

Sisekaitseakadeemia
Finantskolledž

Elina Kangur

**KINNISVARA MAKSUSTAMINE TÕRVA LINNA
NÄITEL**

Lõputöö

Juhendaja:
Indrek Saar, PhD

Tallinn 2016

SISEKAITSEAKADEEMIA LÕPUTÖÖ ANNOTATSIOON

Finantskolledž	Juuni 2016
<p>Töö pealkiri eesti keeles: Kinnisvara maksustamine Tõrva linna näitel</p> <p>Töö pealkiri võõrkeeles: Property Taxation, Based on the Example of Tõrva Town</p> <p>Lühikokkuvõte</p> <p>Lõputöö maht on 45 lehekülge. Lõputöö on kirjutatud eesti keeles ja selle koostamiseks on kasutatud 36 allikat, millele töös on viidatud. Probleemiks on kohalike omavalitsuste alarahastatus ja raskused neile määratud kohustuste täitmisega. Lõputöö eesmärk on analüüsida Tõrva linna elanike hoiakuid kinnisvaramaksu suhtes.</p> <p>Eesmärgi saavutamiseks:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Antakse ülevaade nii maa- kui kinnisvaramaksu mõistest ja olemusest. 2. Antakse ülevaade kinnisvara maksustamisest Euroopa Liidu liikmesriikides. 3. Analüüsitakse Tõrva linna kinnisvara hulga suurust. 4. Analüüsitakse kinnisvaramaksu kasutusele võtmise vastu- ja poolt argumente ehk Tõrva linna kinnisvaraomanike suhtumist. <p>Analüüsi tulemusel selgus, et linnaelanikud peavad omandi maksustamist ebaõiglaseks, kuid oleksid muutuste nimel seda valmis maksuma. Vastajad on kindlad, et kinnisvaramaks tõstaks maksukohustust maksevõimekamatel inimestel. Linnaelanike hinnangul ei ole linna rahajaotus neile vastuvõetav ning seda peaks parandama. Enim ei olda rahul linnatänavate korrashoiu ning kvaliteediga. See valdkond vajaks vastanute sõnul enim rahastust. Järgmiste madalalt rahastatud valdkondadena tuuakse välja noorsootöö ning vanurite hoolekanne.</p>	
<p>Lisa: Küsitlus Tõrva linnas paikneva kinnisvara omanikele</p>	
<p>Võtmesõnad: omandimaks, liikumatu vara, omavalitsus, kohaliku eelarve, haldusreform</p>	
<p>Võõrkeelsed võtmesõnad: <i>property tax, immovable property, municipality, local budget, administrative reform</i></p>	
<p>Lõputöö seos riiklike arengukavade ja prioriteetidega: Rahandusministeeriumi valitsemisala strateegiline arengukava 2015-2018</p>	
<p>Säilitamise koht: Sisekaitseakadeemia raamatukogu</p>	
<p>Töö autor: <i>Elina Kangur</i></p> <p>Olen koostanud lõputöö iseseisvalt. Kõik lõputöö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, seisukohad, kirjalikest allikatest ja mujal allikates saadud info on nõuetekohaselt viidatud. Olen nõus oma lõputöö avaldamisega elektroonilises keskkonnas.</p> <p>Allkiri:</p>	
<p>Vastab lõputöö nõuetele</p>	<p>Allkiri:</p>
<p>Juhendaja: Indrek Saar</p>	
<p>Kaitsmisele lubatud</p>	<p>Allkiri:</p>
<p>Kolledži direktor: Uno Silberg</p>	

SISUKORD

SISUKORD	2
SISSEJUHATUS	4
1. KINNISVARA MAKSUSTAMINE	7
1.1. Omandimaksude olemus	7
1.2. Kinnisvara maksustamine Euroopa Liidu liikmesriikides	15
2. KINNISVARA MAKSUSTAMISE VÕIMALUSED EESTIS	20
2.1 Kinnisvara olemus ja osatähtsus Tõrva linnas	20
2.2 Tõrva linna elanike arvamus kinnisvaramaksu rakendamisest Tõrva linnas	26
KOKKUVÕTE	40
SUMMARY	42
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU	43
LISAD	47
Lisa. Küsitlus Tõrva linnas paikneva kinnisvara omanikele	47

SISSEJUHATUS

Üheks tähtsaks tuluallikaks omavalitsusüksuse eelarvesse on üksikisiku tulumaks. Tööjõuliste ja tööl käivate inimeste arv kahaneb aasta-aastalt ning seetõttu tuleks leida uusi eelarve rahastamise võimalusi. Vasakpoolne maailmavaade, mis on võimul põhjamaades, töötab põhimõttel, et varakamad ja paremini toime tulevad inimesed annavad ühiskonda suurema panuse kui halvemas olukorras olevad inimesed. Märksõnadeks on võrdsus, inimeste heaolu ja varade jagamine. Seda aitavad rakendada näiteks omandimaksud- maamaks ja kinnisvaramaks. Mida rohkem vara inimene omab, seda rohkem peab ta sellelt maksu tasuma, olenevalt muidugi piirkonnast ja väärtusest.

Teema on aktuaalne, kuna Eestis on kavandamisel haldusreform ning vastav seadus jõustub hilisemate andmete kohaselt 1. juulil 2016. Selle raames ühendatakse või sundliidetakse väiksemad kohalikud omavalitsused. Hetkel on omavalitsused suures sõltuvuses riigist, olles sealjuures alarahastatud. Praeguse praktika järgi ootab omavalitsus endale määratud raha, mille ta kindlate kuluallikate vahel jaotab. Kinnisvara maksustamisest saadav tulu suurendaks omavalitsuse sissetulekut ning võimaldaks tulu kasutamist vastavalt vajadusele.

Teema on uudne, kuna varem pole kinnisvara maksustamist väikelinna tasandil käsitletud. Varasemalt on kirjutatud kinnisvaramaksust ja selle positiivsest mõjust nii riigile kui omavalitsusele, kuid inimeste arvamust kavandatava maksu kohta pole uuritud. Lõputöö raames viiakse Tõrva linna elanike seas läbi küsitlus, millest selgub, millise suhtumisega on kinnisvaraomanikud ehk hüpoteetilised tulevased maksumaksjad ning kas ja kui suure osa oma sissetulekust oleksid nad nõus läbi kinnisvaramaksu linna arengusse panustama.

Probleemiks on kohalike omavalitsuste alarahastatus ja raskused neile määratud kohustuste täitmisega. Eestis on omavalitsustel vähe autonoomiat, seda aitaks mingil määral leevendada kohalike maksude tõus, kuid Eestis ei ole need eriti levinud. Iga uue maksu rakendamise asjaoluks võib olla elanike vastasseis. Seega on antud töös püstitatud uurimisprobleem: „Milline on elanike suhtumine

kinnisvara maksustamisesse“. Maksu arvutamise hõlbustamiseks toimib Eesti riigis kinnistusraamatu register, kus on kirjas objekti otstarve, aadress, suurus ning omanik. Teiseks abistavaks teguriks on kodulaenu taotlemisel pankade poolt nõutud kinnisvara hindamine, mille teel saadakse teada kaubeldava kinnisvaraobjekti turuväärtus.

Lõputöö eesmärk on analüüsida Tõrva linna elanike hoiakuid kinnisvaramaksu suhtes.

Eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimisülesanded:

1. Antakse ülevaade nii maa- kui kinnisvaramaksu mõistest ja olemusest.
2. Antakse ülevaade kinnisvara maksustamisest Euroopa Liidu liikmesriikides.
3. Analüüsitakse Tõrva linna kinnisvara hulga suurust.
4. Analüüsitakse kinnisvaramaksu kasutusele võtmise vastu- ja poolt argumente ehk Tõrva linna kinnisvaraomanike suhtumist.

Lõputöös kasutatakse kvantitatiivset uurimismeetodit, sest antud teema puhul on vajalik koguda statistiliselt usaldusväärseid andmeid. Küsitluse eesmärgiks on teha järeldusi ning üldistusi. Näitajad on arvulised, valimisse kuulub 54 Tõrva linna elanikku. Läbi viiakse nii küsitlus kui ka andmete analüüs. Küsitluse tulemusena loodi tabelid ning joonised, mis väljendavad vastajate suhtumist.

Lõputöö koosneb kahest peatükist, mis omakorda jagunevad kaheks alapeatükiks. Esimene peatükk käsitleb kinnisvara maksustamist. Esimeses alapeatükis mõtestatakse lahti omandimaksude olemus. Teises alapeatükis antakse ülevaade kinnisvara maksustamisest teistes Euroopa Liidu liikmesriikides.

Teises peatükis keskendutakse kinnisvara maksustamise võimalustele tänapäeva Eestis. Esimeses alapeatükis on käsitletud kinnisvara olemust ja osatähtsust Tõrva linnas. Teises alapeatükis analüüsitakse Tõrva linna elanike arvamust kinnisvaramaksu rakendamisest.

Töö kirjutamisel kasutatakse Eesti ja teiste Euroopa Liidu liikmesriikide õigusakte, nii eesti- kui ka inglisekeelset erialast kirjandust ning erinevaid teaduslike väljaannete artikleid.

1. KINNISVARA MAKSUSTAMINE

1.1. Omandimaksude olemus

Omandi maksustamine ei ole meeltnööda ühelegi inimesele, kelle omandisse midagi kuulub. Siiski tuleks omandimaksude positiivsetele külgedele rohkem tähelepanu pöörata. Tihti tuntakse, et omandi maksustamisega tehakse inimestele liiga või pööratakse tähelepanu ebaõiglusele, kuid tähtsust omab ka kõik omandit ümbritsev. Kinnisvaramaksu puhul võib ära märkida kinnistu ümbruskonna, mida korrastatakse sama maksutulu eest. Maksu tasumise eest ei saa maksumaksja oodata konkreetset vastuteenet, kuid kindlasti on see hilisemalt tunnetatav ümbritsevas keskkonnas.

Maamaks on maa maksustamise väärtusest tulenev maks, mille arvutab Maksu- ja Tolliamet kohaliku omavalitsuse koondatud andmete põhjal. Kohalik omavalitsus edastab Maksu- ja Tolliametile igal aastal uued andmed, juhul kui ta soovib oma piirkonna maksumäära tõsta või langetada. Maamaks laekub täielikult kindla omavalitsusüksuse eelarvesse. (Maksu- ja Tolliamet, 2016) Kinnisvaramaksu näol on tegemist riikliku maksuga, mille tulu laekub samuti kohaliku omavalitsuse eelarvesse. Selleks, et Eestis kinnisvaramaks kasutusele võtta, tuleks täiendada maamaksuseadust või koostada uus seadus, mis hõlmaks nii maa kui ehitiste maksustamist.

Omandimaksud on maksumaksjate seas vähepopulaarsed ning nende administreerimiskulud on tunduvalt kõrgemad kui teiste maksude omad. Kuna maksustamine toimub vara väärtuse põhjal, siis peavad maksumäära väljaselgitamiseks toimuma korralised ümberhindamised. Need on põhjused, miks nende osatähtsus on muutunud vähemolulisemaks. Neid asjaolusid peetakse piisavaks, et maksu muuta või isegi kaotada. Samas on omandimaksudel ka mõjusaid toetavaid külgi. Üks nendest on asjaolu, et omandimaksud on majandusarengu poolt minimaalselt mõjutavad. Seeläbi moodustavad nad kohalikele omavalitsustele suhteliselt stabiilse tuluallika. (Andrlik & Formanova, 2014)

Omandimaksud on kasulikud siis, kui tekib vajadus tööjõumaksude koormust alandada (Hutsebaut, 2013). Sellel teemal on Eestis arutletud juba aastaid. Valimiste ajal on erakondade üheks lubaduseks langetada tööjõumakse, et inimestele jääks rohkem raha kätte. Seda langetades peab kuskilt keegi puudujäägi kompenseerima.

Omandimaksude julgem rakendamine oleks tööjõumaksude langetamiseks vajalik tegevus. Sellest võidaksid madalalpalgalised inimesed, eeldades, et neil ei ole nii palju omandit kui kõrgepalgalistel inimestel.

Maksud mõjutavad maksumaksjate käitumist ning kinnisvaraturul tehtavate tehingute arvu. Tõhus kinnisvara maksustamise poliitika on edukas viis, kuidas parandada turu toimimist. (Thanasi & Hysi, 2013) Kui varal on kõrge väärtus, kuid omanikul pole vahendeid, et oma valdusi korras hoida ning üleval pidada, on ta kõrge kinnisvaramaksu tõttu olukorras, kus ta on sunnitud oma vara ümber vahetama. Maks toob inimestesse selgust, et elukoht ja selle suurus tuleks valida vastavalt majanduslikele võimalustele. Kinnisvaramaks võib olla ajendiks, et inimesed teeksid ratsionaalsemaid ning säästlikumaid valikuid.

Selleks, et kohandada avalike hüvede liike ja kogust kohalike vajaduste ning eelistustega, vajavad omavalitsused kuluallikate otsustamisel teatud määral autonoomiat. Isegi kui kulutuste autonoomia on seaduse poolt määratud, peab see hõlmama endas tõhusat tehnilist ja administratiivset võimu ning vajadusel võimalust tõsta kohalikke tuluallikaid. (Brosio & Jimenez, 2012)

Üldine nimetus inimese omandit ehk vara maksustavale maksule on varandusmaks. Varandusmaksud jagunevad rikkusemaksudeks ning omandimaksudeks. Rikkusemaksu puhul kuulub maksustamisele kogu inimesele kuuluv vallasvara ning mittemateriaalne vara. Omandimaks maksustab vaid materiaalsel liikumatul kinnisvara. Omandimaksu puhul kuulub maks sellele institutsioonile, kelle valitsusalas konkreetne omand asub. Maksutulu saajaks võib olla riik või omavalitsus. (Sokk, 2014)

Varandusmaksude jaotus (Sokk, 2014):

- 1) Rikkusemaksud, mis maksustavad:
 - a) vallasasju (raskeveok, mootorsõiduk, paat, loom);
 - b) finantsvara (sularaha, väärtpaberid);
 - c) finantsülekandeid (pärandus, kingitus);
 - d) immateriaalset omandit (patent).
- 2) Omandimaksud, mis maksustavad:
 - a) kinnisvara;

b) maad.

Omandimaks on maks maalt ja ehitiselt ehk kinnisvaralt. Maksu arvestamisel on määrav kinnisvara väärtus, kuna selle põhjal toimub maksmisele kuuluva summa arvutamine. (Cambridge English Dictionary, 2016) Omandimaksude puhul pole tegemist tulu maksustamisega, kuna maksu tasutakse olenemata sellest, kas omandilt saadakse tulu või mitte. (Tammert, 2006) Samas kuna üldine loogika ütleb, et mida suurema sissetulekuga inimene on, seda suurem on ka tema liikumatu vara väärtus. Kuid nii liikumatu kui ka vallasvara väärtus on iga inimese isiklik valik. Seega tuleks enne vara soetamist läbi mõelda, kas ollakse valmis tasuma vara väärtusest sõltuvat maksu.

Omandimaksu rakendamiseks on vajalik eraomandi olemasolu. Sellest tingimusest tulenevalt ei ole omandimaksu võimalik rakendada elitaarses või kogukondlikus ühiskonnas (Tammert, 2015). Elitarismi puhul on kogu ühiskond jagunenud eliidiks ja massiks, kus võim on eliidil. Seega teenib riik valitseva klassi huve ehk varakamaid inimesi, kellel peaks lasuma suurem maksukohustus, kuid seda maksu ei maksta, kuna otsused võetakse vastu enda huvides. (ENE 2, 1987) Kogukondliku ühiskonna tunnuseks on ühine valdus, seega kogu vara on võrdselt kõigi kogukonda kuuluvate isikute omand ning juriidiliselt ei kuulu maa eranditult ühelegi kindlale isikule, kellel lasuks maksu maksmise kohustus (ENE 4, 1989).

2001. aastal viidi Eestis läbi maade korraline hindamine, pärast mida tõusis Tallinna linnas maamaks. Maksumaksjad kaebasid linna otsuse kohtusse, kuid kaebusi ei rahuldatud. Kohus rõhutas, et inimväärikuse põhimõtte rikkumist ei toimunud, kuna maksustamine oleks vastuolus ainult siis, kui selle tõttu poleks isikul edaspidi võimalik elada inimväärses tingimustes. (Siim, 2009) Omandimaks ei tohi olla nii suur, et maksumaksja peaks maksu maksmiseks omandi maha müüma või saadud pärandist taganema (Lehis, 2015). Selle tõttu tuleb alati kõik maksu aspektid vastava valdkonna spetsialistide poolt läbi mõelda, võttes arutluse alla ka lähisriikide praktika.

