

Sisekaitseakadeemia

Finantskolledž

Terily Leemets

**FÜÜSILISE ISIKU ÜÜRITULU  
DEKLAREERIMISKOHUSTUSE TÄITMINE EESTIS**

Lõputöö

Juhendaja: Maret Güldenkoh, MBA

Tallinn 2017

SISEKAITSEAKADEEMIA LÕPUTÖÖ ANNOTATSIOON

Finantskolledž	Juuni 2017
<p>Töö pealkiri eesti keeles: Füüsilise isiku üüritulu deklareerimiskohustuse täitmine Eestis.</p> <p>Töö pealkiri võõrkeeles: The Compliance of Personal Income Renatal Declaration with the Respective Obligations in Estonia.</p> <p>Lõputöö on kirjutatud eesti keeles ja koosneb 38 leheküljest.</p> <p>Teema aktuaalsuseks on see, et tulumaksuseaduse § 39<sup>1</sup> jõustus, mille kohaselt saab eluruumi üürilepingu alusel saadud üürist tuludeklaratsiooni üürimisega seotud kulude katteks maha arvata 20 ilma kuludokumente esitamata.</p> <p>Töö probleemiks on see, et kortereid ja maju antakse üürile ilma üüritulu deklareerimata.</p> <p>Töö eesmärgiks on selgitada välja füüsilise isiku üüritulu deklareerimiskohustuse täitmine Eestis. Selgitamiseks välja omanike suhtumist kinnisvara üürimisse tegi töö koostaja suhtlusportaali facebook avaliku grupi, millega liitus 383 liiget, kellest 7-ga teostati struktureerimata küsitlus. Selgus, et kinnisvara omanikud ei soovi üüritulu deklareerida. Analüüs andis anonüümse tulemuse üüritulu deklareerimise kohta ja seepärast viis töö koostaja läbi küsitluse Rakvere linnas. Küsitluse analüüsiga selgitati välja küsitletud omanike deklareerimisvalmidus, mis oli madal. Kokku küsitleti suhtlusportaalis ja linnas 662. inimest, kellele rõhutati maksukuulekuse olulisust ning üüritulu deklareerimisega kaasnevat soodustust. Töö koostaja on veendunud, et panustas suhtlusportaalis ja Rakvere linnas osalenud omanike maksukuulekuse tõstmisesse.</p> <p>Lähtuvalt töö analüüsist tehakse maksuhaldurile järgmised soovitused:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tõhustada füüsiliste isikute teadlikkust läbi täiendavate meediakampaaniate, tagamaks vanemaealistele inimestele informatsiooni kättesaadavus.</li> <li>2. Täiendada FIDEKIS-i kinnituskirja osa järgmiselt: „Kinnitan, et mina ei ole kellelegi üüritulu tasunud.“ „Kinnitan, et olen maksnud üüri.“</li> </ol>	
Võtmesõnad: kinnisvara, omanik, üüritulu, deklareerimiskohustus	
Võõrkeelsed võtmesõnad: property, owner, rental income, obligation to declare	
Säilitamise koht: Sisekaitseakadeemia raamatukogu	
<p>Töö autor: Terily Leemets</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>	
Vastab lõputöö nõuetele	Allkiri:
Juhendaja: Maret Güldenkoh	
Kaitsmisele lubatud	Allkiri:
Kolledži direktor: Uno Silberg	

# SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	4
1.FÜÜSILISE ISIKU KINNISVARA ÜÜRITURU MAKSUSTAMINE .....	6
1.1 Korterite ja majade olemus .....	6
1.2 Üüritulult maksukohustus .....	122
2.FÜÜSILISE ISIKU KINNISVARA ÜÜRITULU DEKLAREERIMINE .....	17
2.1 Korterite ja majade üürituru olemasolu .....	17
2.2 Üüritulu deklareerimisvalmidus.....	211
KOKKUVÕTE .....	28
SUMMARY .....	30
VIIDATUD ALLIKAD .....	32
LISAD.....	37
Lisa 1. Kinnisvara omanike arvamused .....	37
Lisa 2. Rakvere kinnisvara omanike küsitlus .....	38

## SISSEJUHATUS

Inimene vajab elamispinda, selleks on tal võimalik osta kinnisvara või seda üürida. Nii ostmisel kui ka üürimisel on omad plussid ja miinused. Üürimine tähendab üürile võtjale rahalist väljaminekut, kuid on vähem siduv kui laen, sest vajadusel saad üüripinna kergemini soodsama vastu vahetada. Üürida tasub siis, kui ei olda kindel, kas tahetakse praeguse asupaigaga end pikemaks ajaks siduda.

Teema valiku tingis see, et korterite ja majade üürihinnad on pidevas tõusujoones, Maksu- ja Tolliametil (edaspidi MTA) puudub terviklik ülevaade palju nendest välja üüritakse ja samuti ei ole ülevaadet üüritulu suurusest.

Teema aktuaalsuseks on see, et tulumaksuseaduse § 39<sup>1</sup> jõustus 01.01.2016, mille kohaselt saab eluruumi üürilepingu alusel saadud üürist tuludeklaratsiooni üürimisega seotud kulude katteks maha arvata 20%. Seega, kui on isikul sõlmitud kinnisvara üürile andmiseks leping ja ta on saanud üüritulu, siis tuleb esitada vastavad andmed residendist füüsilise isiku tuludeklaratsioonis ning üürimisega seotud kulude katteks saab 20% maha arvata.

Uudsuseks on see, et 2016. aastal eluruumide üürileandjad saavad üüritulust maha arvata 20% ilma kuludokumente omamata. Üürileandjate teadlikust üüritulu soodustusega deklareerimisest ei ole eelnevalt teadustöodes analüüsitud, kuna deklareerimine lõppes 31. märtsil 2017. Lisaks saab MTA ülevaatliku informatsiooni inimeste hoiakutest ja kas nad on teadlikud tulumaksuseadusega kaasnevast soodustusest.

Probleemiks on see, et kortereid ja maju antakse üürile ilma üüritulu deklareerimata, samas korterite üürileandjaid on MTA teavitanud õigusaktist tulenevast maksude tasumise kohustusest nii kinnisvara portaalide kui meedia kaudu ning deklaratsiooni esitamisel kinnituskõigustega. Füüsilise isiku puhul maksustatakse maksustamisperioodil kõikidest tuluallikatelt saadud tulu, sealhulgas tulu kinnisvara või selle üürile andmiselt. Üüritulu deklareerimata jätmisel väheneb tulumaksu laekumine riigieelarvesse.

Lõputöö eesmärgiks on selgitada välja füüsilise isiku üüritulu deklareerimiskohustuse täitmine Eestis.

Töö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimisülesanded:

1. Anda ülevaade korterite ja majade olemusest.
2. Anda ülevaade üüritulu maksukohustusest.
3. Selgitada välja üürituru olemasolu.
4. Analüüsida üüritulu deklareerimisvalmidust.

Lõputöös kasutatakse kvantitatiivset ja kvalitatiivset uurimismeetodit. Analüüsitakse kinnisvara tehingute statistilisi andmeid ning viiakse läbi kinnisvaraportaali üüripindade analüüs. Teostatakse küsitlus facebookis ja suhtlusportaalil vastanud omanikega viiakse läbi struktureerimata küsitlus ning Rakvere linna mänguväljakutel ja Rakvere Teatripargis küsitletakse inimesi.

Lõputöö koosneb kahest peatükist, mis jagunevad omakorda kaheks alapeatükiks. Esimeses peatükis antakse ülevaade füüsilise isiku kinnisvara üürituru maksustamisest. Esimeses alapeatükis antakse ülevaade korterite ja majade olemusest. Teises alapeatükis antakse ülevaade üüritulu maksukohustusest.

Teises peatükis analüüsitakse füüsilise isiku üüritulu deklareerimist. Esimeses peatükis selgitatakse välja kinnisvaraturu olemasolu Eestis. Teises alapeatükis analüüsitakse üüritulu deklareerimisvalmidust.

Lõputöös kasutatakse erinevaid teemakohaseid allikaid, sealhulgas nii võõrkeelseid kui ka eestikeelseid teadusallikaid ning Eesti Vabariigi õigusakte seisuga 01.01.2016.

# 1. FÜÜSILISE ISIKU KINNISVARA ÜÜRITURU MAKSUSTAMINE

## 1.1 Korterite ja majade olemus

Kinnisvaraks selles töös on korterid ja majad, mille üüritulu saamise eelduseks on see, et on vabasid pindasid ja nende järgi on nõudlus. Eluruumi omanikul peab olema õiguslik alus eluruumi välja üürimiseks ja üüritulu saamiseks ning üüritulu pealt on tulumaksu maksmise kohustus.

Teise maailmasõja tulemusena kuulus Eesti Nõukogude Liidu koosseisus. Maa natsionaliseeriti ja sellelt kadus hind. Maade ostu-müügi tehingute asemel toimusid riigi poolt maade jagamised. (Sundla, 2014, lk 18) Maad tohtisid ära võtta või anda Eesti NSV Ministrite Nõukogu, rajoonide rahvasaadikute nõukogu täitevkomitee, vabariikliku alluvusega linnade rahvasaadikute nõukogu täitevkomitee, rajoonilise alluvusega linnade ning alevite rahvasaadikute nõukogude täitevkomitee ning külade rahvasaadikute nõukogude täitevkomitee (Kelder, 1983, tsit Sundla, 2014 lk 18-19). Peamiselt toimus maade jagamine põllumajanduslikel eesmärkidel, et suurendada kolhoosidele ja sovhoosidele kuuluvate maade hulka. Senised põllumehed pidid oma maad loovutama kohalikele kolhoosidele ilma sellelt kasu saamata. Mittemajanduslikeks vajadusteks maa kasutamiseks andmine tähendas eeskätt, kas tööstusettevõtteid või uusi elamuid. (Sundla, 2014, lk 19-20) Maad ei müüdnud ja riik sai õiguse jagada maid. Kolhooside ja sovhooside hulka anti eraomandis olevate põllumeeste maad ehk maad riigistati.

