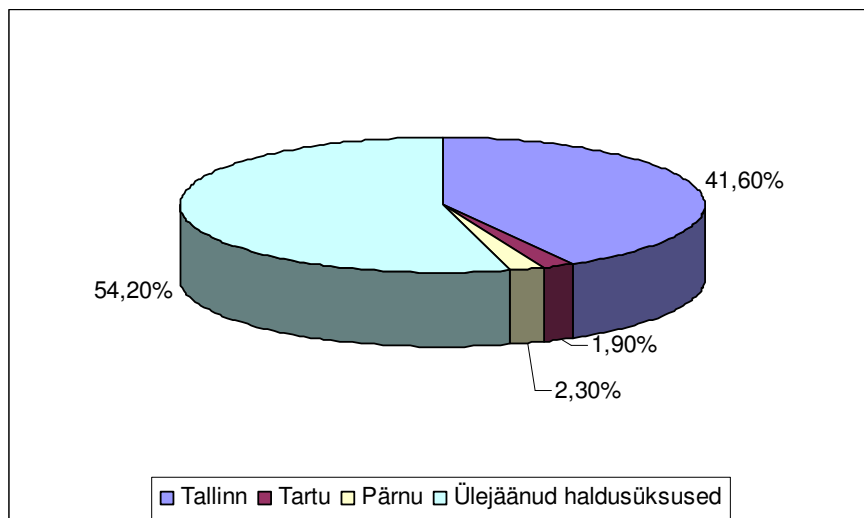
Joonis 5. 2009. aasta planeeritav maamaksu osakaal linnade eelarvete kogutuludest.⁶¹

Joonisel 5 on näha, et kõige suurema protsendi moodustab maamaksu tulu Tallinna linna eelarvest. Kõige vähem kasutab ära võimalust oma eelarvet täita maamaksu abil Tartu linn.

Maamaksu tasutakse algselt Maksu- ja Tolliametile, kus seejärel toimub laekunud summade jagamine haldusüksuste vahel. Seisuga 31.12.2008 oli maamaksuna Maksu- ja Tolliametile laekunud kokku 756 733 000,00 krooni.⁶² Nende andmete põhjal on arvatud lõputöös käsitlevate linnade osakaal kogu laekunud maamaksust, mis on kujutatud joonisel 6 ja millest nähtub, et Tallinna linna maamaksu osakaal moodustab 41,6 % kogu Maksu- ja Tolliametile laekunud maamaksust. See on 22 korda rohkem kui Tartus, mis on neli korda väiksema rahvaarvuga ja Eestis suuruselt teisel kohal olev linn. See joonis täiendab käesolevas lõputöös eelpool toodud andmeid, et Tallinna linna elanikud kannavad kõige suuremat maamaksukoormust.

⁶¹ Autori arvutused kohalike omavalitsuste andmete põhjal.

⁶² Maksu -ja Tolliamet, „Makstud makse Maksu- ja Tolliametile seisuga 31.12.2008.a” <www.emta.ee/doc.php?25031> (22.03.2010).



Joonis 6. Linnade maamaksu osakaal kogu Maksu- ja Tolliametile laekunud maamaksust.⁶³

Lõputöö viimasest alapeatükist selgus, et erinevates piirkondades elavate inimeste maamaksukoormused võivad erineda kümneid kordi. Kindlasti ei saa olla kõikide maaomanike maamaksukoormused sarnased, sest maamaksu suurus sõltub maa väärtusest. Ebaõiglaseks võib pidada olukorda, kus näiteks Tallinna kesklinna elanik peab Haabersti linnaosa elanikust maksma üle 50 korra kõrgemat maamaksu olenemata sellest, et vahe kinnisvara hindades on vaid poolteist korda.

⁶³ Autori arvutused kohalike omavalitsuste andmete põhjal.

KOKKUVÕTE

Maamaks on maa maksustamishinnast lähtuv maks, mille arvutab Maksu- ja Tolliamet kohalikust omavalitsusest saadud andmete põhjal. Maamaks on riiklik maks, kuigi ta laekub täies ulatuses maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse eelarvesse. Iga kohalik omavalitsus määrab ise oma haldusüksusel maamaksumäära, mis võib jääda vahemikku 0,1% kuni 2,5% maa maksustamishinnast aastas.