Maksude laekumine on tingitud iga riigi maksukultuurist. Põhjamaine kultuuriruum näeb reeglina ette, et maksumaksjad on valmis vabatahtlikult, ilma sunnita makse tasuma kuna inimesed näevad igapäevaselt, et nende poolt tasutud maksude tõttu paraneb elukvaliteet. Riikide maksukultuuri mõjutavad lisaks maksumaksjatele veel

mitmed teised faktorid nagu maksuamet kui maksuhaldur, kehtiv maksuseadus ja poliitikud kui ka maksuspetsialistide suhtumine riiki (Viin, 2013). Eelnevast järeldades võib öelda, et Eesti institutsioonid ei suhtle piisavalt tihedalt maksumaksjatega või on Eesti maksumaksjatel juurdunud negatiivsus maksuteemade vastu.

Maksupettuste tõkestamise eesmärgil ei tohi jõustada selliseid piiranguid, mis koormaksid ausaid üleliia (Lehis, 2015). See hõlmab muudatuste pikemaajalist läbimõtlemit ning maksuga seonduvad toimingud ja asjaolud peavad olema maksumaksjatele kättesaadavad ja arusaadavad. Maksupettuste kartuses, peab samal ajal silmas pidama ausate kodanike huve. Väljatöötatud meetodid peavad jätma puutumatuks ausad kodanikud ning koormama ainult pettureid.

Detsentraliseerimine kahandab kulusid riigi tasandil, samas tõstab kulutusi kohalikul tasandil (Crowley & Sobel, 2011). Riigile jääb vähem kohustusi, kuid need kanduvad kohalikele omavalitsustele. Kinnisvaramaksu puhul on iga omavalitsuse huvides olla teadlik vastavas piirkonnas toimuvatest tehingutest ja omanikest ning organiseerida korrapäraseid ümberhindamisi. Kuna haldusala on kindlalt piiritletud, siis saab selle tegevusega paremini hakkama väiksem üksus.

Hoolika planeerimise ja administreerimisega võib kinnisvaramaks olla tõhus vahend tugevdamiseks omavalitsuste majanduslikku seisut. See aitab edendada maaelu arengut ja tagab õiglase maksukoormuse jagunemise. (Bahl, et al., 2008) Maaelu arengut peab jõudsalt tõstma ka Eestis kavandatav haldusreform. Kuna kinnisvaramaks oleks kõige kõrgem suurlinnades, siis see soodustaks ääremaadele kolimist kuna nii ettevõtjal kui ka töötajal oleks soodsam tegutseda odavama turuväärtusega piirkonnas.

Tugevat suhet leppehinna ja piirhinna vahel, on selgitatud kui maksumaksja kalduvust maksudest kõrvale hoiduda. Et eemaldada turuhindade suunda, on vajalik õigusliku raamistiku muutmine. See sisaldaks endas vastutuse kehtestamist igale müügilepingule, millega kaasneks litsentseeritud kinnisvarahindaja hindamisakt. Kontrolli loomine ja tugevdamine litsentseeritud hindajate üle kaotab maksudest hoidumise. (Thanasi & Hysi, 2013)

Müüdava objekti harilikuks väärtuseks on sellele vastav turuhind. Turuhinna arutamiseks koondatakse kindel kogus samalaadseid objekte, millega on turul mingi kindla perioodi jooksul kaubeldud. Sealt tulenevate andmete põhjal saadakse objekti turuväärtus. (Kaing, 2007) Kinnisvara maksustamisel peetakse silmas selle väärtust ning see korrutatakse maksumääraga. Sellest tehtest tulenevalt saadakse teada, mis summa tuleb kinnisvara omanikul aastas tasuda.

Maamaksu seletab lahti loogika, et maa on riigi kodanike ühisomand ja kui kellelgi on soov seda enda isiklikku omandisse vormistada, siis peab ta sellise õiguse eest ühiskonnale kompensatsiooni maksma, sest leidub neid inimesi, kes on jäänud ilma võimalusest seda sama maad kasutada. (Tammert, 2005) See on tihedalt seoses maksevõimelisuse printsiibiga. See tähendab vara väärtuse järgi isikute liigitamist. Mida suurem on isiku vara, seda maksevõimelisem ta on ning seda suuremat maksu peab ta maksma ning on kõikide eelduste kohaselt sealjuures selleks ka suuteline.

Tänapäeval ongi maksustamise üldiseks põhimõtteks kujunenud maksevõimelisuse põhimõte. Maksukoormus on sõltuvuses maksumaksja potentsiaalsest maksevõimest ehk majanduslikust edukusest (tulenuslikkusest). Maksu mõistest tulenevalt ei ole maksumaksjal õigust konkreetsele riigipoolsele vastuteenele. Kodanikel lasub kohustus hoolitseda riigi käekäigu ja hüvangu eest vastavalt oma võimetele. Seega peab maksusüsteem olema kujundatud selliselt, et mida suurem on sissetulek ning vara, seda rohkem makstakse makse võrreldes nendega, kelle maksevõime on madalam. (Lehis, 2015)

Maksevõimelisust saab mõõta tulu, omandi ja tarbimise kaudu (Lehis, 2015). Riigi jaoks ei ole vahet, mida maksustatakse, aga maksumaksja jaoks mängib see olulist rolli. Tulumaks rusub aktiivset inimest, kes pürgib majandusliku vabaduse poole. Käibemaks koormab inimest, kellel on kindlas valdkonnas head teadmised ning tema toodang on spetsiifiline ja ta soetab kõik omale vajaliku teistelt tootjatelt. Omandimaks koormab inimest, kes on enda valdusesse suutnud hankida enim vara. (Tammert, 2005)

Kinnisvara maksustamist võib pidada makseks, mis laekub kindla piirkonna elanikelt kohaliku eelarvesse. Vastutasuks saavad elanikud hiljem kasutada avalikke hüvesid ning teenuseid nagu infrastruktuur ja üldine turvalisus. On tähtis mõista, et need hüved ja teenused võivad oluliselt tõsta maksumaksja liikumatu kinnisvara hinda. See võib

olla ka põhjuseks, miks Euroopa Liidu liikmesriikides varamaksudele ikka veel tähelepanu pööratakse. Samuti suunab kinnisvaramaks omanikku oma vara otstarbekamalt kasutama ning elama oma sissetulekute piires. Selleks, et maksu maksta, peab kinnisvara omanik tegema tööd, ning saama tulu, et oma kinnisvara eest tasuda (Andrlik & Formanova, 2014). See põhimõte elavdab majandust ning suunab inimest jõuliselt võitlema selle eest, mille ta on oma raha eest endale soetanud.

Maamaksu seaduse § 4 alusel ei maksta maamaksu (Riigi Teataja, 2016):

1. maalt, millel on seaduse alusel majandustegevus keelatud;
2. kaitsealade alla kuuluvalt maalt;
3. välisriikide diplomaatiliste hoonete juurde kuuluvalt maalt;
4. välisriigi või rahvusvahelise organisatsiooni kasutuses olevalt maalt;
5. kirikute ja koguduste pühakodade aluselt maalt;
6. omavalitsusüksuste haldusala asuvalt munitsipaalmaalt;
7. avalikult kasutatava veekogu ning avalikult kasutatava tee aluselt maalt;
8. rahvusvahelise sõjalise peakorterite kasutuses olevalt maalt;
9. riigi omandis olevalt ühiskondlike ehitiste maalt;
10. üldkasutatavalt maalt.

Kinnisvaramaksu puhul on tegemist administratiivsest küljest kuluka maksuga, sest vara väärtus, millelt maksu makstakse on pidevas, muutumises (Reiljan & Timpmann, 2015). Väärtust muudaksid juurdeehitused parendused, mis tõstavad kinnisvara väärtust ning kahandavateks faktoriteks on loodusjõudude või hooletuse tõttu toimunud õnnetused. Nende fikseerimiseks ning vara tavapärase väärtuse kahanemise arvutamise protsess oleks keerukas, kuid vajalik. Seetõttu olekski vajalik korraldada iga-aastaselt korralised ümberhindamised, mis viidaks läbi sõltumatu hindaja poolt.

Hoonemaksu puhul on maksustavaks objektiks hooned ja selle juurde kuuluvad muud rajatised ning sealjuures maa väärtust sisse ei arvestata. Selline variant kinnisvaramaksust on kasutusel juhul, kui suurem osa maast kuulub riigile.

Hoonemaksu puhul saavad maksuvabastust ehitised, mis on (Tammert, 2005):

1. diplomaatilised esindused (saatkonnad, suursaatkonnad);
2. palvemajad (kirikud, kogudused);

3. sotsiaalse otstarbega objektid (haiglad ja sotsiaalmajad);
4. kultuuri- ja haridusobjektid (koolid ja kultuurirajatised).

Kinnisvara väärtuse põhjal maksustamise eelised (Plimmer, 2010):

1. põhineb parimal vara kasutusvõimalusel;
2. julgustab maad optimaalselt kasutama;
3. julgustab parendusi tegema;
4. väheneb linnade hooletusse jätmise ning laialivalgumine.

Kinnisvara väärtuse põhjal maksustamise nõrkused (Plimmer, 2010):

1. kesine võrreldavate turutehingute kättesaadavus;
2. vigane hindamismetoodika;
3. ootus suurele täpsusele maa väärtuse osas.

Kinnisvaramaksu eelduseks on (Plimmer, 2010):

1. selge ja ulatuslik seadusandlus;
2. läbinähtavus- eraldi haldus- ja hindamise asutused;
3. ajakohane ümberhindamine;
4. ligipääs ajakohastele ja täpsetele turutehingute andmetele;
5. peaks kajastama valdavalt omandit;
6. asjakohased ja tõhusad tehnilised vahendid ning ka inimressurss;
7. kiire, odav ja arusaadav apellatsioonimeetod.

Et kinnisvaramaksu kasutusele võtta, peab otsustama maksu kujunemise (Crowley & Sobel, 2011):

1. Mis vara maksustatakse- kas maad, parendusi või vallasvara.
2. Mille põhjal arvutatakse maksu- turuväärtuse, rendiväärtuse või asukoha põhjal.
3. Keda kohustatakse maksu maksuma- valdajat või haldajat.

Enne maksude muutmist või uute kehtestamist tuleks kindlasti mõelda hoopis Eesti riigi maksukultuurile. Kas seda oleks võimalik muuta ning suunata paremuse poole.

Inimeste suhtumist maksudesse tuleb muuta positiivsemaks ning tulemuseks võiks olla maksumaksjate arusaam, et nad omapoolt tasunud maksude eest saavad vastu ka seda, mida kõige enam tarvis on. Selle jaoks on vaja rahvast rohkem kaasata ning kuulda, mida huvigruppide esindajatel või muudel organisatsioonidele öelda on. Kogukondade teke, kokkuhoidmine ja ühine tegevus viib sihile, seetõttu peaks rahvas olema aktiivsem ning andma märku, kui neid mingi maksu kasutamine häirib. Sealjuures oleks oluline ka riigi kui ka omavalitsuste eelarve põhjalikum läbimõtlemine ning võimalikult efektiivne kasutamine.

1.2. Kinnisvara maksustamine Euroopa Liidu liikmesriikides

Euroopa Liidu liikmesriikides on kinnisvaramaks väga populaarne ning omab tähtsat rolli kohalike omavalitsuste eelarves. Sealjuures on omandi maksustamist kasutatud ühe võimalusena alandamiseks tulumaksu.

Peaaegu kõik tänapäeval kehtivad maksud on oma alge saanud aastasadu või aastatuhandeid tagasi. Omandit maksustati juba vanas Babüloonias ning Vana-Roomas. Kinnisvara, maakasutuse ning maaomandi maksustamine on eksisteerinud juba vähemalt 2000 aastat ning nende aastatuhandete jooksul pole maks sisuliselt muutunud, see-eest on ümber kujunenud viis, kuidas maksu tasutakse. Tänapäeval on jõus maksude maksmine ainult rahalises vääringus ning üheski riigis pole võimalik maakasutuse eest tasuda natuuras või tehtava tööga, mis oli iseloomulik pärisorjuse ajal. (Osanik, 2009)

Omandimaksud on kasutusel peaaegu kõikides Euroopa Liidu ning Majanduskoostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) riikides. Maksuobjektiks on nii juriidilise kui ka füüsilise isiku omandid, sealhulgas nii maa kui kinnisvara. Kodumajapidamistele ei rakendata maksu Iirimaal ja Taanis. Eranditeks on Rootsi ja Eesti, sest need riigid ei maksusta ehitisi, vaid ainult maad. (Tammert, 2005) Suurem osa kinnisvaramaksust laekub ehitistelt, seega jäävad Rootsi ja Eesti omavalitsused tähelepanuväärsest tuluallikast ilma. Maa väärtus ei kahane ning püsib vastavalt piirkonnale samal tasemel. See sama reegel ei kehti ehitiste kohta, mille väärtus pidevalt kasvab või kahaneb.

Nõukogude Liidu lagunemine käivitas Kesk- ja Ida-Euroopas reformi ajastu. Selle tagajärjel tekkis palju riike, mis on siiani üleminekufaasis plaanimajanduselt turumajandusele. Riigid löid asutused, mis aitasid tugevdada demokraatliku režiimi. Tähtsaim tegevus oli detsentraliseerimine- õiguste ja kohustuste üleminek keskvalitsuselt kohalikule omavalitsusele. Üleminekuperioodil sai oluliseks elanike võimelisus luua oma kodukandist majanduslikult jätkusuutlik omavalitsus. Kuna demokraatlikus riigis on eraomandil tähtis roll, siis üritati ka omandimakse rakendada. (Malme & Youngman, 2001)

OECD andmetel on Euroopa Liidu üleminekuriigid: Bulgaaria, Horvaatia, Eesti, Ungari, Läti, Leedu, Poola, Rumeenia, Slovakkia, Sloveenia. Arenenud riigid on juba tugevad omandimaksud sisse seadnud. Õigus kinnisvara maksustada lasub kas keskvalitsusel, kohalikul omavalitsusel või mõlemal korraga. Üldiselt määrab riik maksustamise alused, kuid raha laekub omavalitsustele. Ungari seadusandlus annab kohalikele omavalitsustele voli otsustamiseks, kas ja mis määral nad soovivad oma piirkonnas maksu rakendada. Hollandis läbiviidud reform andis omavalitsustele õiguse kehtestada kinnisvaramaksu kohaliku määruse. (Almy, 2001) Ungari ja Hollandi näite põhjal võib väita, et riigi sekkumine on esmatähtis ning sama tähtis on ka piirkonna omavalitsuse võimalus maksumäära vajadusel tõsta või langetada.