1960-ndate lõpust alates lubati eesrindlikumatel töölistel omada omaks otstarbeks maad. Taasiseseisvunud Eestis oli esmaseks probleemiks maade tagastamine nende endistele omanikele. Natsionaliseeritud maa tuli tagasi anda selle õiguslikele omanikele ja seda tuli teha võimalikult kiiresti. Eraomandis olevate põllumeeste maad riigistati, eesrindlikemal töölistel lubati vähesel määral omada maad. (Sundla, 2014, lk 19-20) Elanikkonna toimetulek ilma elukohata on keeruline, sest inimesed ei ole üldjuhul võimelised talveperioodi üle elama ilma eluaset omamata.

Eestis võeti korteriomandi seaduse koostamisel lähtealuseks Saksa korteriomandiseadus. Korterehamute rohkus Eestis tuleneb nõukogude aja elamuehituse prioriteetidest ja eramute

ehitamise piiratusest, kuna vajadus uue elamispinna järele oli kohalike elanike ja sisserännanud rahva hulgas. Nõukogude aja elamufondi massiline erastamine algas Eestis eelmise sajandi 90. aastate alguses. (Sepp, 1995, lk 216–221; Pärna, 2011, lk 415-426; Palm, 2014, lk 6) Seega uusi elamispindu oli vaja kohalike ja sisserännanud rahva jaoks ning tänu sellele hakkas elamufondi erastamine.

1993. aastal võeti vastu eluruumide erastamise seadus ja tagastati õigusjärgsetele omanikele neilt Nõukogude Liidu ajal võõrandatud vara. Omandireformi üheks eesmärgiks oli anda eluruumi üürnikule enda kasutuses oleva eluruumi erastamise võimalus rahvakapitali obligatsioonide või hüvitusväärtpaberite eest. Vastasel juhul tekkis kolmandatel isikutel (sealhulgas tagastatud majades elavatel üürnikel ja juriidilistel isikutel) sama eluruumi avalikul enampakkumisel erastamise võimalus. Omandireformi teiseks eesmärgiks oli anda elamute haldamine riigilt erakätesse, ehk siis erastatud eluruumide omanikud olid kohustatud elamu haldamiseks moodustama korteriühistud. Peale ühistute moodustamist ning elamualuse maa erastamist ja jagamist said korteriomanditest kinnisasjad, mis kanti kinnistusregistrisse ning siis tekkis omanikul kinnisvara võõrandamise, vahetamise, välja üürimise või pantimise õigus. (Sepp, 1995, lk 216–221; Pärna, 2011, lk 415-426; Palm, 2014, lk 6-7) Omanikel kaasnevad õigused ja kohustused elamute haldamisega.

Omandireformi käigus tagasi saadud vara, mis ei kahjustanud kellegi teise huve oli eelduseks turumajandusele üleminekuks. Turumajandus on arenenud riikides olev majandussüsteem, mida iseloomustab majandusvabadus, hinna kujunemine nõudmispakkumise suhte tulemusena ja konkurents. Majandusteoreetilises käsitluses esineb kahte sorti turgu: täieliku- ja mittetäieliku konkurentsiga turg (Kerem, Randveer, 2001, lk 45). Täieliku konkurentsiga turgu iseloomustab suur hulk väikeettevõtjaid, kes pakuvad homogeenseid kaupasid. Lõpptulemusena on iga ettevõtja hinnavõtja ja pikas perspektiivis on ettevõtjate kasum ligilähedane nullile. Täieliku konkurentsiga sarnane turg on monopolistlik konkurents, kus samuti tegutseb mitmeid erinevaid ettevõtjaid, kuid monopolistlikul turul ei müüda homogeenseid kaupasid ja seega saavad tootjad mingil määral mõjutada hindasid, erinevalt täieliku konkurentsiga turust. (Dillingham, Skaggs, Carlson, 1992, pp. 283-284)

Kortereid ja maju antakse üürile veebiportaalide vahendusel, kust saab endale sobiva elamu valida. Soovides elamut välja üürida tuleb omanikul mõelda, millise hinna eest kinnisvara

üürile anda. Suveperioodil tõusevad hinnad seoses uute rentnike otsimisega tavaliselt kõrgemale ning langevad alates oktoobrist madalamale. Talveperioodil on küttega seoses suuremad kulutused, mis toovad üürnikule kaasa kommunaalmaksude tõusmise.

Loomulik monopol on ettevõtjal, kelle tegevus põhineb infrastruktuuri rajatisel, mille kaudu ta oma kaupa müüb või teenuseid osutab ning mida teisel ei ole võimalik majanduslikult konkureeriva võrguna välja ehitada. Loomulik monopol on vee- ja kanalisatsiooni- ning elektri- ja sideteenuseid osutavatel ettevõtetel. (Tammert, 2014) Eestis on loomulik monopol Eesti Energia käes, kes saab pakkuda elektrilepingut tavalise või Rohelise Energia vahel. Rohelise Energia puhul saavad tarbijad kasutada 100% taastuvates energiaallikatest toodetud elektrit. Teisel juhul toodetakse elektrienergiat põlevkivist, biokütusest, prügist, tuulest või veest (Eesti Energia, 2017). Eestimaa loodust hoiab taastuvate energiaallikate kasutamine.

Mittetäieliku konkurentsiga turul on valdavalt ettevõtjad, kelle tootmisharus on teatav kontroll oma toodetud hinna üle, mis toob kaasa ühiskonna piiratud ressursside ebaefektiivse kasutamise. Monopol on mittetäieliku konkurentsi äärmuslik vorm. (Kerem, Randveer, 2001, lk 53). Monopol on tekkinud siis kui turul on ainult üks tootja. Monopoli turu struktuuris esinevad mitmed sisenemisbarjäärid, mis takistavad teiste firmade pääsu tootmisharusse. (Harvey, 1998, p. 163) Üheks näiteks on Riigi Kinnisvara AS, mille idee oli koondada riigi kinnisvara ja hooldus ühte, et hoida kokku kulusid ja pakkuda paremat teenust. Tänu sellele on loodud ettevõtte, kuhu riik suunab oma tellimusi, mida ta eelistab ja soodustab. Igal aastal esitatakse riigiametnikele arve, mis kirjutatakse sisse riigieelarvesse, mille pealt ei ole võimalik kokku hoida ega säästa. Aktsionärid teevad plaani ja maksumaksja peab tasuma selle vastuvaidlematult. (Tuul, 2017)

Nõudlus ja pakkumine moodustavad turu kaks poolt: ühel pool on ostjad (tarbijad), kes nõuavad turu kaupu ja teenuseid, et rahuldada oma vajadusi ning teisel pool müüjad (tootjad), kes kasumi saamise eesmärgil pakuvad tarbitavaid hüviseid. Et turg oleks tasakaalus, on tarvis välja selgitada need mõjutegurid, mis kujundavad nõudlust ja pakkumist. (Aasma, Timmermann, 2016) Seega on turul ostjad ja müüjad, kes kasumi saamise eesmärgil selgitavad välja nõudlust ning pakkumist mõjutavad tegurid, milleks võivad olla hind, mida tarbija on antud ajahetkel võimeline tasuma.

Üürituru käivitab ostujõuline nõudlus ja piisav kinnisvara pakkumine. Nõudlus on kinnisvara kogus, mida üürnikud on nõus antud hinna ja tingimuste juures turult omandama



ja pakkumine on üürikorterite kogus, mida omanikud on nõus antud hinna juures turule tooma. Pakkumise ja nõudluse käigus omandab kinnisvara turuväärtuse ehk hinna, mille eest on üürileandja nõus üürima ja üürnik nõustub seda hinda maksma. Ebakindlus majanduses ja töökohtade koondumine suurematesse linnadesse või maakonnakeskustesse on kaasa toonud vajaduse üürikorterite järele. Eesti ühiskonnas on toimunud oluline mõttemaailma muutus, et eluaset ei pea omama koos pikaajalise pangalaenuga. Omaniku roll pole paljudele jõukohane, kinnisvara omamine pole enam prioriteetne investering ning eluaseme üürimine ei eelda võrreldes korteri ostmisega olulist omafinantseeringut. (Kullat, 2012; Kaing, 2007)

Eluaseme järgi saab hinnata, milline on kodumajapidamine ja millised on sellele tehtavad kulutused. 2000 aastal on olnud hüppelised maja hinnad ja sellega paralleelselt on suurenenud kodumajapidamisele tehtavad kulutused. Eluasemelaene on võetud enamikes OECD riikides. Eluasemelaenu tõus on ajendatud majanduslikest ja demograafilistest teguritest ning riiklikust sekkumisest. Samaaegselt saab eluaseme omandamist ainult osaliselt seletada elanikkonna vananemisega ja see on võimalik tulemus sellisele poliitikale. (Andrews, Sanchez, Johansson, 2011, p. 836) Eesti on valinud liberaalse tee eluasemeturu arendamiseks. Selline poliitika on toonud kaasa soovimatuid tagajärgi. Paljudel leibkondadel eluasemeturul valikud puuduvad või on piiratud ja üldine areng on olnud ebahühtlane. (Kährlik, Kõre, & Hendrikson, 2002) Seepärast on inimesed hakanud võtma eluasemelaene, aga seda saada on keeruline. Eluasemelaenu mitte saamise põhjusteks võivad olla: ebapiisav omafinantseering, varasemad maksehäired, puuduv lisatagatis või tagasihoidlik maksevõime. Kinnisvara müües on üks olulisemaid põhimõtteid tagatise asukohta, hinna ja seisukorra kõrval potentsiaalse ostja laenuvõime ja müüja oskus hinnata selle realiseerimise tõenäosust ning võimalusi. (Saksing, 2014)

Kinnisvaraks on kinnisasjad (maatükk koos selle oluliste osadega) ja asjaõigused, mille esemeks on kinnisasi. Kinnisvara on ka vallasvaraobjekt, millel on seadusandlik eeldus saada kinnisvaraks. Maapinnaga piiratud osa on seal paiknevate ehitiste ning statsionaarsete seadeldiste ja haljastusega. (Ehitusala, 2008) Eesti Keele Instituudi seletava sõnaraamatu kohaselt on korter ühest või mitmest toast ja kõrvalruumidest koosnev eluruumi kogum. Samuti võib see olla ajutine elukoht, peatus-, või ööbimispaik. (Eesti keele seletav sõnaraamat, 2016) Maja on Eesti Keele Instituudi seletava sõnaraamatu järgi elu-, töö-, teenindushoone (Eesti keele seletav sõnaraamat, 2016). Kinnisvara võib olla elamiseks, tööhooneks kui ka inimeste teenindamiseks.