Lõputöö eesmärgiks oli võrdlevalt analüüsida maamaksu laekumisi aastatel 2007-2009 Eesti suuremate linnade näitel.

Eesmärgi saavutamiseks tõi autor ülevaate Eesti Vabariigis kehtivast maamaksuseadusest ja andis analüüsi iga käsitletud linna ja seda puudutava eelarve planeerimise kohta. Samuti on toodud detailsed näited sellest, kuidas maa sihtotstarbed, krundi suurused, kuuluvused erinevatesse hinnatsoonidesse ning maamaksumäärade suurused ja nende muutmine mõjutavad linna eelarve kogutulude suurust.

Lõputöö kirjutamiseks kasutatud materjalide läbitöötamise tulemusena selgus, et peamised 2010. aastal tehtud maamaksuseaduse muudatused puudutasid maamaksu tasumise tähtaegu ja alammäärasid. Uued maamaksu tasumise tähtajad annavad riigile võimaluse füüsilise isiku tuludeklaratsiooni esitamise järel teavitada isikut tema maamaksukohustusest ja ühtlasi antud summa võrra vähendada füüsilisele isikule tagastatavat enamakstud tulumaksu summat. Maamaksu alammäära tõstmisega hoitakse kokku aga administratiivkuludelt.

Analüüsi käigus selgus, et maamaksu laekumised Tallinna, Tartu ja Pärnu linnade eelarvetesse aastatel 2007-2009 olid peaaegu sajaprotsendilised. Lõputöö autor jõudis järeldusele, et kohalikud omavalitsused saavad oma eelarve tulu korrigeerida ja vajadusel ka suurendada kas läbi maamaksumäära tõstmise või läbi pensionäridele ja

represeeritutele mõeldud soodustuste piiramise. Kohalikud omavalitsused, arvestades seadusega kehtestatud nõudmisi ja vahemikke, otsustavad ise kui palju nad oma elanikke maamaksuga koormavad ja läbi selle tulu saavad. Nii näiteks Pärnu Linnavolikogu kehtestas oma haldusüksusel erinevad maamaksumäärad vahemikus 0,7% kuni 1,5% maa maksustamishinnast aastas, kusjuures kõrgema maa maksustamishinnaga hinnatsoonile vastab madalam maamaksumäär. Selle tulemusel on Pärnu linna elanike maamaksukoormus aastas võrdsustatud olenemata nende maa asukohast. Täiesti teistsugune olukord on Tallinnas ja Tartus, kus tervele haldusüksusele kehtestatud sama maamaksumäär, mille tulemusel maaomanike maksukoormused erinevad kardinaalselt.

Maamaksu laekumise tõhusus on kindlasti põhjustatud ka maksumaksjate kohusetundlikkusest ja seadusekuulekusest ning Maksu- ja Tolliameti töötajate poolt maksumaksjatele õigeaegselt saadetud makseteadetest.

РЕЗЮМЕ

Дипломная работа написана на тему «Сравнительный анализ поступлений земельного налога в 2007-2009 годах на примере крупных городов Эстонии». Работа состоит из 44 страниц, включая дополнения. Работа написана на эстонском языке и состоит из введения, двух глав и заключения.

Целью работы является проведение сравнительного анализа поступлений земельного налога в кассу городов Таллинна, Тарту и Пярну. В работе применяется эмпирический метод исследования.

Для достижения цели в дипломной работе автор приводит обзор закона о земельном налоге и анализирует влияние земельного налога на бюджет обозначенных городов.

При написании дипломной работы были в основном использованы закон о земельном налоге и официальные домашние страницы различных государственных учреждений в интернете.

Во время анализа автор пришел к выводу, что поступления земельного налога в кассу городов Таллинна, Тарту и Пярну в 2007-2009 годах были почти стопроцентными.

VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

- City24, "Tasumata maamaks arvestatakse enam- makstud tulumaksust maha" (2009)
<www.city24.ee/client/city24client?pageId=15&objId=NewsObject&stateId=NewsInitial&eventId=NewsArticleEvent&articleId=188776> (22.03.2010).
- City24, "Valitsus tõstab maamaksu alammäära" (2009)
<www.city24.ee/client/city24client?pageId=15&objId=NewsObject&stateId=NewsInitial&eventId=NewsArticleEvent&articleId=188148> (22.03.2010).
- Delfi, "Uuest aastast muutub maamaksu kogumise kord" (2009)
<www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/uuest-aastast-muutub-maamaksu-kogumise-kord.d?id=27021947> (22.03.2010).
- Ehitisregister, <www.ehr.ee> (22.03.2010.) autori arvutused
- Lasse Lehis, Maksuõigus (Tallinn: Juura, 2004), lk 453.
- Lasse Lehis, Martin Huberg ja Madis Uusorg, Eesti maksuseadused koos rakendusaktidega: kommenteeritud väljaanne (Tartu: Maksumaksjate Liit, 2008), lk 166.
- Maa-amet, "Kinnisvara hinnastatistika päringud"
<www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx> (22.03.2010).
- Maa-amet, Kinnisvara hinnastatistika päringud, supra nota 37.
- Maamaksuseadus, 6.05.1993., jõustunud 01.07.1993 - RT I 1993, 24, 428 ... RT I 2009, 65,441
- Maksu- ja Tolliamet, "Maamaksu seaduse muudatused 2010. aastal"
<www.emta.ee/index.php?id=26945> (22.03.2010).
- Maksu- ja Tolliamet, "Makstud makse Maksu- ja Tolliametile seisuga 31.12.2008.a"
<www.emta.ee/doc.php?25031> (22.03.2010).
- Maksu- ja Tolliamet, "Maamaksust", <www.emta.ee/?id=1115> (21.03.2010).
- Paul Tammert, Maksundus, (Tallinn: 2002), lk 99.
- Paul Tammert, Maksundus, (Tallinn: 2005), lk 41.
- Pärnu, "Maamaksu määrad" (2010), <www.parnu.ee/index.php?id=627> (23.03.2010).
- Pärnu, "Piirkondade kaart" (2010), <www.parnu.ee/index.php?id=627> (23.03.2010).

Pärnu, "Pärnu arvudes 2007" <www.parnu.ee/index.php?id=664> (19.03.2010).

Pärnu, "Pärnu linna 2010. aasta eelarve kinnitamine" <amphora.lv.parnu.ee/AMPHORA_PUBLIC/document.aspx?id=435551> (24.03.2010).

Pärnu, "Pärnu linna eelarved" (2010), <www.parnu.ee/index.php?id=86> (23.03.2010).

Tallinn, "Maa korralise hindamise hinnatsoonide skeem" <www.tallinn.ee/est/g824s2457> (22.03.2010).

Tallinn, "Tallinna linna 2009. aasta eelarve eelnõu seletuskiri" <www.tallinn.ee/est/g3417s42684> (22.03.2010).

Tallinn, "Tallinna linna 2009.a eelarve" (2008), <www.tallinn.ee/est/g3417s42684> (20.03.2010).

Tallinn, "Tallinna linna eelarve" <www.tallinn.ee/est/eelarve> (22.03.2010).

Tallinn, "Üldinfo" (2009) <www.tourism.tallinn.ee/est/fpage/info/yldinfo> (18.03.2010).

Tartu, "Maa korralise hindamise hinnatsoonide kaart" (2002), <www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=2&page_id=714> (22.03.2010).

Tartu, "Maade maksustamisega seotud küsimused" <www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=2&page_id=366> (23.03.2010).

Tartu, "Pensionäride maamaksust vabastamine" <www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=2&page_id=2511> (22.03.2010).

Tartu, "Tartu arvudes 2008" <www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=6&page_id=52> (19.03.2010).

Tartu, "Tartu linna 2009.a eelarve" (2009), <www.tartu.ee/data/Tartu%202009%20eelarve.pdf> (22.03.2010).

Tartu, "Tartu linna eelarve" <www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=2&page_id=28> (22.03.2010).