Hiljuti on mitmetes riikides arutluse alla tulnud kinnisvaramaksu edendamine, soovetakse, et maks oleks progresseeruvam, õiglasem ja tõhusam. Tunnistades vajadust ühise raamistiku järgi, on OECD klassifitseerinud omandimaksud kuute kategooriasse, mis on tunnustatud ka paljude riikide maksuasutuste poolt. Oodatakse, et omandimaksu kogumise praktika muutub otstarbekamaks ja tulevikus rakendatakse vastuvõetavamaid maksumäärasid. (Dimopoulos, 2015)

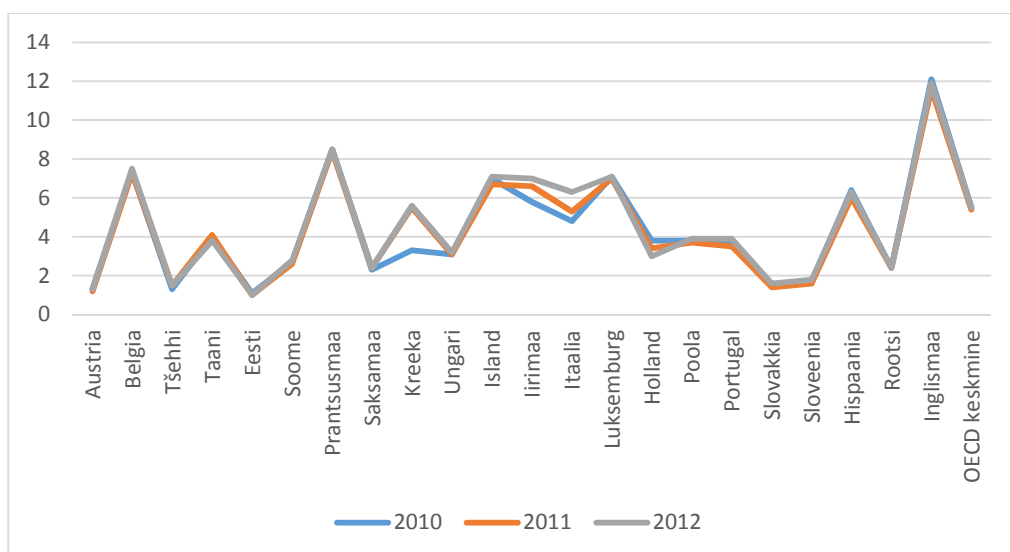
OECD klassifitseerib omandimaksud kuueks tüübiks: perioodilised kinnisvaramaksud; perioodilised maksud netovaralt; pärandus- ja kinkemaksud; maksud finants- ja kapitalitehingutelt; muud ühekordsed maksud varalt; muud korduvad maksud varalt. Mõned kuuest rühmast jagunevad ka alamkategooriateks- näiteks jagunevad korduvad netovara maksud üksikisiku ja ettevõtte maksudeks. (Dimopoulos, 2015)

Kinnisvaramaks on üheks traditsiooniliseks tuluallikaks enamikes maailma riikides ja see on eksisteerinud juba väga pikka aega. Maksu kogutakse erinevatel haldustasanditel, ulatudes riigi, osariigi, maakonna, piirkonna ning kuni valla- või linnavalitsusteni. Kinnisvaramaks on laialdaselt kasutusel ja üldiselt heakskiidetud kombineerituna maa hinna liitmisel ehitiste ning nendele tehtud parenduste väärtusega. Erinevalt maa väärtuse maksustamisest, üritab kinnisvaramaks tekitada tulu ka ehitiste ja maa parandustöödest, kuigi see on tekitanud arutelusid selle õiglusel. Arenenud riikides saab kinnisvaramaks tavaliselt aluse vastavalt vara väärtusele ehk turuväärtusele, sest seda meetodit peetakse õiglasemaks kui teisi meetodeid. (Dimopoulos, 2015)

Riigil võib olla rohkem kui üks perioodiline kinnisvaramaks. Näiteks eristub paljudes riikides maamaks kinnisvaramaksust. Samuti võib maks olla erinev ka riikides piirkonniti, eriti esineb seda liiduriikides nagu näiteks Saksamaal. Omaette näide on Suurbritannia, kus joonistuvad erisused välja osariikide piires nagu Inglismaa, Wales, Põhja-Iirimaa ja Šotimaa ning lisaks ka väiksemate saarte vahel nagu Jersey ja Man. (Almy, 2001)

Mõned Euroopa Liidu liikmesriigid on kehtestanud liikumatule varale rohkem kui ühte tüüpi perioodilise maksu. Nendeks on maamaks, hoonemaks ja kinnisvaramaks. Samuti maksustatakse ka vallasvara paljudes Euroopa Liidu liikmesriikides. See kategooria hõlmab endas tootmismasinaid ja -varustust, teatud sõidukeid ja õhu- ning veesõidukeid. (Dimopoulos, 2015)

Kohalike omavalitsuste rahastamisel esineb Euroopa Liidu siseselt erinevusi. Enamik liikmesriikide omavalitsusi saavad suure osa tuludest kinnisvaramaksust. Samas on ka riigid, kelle omandimaksu laekumise osakaal on madal, nendeks on Rootsi, Soome, Eesti, Läti ja Slovakkia. Nende riikide omavalitsuste tuluallikaks on üle 40 protsendi tulumaks. Siinjuures tuleks ära märkida Euroopa Liidu keskmine, milleks on 18 protsenti. Üle 50 protsendi omavalitsuse kogutuludest laekub maksutuludest Rootsi, Austriasse, Hispaaniasse ja Slovakkiasse. Keskmine Liidu näitaja on 36 protsenti. See näitab, et suuresti sõltuvad omavalitsused siiski keskvalitsuse toetustest. (Reiljan & Timpmann, 2015)



Joonis nr 1. EL riikide omandimaks protsendina kohaliku omavalitsuse kogumaksutulust aastatel 2010-2012 (OECD, 2015; autori koostatud)

Jooniselt nähtub, et endistes NSVL-i riikides (Tšehhi, Eesti, Ungari, Slovakkia, Sloveenia) ei ole omandi maksustamine populaarne. Kõrgeim on omandimaks kogumaksutulust Belgias, Prantsusmaal, Islandil, Iirimaal, Luksemburgis ja Inglismaal. OECD keskmisest, milleks on 5,5%, lähtuvad Taani, Kreeka, Itaalia ja Hispaania. Kõige rohkem kogub omandimaksu Inglismaa ning kõige vähem Eesti. Inglismaa kolme aasta keskmine protsent oli 11,8% ja Eestis 1,0%. Eesti naaberriikide Soome, ja Rootsi kolme aasta keskmine protsent oli 2,6% ja 2,4%. Selline võrdlus võiks olla Eesti riigile ajendiks, tõstmaks omandimaksu osakaalu maksutulust. Et meie naaberriikide tasemeni tõusta, oleks vaja vähemalt kahe- kuni kolmekordset omandimaksu tõusu.

Hoonemaksu puhul lähtutakse erinevatest loogikatest. Maks seotakse hoone väärtusega, see tähendab, et mida suurem on hoone väärtus, seda suuremat maksu maksab hoone omanik. Samas on riike, kes rakendavad hoonemaksu vastupidiselt. See hõlmab väga hea välimusega hoonetele maksusoodustuste andmist ning halva välimusega majadele kõrgema maksumäära rakendamist. Selline meede sunnib omanikke oma hoone välimuse eest hoolitsema ning see läbi parandatakse linna üldist ilmet. (Tammert, 2005) Tegelikult on viimasena mainitud maksustamine vastuolus maksevõimelisuse põhimõttega, kuna tõenäoliselt on halvema välimusega hoone omaniku sissetulek väiksem kui vastupidise omanikul ning seetõttu on väiksema sissetulekuga maksumaksjale määratud maksumäär suurem. Sellise maksustamise tõttu ei ole inetuma välimusega hoone omanik võimeline oma hoonet korda tegema ning tema maksukohustus aina kasvab.

Tabel nr 1. Omandi maksustamine Euroopa Liidu liikmesriikides (Almy, 2001; autori koostatud)

	maa	ehitised	vallasvara
Bulgaaria	põllumajandusmaa	ehitised	-
Horvaatia	-	Suvilad, puhkekeskused	-
Tšehhi	maa	ehitised	
Eesti	maa	-	-
Ungari	maa	ehitised, turistidele puhkemajade maks	

Läti	maa	ehitised	Tööstusettevõtete seadmestik
Leedu	maa	äriehitised	-
Poola	Põllumajandusmaa, metsamaa, linna territooriumil asuv maa	Linna territooriumil asuvad ehitised	-
Rumeenia	Maa, riigimaa kasutamise maks	ehitised	-
Slovakkia	maa	ehitised	-
Sloveenia	elamumaa	ehitised	laevad
Austria	maa	ehitised	-
Taani	Maa+ selle lisandväärtus	Ehitis + selle lisandväärtus	-
Soome	maa	ehitised	Ehitised rendimaal
Prantsusmaa	Maa+ selle lisandväärtus, Ärimaks	ehitised	Ärimaks
Saksamaa	Maa+ selle lisandväärtus	Ehitised, äriehitised	-

Maksumäära kehtestamise meetodid: seadusandluses fikseerimine, iga-aastane kohandamine vastavalt inflatsioonile või lähtumine vastavalt eelarve vajadustele. Lisaks, võivad kinnisvaramaksud olla ühekordsed või koosneda mitmest osast. Prantsusmaa kohalike omavalitsuste struktuur sisaldab 22 piirkonda, 95 maakonda, 9 metropoli ja 35 000 kommuuni. Igale struktuuriüksuse rühmale on kindlaks määratud piirid, mille piires jääb otsustusvabadus. Taanis koosneb maamaksu määr maakonna fikseeritud määra ja omavalitsuse muutliku määra liitmisest. (Almy, 2001)

Euroopa Liidu liikmesriigid peavad kinnisvaramaksu osatähtsust omavalitsusüksuse eelarvesse kõrgeks. Enim rolli omab kinnisvaramaks Austrias, Prantsusmaal, Luksemburgis, Inglismaal ja Hispaanias. Tegemist on nn vana Euroopa riikidega, kes kuuluvad Euroopa Liidu esimeste liikmesriikide hulka ning nende majandus on stabiilne. Üldiselt vallasvara ei maksustata, kuid Sloveenias maksustatakse laevu. Tendents on maksustada linnas asuvat maad ja ehitisi. See annab elanikele initsiatiivi linnast kaugemal elamiseks kuna maapiirkonnas on elamiskulud madalamad. Eesti puhul leevendaks selline suhtumine ääremaastumist. Samuti pööratakse tähelepanu luksusvara maksustamisele, Horvaatia ei maksusta eluhooneid, vaid ainult suvilaid ning puhkekeskuste kompleksidesse kuuluvad ehitisi. Isikud, kellel on võimalus selliseid objekte omada, on maksevõimelisemad ning seega lasub maksukohustus neil.

2. KINNISVARA MAKSUSTAMISE VÕIMALUSED TÄNAPÄEVA EESTIS

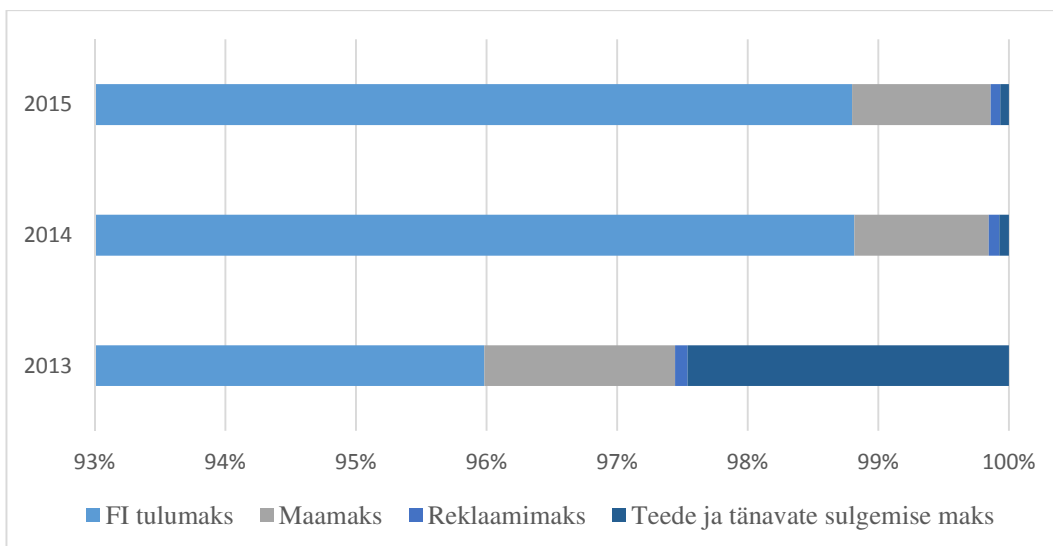
2.1 Kinnisvara olemus ja osatähtsus Tõrva linnas

Tõrva linnas maksustatakse maamaksu raames hetkel ainult maad, sealjuures jääb märkamatuks maal paiknevad ehitised ning nende väärtus. Praeguses olukorras maksab kõrgemat maksu suurema maatüki omanik olgugi, et tema maal asub väike lagunev maja. Samas on tema naabril väike maatükk ning seal asub kolm hoonet, mille koguväärtus on võrreldes naabri ehitistega mitmekordne. Tõrva linnas paiknevad kinnisvara on lihtne kaardistada kuna tegemist on väikelinnaga.

Eesti omavalitsuste peamiseks tuluallikateks on riiklikest maksudest laekuv tulu. Kohalike maksude peamine eesmärk ei ole olnud tulu teenimine. Kolm enim kasutusel olevat maksu on reklaamimaks, teede ja tänavate sulgemise maks ning parkimistasu. Nende tagamõtteks on korrastada linna üldpilti ning kahandada liikluskoormust. (Lehis, 2015) Kuna antud lõputöös lähtutakse väikelinnast, kus elab 2 690 inimest (Eesti Statistikaamet, 2015), siis ei oma parkimistasu käesolevas lõputöös mingit rolli, kuna seda pole kasutusel. See oleks ebamõistlik ning liikluskoormuste vähendamine teeb linnale pigem kahju kui kasu. Väikelinnade probleemide hulka kuuluvad küll korrastamata teed ning nende õigeaegse hoolduse võimaldamine, kuid probleemseks ei saa pidada liigset liikluskoormust.

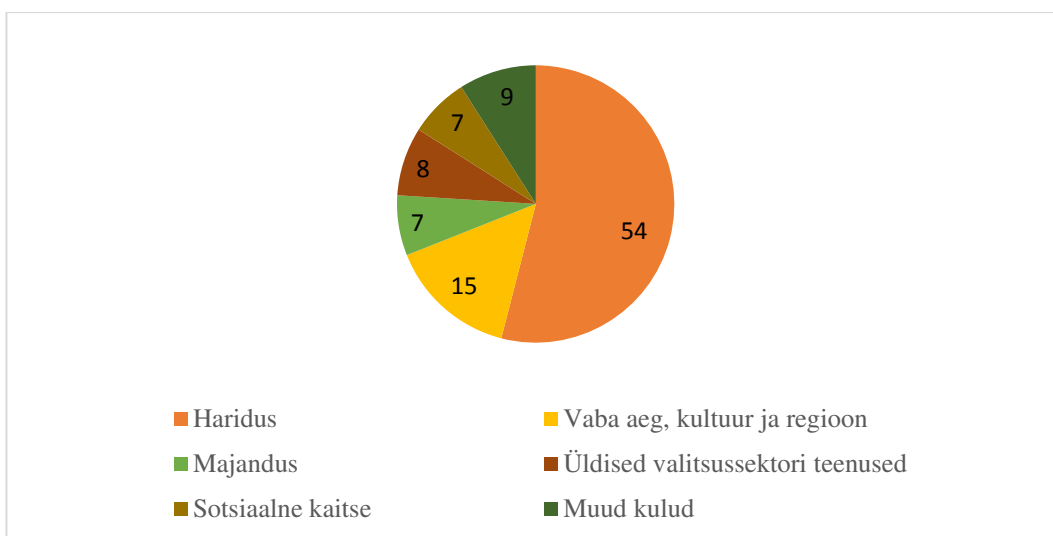
Maksustamisobjekte võib varandus- ja kinnisvaramaksu puhul olla mitmeid, tavaliselt maksustatakse maad, kinnisvara või mõlemaid korraga (Sedmihradska, 2010). Maksu väljaarvutamisel võetakse arvesse konkreetse maatüki või kinnisvara turuhinda.

Kohalik maks on seotud omavalitsusüksuse infrastruktuuri poolt pakutava tarbimisega, mis märgib, et maksuobjekt on kohaliku iseloomuga ning maksumaksja tunnetab ka konkreetset materiaalselt kasu, mida maksu tasumine talle annab. (Lehis, 2015)



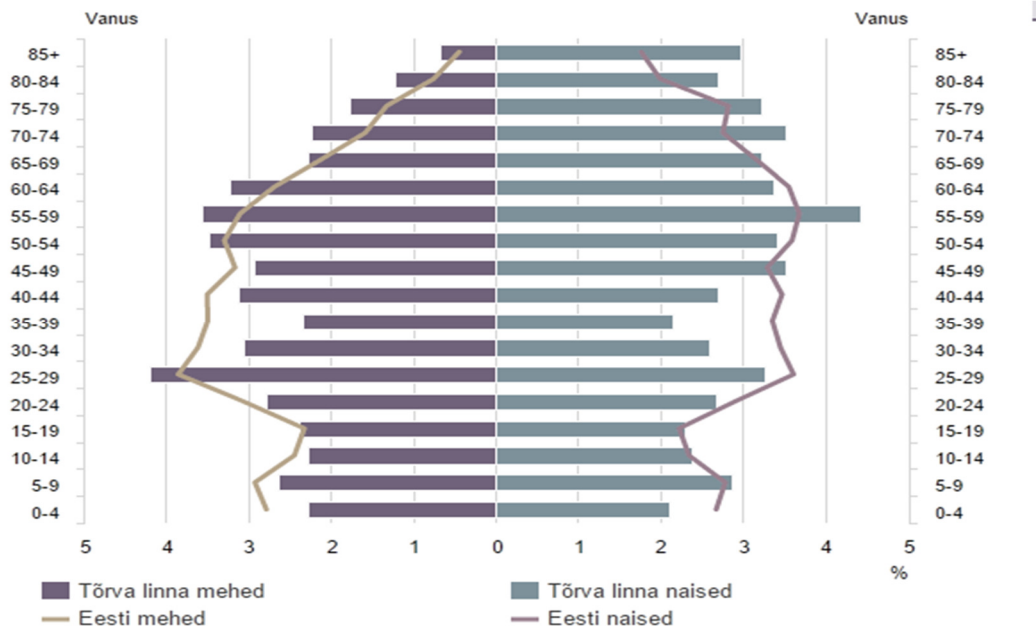
Joonis nr 2. Maksutulu Tõrva linna eelarvesse tululiikide lõikes aastatel 2013-2015 (Tõrva Linnavalitsus, 2015; autori arvutatud)

Jooniselt nähtub, et viimase kolme aasta (2013-2015) jooksul on Tõrva linna maksutulu koosnenud füüsilise isiku tulumaksust, maamaksust, reklaamimaksust ning teede- ja tänavate sulgemise maksust (Tõrva Linnavalitsus, 2013). Kõige suuremat osakaalu omab füüsilise isiku tulumaks, mis on kolmel aastal olnud üle 96% linna maksutulust (Tõrva Linnavalitsus, 2014) (Tõrva Linnavalitsus, 2015). Linna kogutulu on olnud 2 640 046 (sh maksutulu 1 218 950); 2 942 274 (sh maksutulu 1 361 100); 3 172 200 (sh maksutulu 1 508 100). Kogutulust arvutades on füüsilise isiku tulumaks moodustanud keskmiselt läbi kolme aasta kogu maksutulust 45,66%, maamaks 0,55%, reklaamimaks 0,4% ning teede ja tänavate sulgemise maks 0,4%.