Korterit või maja valides on oluline üürihind, et see vastaks korteri asukohale ja seisukorrale. Üürihinnad võivad erineda ühe ja sama hoone raames- kõrgemat üüri küsitakse esimese korruse eest, kuna on inimestele nähtav ja kiirelt kättesaadav, samuti võidakse suuremat üüri küsida just kõrgemate korruste eest, pakkudes segamatut vaadet. Levinud on, et odavamad üüri küsitakse keskmiste korruste, varjatud vaatega pindade ja mitte kokku puutuvate pindade eest (näiteks kui klient üürib teise ja viienda korruse). (Brueggeman, Fisher, 2008, pp. 257-268) Välja võib tuua seitse põhjust, millest üürihind sõltub: ruumidest (asukoht, korruselisus, suurus jne); üürnikust (teatud üürnikud võivad olla mõjukamad ja usaldusväärsemad); lepingu tingimustest ja pikkusest; üldistest üürihindadest; vastutulelikkusest ja kompromissidest (näiteks ollakse nõus madalama üüriga, kui üürnik teeb enda kapitali eest pindade parendust); lepingulistest kohustustest ning viimaseks valikuvõimalustest (näiteks lepingu ülesütleamise võimalus). (Geltner, Miller, Clayton, Eichholtz, 2007, pp. 811-812) Eluruumi üürimisel arvestatakse ümbruskonna turvalisusega, kaugust kesklinnast, asustustihedust, probleeme parkimiskohtadega ning võõrkeelse rahvastiku osakaalu.

Üürnik soovides õnnestunud üüriühet peab teadma, mis toimub üüriturul, olema paindlik, kiirelt reageerima pakkumistele, teadma seadusest tulenevaid õigusi ja kohustusi ning kindlasti tuleb üüritud pind vastu võtta ja heaperemehelikult kasutada ning lahkumisel tuleb korter anda tagasi samas korras, kui saadi. Üürileandja soovides õnnestunud üüriühet, peab oskama vara hinnata, määrata sihtrühma, keda soovib näha korteris, olla üürnikule olemas ja kindlasti paika panema kokkulepped. (Domus Kinnisvara, 2016)

Üürileandja ja üürnik peavad omavahel sõlmima lepingu, mis võib olla kirjalikus või suulises vormis. Suuline leping on küll seaduslik, kuid vaidluste tekkimisel on väga keeruline selle sisu tagantjärele tõendada, seega võiks üürileping olla kirjalik. (City24, 2015) Üürilepingud peavad sisaldama lepingupoolte vahel sõlmitud kokkuleppeid, olema arusaadavad ja vastama Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele. Üürnik peab täitma oma peamist lepingulist kohustust, milleks on üüri maksmine. Üürileandja kohustub andma eluruumi üürnikule kasutamiseks, deklareerima üüritulu ja tasuma sellega kaasneva maksukoormuse. (Palm, 2014, lk 20) Maksukoormus jaotub alati füüsiliste isikute vahel (Worshall, 2011, p. 7 tsit Pekarev, 2012 lk 13). Seega üürileandja ja üürnik peavad sõlmima lepingu, kus on kirjas lepingupoolte kokkulepped. Üürnik maksab üüri ja omanik annab eluruumi üürile, deklareerib üüritulu ning maksukoormuse.

Lepingu sõlmimisel on oluline arvestada, et lepingupoolte õiguste, kohustuste ja vastutuse osas üürniku kahjuks seadusega sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe on tühine. Samuti üürnikule lepingu rikkumisega kaasnev leppetrahv. Kinnisvaraspetsialistid soovivad võimalike õigusvaidluste korral fikseerida üürilepingutes lepingupoolte ja üüritava eluruumi andmetele lisaks mõlema lepingupoolte õigused ja kohustused, lepingu lõpetamise alused, korteri seisukorda tõendavad materjalid ning muud kokkulepped. (Toomark, Hindpere, 2012, lk 85) Oluline on see, et üürileping oleks detailine ja mõlema lepingupoolte poolt allkirjastatud, sest nii on suurem võimalus, et lahkkelid saavad õiglaselt omavahel lahendatud.

Üürnikud rühmitatakse (Toomark, Hindpere, 2012, lk 82-83):

1. Noored - kes ei soovi või kellel ei ole võimalust eluaseme soetamiseks.
2. Piirkonnas ajutiselt elavad või töötavad inimesed - näiteks õpilased ja üliõpilased, kes vajavad õppeperioodiks elamispinda.
3. Välismaalased - ajutiselt Eestis õppivad või töötavad inimesed, kes vajavad eluruumi teatud tähtjaks.
4. Üürnikud uue kodu ehitamise ajaks - inimesed, kes on uue kodu ehitamise finantseerimiseks senise eluruumi realiseerinud ning vajavad ajutist eluaset uue kodu valmimiseni.

Teoriast lähtuvalt saab järeldada, et noored pered ja üliõpilased on hinnatundlikud ning eelistavad kinnisvara üürida. Kinnisvara turuväärtus tekib üürilise ja omaniku kokkuleppel.

Kokkuvõtlikult järeldub, et kinnisvaraks on korterid ja majad, millelt üüritud saamise eelduseks on vaba pind ja nõudlus selle järele. Eesti oli jagatud teise ilmasõja ajal Nõukogude Liidu koosseisu, kus maade ostu-müügi tehingute asemel toimusid riigi poolt maade jagamised. Eraomandis olevate põllumeeste maad riigistati, eesrindlikemal töölistel lubati vähesel määral omada maad. Saksa korteriomandiseadus võeti aluseks Eestis korteriomandiseaduse koostamisel, sest uusi elamispindasid oli vaja kohalikele ja sisserännanud rahvale. 1993. aastal võeti vastu eluruumide erastamise seadus, eluruumi erastamise õigus ja elamute haldamine läks riigilt erakätesse. Inimene, kellel on kinnisvara välja üürimiseks saab seda teha täpselt temale sobiva hinnaga, üüritud tuleb deklareerida residendist füüsilise isiku tuludeklaratsioonis. Üüritud käivitab ostujõuline nõudlus ja piisav kinnisvara pakkumine. Üürileandja peab oskama oma vara hinnata, määrama sihtrühma ja vormistama kirjalikus või suulises vormis kokkulepped.

## 1.2 Üüritulult maksukohustus

Füüsiline isik, kes saab tulu korterit või maja välja üürides, peab üürisummalt tasuma riigile kohustusliku tulumaksu. Maksu tasumise eest ei saa maksumaksja oodata konkreetset vastuteenet, kuid kindlasti on see hilisemalt tunnetatav ümbritsevas keskkonnas. Oluline ei ole, kas üüritakse kinnisvara välja kirjaliku või suulise lepingu alusel.

Maksude laekumine tuleneb 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 näiteks maksuhaldur, kehtiv maksuseadus ja poliitikud kui ka maksuspetsialistide suhtumine riiki. (Viin, 2013) Inimesed peaksid nägema enda ümber, et nende poolt riigile tasutud maksude eest valgustatakse tänavaid, kasutatakse raha koolide ülalpidamiseks ning samas tagab maksude maksmine kiirabi, politsei ja päästjate töö toimimise.

Eduka maksude kogumise aluseks on maksukuulekus (Hinno, 2013). Maksukuulekus terminina kirjeldab maksumaksja valmisolekut makse maksta (Kirchler, 2007). Sisuliselt tähendab see seda, et isik deklareerib vabatahtlikult ja tasub õigeaegselt oma maksud ning seejuures on tema maksuarvestus kooskõlas maksuõiguses kehtivate normidega (OECD, 2008). Maksukuulekust on erialakirjanduses käsitletud muuhulgas ka kui individuaalset leidlikkust makse minimaalselt tasuda. Maksudest kõrvalehoidmise võimalused ei ole vaid illegaalsed (*tax evasion*), vaid makse on võimalik vältida ka seaduslikul viisil (*tax avoidance*), kasutades selleks ära maksuseadustes olevaid lünki (*tax loophole*) või tulusid ümber suunates. (Kirchler & Maciejovsky, 2001, pp. 173-194) Maksukuulekus on see, kui inimene deklareerib oma tulud ja tasub maksukoormuse ning ei väldi maksuseadustes olevaid lünki ega suuna tulusid ümber.

Seaduslike ja ebaseaduslike maksukohustustest kõrvalehoidumise viiside eristamine on kohati tinglik, kuna maksuseadused on keerukad ning selle tõttu mitmeti tõlgendatavad (Blumental, Christian, Slemrod, 2001, p. 459). Maksukohustustest kõrvalehoidumise nii seadusliku kui ebaseadusliku tegevuse tagajärjel suureneb maksuauk ehk eeldatava ja tegelikkuses laekuva maksusumma vahe. Maksukuulekuse termini esimesena kasutusele võtnud Allingham ja Sandmo (1972, p. 324 tsit Randle, 2011, lk 288-289) on välja toonud, et maksumaksjal on kaks võimalust: deklareerida tulud või deklareerida tulu

tegelikkusest vähem. Küsimus maksukuulekusest on laiem, kui vaid deklareerimiskohustuse täitmine. Maksumaksja on kuulekas, kui ta täidab korrektselt kõiki maksumaksja põhikohustusi, milleks on: ettevõtluse registreerimine, deklaratsiooni tähtaegne esitamine, korrektse informatsiooni esitamine ja maksude tähtaegne tasumine. (OECD, 2010) Isikuid, kes ei täida maksumaksja põhikohustust võib pidada mitte maksukuulekateks.

McBarnet (2002, p. 1) jagab maksukuulekuse motivatsiooni alusel kolmeks: pühendunud maksukuulekus (*committed compliance* – maksumaksja täidab oma kohustused vabatahtlikult, ilma vastuseisuta), alistuv maksukuulekus (*capitulative compliance* – maksumaksja täidab kohustused sunnilt, maksuhalduri tegevuse tulemusena) ning loominguline maksukuulekus (*creative compliance* – maksumaksja küll täidab kõik oma kohustused, kuid otsib kõikvõimalikke „auke“ seadustes oma kohustuse vähendamiseks). Maksudeklaratsioonide tähtjaks esitamata jätmine on ebaseaduslik viis maksukohustustest kõrvalehoidumiseks ning nõuab maksuhalduri sekkumist. Maksumaksjate puhul, kes nii käituvad võib olla tegemist alistuva maksukuulekusega. (Hinno, 2013) Eelpool kirjutatusse tuleb suhtuda kriitiliselt, kuna maksudeklaratsiooni tähtjaks esitamata jätmise korral ei pruugi olla tegemist ainult maksumaksjate sooviga maksukoormust vähendada. Kui ühiskonnas levib sõnum, et maksudest kõrvale hoidumine on tavaline tegevus ehk pigem reegel kui erand, siis inimese individuaalne valmidus makse maksta langeb.