Tõnu Toompark, "Maamaksu kaotamiseks on põhjuseid küllaga" (2001), <www.adaur.ee/index.php/maamaksu-kaotamiseks-on-pohjuseid-kullaga> (22.03.2010).

Viktor Trasberg, "Kinnisvaramaksust. Teoreetiliselt", Eesti Päevaleht 17.12.2007, <www.epl.ee/artikkel/411854> (21.03.2010).

TABELITE JA JOONISTE LOETELU

Joonis 1. Tallinna linna maa struktuur sihtotstarbe alusel seisuga 01.10.2008.	23
Joonis 2. Tartu linna maa struktuur sihtotstarbe alusel seisuga 01.01.2008.	25
Joonis 3. Maamaksu laekumiste 2009. aasta prognoos.....	32
Joonis 4. Maamaks aastast ühe elaniku kohta.....	33
Joonis 5. 2009. aasta planeeritav maamaksu osakaal linnade eelarvete kogutuludest.....	34
Joonis 6. Linnade maamaksu osakaal kogu Maksu- ja Tolliametile laekunud maamaksust.	35

Tabel 1. Maamaksu laekumine Tallinna linna eelarvesse.	21
Tabel 2. Maamaksu laekumine Tartu linna eelarvesse.	24
Tabel 3. Maamaksu laekumine Pärnu linna eelarvesse	27
Tabel 4. Maamaksu määrad Pärnu piirkondade kaupa.	26
Tabel 5. Elamumaa maamaksu suurused aastast.	30
Tabel 6. Ärimaa maamaksu suurused aastast.....	31

LISA 1. TALLINNA LINNA MAA VÄÄRTUSTE LOETELU SIHTOTSTARBE LIIKIDE JA KÕLVIKUTE KAUPA⁶⁴

kõrvik	maandundusmaa (M)		äriruum (A)		tootusmaa (T)		elamumaa (E)		kogumääras						kuni 10000 m ²	üle 10000 m ² järv oad
	huviv maa	metsemaa	loodealiskohustus	maa maa	koostis	koostis	koostis	koostis	veekogude maa (V)	jätkumiskohda maa (L)	riigilähtumaa (R)	kaitseala maa (H)	alustetartumaa (S)			
edajana rakendamine	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis
koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis	koostis
H0784001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H0784002	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H0784003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H0784004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H0784005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H0784006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H0784007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H0784008	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H0784009	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H0784010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H0784011	100	500	250	-	100	650	500	250	-	9200*	-	-	-	4600*	1840*	1840*
H0784012	86	430	215	-	86	430	430	215	-	7000*	-	-	-	3500*	1400*	1400*
H0784013	62	310	155	-	62	310	310	155	-	7000	-	-	-	3500	1400	1400
H0784014	48	240	120	-	48	240	240	120	-	3800	-	-	-	2500	760	760
H0784015	52	260	130	-	52	260	260	130	-	3800	-	-	-	2200	660	660
H0784016	50	250	125	-	50	250	250	125	-	2700	-	-	-	1800	540	540
H0784017	62	310	155	-	62	310	310	155	-	2100	-	-	-	1400	420	420
H0784018	60	300	150	-	60	300	300	150	-	1000	-	-	-	700	200	200
H0784019	56	280	140	-	56	280	280	140	-	1000	-	-	-	700	200	200
H0784020	88	440	220	-	88	440	440	220	-	700	-	-	-	350	100	100
H0784021	50	250	125	-	50	250	250	125	-	500	250	-	-	250	750	750
H0784022	42	210	105	-	42	210	210	105	-	430	215	-	-	215	430	430
H0784023	128	640	320	-	128	640	640	320	-	86	86	-	-	86	86	86
H0784024	62	310	155	-	62	310	310	155	-	310	155	-	-	310	155	155
H0784025	66	330	165	-	66	330	330	165	-	310	165	-	-	310	165	165
H0784026	52	260	130	-	52	260	260	130	-	280	140	-	-	280	140	140
H0784027	22	110	55	-	22	110	110	55	-	110	55	-	-	110	55	55
H0784028	70	350	175	-	70	350	350	175	-	350	175	-	-	350	175	175
H0784029	52	260	130	-	52	260	260	130	-	260	130	-	-	260	130	130
H0784030	86	430	215	-	86	430	430	215	-	330	165	-	-	330	165	165
H0784031	66	330	165	-	66	330	330	165	-	66	330	165	-	66	330	165
H0784032	100	500	250	-	100	500	500	250	-	100	500	250	-	100	500	250
H0784033	66	330	165	-	66	330	330	165	-	330	165	-	-	330	165	165
H0784034	54	270	135	-	54	270	270	135	-	270	135	-	-	270	135	135
H0784035	32	160	80	-	32	160	160	80	-	160	80	-	-	160	80	80
H0784036	12	60	30	-	12	60	60	30	-	60	30	-	-	60	30	30
H0784001*	480	2400	1200	-	480	2400	2400	1200	-	2400	1200	-	-	2400	1200	1200
H0784002*	200	1000	500	-	200	1000	1000	500	-	1000	500	-	-	1000	500	500