Joonis nr 3. Kululiigi osatähtsus Tõrva linna eelarve kogukuludest 2014. aastal protsentides (Eesti Statistikaamet, 2015; autori koostatud)

Jooniselt nähtub, et 2014. aastal kulutati haridusele 54% Tõrva linna eelarvest. Vabale ajale, kultuurile ja religioonile kulutati 15%; majandusele 7%; üldistele valitsussektori teenustele 8%; sotsiaalsele kaitsele 7%; muudele kuludele 9%. (Eesti Statistikaamet, 2015)



Joonis nr 4. Tõrva linna rahvastikupüramiid 01.01.2015 seisuga protsentides (Eesti Statistikaamet, 2015)

Jooniselt nähtub, et linna elanikkonna moodustavad suuremas jaos inimesed alates 40. eluaastast. Vanemaelisi inimesi osakaal on suur tähtsusega ja tööelisi inimesi ehk maksumaksjaid on vähe. Sündimus on vähenenud, kuid laste osatähtsus kogurahvastikus on suur. Euroopa 2020 strateegia raames arvatakse tööeliste hulka 20-64 aastased inimesed (Euroopa Komisjon, 2015). Seega moodustab Tõrva linnas tööeliste vanusevahemik 57,3% kogu linna elanikkonnast. Seega on Tõrva linnas ülalpeetavaid 42,7%. Eurostati andmetel kasvab 2060. aastaks Eestis ülalpeetavate arv 1,5 korda (Statistikaamet, 2010). Tulenevalt eelnevast võib prognoosida, et 2060. aastal on Tõrva linnas tööelisi inimesi 35,95%.

Tabel nr 2. Tõrva linna maakatastrisse kantud maa sihtotstarvete lõikes (Maa-Amet, 2016; autori koostatud)

Maa liik	ha	tk	Keskmine suurus ha
Omavalitsuse pindala	479	1	479
Katastriüksuse pindala	437,9	1	437,9
Elamumaa	147,9	869	0,17
Ärimaa	6,5	43	0,15
Tootismaa	18,3	51	0,36
Veekogude maa	8,7	2	4,35
Transpordimaa	33,4	118	0,28
Jäätmeoidla maa	20,8	4	5,2
Riigikaitsemaa	0,3	2	0,15
Kaitsealune maa	1,3	1	1,3
Maatulundusmaa	12,6	2	6,3
Sihtotstarbeta maa	7,1	1	7,1
Sotsiaalmaa	181	68	2,66

Maamaksu kogutakse elamu- ning ärimaalt, mille arv kokku on 912. Nende pindala on kokku 154,4 ha, mis on linna kogupindalast 32,3%. 67,7% Tõrva linnas asuvalt maalt maksu ei koguta.

Tabel nr 3. Tõrva linna kinnisvara jaotus objekti liikide kaupa (RIK, 2016; autori koostatud)

Korterimajad (tk)	Korterid (tk)	Kinnistud (eramajad tk)	Maksustavate objektide arv kokku (tk)
35	666	921	1587

E-kinnistusraamatust kogutud andmete põhjal asub Tõrva linnas 35 kortermaja, mis praeguse maamaksu puhul jaotasid korterite vahel ära maamaksukohustuse. Sealjuures on eramajade omanikel kohustus tasuda maamaks ainuisikuliselt. Kinnisvaramaks seaks maksumaksjaks kõik vara omanikud. Kinnisvaramaksu puhul lisanduks maksuobjektide hulka 666 objekti, mis on 35 kortermaja korterite koguarv.

Tabel nr 4. 2015. aasta andmete põhjal kinnisvaramaksu prognoositav tulu. (Maaamet, 2016; autori koostatud)

Keskmine korteri ja maja väärtus (€)		Hüpoteetiline 1% maksumäär seaks keskmiselt iga korteri ja maja aastaseks maksukohustuseks (€)		Kokku maksutulu korteritelt ja eramutelt (€)		Maksutulu kokku (€)
Tehingute kogusumma / tehingute arv = 239 802 / 28	Tehingute kogusumma / tehingute arv = 786 492 / 26	Väärtus * maksumäär = 8564,36 * 0,01	Väärtus * maksumäär = 30249,70 * 0,01	Korterite arv * keskmine maksukohustus = 666* 85,64	Kinnistute arv * keskmine maksukohustus = 921*302,50	Korterite arv * keskmine maksukohustus = 666* 85,64 + Kinnistute arv * keskmine maksukohustus = 921*302,50
8564,36	30 249,70	85,64	302,50	57 036,24	278 602,50	335 638,74

Tabelis tehtud arvutused on tehtud 1% maksustamismäära puhul, mis tuleneks keskmisest objekti väärtusest. Maa-ameti Geoportaalil on avalikud andmed tehingute koguväärtuse ning koguarvu kohta objekti liigi järgi. Perioodil 01.01.2015-31.12.2015 sooritati korteriomandi ostu-müügi tehinguid 28 ning nende kogusummaks oli 239 802 eurot. Samal perioodil sooritati hoonestatud kinnistu tehinguid 26 ning nende kogusummaks oli 786 492 eurot. Eeltoodud arvude põhjal võib välja tuua 2015. aasta seisuga keskmised väärtused objekti liikide kaupa. Keskmiseks korteriomandi tehingusummaks oli 8564,36 eurot ning hoonestatud kinnistu omaks 30 249,70 eurot. Nendest arvudest tulenevalt kehtestas autor Tõrva linnas asuvale kinnisvarale ühtse maksumäära, mis arvutatakse objekti keskmise väärtuse põhjal. Maksumääraks on 1%. Sellest tulenevalt oleks korteriomaniiku aastaseks maksukohustuseks ligikaudu 85,64 eurot ning majaomaniiku keskmiseks maksukohustuseks 302,50 eurot. 1% maksumäära puhul oleks kinnisvaramaksu tulu ligikaudu 336 000 eurot. Seda oleks võrreldes hetkel kehtiva maamaksuga 320 000 euro võrra rohkem.

Praeguse maamaksu tõttu kuulub maksutasumise kohustus suuremal hulgal majaomanikele, see oleks ka kinnisvaramaksu puhul sama. Kinnisvaramaksu puhul tasuksid mingil määral maksu ka korteriomaniikud, kes kasutavad samamoodi linna poolt pakutavaid teenuseid ning hüvesid.

Tabel nr 5. Prognoositav tulu maksustamisobjektide lisandumisel (autori koostatud)

Hetkel maksustamisobjekte (maa, tk)	Tuleviku maksustamisobjektid (kinnistud+ korterid, tk)	Lisanduvad objektid (korterid, tk)
921	1587	666
Maksutulu (€)	Prognoositav maksutulu (€)	Lisanduv maksutulu (€)
16 000	~336 000	320 000

Kohalikul omavalitsusel pole maksude administreerimisel nii kõrget suutlikkust kui keskvõimul (Reiljan & Timpmann, 2015). Seetõttu kogub maamaksu Maksuamet, kuid maksutulu saajaks on maa asukohajärgne omavalitsus. Sama süsteem võiks kehtida ka kinnisvaramaksu puhul. Sealjuures peaks omavalitsusel olema võimalus kehtestada ise maksumäärad, mis oleksid seaduse piires, kuid arvestaksid omavalitsuse omapäradega (Reiljan & Timpmann, 2015). Seeläbi suureneks võimulolijate vastutus valijate ees, sest mida suurem oleks kohaliku piirkonna määr, seda rohkem peaksid maksumaksjad tunnetama selle mõju (Reiljan & Timpmann, 2015).

Tabel nr 6. Maamaksumäärad Tõrva linnas 2012.-2016. aastal protsentides (Maksu- ja Tolliamet, 2016; autori koostatud)

Aasta	2012	2013	2014	2015	2016
Maamaksumäär (väljendatakse %-na maa maksustamishinnast)	1,7%	2,0%	2,2%	2,2%	2,5%
Põllumajandussaaduste tootmiseks kasutusel oleva haritava maa ja loodusliku rohumaa maksumäär	0%	0%	0%	0%	0%

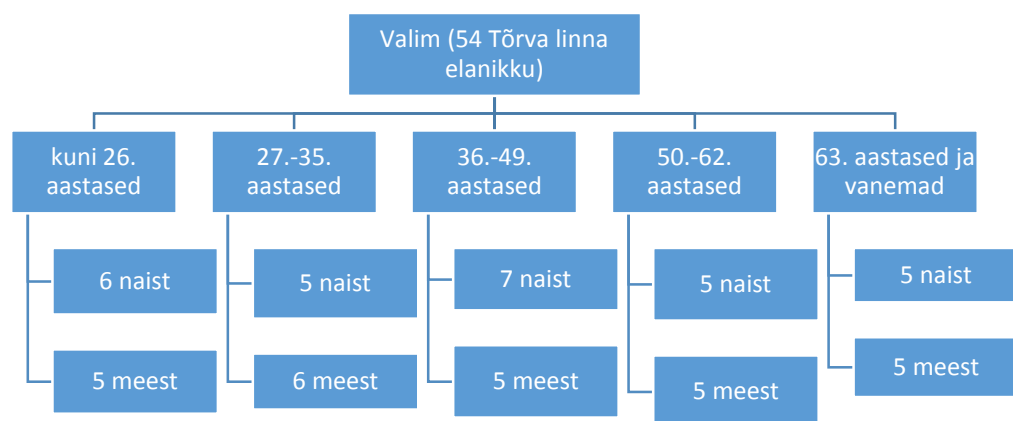
Jooniselt nähtub, et perioodil 2012- 2016 on Tõrva linnas asuva maa maksumäär olnud vahemikus 1,7- 2,5%. Kuigi maksumäära on tõstetud, on maksumäär 2016. aastal saavutanud maksimaalse lubatud määra ning seda pole võimalik rohkem tõsta, seega on maamaksu tulu lagi saavutatud. Selleks on 16 000 eurot.

Tõrva linna eelarvesse oleks vajalik lisatulu ning kinnisvaramaks oleks selleks sobilik. Korteriomandite arvamisel maksuobjektide hulka lisanduks 666 objekti, mis on väikelinna tähelepanuväärne. Kuna praegusel hetkel on Tõrva linn võtnud kasutusele kõige kõrgema maamaksumäära, siis on saavutatud maamaksu tulu kõrgeim tulu, milleks oli 2015. aastal 16 000 eurot. Ehitiste maksustamisel lisanduks tulu.

2.2 Tõrva linna elanike arvamus kinnisvaramaksu rakendamises Tõrva linnas

Linnaelanike arvamus peaks üldjuhul olema võimu teostavate inimeste jaoks ülim. Elanikud on need, kelle palgast laekub omavalitsusüksuse eelarvesse füüsilise isiku tulumaks ning muud maksud, mis on seotud just kindla piirkonna isikute igapäevaeluga. Seetõttu peaks enne iga muudatust kuulama ära ka linnarahva seisukoha ning seda arvestades muudatusi läbi viima. Läbiviidud küsitlus on tõestuseks, et linnarahvas soovib rohkem kaasatust ning selle tõttu tuntakse pahameelt. Inimesed mõistavad, et kui nad pole oma arvamuse avaldamisel häälekad, siis nendega ka ei arvestata. Üldiselt ei olda kinnisvaramaksu vastu, ning enamik on nõus väitega, et omandi maksustamine tõstab maksukoormust maksevõimekatel inimestel.

Vastajad valiti vastavalt soole ja vanusegrupile. Vanusegrupe on kokku 5 (...-26; 27-35; 36-49; 50-62; 63-...) ning iga vanusegrupp jaguneb pooleks. Ideaalis on vastajad 50% mehed ja 50% naised. Küsitletute minimaalseks arvuks on oli 50, sooliselt jagunemine- 25 naist ja 25 meest. Igas vanuserühmas 5 naist ja 5 meest. Eesmärk oli inimesed liigitada võrdselt vastavalt vanusele ja soole, saamaks teada, kas esineb arvamuste erinevusi noorte ja vanemate ning meeste ja naiste vahel. Küsitluse lõppedes oli vastajaid 54 ning üle 100% täitunud grupid olid kuni 26. a, 27.-34. a ning 35.-49. aastased. Mehi oli vastajate seas 26 (48%) ning naisi 28 (52%).



Joonis nr 5. Jagunemine vanuserühma ja soo järgi (autori koostatud)

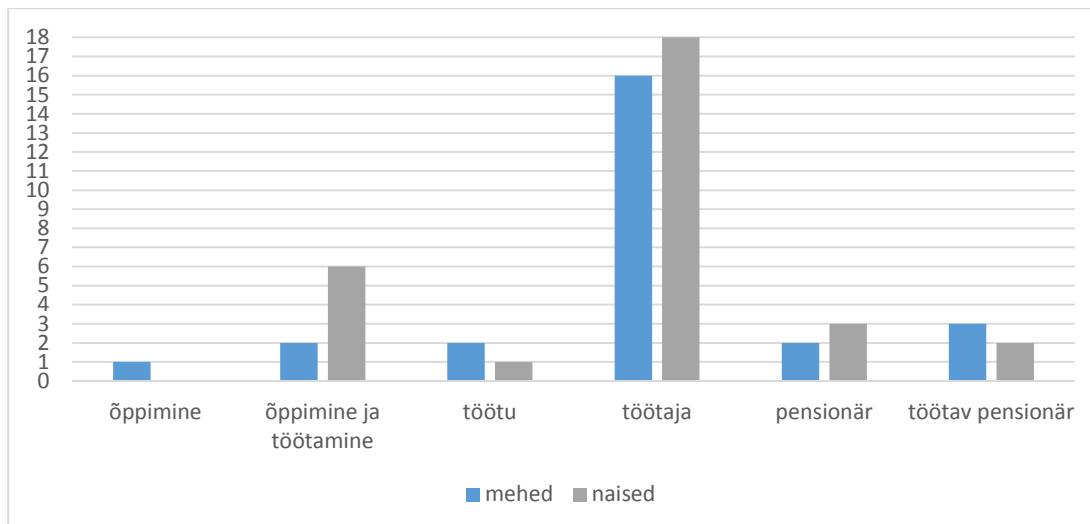
Esialgu pidi vanusegruppidesse kujunemine olema võrdselt 20%, kuid kuna mõne vanusegrupi inimesed olid aktiivsemad kui teised, siis muutus ka vastanute arv.

Vanusegruppidesse jaotamise eesmärgiks oli teada saada, kas nii vanusegruppide kui ka soo kaupa esineb erisusi. Vanuserühmad jagunesid (20%, 20%, 22%, 19%, 19%). Kõige lihtsam oli ühendust saada alla 62. aastase inimestega, pensioniealised inimesed ei kasuta nii suures mahus interneti ning sinna gruppi kuuluvaid inimesi külastati etteteatatult nende endi kodudes.