Füüsilised isikud peavad deklareerima residendist füüsilise isiku tuludeklaratsioonis oma tulu ning tasuma maksud, sealhulgas üüritulu pealt. Füüsiline isik on resident tulumaksuseaduse § 6 lg 1 kohaselt, kui tema elukoht on Eestis või kui ta viibib Eestis 12 järjestikuse kalendrikuu jooksul vähemalt 183 päeval. Isik loetakse residendiks alates tema Eestisse saabumise päevast. Samuti on resident väli teenistuses viibiv Eesti diplomaat. Residendist füüsiline isik maksab tulumaksu kõikidelt nii Eestis kui väljaspool Eestit saadud tuludelt. (Tulumaksuseadus, 2017) Üüritulu deklareerimisele ei loe see, kas omanik on sõlminud kirjaliku või suulise lepingu, kas omanik üürib ühte tuba või tervet korterit ning millise aja jooksul ta seda aastas välja üürib (näiteks kolm kuud aastast) omanik peab deklareerima saadud tulu.

Alates 2016. aastast võib füüsiline isik üüritulust elamu või korteri üürimisega seotud kulude katteks 20% maha arvata. Selleks kuludokumente ta esitama ei pea. 20% maha arvamine tehakse üüritulu deklareerimisel tuludeklaratsiooni alusel. Esmakordselt tehakse

maha arvamine 2016. aasta tuludeklaratsiooni alusel, mis esitatakse 31.03.2017. (Maksu- ja Tolliamet, 2016) Eesti riik saab tulu füüsilise isiku üüritulu maksustamisest, seepärast on oluline Maksu- ja Tolliametil teada kui palju inimesi annab kortereid ja maju üürile elamiseks ning mis summa eest. Boonuseks on üürileandjale üüritulust elamu või korteri üürimisega seotud kulude katteks 20% maha arvamine aastas. Eluruumi üüritulu 20% maha arvamist rakendatakse üksnes elamu või korteri üürimisel eluruumi üürilepingu alusel. Tuludeklaratsioonis tuleb näidata kogu aasta üürisumma, üüritulu hulka ei loeta tasutud kommunaalmakseid.

Korterit või maja leides tekib inimestel seaduslikult üürisuhe. Üürisuhetes on üldjuhul kaks osapoolt- üürnik ja üürileandja. Üürija saab olla nii eraomanik (nii füüsiline kui juriidiline isik) või kohalik omavalitsus (linn, vald). Üürisuhteid reguleerib Eestis VÕS 15. peatükk. VÕS § 271 sätestab üürilepingu mõiste, mille kohaselt kohustub üks isik (üürileandja) üürilepinguga andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Lisaks sätestatakse, et kõrvalkulud tuleb tasuda üürnikul. VÕS § 292 kohaselt tuleb lisaks üüri maksmisele üürnikul kanda muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Üürileandja on kohustatud üürijale võimaldama kõrvalkulusid tõendavate dokumentidega tutvumist. Seega, kui üürilepingut sõlmides ei ole üürniku ja üürileandja vahel kokkulepet, et kõrvalkulud on üürile võtja kanda, tuleb üürijal endal kõrvalkulud tasuda. Dokumenteerimata kulutuste eest ei saa üürileandja üürnikult tasu nõuda. (Võlaõigusseadus, 2016) Seaduslikult on üürnikul ja üürileandjal üürisuhe, mille sätestab üürileping. Lisaks üürile peab kõrvalkulud tasuma üürnik, kui selles on omanikuga kokku lepitud.

Üürilepingu sõlmimisega kaasneb tagatisraha maksmine, mille suurus VÕS § 308 lg 1 kohaselt võib ulatuda kuni kolme kuu üüri suuruse summani ning tasuda võib tagatisraha võrdsetes osades kuni kolm kuud üürilepingu sõlmimisest. Seejuures esimene osamakse tuleb tasuda kohe pärast üürilepingu sõlmimist. VÕS § 294 sätestab, et kui üür on arvestatud teatud ajavahemike järgi, on üürnik kohustatud üüri ja kõrvalkulusid maksma pärast iga vastava ajavahemiku möödumist. (Võlaõigusseadus, 2016) Sellest järeldub, et üürileandja saab tulu iga teatud perioodi jooksul, mis tähendab, et see on üürileandjale

püsiv sissetulek ning tulumaksuseaduse kohaselt tuleb saadav tulu deklareerida ja üüritulult tulumaks tasuda.

Tulumaksuga maksustatakse üür, rent, tasu hoonestusõiguse seadmise ning seadusest või tehingust tuleneva eseme kasutamise piirangu talumise eest saadud muu tasu. Renditulu hulka ei kuulu kõrvalkulude ja koormiste kandmine renditulu saaja eest või nende kandmise hüvitamine renditulu saajale. (Tulumaksuseadus, 2016) Sellest jäeldub, et tulumaksuga maksustatakse inimese saadud tulu. Võimalik on kinnisvara korrashoiuga seotud kulud tulust maha arvata, juhul kui eraisik on registreeritud füüsilisest isikust ettevõtjana ning üüritulu on tema ettevõtlustuluks. Füüsiline isik peab üüritulu deklareerima kord aastas tuludeklaratsioonis. (Metsa, 2015) Eestis esitavad tulu saanud maksumaksjad igal aastal eelneva maksustamisperioodi kohta tuludeklaratsiooni. Deklaratsiooni saab esitada Maksu- ja Tolliametile alates 15.02.2017-31.03.2017. Tuludeklaratsiooni on võimalik esitada läbi e-maksuameti/e-tollis, teenindusbüroos või saata postiga.

Üüri summa deklareerimiseks on järgmised võimalused (Maksu- ja Tolliamet, 2016):

Näide 1: Üürilepinguga kokkulepitud üüri summa on 200 eurot kalendrikuus ning lepingujärgselt tasub korteriühistu esitatud arve alusel kommunaalmaksud üürnik. Üürnik tasub üürileandjale 200 eurot ja korteriühistule arve alusel 150 eurot. Üürileandja peab deklareerima selle kalendrikuu eest üüritulu 200 eurot.

Näide 2: Üürilepinguga kokkulepitud üüri summa on 200 eurot kalendrikuus ning lepingujärgselt lisandub sellele summale korteriühistu kommunaalmaksud, mida tasub üürileandja. Üürnik kannab üürileandjale 350 eurot. Üürileandja tasub korteriühistule arve alusel 150 eurot. Üürileandja peab deklareerima selle kalendrikuu eest üüritulu 200 eurot.

Näide 3: Üürnik ja korteri omanik on kokku leppinud, et üürnik maksab üüri asemel korteri ostuks võetud laenu makseid. Omanik peab deklareerima tema eest tasutud laenumaksed kui üüritulu.

Näite 1 ja 2 puhul toodud arve peal peab olema selgelt eristatud, mis ulatuses ja millise teenuse eest tasutakse. Seega tuleks esitada korteri üürnikule arve, kus on eristatud erinevad kuluartiklid, näiteks: korteri üür, kütte, elektrienergia jne. Näite 3 puhul tasub üürnik omaniku laenumakseid ehk seda saab võtta, kui üüritulu. Korteri omanikul ei teki lisakohustust tasuda korteri eest maksu pangale.

Üüritulu hulka ei loeta selliseid üürniku tasutud koormisi, mis on seotud kortermaja või elamu heakorraga. Näiteks on selliseks koormiseks kortermaja lumekoristuseks tehtud kulu. Kõrvalkuluks ega koormiseks ei saa lugeda üüritava eluruumi soetamiseks võetud laenumakseid või maamaksu ning juhul kui üürnik neid üürileandja eest tasub, siis loetakse need üürileandja tuluks. Juhul, kui üürnik on teinud üüritavale eluruumile parendusi, mille läbi eluruumi väärtus on tõusnud ning kui üürileandja üürilepingu lõpus seda kulu üürnikule ei hüvita, siis on üürileandja tuluks väljaüüritud eluruumi väärtuse kasv võrreldes lepingu alguses olnud eluruumi väärtusega. Kui üürnik teeb aga taastusremondi, mille läbi korteri või elamu väärtus ei ole tõusnud võrreldes lepingu alguses olnud väärtusega, siis sellest üürileandjale maksustatavat tulu ei teki. (Maksu- ja Tolliamet, 2016)

Kokkuvõtlikult selgus, et korterit või maja välja üürides peab üürisummalt riigile tasuma tulumaksu. Üüritulu, mille hulka ei loeta üürniku vara heakorraga seotud koormisi, teenimise eelduseks on vaba eluruumi olemasolu ja tahe seda välja üürida. Tulu (sh üüritulu) saanud residendid esitavad igal aastal eelneva maksustamisperioodi kohta tuludeklaratsiooni, üüriperioodi pikkus ei ole oluline. Alates 2016. aastast võib füüsiline isik üüritulust elamu või korteri üürimisega seotud kulude katteks kakskümmend protsenti maha arvata kuludokumentideta. Maksude laekumine sõltub iga riigi maksukultuurist. Põhjamaise kultuuriruumi maksumaksja on valmis vabatahtlikult makse tasuma, sest inimesed näevad igapäevaselt, et nende poolt tasutud maksud parandavad elukvaliteeti.