⁶⁴ Maa-amet, „Tallinna linna maa väärtuste loetelu sihtotstarbe liikide ja kõlvikute kaupa“ <www.maaamet.ee/docs/pdf/hind2001/784.pdf> (22.03.2010).

LISA 2. TARTU LINNA MAA VÄÄRTUSTE LOETELU
SIHTOTSTARBE LIIKIDE JA KÕLVIKUTE KAUPA⁶⁵

kõlvik	maatuhendusmaa (M)					ärirama (Ä)	tootumismaa (T)	elamumaa (E)	sotsiaalmaa (Ü)	veekogudemaa (V)	transpordimaa (L)	jäätmehooldimaa (J)	riigikaitsemaa (R)	kaitsealune maa (H)	sihtotstarbema (S)	määratustema (K)
	haritav maa	metsemaa	õuemaa	looduslik rohuma	muu maa											
selgitus rakendamise kohta	kogu ulatuses															
ühik	kr/m ²															
H0795001	-	-	-	-	-	1 200	1 200	370	240	240	240	240	240	240	240	240
H0795002	-	-	-	-	-	750	750	300	60	60	60	60	60	60	60	60
H0795003	-	-	-	-	-	850	850	210	42	42	42	42	42	42	42	42
H0795004	-	-	-	-	-	250	160	160	32	32	32	32	32	32	32	32
H0795005	-	-	-	-	-	600	600	140	28	28	28	28	28	28	28	28
H0795006	-	-	-	-	-	200	130	130	26	26	26	26	26	26	26	26
H0795007	-	-	-	-	-	160	105	105	21	21	21	21	21	21	21	21
H0795008	-	-	-	-	-	105	105	105	21	21	21	21	21	21	21	21
H0795009	-	-	-	-	-	200	95	95	19	19	19	19	19	19	19	19
H0795010	-	-	-	-	-	150	90	90	18	18	18	18	18	18	18	18
H0795011	-	-	-	-	-	180	80	80	16	16	16	16	16	16	16	16
H0795012	-	-	-	-	-	130	80	80	16	16	16	16	16	16	16	16
H0795013	-	-	-	-	-	160	80	80	16	16	16	16	16	16	16	16
H0795014	-	-	-	-	-	200	80	80	16	16	16	16	16	16	16	16
H0795015	-	-	-	-	-	75	65	65	13	13	13	13	13	13	13	13
H0795016	-	-	-	-	-	80	65	65	13	13	13	13	13	13	13	13
H0795017	-	-	-	-	-	120	60	60	12	12	12	12	12	12	12	12
H0795018	-	-	-	-	-	120	60	60	12	12	12	12	12	12	12	12
H0795019	-	-	-	-	-	75	55	55	11	11	11	11	11	11	11	11
H0795020	-	-	-	-	-	100	50	50	10	10	10	10	10	10	10	10
H0795021	-	-	-	-	-	100	50	50	10	10	10	10	10	10	10	10
H0795022	-	-	-	-	-	80	45	45	9	9	9	9	9	9	9	9
H0795023	-	-	-	-	-	100	40	40	8	8	8	8	8	8	8	8
H0795024	-	-	-	-	-	100	40	40	8	8	8	8	8	8	8	8
H0795025	-	-	-	-	-	35	35	35	7	7	7	7	7	7	7	7
H0795026	-	-	-	-	-	45	30	30	6	6	6	6	6	6	6	6
H0795027	-	-	-	-	-	30	30	30	6	6	6	6	6	6	6	6
H0795028	5	5	25	5	5	25	25	25	5	5	5	5	5	5	5	5
H0795029	5	5	25	5	5	40	25	25	5	5	5	5	5	5	5	5
H0795030	4	4	20	4	4	20	20	20	4	4	4	4	4	4	4	4
H0795031	3	3	15	3	3	25	15	15	3	3	3	3	3	3	3	3
H0795032	3	3	15	3	3	15	15	15	3	3	3	3	3	3	3	3