Küsitlus toimus internetikeskkonnas täidetava ankeedi abil. Küsimustele antud vastuste valiku eesmärgiks oli välja selgitada, milline on linnaelanike hoiak kinnisvaramaksu suhtes ning kui suurel määral mõistavad nad selle vajalikkust. Ühendust võeti vastajatega interneti kaudu, kuna see oli kõige efektiivsem ja kiirem viis vastajateni jõudmiseks. Ankeet koostati Google keskkonnas kuna seal pakutav küsimustiku vorm on küsitluse läbiviimiseks kõige sobilikum.

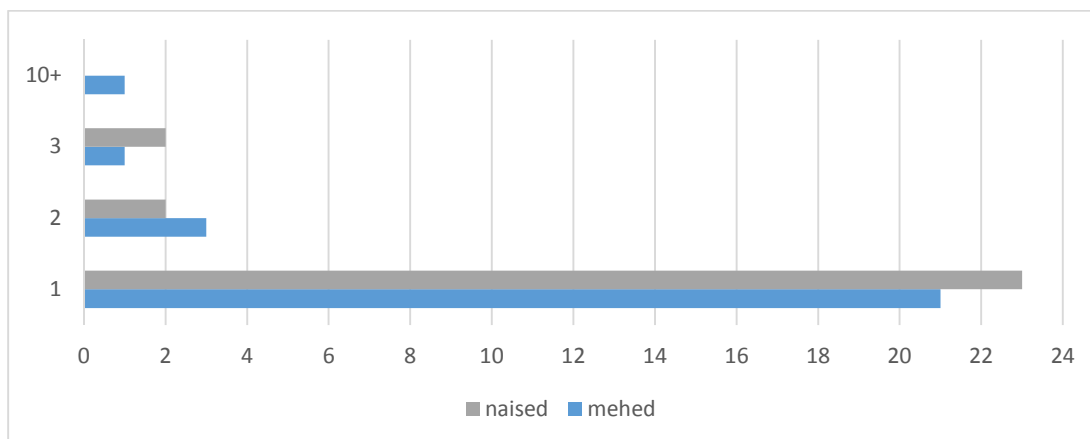
Küsimustikku kuulus 23 küsimust, järjekorra alguses olid üldisemad küsimused, mis muutusid järjest konkreetsemaks ning lõpus oli vajalik avaldada vastaja vanus ning sugu. Vastajatele tagati täielik anonüümsus. Käesoleva lõputöö lisade hulgas on ka ankeetküsimustiku näidis. Küsimustiku eesmärgiks oli vastajate hoiakute väljaselgitamine kinnisvaramaksu suhtes. Kokkuvõtlikult võib vastustest nähtuda ka üldine suhtumine maksudesse ning uute kehtestamisesse.

Küsimustikud saadeti inimestele, kes omavad Tõrva linnas kinnisvara, sealjuures omas tähtsat rolli vanusegruppide täitmine. Valituks sattusid inimesed, kes kindlatesse gruppidesse sobisid. Kui kindla grupi ja soo maksimum arv vastajaid täitus, siis sellest konkreetsest rühmast enam vastajaid ei otsitud, küll aga sattus kolme vanuserühma rohkem vastajaid. Kõik väljasaadetud küsimustikud täideti interneti kaudu.



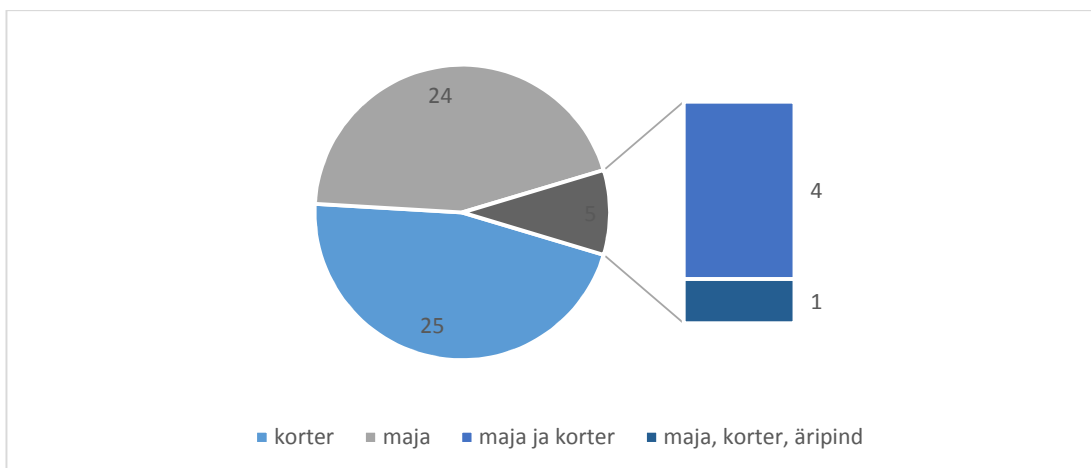
Joonis nr 6. Jagunemine tegevuse järgi (autori koostatud)

Jooniselt nähtub, et küsitlenute seas oli kõige enam töötavaid inimesi. Teiseks oli töötamine ning samal ajal õppimine, samuti oli küsitlenute seas ka töötavaid pensionäre. Eelnevast kokku võttes võib öelda, et 47 (87%) inimest 54-st olid küsitluse toimumise ajal tööga hõivatud. Sinna alla kuuluvad nii ettevõtjad kui ka palgatöötajad. Põhitegevusena tegeles õppimisega ainult 1 meesvastaja (1,85%). Töötuid vastajaid oli 3 (5,6%), neist 2 meest ning 1 naine. Pensionäre oli kogu küsitletute hulgas 10 (18,5%), neist pooled töötavad pensionärid.



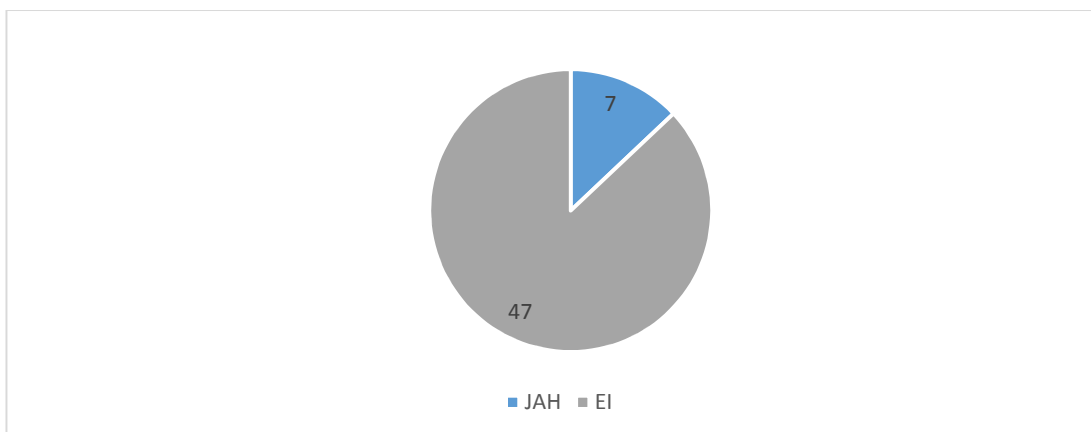
Joonis nr 7. Kinnisvaraobjektide arv (autori koostatud)

Jooniselt nähtub, et ainult ühel meesvastajal (1,9%) on kogu küsitletutest 10 või enam kinnisvaraobjekti. Enim on küsitlevatel 1 kinnisvaraobjekt- 21 mehel (39,6%) ja 23 naisel (43,4%), 2 kinnisvaraobjekti 3 mehel (5,7%) ja 2 naisel (3,8%), 3 kinnisvaraobjekti 1 mehel (1,9%) ja 2 naisel (3,8%). Vastajad, kellel on üle 1 objekti, annavad ka oma vara üürile.



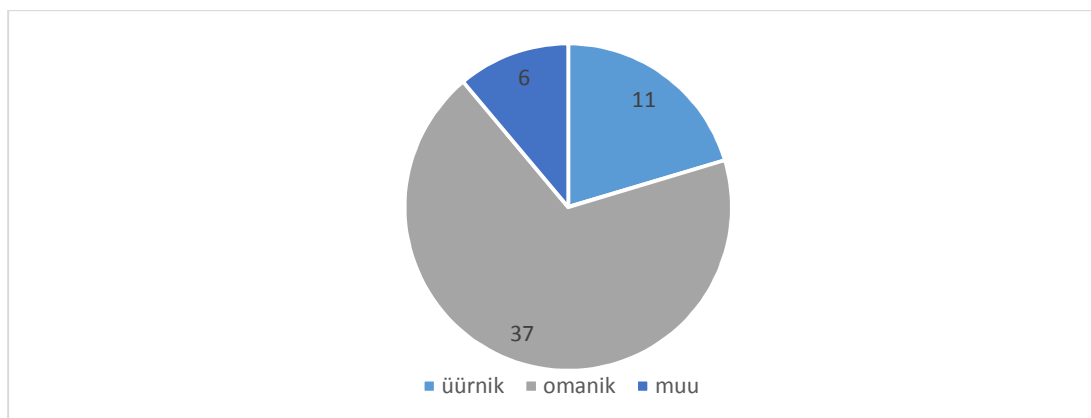
Joonis nr 8. Kinnisvara objektid liikide kaupa (autori koostatud)

Jooniselt nähtub, et inimesi, kellele kuulub ainult 1 objekt, kas maja või korter on kokku 49 (90,7%). 54 inimese seast on 5 inimesel (9,3%) enam kui 1 objekt. Ühe vastanu (1,85%) omandis on kõik kolm eri liiki- maja, korter kui ka äripind. Nelja inimese (7,4%) omandis on nii maja kui korter.



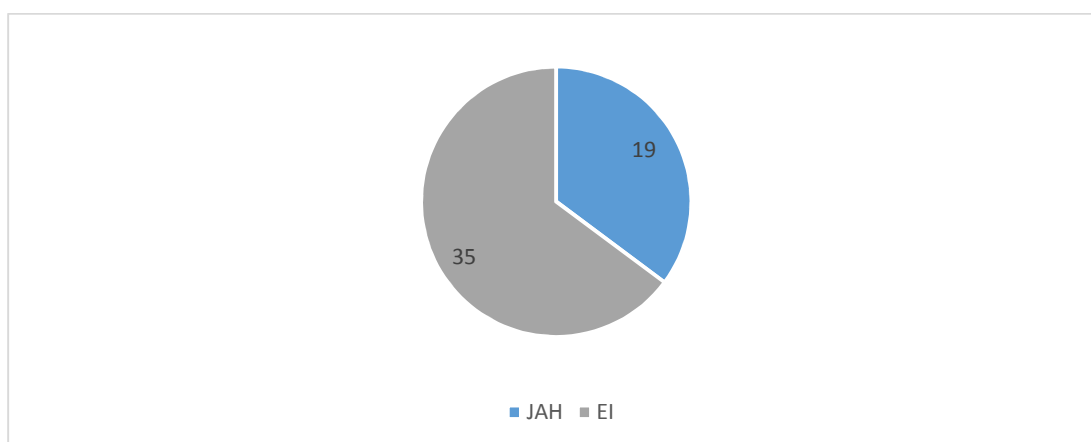
Joonis nr 9. Vara üürile andjate arv (autori koostatud)

Jooniselt nähtub, et 54 küsitluses osalenute seast annab 7 inimest (13%) oma vara üürile, nendest viie omandis on rohkem kui 1 objekt. 47 inimest (87%) ei anna oma vara üürile. Kuna tegemist on väikelinnaga, siis ei ole tavapärane, et inimestel on rohkem kui 1 vara kuna sellises piirkonnas ei ole üüritulu piisavalt suur, hoidmaks mitut objekti.



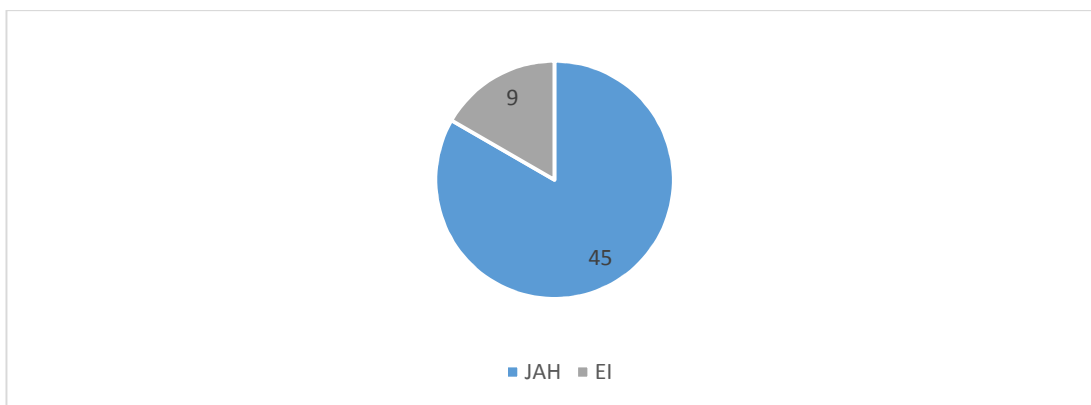
Joonis nr 10. Kinnisvaramaksu maksja (autori koostatud)

Küsitluses osalenud kinnisvaraomanike seas oli 37 inimest (68,5%), kes arvasid, et maksu peaks tasuma omanik, mitte üürnik. Vastupidisel arvamusel oli 11 inimest (20,5%). Muu variandi kasuks otsustas 6 inimest (11%). Viimase variandi all on vastajatel võimalus avaldada oma arvamust ning kirjutada vaba vastus. Kõik vastused sisaldasid endas arvamust, et sellist maksu ei tohiks mitte mingil juhul kehtestada kuna kinnisvaraomanikul on piisavalt kohustusi ja kulutusi.



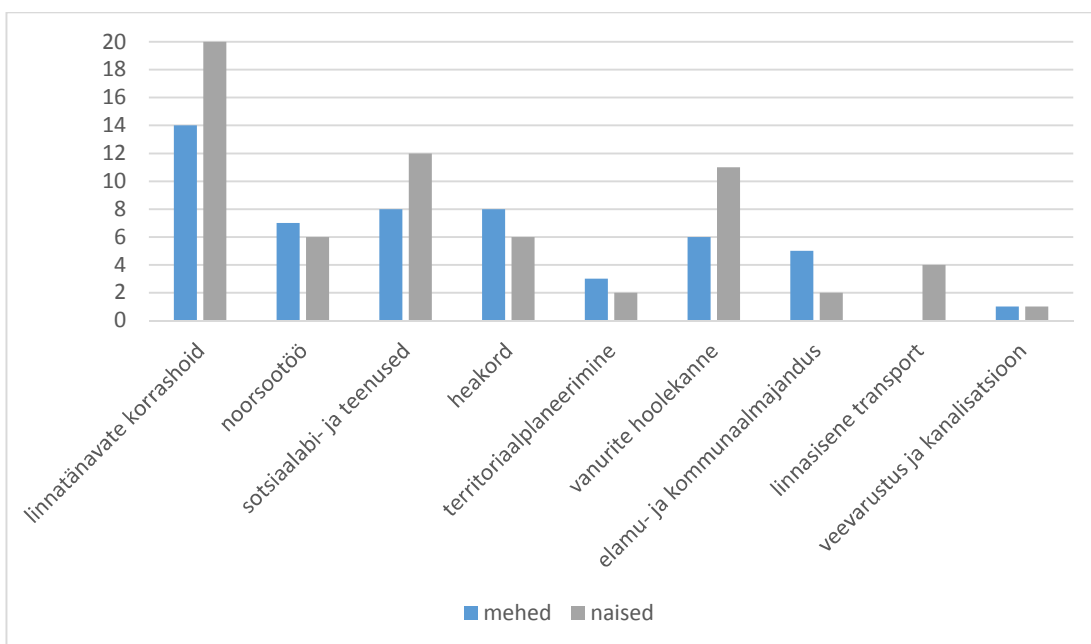
Joonis nr 11. Teadlikkus, et enamikes Euroopa Liidu liikmesriikides on kasutusel kinnisvaramaks (autori koostatud)

Küsimusele „Kas teadsite, et kõik Euroopa Liidu liikmesriigid (v.a Eesti ja Rootsi) maksustavad peale maa ka ehitisi?“, vastas 35 inimest (64,8%) eitavalt. Teadlikud olid 19 inimest (35,2%). Vastustest järeldatuna võib väita, et inimesed ei ole teiste riikide maksusüsteemidega kursis ning ei näita üles ka soovi seda tegemaks.