## 2. FÜÜSILISE ISIKU ÜÜRITULU DEKLAREERIMINE

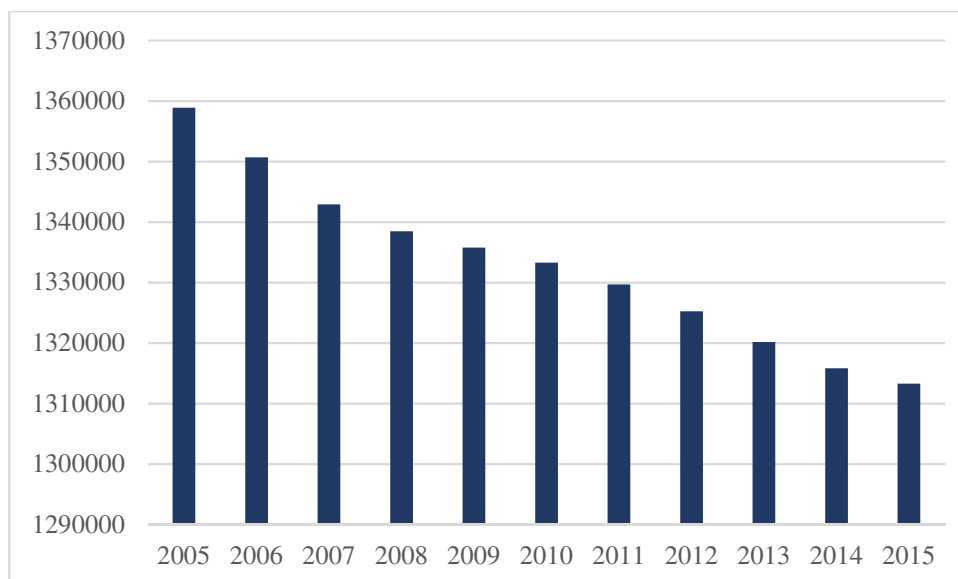
### 2.1 Korterite ja majade üürituru olemasolu

Kinnisvara tühjana seistes kaasnevad igakuised kulud, omanikel tasub kaaluda, kas see müüa või anda üürile. Müües saadakse tulu korraga, kuid pikas perspektiivis võib olla kasumlikum korter või maja üürile anda. Üürimine on lahendus sel juhul, kui kinnisvara võib endal hiljem vaja minna, näiteks elatakse ajutiselt välismaal või soovitakse elamine tulevikus lastele pärandada. Kinnisvara üürile andmine tagab igakuise püsitudulu, üüri näol.

Sügisel tekib üüriturul olukord, kes saab endale parema asukohaga ja hea seisukorraga korteri. See juhtub sellepärast, et inimesed kolivad oma kodudest linna õppima või tööle ning nüüd tuleb endale uus elamine saada. Üüriturul saavad omanikud nii oma kinnisvara ruutmeetrihinda tõsta ja üürniku on kerge leida. Kinnisvaraks loetakse isikule kuuluvaid kinnisasju ja nendega seotud rahaliselt hinnatavad õiguseid ning kohustusi, sealhulgas hoonestusõigust ja kasutusvaldust. (Statistikaamet, 2017c) Lõputöös loetakse kinnisvaraks maju ja kortereid, mille välja üürimisel tuleb maksta riigile üürisummalt tulumaks. Kinnisvara üürides tekib turg, kus üürileandja püüab võimalikult suure hinna ja väikese ajakuluga kinnisvara välja üürida.

Kinnisvaratehingute kasv on tingitud korteritehingute arvust, mis mõjutab korterite hinnatõusu. Erinevalt tõmbekeskuste elamispinnaturu positiivsetest arengutest on olukord paljudes väiksemates omavalitsustes ja kaugemates piirkondades erinev üldisest trendist. Kinnisvaraturu areng on tsükliline sarnaselt majanduse arengule: tõusud ja langused ning hinnamullide ja kriiside tekkimine on kinnisvaraturul möödapääsmatud. Nii on see igas riigis, kus on tegemist vaba turumajandusega. (Nõges, 2014)

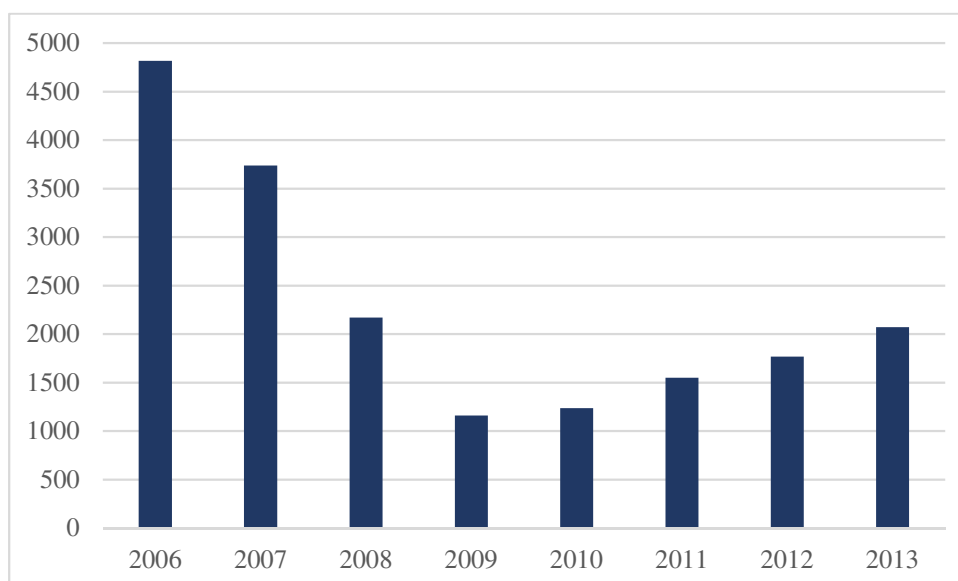
2005. aastast on elanikkonna arv pidevalt langenud. 2005.-2012. aastani on rahvaarv vähenenud 0,6% võrra ehk keskmiselt igal aastal 0,1%. (Statistikaamet, 2017e) 2010. aastal loomulik iive oli küll napilt, kuid siiski positiivne. 2011. aastal alguse saanud sündide ja surmade arvu vahe suurenemine viimaste kasuks jätkus ka 2014. aastal. (Statistikaamet, 2015b) 2013. aastal oli 1 320 174 rahvaarv ja 2014. aastal oli 1 315 819. 2013. aastal võrreldes 2014. aastaga on rahvaarv langenud 4355 inimese võrra ehk 0,3%. (vt joonis 1) 2014. aastal oli väljaränne ligi 30% väiksem kui kolmel varasemal aastal ja meeste rändesaldo positiivne (Statistikaamet, 2015b).



Joonis 1. Rahvaarv Eestis 2005-2015 (Statistikaamet, 2017e; autori koostatud)

Elanikkond vananeb ja lapsi ei sünni, leibkondade arv jääb väiksemaks. Leibkond on ühises eluruumis elavad inimesed, kes jagavad toidu- ja raharessursse. Erinevalt perekonnast võib leibkond olla ka üksikisik. Leibkondade suurus selgitatakse välja rahvaloendusega. Eestist iseloomustab teiste Euroopa riikidega võrreldes suur koduomanike osatähtsus. 78%-l Eesti leibkondadest on vähemalt üks leibkonnaliige eluruumi omanik. (Statistikaamet, 2017a)

Eesti kinnisvaraturg jätkas 2013. aastal tõusu ning tehingute arv saavutas majandussurutise järgse rekordi (vt joonis 2).



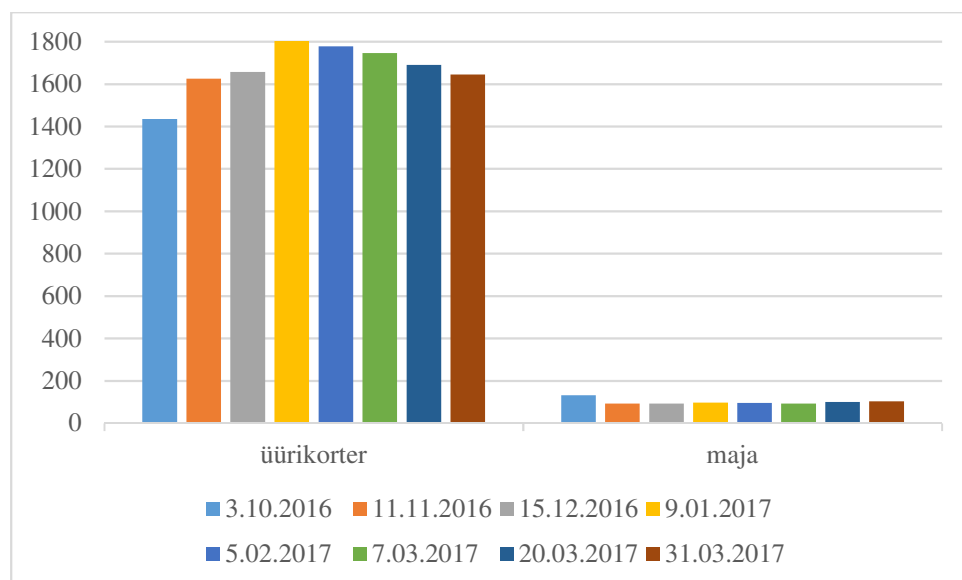
Joonis 2. Kinnisvaratehingute ostu-müügilepingud 2006-2013 (miljon eurot) (Statistikaamet, 2014d; autori koostatud)

Eesti kinnisvaraturg jätkas 2013. aastal tõusu ning tehingute arv saavutas majandussurutise järgse rekordi (vt joonis 2).

Võrreldes turu kõrgajaga 2006. aastal oli tehinguaktiivsus siiski veel 30% madalam. Kinnisvara ostu-müügitehingu keskmine väärtus oli 2013. aastal 48 900 eurot, mis on 2% rohkem kui aasta varem. (vt joonis 2) Kinnisvaratehingute koguarvu kasv oli peamiselt tingitud korteritehingute arvu kasvust (Statistikaamet, 2014d).