⁶⁵ Maa-amet, „Tartu linna maa väärtuste loetelu sihtotstarbe liikide ja kõlvikute kaupa“ <www.maaamet.ee/docs/pdf/hind2001/795.pdf> (22.03.2010).

LISA 3. PÄRNU LINNA MAA VÄÄRTUSTE LOETELU
SIHTOTSTARBE LIIKIDE JA KÕLVIKUTE KAUPA⁶⁶

kõlvik	maatuhundusmaa (M)				äriramaa (Ä)	tootmismaa (T)	elamumaa (E)	sotsiaalmuutamis- maa (Ü)	veekogude maa (V)	transpordimaa (L)	jäätme- hoidla maa (J)	riigikaitse- maa (R)	kaitse- aluse maa (H)	sihtots- tarbeta maa (S)	mää- ritud maa (K)		
	haritav maa	metsa- maa	õuema maa	looduslik rohumaa												nnu maa	
selgitus		kogu ulatuses															
rakenda- mise kohta		kogu ulatuses															
ühik		kr/m ²															
		10000 m ²	10001 m ² ja enam														
H0625001	-	-	-	-	1000	1000	1000	750	200	200	200	200	200	200	200	200	
H0625002	-	-	-	-	550	550	550	400	80	80	80	80	80	80	80	80	
H0625003	-	-	-	-	750	750	750	750	150	150	150	150	150	150	150	150	
H0625004	-	-	-	-	130	130	130	90	18	18	18	18	18	18	18	18	
H0625005	-	-	-	-	300	200	100	200	40	40	40	40	40	40	40	40	
H0625006	-	-	-	-	400	400	400	350	80	80	80	80	80	80	80	80	
H0625007	-	-	-	-	90	250	250	90	18	18	18	18	18	18	18	18	
H0625008	10	10	50	10	50	50	25	50	10	10	10	10	10	10	10	10	
H0625009	-	-	-	-	70	70	70	70	14	14	14	14	14	14	14	14	
H0625010	-	-	-	-	450	350	350	300	60	60	60	60	60	60	60	60	
H0625011	-	-	-	-	350	300	300	250	50	50	50	50	50	50	50	50	
H0625012	-	-	-	-	300	150	150	150	30	30	30	30	30	30	30	30	
H0625013	-	-	-	-	100	100	100	100	20	20	20	20	20	20	20	20	
H0625014	-	-	-	-	110	110	110	100	20	20	20	20	20	20	20	20	
H0625015	-	-	-	-	160	160	160	140	28	28	28	28	28	28	28	28	
H0625016	-	-	-	-	200	200	200	70	40	40	40	40	40	40	40	40	
H0625017	-	-	-	-	80	80	80	80	16	16	16	16	16	16	16	16	
H0625018	-	-	-	-	350	250	250	120	50	50	50	50	50	50	50	50	
H0625019	10	10	50	10	16	16	16	50	10	10	10	10	10	10	10	10	
H0625020	-	-	-	-	1200	1200	1200	750	240	240	240	240	240	240	240	240	

⁶⁶ Maa-amet, „Pärnu linna maa väärtuste loetelu sihtotstarbe liikide ja kõlvikute kaupa“ <www.maaamet.ee/docs/pdf/hind2001/625.pdf> (22.03.2010).