Joonis nr 12. Teadlikkus, et kohalikud maksud kulutab KOV oma äranägemise järgi (autori koostatud)

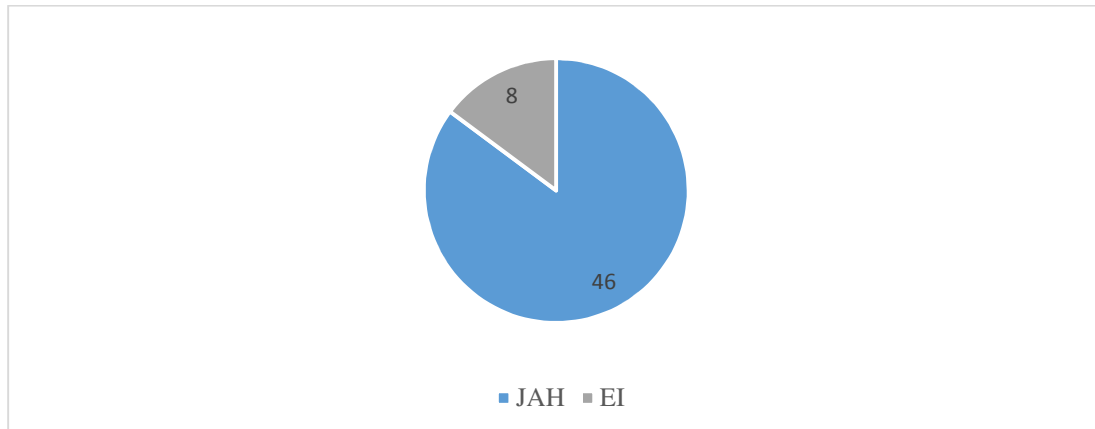
Jooniselt nähtub, et vastanute seast 45 inimest (83,3%) on teadlikud, et kohalike maksude tulu (füüsilise isiku tulumaksu, raskeveokimaksu, teede sulgemise maksu) ning lisaks ka KOV eelarvesse laekuva riikliku maksu- maamaksu jaotab linn ära oma vajaduste ja soovide järgi. 9 inimest (16,7%) ei ole selles teadlikud, kuid ilmselt pärast küsimuse lugemist said nad selle võrra teadmisi juurde.



Joonis nr 13. Lisarahastust vajavad valdkonnad (autori koostatud)

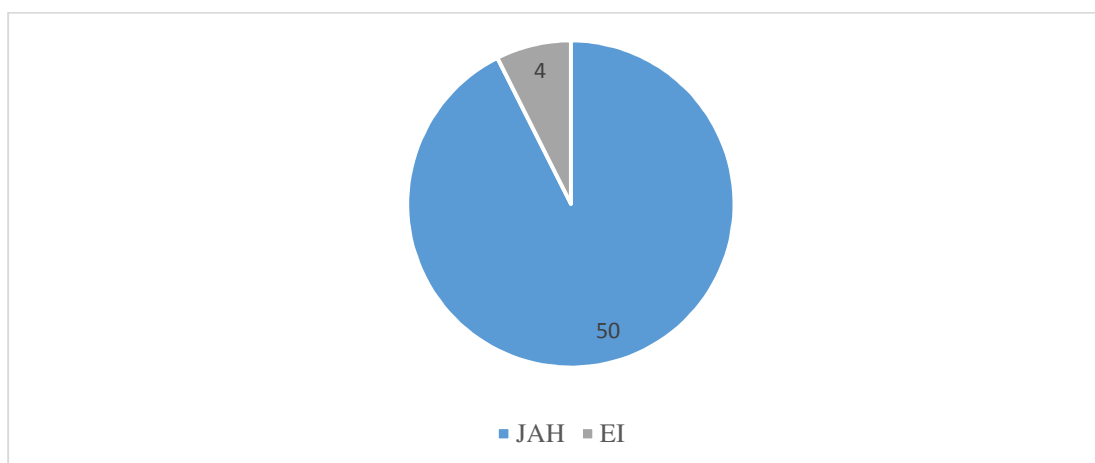
Jooniselt nähtub, et kõige enam ei olda rahul linnatänavate korrashoiuga (34 inimest), teisena pakub linnaelanikele rahulolematust sotsiaalabi- ja teenused (20 inimest), kolmas lisarahastust vajav valdkond on vanurite hoolekanne (17 inimest). Kõikide vastusevariantide seast ollakse enim rahul veevarustuse ja kanalisatsiooni (2 inimest), territoriaalplaneerimise (5 inimest) ning elamu- ja kommunaalmajandusega (7

inimest). Eelnevatest andmetest tulenevalt võib järeldada, et Tõrva linna elanikud sooviksid rohkem teede korrashoidu ning teine oluline puudus on sotsiaalsed teenused. Sinna alla võib liigitada ka vanurite hoolekande ning noorsootöö. Märkimist väärt on vastusevariant „linnasisene ühistransport“, mida Tõrva linnas ei eksisteeri. See vihjab sellele, et 4 inimest 53-st sooviksid linnasisest transporti. See soov avaldus ainult alates 50+ grupi naiste seas.



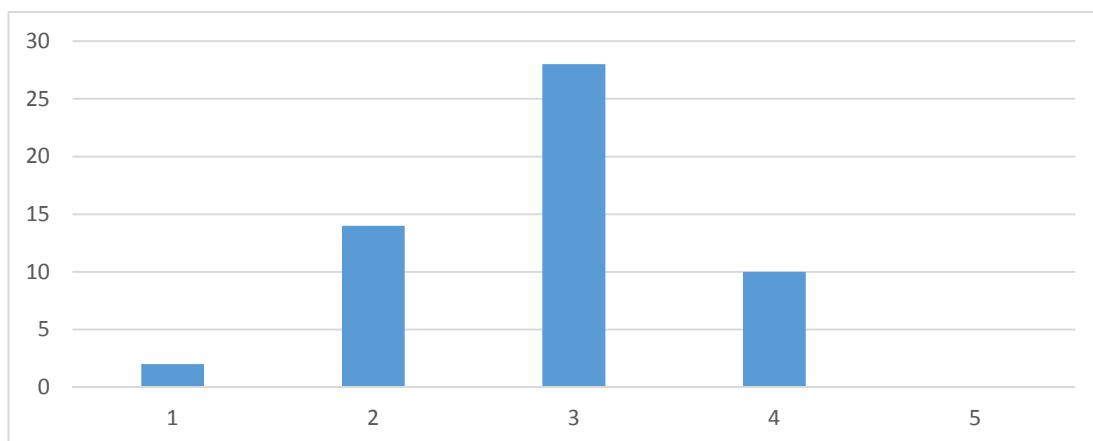
Joonis nr 14. Juhul, kui kinnisvaramaksu laekumine oleks aastas 100 000€, siis muutuks elu Tõrva linnas paremaks (autori koostatud)

2015. aastal oli maamaksu laekumine Tõrva linna eelarvesse 16 000€. Autori poolt pakutud väitega, et 100 000€ maksutulu laekumisel paraneks elu Tõrva linnas, oli nõus 46 inimest (85,2%) ning selle väite vastu oli 8 inimest (14,8%). Vastajad tunnetavad, et linn vajab lisarahastust ning isegi 84 000€ lisandumisel muutuks Tõrva linna elu paremuse poole.



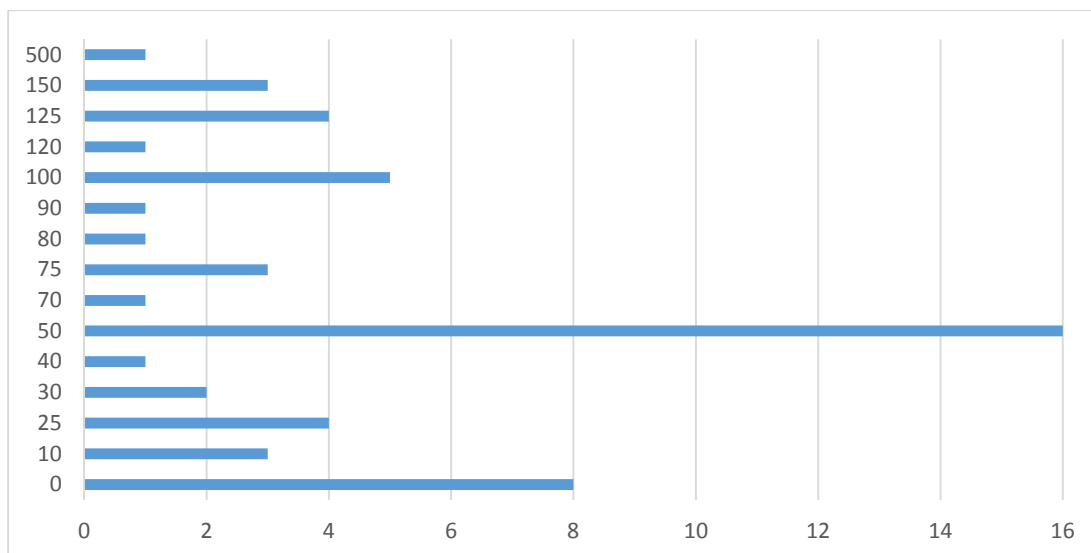
Joonis nr 15. Kaasava eelarve pooldamine (autori koostatud)

Küsimusele „Kas enne kinnisvaramaksu kehtestamist peaks omavalitsus usaldama linlastele selle tuluosa jagamise?“, vastas 50 inimest (92,6%) jah ning 4 inimest (7,4%) ei. See tähendab, et linnarahvas sooviks rohkem kaasatust linna raha jaotamisel ning konkreetselt selle küsimuse raames soovitakse kinnisvaramaksu tulu jaotamisel kaasatust.



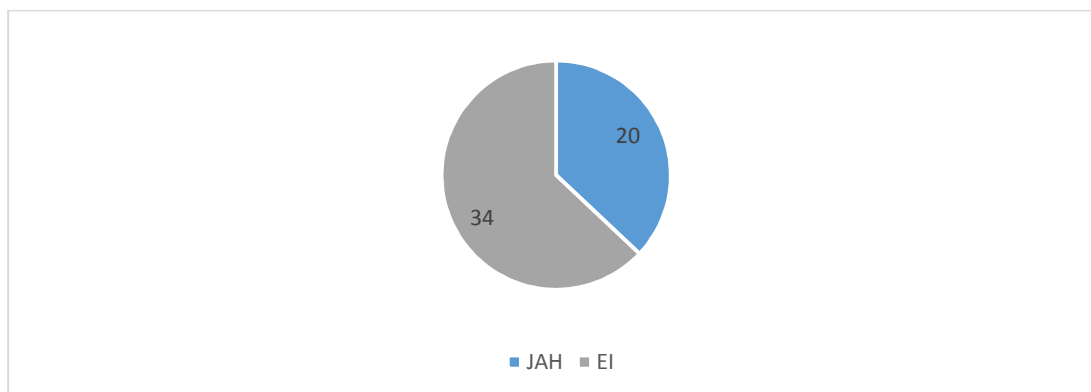
Joonis nr 16. Rahulolu linna rahajaotusega skaalal 1-5 (1-väga halb; 5-väga hea) (autori koostatud)

Vastajatel oli võimalus valida vahemikus 1-5, näitamaks oma rahulolu Tõrva linna senise rahajaotusega. 28 inimest (51,9%) vastasid 3, ehk nad on rahul, kuid linnal on arenguruumi, et oma elanikele rohkem meele järgi olla. Alla numbri 3 vastas 16 inimest (29,6%), selle grupi vastajate hulgas on inimesed, kes ei ole rahul linna senise rahajaotusega. Üle numbri 3 vastajaid oli 10 (18,5%), neid inimesi võid pidada rahulolevaks ning nad usaldavad linna tehtud otsuseid. Rahulolu keskmine on 2,85, mis on väga madal. Sellest järeldatuna võib öelda, et linnaelanikud pole linna rahajaotusega rahul ning sooviksid oma arvamust linnale edastada.



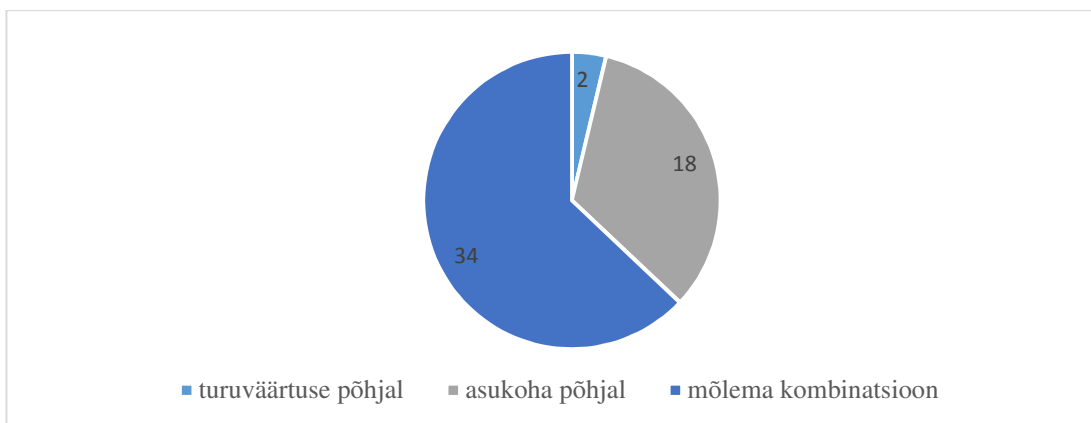
Joonis nr 17. Summa, mida ollakse valmis maksma eurodes (autori koostatud)

Jooniselt nähtub, et kõige enam on 16 inimest (29,6%) valmis maksma 50 eurot, 8 inimest (14,8%) pole valmis midagi maksma, 5 inimest (9,3%) on valmis maksma 100 eurot. Kõige väiksem summa, mida ollakse valmis maksma on 10 eurot ning kõige suurem summa on 500 eurot. Maksevalmiduse keskmine on 54 küsitlenute seas 66,1 eurot.



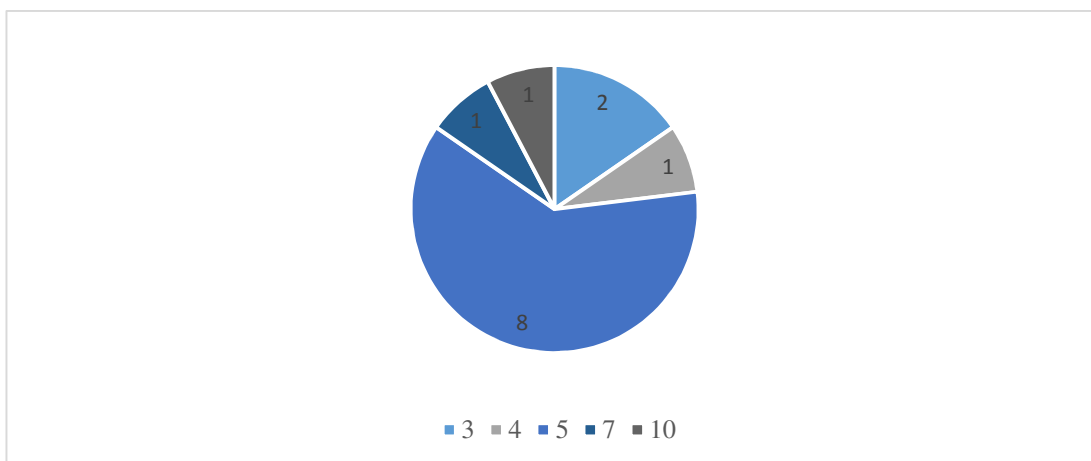
Joonis nr 18. Valmisolek eelnevalt mainitud summast enam maksma (autori koostatud)

Vastaja väljapakutud summale järgnes küsimus, kas nad oleksid kohese teenuse kvaliteedi paranemise korral nõus eelmaintud summast suuremat maksu maksma. 34 inimest (63%) ei ole nõus oma pakutud summast rohkem maksma, isegi siis kui linna poolt pakutavate teenuste kvaliteet koheselt paraneks. 20 inimest (37%) oleks sellise mõttega nõus ning nad oleksid valmis paremate tulemuste nägemise nimel rohkem rahaliselt panustama.