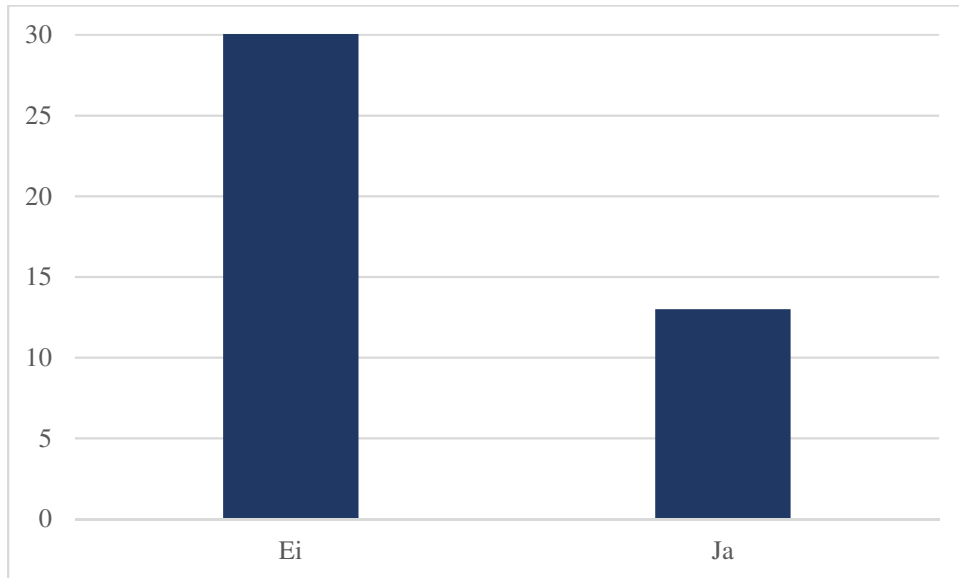
Töö koostaja kogus internetileheküljelt city24.ee korterite ja majade pakkumisi ajavahemikus 03.10.2016-31.03.2017. Kogutud andmete analüüsiga sooviti välja selgitada informatsiooni palju on üürile antavat kinnisvara. Kinnisvaraportaali City24 sai valitud, sest see oli esimene lehekülg Google Chromes, kui otsingusse sai märksõnaks pandud korteri üürimine. 11 Eesti suurimat kinnisvarabürood eemaldasid kuulutused portaalist kv.ee, kuna portaali kv.ee tõstis ootamatult hinda 400% (Pärgma, Saarmann, 2017). Sellest nähtub, et kinnisvaraportaali valik osutus õigeks.

Vähe kinnisvara pakkumisi oli 03.10.2016 ja 17%, sest siis otsivad inimesed endale elamispiinda, mis oleks töökohale või koolile võimalikult lähedal. 22% maju ja kortereid pakuti internetileheküljel 09.01.2017, mis võib tuleneda sellest, et talveperioodil on kommunaal- ja majanduskulud kõrged. (vt joonis 3) Eelpool kirjeldatud andmete põhjal saab väita, et üüriturul on kortereid ja maju piisavalt pakkuda.



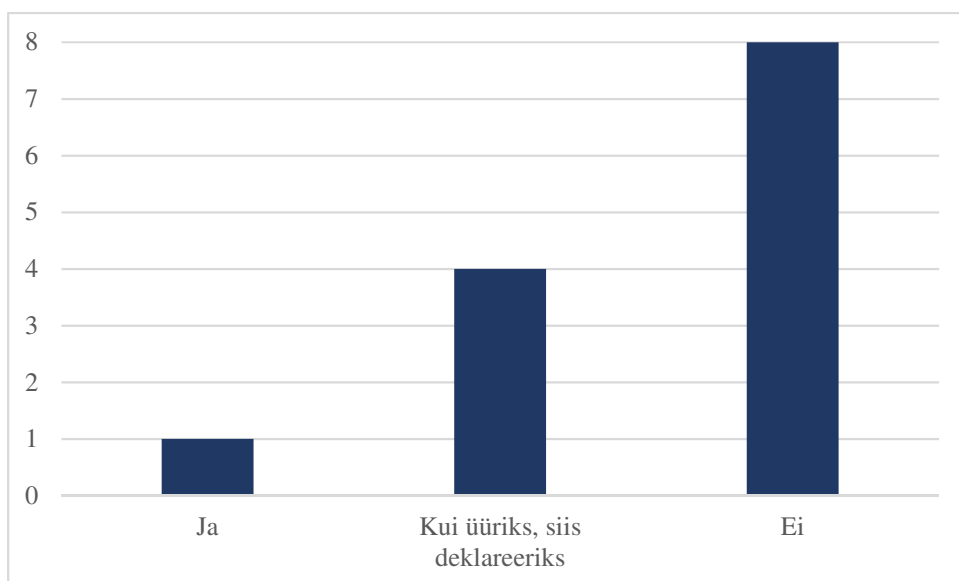
Joonis 3. Analüüsiperioodil korterite ja majade üürile pakkumine Eestis (City24, 2017; autori koostatud)

Selgitamaks välja omanike suhtumist kinnisvara üürimisse tegi töö koostaja füüsilise isiku üüritulu maksustamise grupi suhtlusportaali facebook (vt lisa 1). Facebooki grupiga liitus 338 liiget, kellest oli palju isikuid, kes ei vastanud küsitlusele või antud küsimustikus vastasid ainult ühele küsimusele (vt joonis 4). Suhtlusportaalis vastanutele lubati füüsilise isiku üüritulu maksustamise grupp muuta kinniseks töö kaitsmise ajal.



Joonis 4. Vastanud omanike staatus (autori koostatud)

Küsitlusele vastas 45 nendest 29% ehk 13 omas kinnisvara ja 71% ehk 32 ei omanud (vt joonis 4). Kinnisvaraks oli nii korter kui ka maja. Kinnisvara üüritulu kohta vastasid vaid omanikud (vt joonis 5).



Joonis 5. Vastanute üüritulu deklareerimisvalmidus (autori koostatud)

Jooniselt 5 nähtub, et kolmeteistkümnest inimesest vastas üks, et deklareerib üüritulu, 31% vastas et kui, annaks üürile siis deklareeriks ja 61% ei deklareeri üüritulu. Analüüsist lähtuvalt saab prognoosida, et omanikud ei soovi kinnisvara üüritulu deklareerida.

Selgitamaks välja põhjuseid, miks ei taheta üüritulu deklareerida, teostati struktureerimata küsitlus suhtlusportaalis facebook avaliku grupi seitsme kinnisvara omanikuga (vt lisa 1). Küsitluse analüüsist nähtus sarnaseid põhjuseid:

1. Niigi palju tuleb makse maksta riigile.
2. Üüritulu soovitakse investeerida oma uude elamisse.
3. Nii kaua kui keegi ei tea, võib selle jätta deklareerimata.

Kokkuvõtvalt saab järeldada, et kinnisvara mitte kasutades kaasnevad siiski omanikule igakuised kommunaal- ja majanduskulud. Kinnisvara üürides tekib turg, kus üürileandja püüab võimalikult soodsalt ja vähese ajakuluga kinnisvara välja üürida. 2005 aastast on elanike arv pidevalt langenud, mis tuleneb sellest, et elanikkond vananeb ja lapsi ei sünni. Eesti leibkondadest, mille moodustavad ühises eluruumis elavad inimesed jagades toidu- ja raharesursse, on vähemalt üks inimene eluruumi omanik. Andmete analüüsist nähtus, et kinnisvaratehingute kasv on tingitud korteritehingute arvu kasvust. Omanikud ei soovi kinnisvara üüritulu deklareerida, soovitakse investeerida uude elamisse ning tulumaks on liialt kõrge.

## **2.2 Üüritulu deklareerimisvalmidus**

Kinnisvara võetakse ja antakse üürile. Üürile võtja eeldab, et kinnisvara omanik ei varja üüritulu ja täidab kõik õigusaktides sätestatud kohustused. Füüsilised isikud, kes saavad üüritulu, kes peavad saadud summalt tulumaksu riigile tasuma ning Maksu- ja Tolliametile tuludeklaratsiooni esitama. Põhiseaduslikust õigusest lähtudes on kodanikel õigused ja kohustused võrdõiguslikust printsiibist tulenevalt.

Residendist füüsilise isiku tuludeklaratsiooni esitavad residendist füüsilised isikud kalendriaasta tulu, sealhulgas üüritulu, kohta. Isik on resident, kui tema alaline elukoht on Eestis või kui ta viibib Eestis 12 järjestikuse kalendrikuu jooksul vähemalt 183 päeval. Füüsilise isiku tuludeklaratsioon tuleb esitada hiljemalt 31. märtsiks (Tulumaksuseadus, 2017).

Maksu- ja Tolliamet on realiseerinud füüsilise isiku tuludeklaratsiooni (edaspidi FIDEK) elektroonse esitamise lahenduse. Tegemist on populaarse teenusega, mida kasutab valdav osa tööelistest elanikest. Ligikaudu 95% deklaratsioonidest esitatakse elektroonselt. (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2014). Tulu deklareeritakse FIDEK vormi A real, 2005-2007 aastani oli A-vormi rida 7.1 üüri- ja renditulu. 2008-2015 aastani on A-vormi rida 7.3 üüri- ja renditasu. 2016. aastast hakati deklareerima A- vormil rida 7.4 eluruumi üürilepingu alusel saadud üüritulu (brutosumma, millest Maksu- ja Tolliamet arvutab üürimisega seotud kulude katteks maha 20%) deklareerima. (Maksu- ja Tolliamet, 2016)

2005. aastast alates on riigile laekuva tulu summa suurenenud. 2005 aastal deklareeriti tulu 3 140 133 eurot ja 2007 aastal deklareeriti 4 654 419 eurot ehk 1,4 korda rohkem deklareeriti 2007 aastal. 2009 aastal deklareeris 2654 ja 2015 aastal deklareeris 4786 ehk 1,8 korda rohkem inimesi deklareeris 2015 aastal oma tulu (vt tabel).

Tabel. Üüri- ja renditulu deklareerimine aastatel 2005-2015 (euro) (Maksu- ja Tolliamet, 2016; autori koostatud)

Aasta	FIDEK	Arv	Tulu
2005	tbl 7.1	1585	3 140 133
2006	tbl 7.1	1786	3 572 889
2007	tbl 7.1	2104	4 654 419
2008	tbl 7.3	2279	5 453 225
2009	tbl 7.3	2654	5 039 477
2010	tbl 7.3	3000	5 203 620
2011	tbl 7.3	3363	6 314 477
2012	tbl 7.3	3798	7 838 656
2013	tbl 7.3	4264	9 319 861
2014	tbl 7.3	5414	12 664 600
2015	tbl 7.3	4786	13 390 509

Kinnisvara omanikud, kes on üürinud kortereid või maju, peavad üürisumma deklareerima ning sellelt tulumaksu tasuma. Samuti üüritulu mitte saamist tuleb deklareerides kinnitada. Üüritulu 20% mahaarvamise eesmärk on muuta eluruumide üüriturgu läbipaistvamaks, vähendada üürilepingutega seotud vaidlusi ning suurendada riigi maksutulu. (Pinn, 2016)

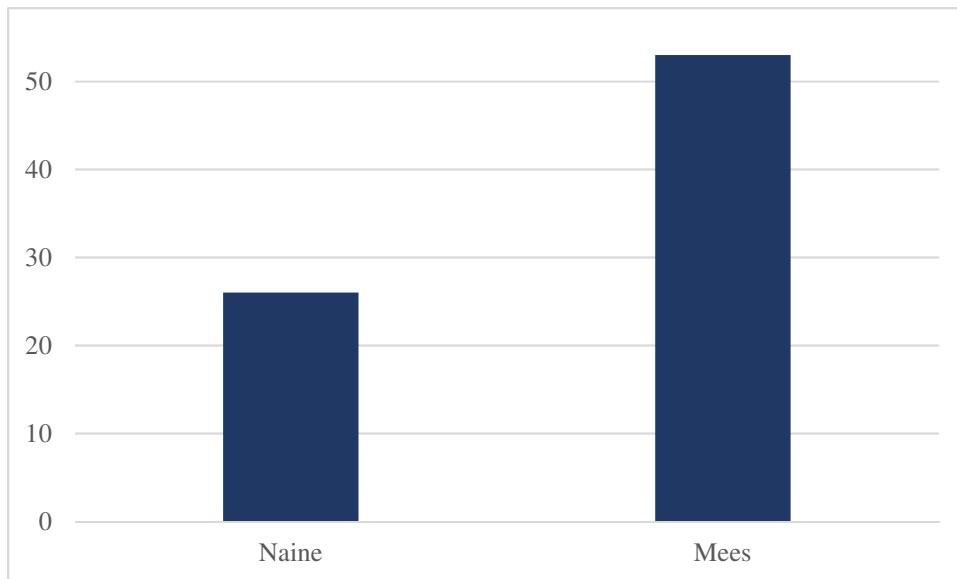
Kuni aastani 2015 ei rõhutatud maksukuulekust FIDEKIL. Alates 2017. aastast on kinnituses kirjas, et kinnitan, et kui renditulu ei ole tabelis 5.1, 5.4, 7.3, 7.4, 8.1 või 8.7<sup>1</sup> deklareeritud, ei ole ma maksustamisperioodil renditulu saanud. Kinnituskirja tekst on järgmine: „Kinnitan, et minule teadaolevalt on eespool esitatud andmed õiged. Olen teadlik, et ebaõige või ebatäpse informatsiooni esitamine on maksukorralduse seaduse alusel karistatav.“ Selline tekst tuleb igale maksumaksjale enne tuludeklaratsiooni kinnitamist, see annab maksumaksjale teada, et ta kontrolliks, kas ikka kõik tulud on deklareeritud.

Valitsus jätab üürituru korrastamiseks maksuvabaks 20 protsenti üüritulust, mida arvestatakse remondi- ja korrashoiukuluna. Kinnisvara- ja maksueksperdid ei pea seda aga piisavaks ajendiks, et seni oma üüritulu deklareerimata jätnud inimesed seda edaspidi tegema hakkaksid. (Väli, 2015) Kahekümne protsendi maha arvamine ei veena ümber inimesi, kes varem üüritulu ei deklareerinud. Väli (2015) juhtis tähelepanu kinnisvarafirmade liidu juhatuse liige Tõnu Toompargi sõnadele „võib-olla mõned üksikud tulevad põranda alt välja,“ milles ta kahtles, kas see paneb inimesi ümber mõtlema. Seda on siiski liiga vähe, et reaalselt efekti tekitada.

Töö koostaja poolt läbiviidud analüüs (vt alapeatükk 2.1) andis üüritulu deklareerimise kohta anonüümse tulemuse. Selgitamiseks välja kinnisvara omanike huviatust üüritulu deklareerida viiakse läbi küsitlus inimeste teadlikkuse ja üüritulu deklareerimise harjumuste kohta Rakvere linnas (vt lisa 2). Küsitluse tulemuste analüüsiga selgitatakse välja omanike deklareerimisvalmidus.

Küsitluse ajaks valiti 2017. aasta kevadise koolivaheaja nädalavahetus (laupäev ja pühapäev) ja eelnev nädalavahetus (laupäev ja pühapäev), sest siis jäi ajavahemikku laste koolivaheaeg ning nädalavahetusesti on inimestel vaba aega rohkem, pered käivad koos väljas. Küsitlus toimus Rakvere mänguväljakutel (ausambamäe mänguväljak, keskraamatukogu taga olev mänguväljak, Jaama tänava naabruses olev mänguväljak, rahvaia mänguväljak ja Lennuki tänava mänguväljakutel), kus on emad ning isad lastega, vanavanemad lastelastega ja Rakvere Teatripargis, kus liiguvad etendusi ja kino külastavad inimesed.

Kokku küsitleti 279 inimest, kellest nõustus vastama 215, nendest andsid oma kinnisvara üürile 79 (37%) ja 136 inimest (63%) ei andnud kinnisvara üürile. Vastanutest, kes andsid kinnisvara üürile oli 33% naisi ja 67% mehi (vt joonis 6).



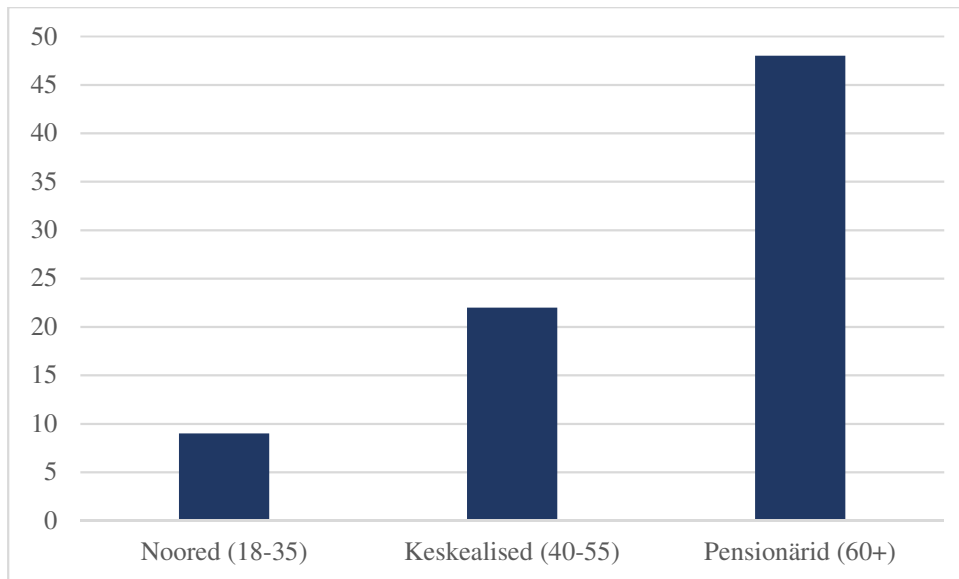
Joonis 6. Vastanud kinnisvara omanike sooline jaotus (autori koostatud)

Küsitletud naised Rakveres omavad vähem kinnisvara (vt joonis 6), millest töö koostaja järeldab, et naisterahvad on kodusemad ja tegelevad rohkem laste kasvatamisega. Meesterahvad saavad samal ajal tööl käia ja on valmis võtma suuremaid riske. Ostetakse võimalikult halvas seisukorras korter, tehakse see korda ja peale seda antakse üürile.

Noortel vanuses 18-39 on kinnisvara vähe ehk neid on 11% vastanutest. See võib tulla sellest, et enamikel noortel ei ole nii suurt summat kohe võtta, et korter või maja endale soetada. Pangalt laenu saamiseks peab olema omafinantseering või tagatis. Kindlasti on oluline noortele, et laenu summat suudetakse tagasi maksta ja tagasimaksegraafik oleks sobilik. Keskeas (40-59) vastanuid oli 28%, kes omavad kinnisvara, mida välja üürivad. Inimesed on saanud käia tööl ja leidnud endale lisaraha, et korter osta ja seda hiljem välja üürida. Palju oli vastanutest pensionäre (60+) ehk 61%, kellest osad üürisid mitut korterit välja või hoopis ühte tuba enda elamises. (vt joonis 7)

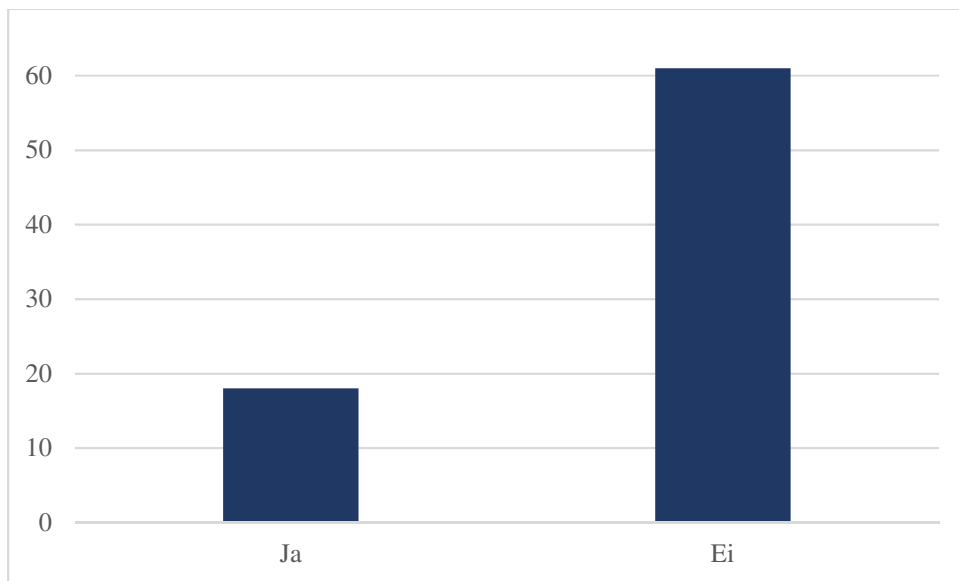
Inimesi küsitledes nii suhtlusportaalis kui ka mänguväljakutel, sai töö koostaja üüritud deklareerimise kohta omanikke teavitada uuest seadusemuudatusest ja soovitada üüritud deklareerida.