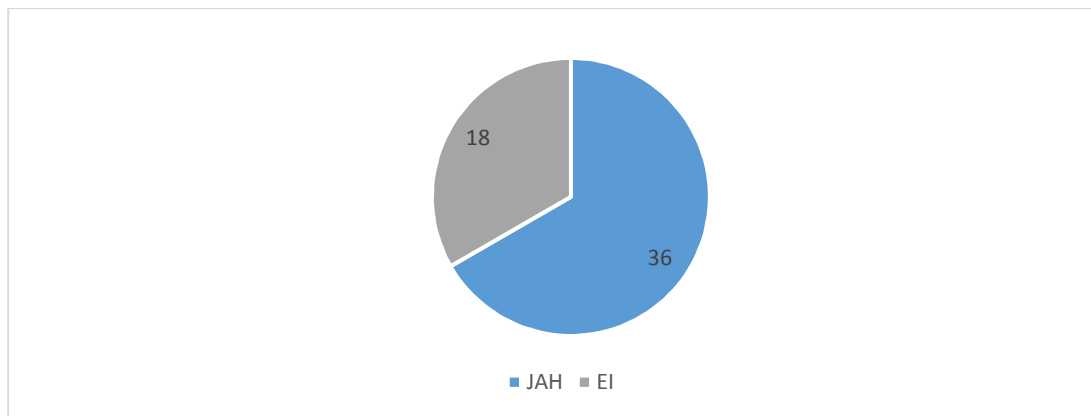
Joonis nr 19. Kinnisvara tuleks vastajate arvates maksustada (autori koostatud)

Jooniselt nähtub, et 34 vastajat (63%) soovib, et kinnisvaramaks kujuneks välja nii kinnisvara piirkonna kui ka turuväärtuse kombineerimisest. Hetkel kujuneb Eestis kasutusel olev maamaks piirkonna põhiselt. 2016. aastal on Tõrva linna piirkonnas maamaksumäär 2,5%. 18 inimest (33,3%) sooviksid kinnisvaramaksu jätkata senise maksustamise ehk asukoha põhjal maksumäära rakendamisega. 2 inimest (3,7%) arvab, et kinnisvaramaks võiks kujuneda ainult turuväärtuse põhjal. Selline maksustamisviis on enim levinud ka teistes Euroopa Liidu liikmesriikides.



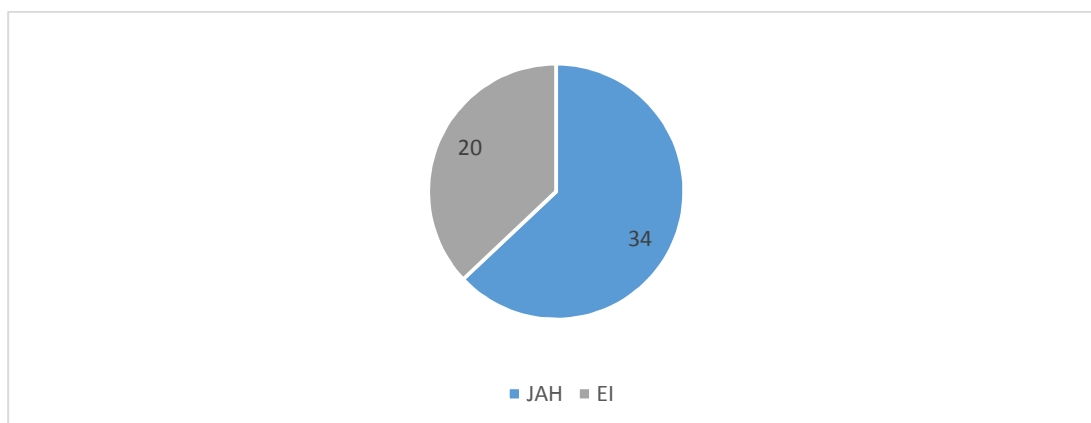
Joonis nr 20. Mitme aasta järel peaks ümberhindamine toimuma

Jooniselt nähtub, sellele küsimusele oli 13 vastajat. 8 vastajat (61,5%) on pakkunud ümberhindamise intervalliks 5 aastat. 5 aastat on piisav aeg, et selle perioodi sees muutuks vara väärtus. Kas varale on tehtud parendusi või on toimunud objektiga õnnetus, see selgub iga 5 aasta järel toimival ümberhindamisel. Samuti on see periood levinud ka teistes Euroopa Liidu liikmesriikides.



Joonis nr 21. Kinnisvaramaks peaks maksustama kõiki objekte, v.a elukohta (autori koostatud)

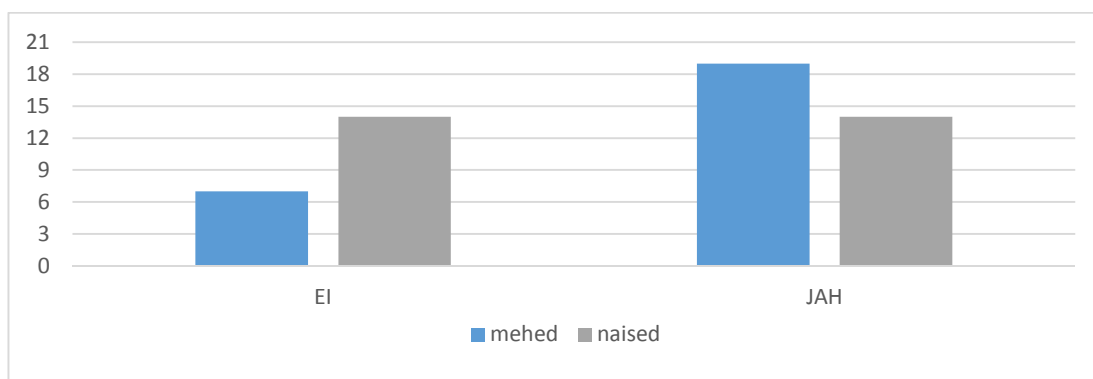
Selle küsimuse eesmärgiks oli teada saada vastajate seisukohta. Mõned riigid arvavad kinnisvaramaksu objektideks ainult vara, kus omanik isiklikult sees ei ela. See tähendab seda, et isiku elukoht oleks maksuvaba ning ülejäänud talle kuuluvad objektid on maksuobjektiks. Küsitlenute seast 36 inimest (66,7%) sooviksid, et elukohta ei maksustataks ning 18 inimest (33,3%) arvavad, et peaks kõiki inimesele kuuluvaid objekte maksustama. Kuna Tõrva linna kinnisvaraomanike seas on 44-l (81,5%) vastanul 54 seast omandis 1 objekt, siis ei oleks elukoha tulubaasist välja jätmine mõistlik kuna nende inimeste arv pole märkimisväärne, kelle omandis on rohkem kui 1 objekt (10 inimest- 18,5%).



Joonis nr 22. Kinnisvaramaksu rakendamisel alaneks tulumaks

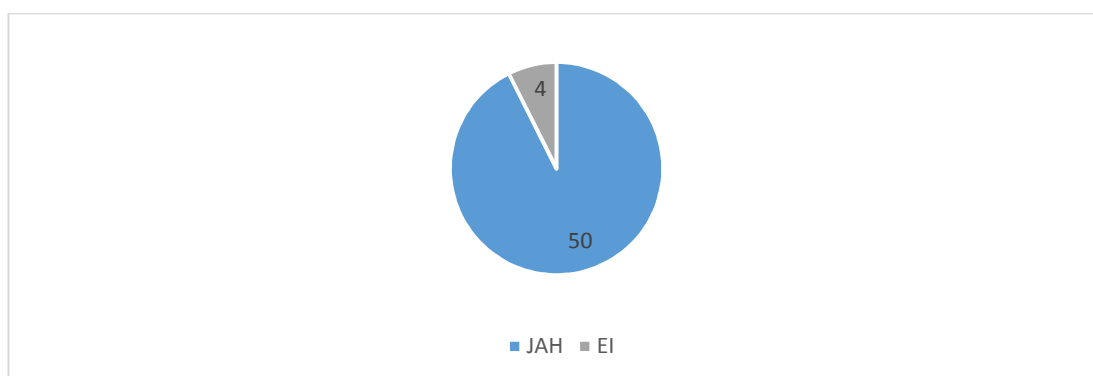
Kuna paljud riigid peavad kinnisvaramaksu kehtestamisel või tõstmisel võimalikuks järeleandmise kohaks tulumaksu alandamist, siis prooviti selle küsimuse abil teada saada, kas selline käsitlemisviis oleks meeltemööda Tõrva linna elanikele. Juhul kui

selline maksustamise viis oleks võimalik, siis isikud, kel vara pole, alaneks tulumaks. Seega hakkaksid maksu maksuma maksevõimekamad inimesed.



Joonis nr 23. Kinnisvaramaksu suutlikkus leevendada ääremaastumist (autori koostatud)

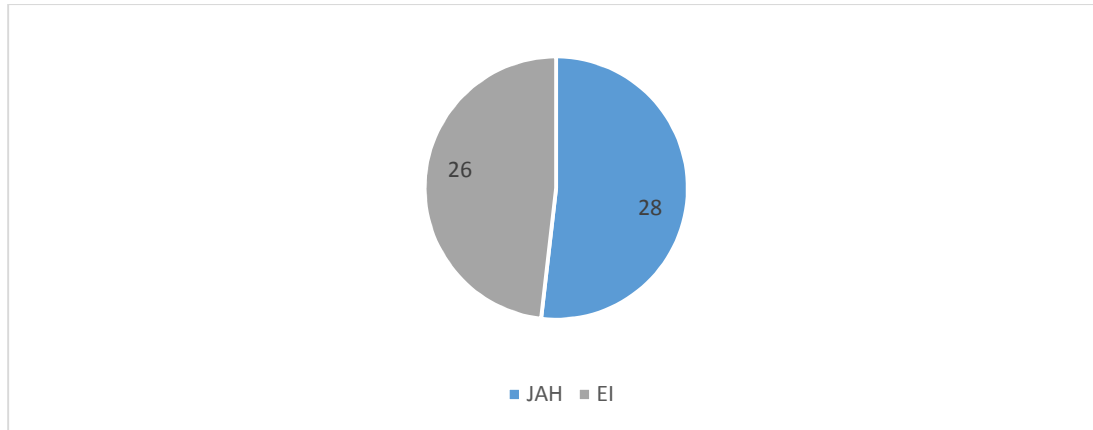
Selle küsimuse abil sooviti teada saada, kas kinnisvaramaksu kehtestamine aitaks leevendada või ära hoida ääremaastumist. Haldusreformi üheks eesmärgiks on liita vähemedukad omavalitsused, kokku liites toimuks efektiivsem juhtimine. Tõrva linna elanikest arvab 33 inimest (61,1%), et kinnisvaramaks suudaks ära hoida või leevendada ääremaastumist. Pigem on positiivsel arvamusel mehed, kui naised. Mehi oli 19 (35,2%) ning naisi 14 (25,9%). Negatiivselt vastanuid oli kokku 21 (38,9%) ning selgus, et naised on pessimistlikumad kui mehed. Negatiivsete vastajate seas oli 14 naist (25,9%) ja 7 meest (13%).



Joonis nr 24. Kinnisvaramaksu kehtestamine tõstaks maksevõimekate inimeste maksukohustust (autori koostatud)

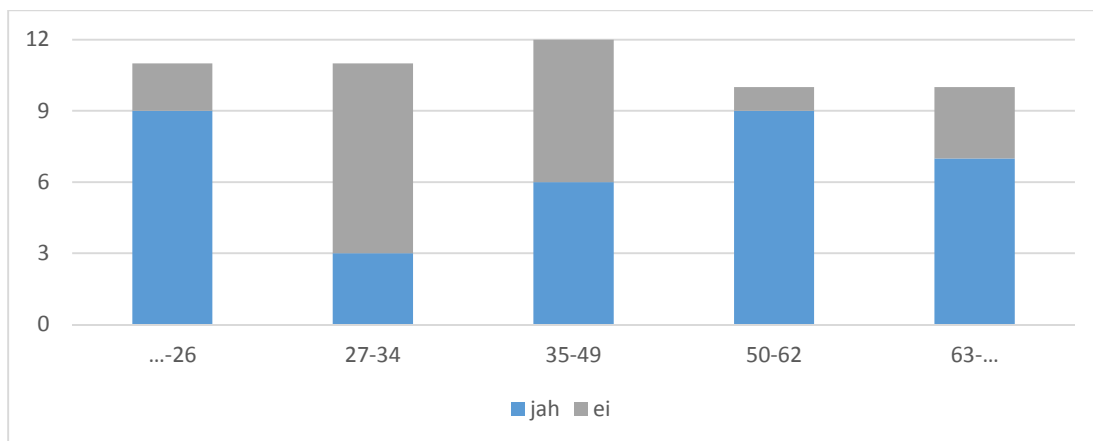
Küsimuse esitamise eesmärk oli teada saada, kas vastajate arvates tõuseks kinnisvaramaksu kehtestamisel maksevõimekamate inimeste maksukohustus. 50 inimest (92,6%) on arvamusel, et kinnisvaramaksu kehtestamine koormaks pigem

maksevõimekaid inimesi kui vähem maksevõimelisi. Kinnisvara suudavad soetada endale pigem maksevõimekamad inimesed. Eelnimetatud väite vastu oli 4 inimest (7,4%), kes ei pidanud seda seost mõistlikuks.



Joonis nr 25. Omandi maksustamise õiglus

Vastajatel oli võimalus avaldada arvamust, kas nende arvates on omandi maksustamine õiglane või mitte. 28 inimest (51,9%) peab omandi maksustamist õiglaseks, kuid 26 inimest (41,1%) ei pea seda õiglaseks. Kuna selle küsimuse puhul on vastanute arv jaotunud peaaegu võrdselt, siis võib järeldada, et inimesed on jaotunud äärmustesse. Ühe grupi arvates peaks omandit maksustama ning teine on täielikult selle mõtte vastu.



Joonis nr 26. Soov, et enne kinnisvaramaksu kehtestamist viidaks läbi samalaadne küsitlus (autori koostatud)

Jooniselt nr 26 nähtub, et küsitluse vastu oleksid pigem inimesed vanusegruppides 27-34 ja 35-49. Kõige enam sooviksid oma arvamust avaldada 50-62, kuni 26 kui ka 63+ vanusegruppidesse kuulujad. Viimati mainitud vanusegrupid on teadlikumad ning

soovivad, et neid kaasataks linna poolt raha jagamisse. Ollakse kindlal arvamusel ning teatakse täpselt, kuhu ja kui palju oleks vaja raha suunata. Küsitluse läbiviimise poolt oli 34 inimest (63%) ning vastu 20 inimest (37%). Keskealised inimesed ei soovi küsitlusest osa võtta, kuid kõige nooremad ja vanemad vastajad soovivad kaasatust.

Küsitluse tulemusena võib välja tuua, et linnaelanikud on väga teadlikud linnas enam rahastust vajavatest valdkondadest. Tundub, et linn pole varasemalt oma elanikke eelarve jagamisse kaasanud, kuid linnaelanikel on kaasamise soov ja tahe olemas. Omandi maksustamist peetakse ebaõiglaseks, kuid vastajad mõistavad, et linnaelu edendamiseks oleks vajalik eelarve suurendamine.

KOKKUVÕTE

Eesti kohalike omavalitsuste eelarve üheks suurimaks tuluallikaks on üksikisiku tulumaks. Tööjõuliste ja tööl käivate inimeste arv on kahanemas ning seetõttu tuleks leida uusi eelarve rahastamise võimalusi. Antud lõputöö uuris võimalusi kinnisvaramaksu kehtestamiseks.

Lõputöö aktuaalsus seisnes selles, et 1. juulil 2016 jõustub haldusreformi seadus. Selle raames ühendatakse väiksemad omavalitsused, et omavalitsuste töö oleks efektiivsem ning nende poolt pakutavad teenused oleksid kvaliteetsemad. Hetkel on omavalitsused suures sõltuvuses riigist, olles sealjuures alarahastatud.

Uudsus seisnes selles, et kinnisvara maksustamist pole varasemalt Eestis väikelinna tasandil käsitletud. Lõputöö raames viidi läbi küsitlus, millest selgus, et linnaelanikud ei ole kinnisvaramaksu vastu meelestatud juhul kui sellele kaasneks linna areng.

Probleemiks oli see, et kohalikud omavalitsused on alarahastatud ning neil on raskused määratud kohustuste täitmisega. Eestis on omavalitsustel vähe autonoomiat, seda aitaks mingil määral leevendada kohalike maksude tõus, kuid Eestis ei ole need eriti levinud. Tõrva linna elanikud on arvamusel, et kinnisvaramaksu kehtestamine aitaks parandada elu Tõrva linnas.

Lõputöö eesmärgiks oli analüüsida Tõrva linna elanike hoiakuid kinnisvara maksustamise kohta. Selleks, et töö eesmärki saavutada, püstitas autor neli uurimisülesannet.

Esimene uurimisülesanne oli anda ülevaade omandimaksu mõistest ja olemusest. Autor selgitas omandimaksu mõistet. Omandimaks on Esimene uurimisülesanne töös sai täidetud.

Teine uurimisülesanne oli anda ülevaade Euroopa Liidu liikmesriikides kasutusel oleva kinnisvaramaksu kohta. Selle jaoks lõi autor tabelitena välja riikide võrdlused, kus seisid kinnisvaramaksu sarnasused ja erinevused. Sealt selgus, et kinnisvaramaks omab kohaliku omavalitsuse eelarves väga tähtsat osa. Teiste riikide eeskujul oleks võimalus Eestil välja töötada väga hästi toimiv kinnisvaramaks. Teine uurimisülesanne töös sai täidetud

Kolmas uurimisülesanne oli analüüsida Tõrva linnas asuva kinnisvara hulka. Analüüsi käigus selgus, et Tõrva linnas on 35 kortermaja, kus on kokku 666 korteriomandit ning eramuid on kokku 921. Senini on maksustatud ainult 956 objekti, korterite maksuobjektide hulka lisamisel lisanduks 631 maksuobjekti. Kolmas uurimisülesanne töös sai täidetud.

Neljas uurimisülesanne oli analüüsida kinnisvaramaksu kasutusele võtmise poolt- ja vastuargumente ehk Tõrva linna elanike arvamust. Analüüsi tulemusel selgus, et linnaelanikud tunnetavad linna rahajaotuses puudujääke ning sooviksid seda parandada. Selleks võiks olla kinnisvaramaks, juhul kui kinnisvaramaksu tulu raames kaasataks linnarahvas otsustamaks, mille peale maksutulu kulutatakse. Neljas uurimisülesanne töös sai täidetud.

Edaspidi oleks kindlasti võimalik viia läbi veel põhjalikum küsitlus ning siis juba kaasata ka linnavalitsuses töötavad inimesed. Teiseks peaks läbi viima kvalitatiivse küsitluse, kust selguks inimeste suhtumine emotsionaalsel tasemel.

SUMMARY

The title of the diploma thesis is „Property Taxation, Based on the Example of Tõrva Town“. The thesis is written in Estonian and consists of 49 pages. Thesis's author has referred to 36 sources.

The problem of this thesis is the underfunding of local municipalities budgets and difficulties to manage with the duties and the money that they receive from the government.

The aim of the thesis is to analyze Tõrva city inhabitants attitude towards property taxation. For achieving the aim, author:

1. Gives an overview of the concept of land and real estate tax.
2. Gives an overview of property taxes that are in use in the European Union member countries.
3. Analyzes the amount of real estate, which is located in Tõrva city.
4. Analyzes the pros and the cons of taking property tax in use, including the attitude of the real estate owners.

The analysis revealed that the city residents consider property tax unfair, but they would be willing to pay for upcoming changes. The respondents are sure that the property tax would increase the tax liability for taxable people. City residents rate the city halls money distribution not acceptable, and they believe it should be improved. Most of the people are dissatisfied with the city streets maintenance and their quality. The respondents said that this issue requires the most funding. The next lowest funded areas that were brought out, are working with the youth and the care of the elderly.

VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

Almy, R., 2001. *AGJD Property Taxation and Assessment Consultants*.

[Võrgumaterjal]

Available at: <http://www.agjd.com/EuropeanPropertyTaxSystems.pdf>

[Kasutatud 4 2 2016].

Andrlik & Formanova, 2014. Importance of the Recurrent Tax on Immovable Property in the Tax Systems of EU Countries. *ACTA UNIVERSITATIS AGRICULTURAE ET SILVICULTURAE MENDELIANAE BRUNENSIS*, Issue 6.

Bahl, R. W., Martinez-Vazquez, J. & Youngman, J., 2008. *The Property Tax in Practice*. Georgia State: Economics Faculty Publications.

Brosio, G. & Jimenez, J. P., 2012. *Decentralisation and Reform in Latin America: Improving Intergovernmental Relations*. s.l.:Edward Elgar Publishing Limited.

Brosio, G. & Jimenez, J. P., 2012. *Decentralisation and Reform in Latin America: Improving Intergovernmental Relations*. s.l.:Edward Elgar Publishing Limited.

Cambridge English Dictionary, 2016. *Cambridge Business English Dictionary*.

[Võrgumaterjal]

Available at: <http://dictionary.cambridge.org/us/dictionary/english/property-tax>

[Kasutatud 11 1 2016].

Crowley, G. R. & Sobel, R. S., 2011. Does fiscal decentralization constrain Leviathan? New evidence from local property tax competition. *Public Choice* 149:5, 7.

Dimopoulos, T., 2015. *Overview of property taxation systems*, s.l.: Neapolis University.

Eesti Statistikaamet, 2015. *Eesti Statistikaameti kodulehekül*. [Võrgumaterjal]

Available at: <http://www.stat.ee/ppe-50966>

[Kasutatud 26 12 2015].

Eesti Statistikaamet, 2015. *Eesti Statistikaameti kodulehekül*. [Võrgumaterjal]

Available at: <http://www.stat.ee/ppe-51416>

[Kasutatud 26 12 2015].

ENE 2, 1987. *Eesti Nõukogude Entsüklopeedia 2*. Tallinn: Kirjastus Valgus.

ENE 4, 1989. *Eesti Nõukogude Entsüklopeedia 4*. Tallinn: Kirjastus Valgus.

Euroopa Komisjon, 2015. *Euroopa Komisjoni veebileht*. [Võrgumaterjal]

Available at: http://ec.europa.eu/europe2020/index_et.htm

[Kasutatud 25 4 2016].

- Hutsebaut, M., 2013. Taxation policies from a european perspectives.
- Kaing, M., 2007. *Kinnisvara alused*. Tartu: AS Atlex.
- Lehis, L., 2015. *Eesti Maksuseaduste kommentaarid*. Tartu: Print Best Trükikoda.
- Maa-Amet, 2016. *Maa-ameti geoportaal*. [Võrgumaterjal]
Available at: http://geoportaal.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=506&type=regkat&year=&month=&group=82
[Kasutatud 12 4 2016].
- Maksu- ja Tolliamet, 2016. *Eesti Maksu- ja Tolliameti koduleht*. [Võrgumaterjal]
Available at: <http://www.emta.ee/et/eraklient/maa-soiduk-mets-hasartmang/maamaksust>
[Kasutatud 2016].
- Maksu- ja Tolliamet, 2016. *Maksu- ja Tolliameti koduleht*. [Võrgumaterjal]
Available at: <http://www.emta.ee/et/ariklient/aktsiisid-vara-hasartmang/maamaksumaarad-2016-aastal>
[Kasutatud 12 4 2016].
- Malme, J. H. & Youngman, J. M., 2001. *The Development of Property Taxation in Economies in Transition. Case Studies from Central and Eastern Europe*. Washington DC: World Bank Institute.
- Osanik, R., 2009. *Arco Vara*. [Võrgumaterjal]
Available at: <http://www.arcovara.ee/uudised/kinnisvaraturu-uudised/314/kinnisvaramaksustamine-eestis>
[Kasutatud 12 2015].
- Plimmer, F., 2010. *The basis and administration of the property tax: what can be learned from international practice*. Sydney, The College of estate management.
- Rahandusministeerium, 2016. *Rahandusministeeriumi koduleht*. [Võrgumaterjal]
Available at: <http://haldusreform.fin.ee/seaduse-eelnou/haldusreformi-eesmargid-ja-ajakava/>
[Kasutatud 3 4 2016].
- Rahandusministeerium, 2016. *Rahandusministeeriumi koduleht*. [Võrgumaterjal]
Available at: <http://haldusreform.fin.ee/seaduse-eelnou/haldusreformi-eesmargid-ja-ajakava/>
[Kasutatud 3 4 2016].
- Reiljan, J. & Timpmann, 2015. Eesti kohalike omavalitsuste rahandusliku sõltumatus tagamine. *Riigikogu Toimetised*, Kõide 32.

- RIK, 2016. *E-kinnistusraamat*. [Võrgumaterjal]
Available at: <https://kinnistusraamat.rik.ee/detailparing/Avaleht.aspx>
[Kasutatud 25 4 2016].
- Sedmihradska, L., 2010. *Property Tax in Economies in Transition: Selected Case Studies*. Bratislava: NISPA.
- Siim, J., 2009. Maamaksuvaidlus uuel ringil. *Äripäev*, 27 5.
- Sokk, L., 2014. *Varandusmaksud ja nende ümberjaotuslikud mõjud*. Tartu: Tartu Ülikool.
- Statistikaamet, 2010. *Statistikaameti blogi*. [Võrgumaterjal]
Available at: <https://statistikaamet.wordpress.com/2010/06/30/vananev-rahvastik-paneb-tooealised-surve-alla/>
[Kasutatud 25 4 2016].
- Tammert, P., 2005. *Maksundus*. Tallinn: OÜ Paar.
- Tammert, P., 2006. *DSpace. Tartu Ülikool*. [Võrgumaterjal]
Available at: <http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/17318/Tulumaks.pdf>
[Kasutatud 11 1 2016].
- Tammert, P., 2015. *Euroakadeemia*. [Võrgumaterjal]
Available at: euroakadeemia.ee/materjalid/03-Omandimaksud.doc
[Kasutatud 26 12 2015].
- Thanasi, M. & Hysi, V., 2013. Impact of the Model of Taxation on Transferring Properties in Immovable Property Market in Albania. *Journal of Finance, Accounting and Management*.
- Tõrva Linnavalitsus, 2013. *Tõrva linnavalituse koduleht*. [Võrgumaterjal]
Available at:
<http://torva.kovtp.ee/documents/179495/314511/2013.+aasta+eelarve.pdf/f2bb1bfd-400f-4160-9d45-6b3e528721f7?version=1.0>
[Kasutatud 14 11 2015].
- Tõrva Linnavalitsus, 2014. *Tõrva linna koduleht*. [Võrgumaterjal]
Available at:
<http://torva.kovtp.ee/documents/179495/314511/T%C3%B5rva+linna+2014.a+eelarve+lisa+1.pdf/6fd8d74a-48e8-49b8-9d45-5cf7a03b32b6?version=1.0>
[Kasutatud 14 11 2015].
- Tõrva Linnavalitsus, 2015. *Tõrva linna koduleht*. [Võrgumaterjal]
Available at:
<http://torva.kovtp.ee/documents/179495/6281312/T%C3%B5rva+linna+eelarve+2015.pdf/c3b5dd82-1435-4327-a97c-07f0f6b491f6?version=1.0>
[Kasutatud 14 11 2015].

Viin, I., 2013. *Eesti noorte maksumentaliteet riigi maksukultuuri osana*. Tartu: Tartu Ülikool.

LISAD

Lisa nr 1. Küsitlus Tõrva linnas paikneva kinnisvara omanikele

KÜSITLUS TÕRVA LINNAS PAIKNEVA KINNISVARA OMANIKELE

Tere! Minu nimi on Elina Kangur ja ma olen maksunduse ja tolli eriala 3. kursuse tudeng. Viin läbi uuringut ning palun selleks Tõrva linna kinnisvaraomanike abi. Küsitlus toimub lõputöö raames ning tulemusi kasutatakse ühe osana lõputöö kirjutamisel. Küsitlus on anonüümne, kuid täita võivad seda ainult Tõrva linnas paikneva kinnisvara omanikud.

Küsimusi on kokku 23 ja aega kulub 5-10 minutit.

Kinnisvaramaksu all pean silmas maamaksulaadset maksu, mis hõlmaks endas nii maa kui ehitiste maksustamist. Kogu maksutulu laekuks kohaliku omavalitsuse eelarvesse. Küsitluse raames käsitletav kinnisvaramaks on hüpoteetiline.

1. Mis tüüpi kinnisvaraobjektid Teile Tõrva linnas kuuluvad?

Valikuvariante võib olla mitu.

- Maja
- Korter
- Äripind

2. Mitut kinnistut Te Tõrva linnas omate?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	10+

3. Kas Te annate oma Tõrva linnas asuvat kinnisvara üürile?

- Jah
- Ei

4. Kas teadsite, et kõik Euroopa Liidu liikmesriigid (v.a Eesti ja Rootsi) maksustavad peale maa ka ehitisi?

Ehk neil on kasutusel kinnisvaramaks.

- Jah
- Ei

5. Kes peaks Teie arvates kinnisvaramaksu tasuma?

Valikuvariandi alla "Other ehk muu" võite lisada ka omapoolse kommentaari.

- Omanik
- Üürnik
- Other:

6. Kas olite teadlik, et kohalike maksude (füüsilise isiku tulumaks, raskeveokimaks, teede sulgemise maks), lisaks veel maamaksu kasutamisel määrab kohalik omavalitsus ise?

Linna poolt kogutud maksudest nt korrastab linn teid, väljakuid, parke ning maksab tänavavalgustuse eest.

- Jah

- Ei

7. Mis valdkon(na)d vajaks Tõrva linnas enim rahastamist (lisarahastust)?

Valikuvariandi "Other ehk muu" alla võite kirjutada oma kommentaari. Valikuvariante võib olla mitu.

- Sotsiaalabi- ja teenused
- Vanurite hoolekanne
- Noorsootöö
- Elamu- ja kommunaalmajandus
- Veevarustus ja kanalisatsioon
- Heakord
- Jäätmehooldus
- Territoriaalplaneerimine
- Linnasisene ühistransport
- Linnatänavate korrashoid
- Other:

8. Kas arvate, et juhul kui kinnisvaramaksu laekumine oleks aastas ~100 000€, siis see muudaks elukvaliteeti Tõrva linnas paremaks?

Tõrva linna 2015. aasta eelarves oli maamaksu tulu 16 000€.

- Jah
- Ei

9. Kas enne kinnisvaramaksu kehtestamist peaks omavalitsus usaldama linlastele selle tuluosa jagamise?

Kaasav eelarve- linnaelanike hääletusel otsustatakse mille peale kulutatakse kindel summa eelarvest.

- Jah
- Ei

10. Kas olete üldiselt senise linna rahajaotusega rahul olnud?

1 2 3 4 5

Pole üldse rahul Väga rahul

11. Mis oleks summa, mille oleksite nõus aastas maksimaalselt kinnisvaramaksu näol tasuma?

12. Juhul, kui omavalitsuse teenuste kvaliteet ja tase koheselt paraneks, kas oleksite nõus eelnimetatud summast rohkem tasuma?

- Jah
- Ei

13. Milline variant oleks Teie meelest õiglasem, kas kinnisvara maksustamine...

- turuväärtuse põhjal
- asukohta põhjal (kindlal piirkonnal oma maksumäär, nagu hetkel maamaksu puhul)
- mõlemat, nii turuväärtust kui ka asukohta arvestades

14. Juhul, kui valisite turuväärtuse põhjal maksustamise, siis mitme aasta tagant peaks vara ümberhindamine toimuma?

15. Kas kinnisvaramaks peaks maksustama kõiki inimesele kuuluvaid objekte, välja arvatud elukohta?

- Jah
- Ei

16. Kas Teile meeldiks idee, et kinnisvaramaksu jõustumisel alaneks tulumaks?

See tähendaks, et praegusel hetkel palgast arvestatav 20%-ne tulumaks alaneks ning samal ajal jõustuks kinnisvaramaks?

- Jah
- Ei

17. Kas usute, et kinnisvara maksustamine aitaks ennetada/parandada Eestis ääremaastumist?

Maapiirkonnas oleks kinnisvaramaks madalam.

- Jah
- Ei

18. Kas tulumaksu alanemine ja kinnisvaramaksu kehtestamine tõstaks Teie arvates maksukohustust maksevõimekamatel inimestel?

Kuna reeglina omavad mitut objekti varakamad inimesed, siis peaksid nad senisest rohkem makse tasuma. Inimestel, kel vara pole, alaneb tulumaks.

- Jah
- Ei

19. Kas Te peate omandi maksustamist õiglaseks?

- Jah
- Ei

20. Juhul, kui kinnisvaramaks peaks tulevikus arutluse alla tulema, siis kas sooviksite enne jõustumist samalaadset küsitlust teades, et Teie arvamus kujundaks maksu? *

- Jah
- Ei

21. Mis vanuserühma Te kuulute?

- ...-26
- 27...34
- 35...49

- 50...62
- 63-...

22. Teie sugu?

- Mees
- Naine

23. Millega Te hetkel tegelete?

- Õpin (kõik haridustasemed)
- Õpin ja töötan
- Töötu (olen Töötukassas töötuna arvel)
- Töötan (palgatöötaja, ettevõtja jne)
- Pensionär
- Töötan (olen samaaegselt ka pensionär)