Joonis 7. Vastanud kinnisvara omanike vanuseline võrdlus (autori koostatud)

Küsitletutest ei deklareeri üüritulu 77% ning 23% deklareerib (vt joonis 8).



Joonis 8. Vastanud kinnisvara omanike üüritulu deklareerimiskohustuse täitmine (autori koostatud)

Analüüsist nähtub, et üüritulu mitte deklareerimine tuleneb omanike soovist jätta üüritulu endale ning mitte riigile tulumaksu tasuda. Omanikud soovivad saadud raha kasutada, et endale lubada mugavusi, näiteks kallimad toidud, minipuhkus.

Omanikud, kes ei deklareeri üüritulu, vastasid järgmiselt:

*„Küüsi saab taha ajada sellisele üüritulule, kui korter on üüritud kinnisvarafirma kaudu. Kui tegemist on otse omanikult üürituga, ei tule midagi välja. Üürnikuna ei ole ma näiteks huvitatud endisest rohkem maksma, et omanikuni jõuaks sama raha, mis ennegi. Seetõttu peab vastavate ametnike küsimuse peale valetama, et tegemist on kaugete sugulaste või lihtsalt sõpradega, kelle käest peale kommunaalkulude raha ei võeta. See plaan on surnult sündinud, et midagi maksustada saaks!“*

*„Väikelinnades ja asulates tekib olukord, kus üüri ausalt deklareeriv inimene jääb lõppkokkuvõttes üldse ilma tuluta, sest üüri summa on juba väike, et kui selle pealt veel tulumaks tasuda, siis tihtipeale ületavad remondi ja muud üürile antud varaga seotud kulud üüri summa mitu korda.“*

Andmeid koguti analüüsimiseks kuni 31.03.2017. Andmete kogumisel rõhutati igati maksukuulekuse olulisust ning üüritulu deklareerimisega kaasnevat soodustust. Töö koostaja on veendunud, et panustas küsitluses osalenute maksukuulekuse tõstmisele.

Veendumuse kinnitamiseks koostati päring Maksu- ja Tolliametile, et teada saada 2016. aasta üüritulu deklareerinute arv ja summa. Päringule vastati 25.04.2017 e-kirjas, et üüritulu on deklareerinud 4768 inimest summas 11 794 995,77 eurot.

2015. aastal oli rendi ja üüritulu kokku deklareerinud 4786 omanikku (vt tabel). 2016. aastal eraldati rent ja üür, renditulu deklareeris 1690 omanikku ja üüritulu 4768. Võttes aluseks, et renditulu (ei ole üür) deklareerinute arv on muutumatu, siis saab eeldada, et 2015. aasta üüritulu (mitte renti) deklareeris vaid 3096 omanikku. Lähtudes eeltoodust on kinnisvara omanike teadlikkus tõusnud ja deklareerijate arv suurenes 2016. aastal 1672 inimese võrra ehk 54%. Töö koostaja on teostatud analüüsides lähtuvalt arvamusele, et tulumaksuseaduse muudatus on täitnud oma eesmärgi.

Analüüsist tulenevalt soovitatakse maksuhalduril:

1. Tõhustada füüsiliste isikute teadlikkust läbi täiendavate meediakampaniate, tagamaks vanemaealistele inimestele informatsiooni kättesaadavus.
2. Täiendada FIDEKI kinnituskirja osa järgmiselt: „Kinnitan, et mina ei ole kellelegi üüri maksnud“ või „Kinnitan, et olen maksnud üüri.“

Teise soovitusel selgitus: elektrooniline süsteem peab olema järjepidev. Kui isik kinnitab „Kinnitan, et mina ei ole kellelegi üüri maksnud“, siis deklaratsiooni aken sulgub. Kui isik klikkab valikule, et „Kinnitan, et mina olen üüri maksnud“, siis avaneb järgnev aken, kuhu saab lisada kellele ja mis summas.

Kokkuvõtvalt selgus, et Maksu- ja Tolliameti elektroone esitamise lahendus on FIDEK, kus tulu deklareeritakse A vormi real. Kinnisvara omanikud, kes on üürinud kortereid või maju, peavad üüri summa deklareerima ning saadud summalt tulumaksu tasuma. Alates aastast 2016 deklareeritud üüritulult arvestatakse 20% maha, eesmärgiks muuta üüriturg läbipaistvamaks, vähendada üürilepingutega seotud vaidlusi ning suurendada riigi maksutulud. Alates 2015. aastast rõhutatakse FIDEKIL maksukuulekust kinnistuskirjas, samas puudub kinnitus üüritulu tasumise kohta. Mõlema kinnituse olemasolul saaks maksuhaldur kontrollida üüritulu andmete vastavust. Tulumaksuseaduse muudatus on täitnud oma eesmärgi: üüritulu deklareerijate arv ja summa on suurenenud.

## KOKKUVÕTE

Inimene vajab elamispinna, selleks on tal võimalik osta kinnisvara või seda üürida. Üürimine tähendab üürile võtjale rahalist väljaminekut, kuid on vähem siduv kui laen, sest vajadusel saad üüripinna kergemini soodsama vastu vahetada. Teema valiku tingis see, et Maksu- ja Tolliametil puudub terviklik ülevaade palju nendest välja üüritakse.

Teema aktuaalsuseks oli see, et tulumaksuseaduse § 39<sup>1</sup> jõustus 01.01.2016, mille kohaselt saab eluruumi üürilepingu alusel saadud üürist tuludeklaratsiooni üürimisega seotud kulude katteks maha arvata 20%.

Uudsuseks oli see, et 2016. aastal eluruumide üürileandjad saavad üüritulust maha arvata 20% ilma kuludokumente omamata. MTA sai ülevaatliku informatsiooni inimeste hoiakutest ja kas nad on teadlikud tulumaksuseadusega kaasnevast soodustusest.

Probleemiks oli see, et kortereid ja maju antakse üürile ilma üüritulu deklareerimata, samas korterite üürileandjaid on MTA teavitanud õigusaktist tulenevast maksude tasumise kohustusest nii kinnisvaraportalide kui meedia kaudu ning deklaratsiooni esitamisel kinnitusnõudega. Üüritulu deklareerimata jätmisel väheneb tulumaksu laekumine riigieelarvesse.

Lõputöö eesmärgiks oli selgitada välja füüsilise isiku üüritulu deklareerimiskohustuse täitmine Eestis. Eesmärk täideti läbi uurimisülesannete.

Esimeseks ülesandeks oli anda ülevaade korterite ja majade olemusest. Selgus, et inimesel peab olema vaba pind, mida ta välja üürib ja üürisummalt tuleb tasuda tulumaks. Ostujõuline nõudlus ja piisav kinnisvara pakkumine käivitab üürituru. Üürileandja peab oskama oma vara hinnata, määrama sihtrühma ja vormistama kirjalikus või suulises vormis kokkulepped. Üürileandja ja üürnik peavad omavahel sõlmima lepingu, et üüritulult saaksid riigile makstud maksud ja hiljem ei tekiks teineteisest möödarääkimisi.

Teiseks ülesandeks oli anda ülevaade üüritulu maksukohustusest. Selgus, et üüritulu teenimise eelduseks on vaba eluruumi olemasolu ja tahe seda välja üürida. Eestis esitavad maksumaksjad residendist füüsilise isiku deklaratsiooni eelmise aasta tulude kohta. 2016. aastast alates võib füüsiline isik üüritulust elamu või korteri üürimisega seotud kulude katteks 20% maha arvata ja selleks ta kuludokumente esitama ei pea.

Kolmandaks uurimisülesandeks oli selgitada välja üürituru olemasolu. Andmete analüüsisist nähtus, et kinnisvaratehingute kasv on tingitud korteritehingute arvu kasvust. Kinnisvara üürides tekib turg, kus üürileandja püüab võimalikult soodsalt ja vähese ajakuluga kinnisvara välja üürida. Eesti leibkondadest, mille moodustavad ühises eluruumis elavad inimesed jagades toidu- ja raharesursse, on vähemalt üks inimene eluruumi omanik. Omanikud ei soovi kinnisvara üüritulu deklareerida, soovitakse investeerida uude elamisse ning tulumaks on liialt kõrge.

Neljandaks uurimisülesandeks oli analüüsida üüritulu deklareerimisvalmidust. Alates 2015. aastast rõhutatakse FIDEKIL maksukuulekust kinnistuskirjas, samas puudub kinnitus üüritulu tasumise kohta. Mõlema kinnituse olemasolul saaks maksuhaldur kontrollida üüritulu andmete vastavust. 2016 aastast alates deklareeritud üüritulult arvestatakse 20% maha ilma kuludokumentideta, eesmärgiks muuta üüriturg läbipaistvamaks, vähendada üürilepingutega seotud vaidlusi ning suurendada riigi maksutulud. Tulumaksuseaduse muudatus on täitnud oma eesmärgi: üüritulu deklareerijate arv ja summa on suurenenud.

Edaspidi soovitatakse teostada analüüs teada saamiseks palju on inimeste teadlikkus üüritulu deklareerimise kohta tõusnud. Koostades küsitlus üürnikele, kellele ja kui palju makstakse üüritulu. Kontrollida olemasolevaid andmeid 3-4 aasta pärast saamiseks teada inimeste teadlikkuse ja deklareerimisvalmiduse muutusest.

## SUMMARY

A person needs a living space, it is able to buy a property or rent it. Rooms for rent means letting the financial issue, both employers and employees, but it is less binding than a loan, because, if necessary, you can change to a more favourable rent space more easily. The choice of the topic led to the tax and Customs Board lacks a comprehensive overview of a lot of these are rented out.

The thesis entitled „The Compliance of Personal Income Rental Declaration with the Respective Obligations in Estonia“ is written in the Estonian language and consists of 38 pages. The author uses 53 references.

When renting real estate in Estonia, owners get income that must be reported and declared. According to a new amendment, one can deduct 20% of the rental income without reporting the expenses to the Tax and Customs Board.

The problem was that apartments and houses are rented without declaring rental income.

The thesis was intended to identify the natural person's compliance with the obligation to declare rental income in Estonia. The aim of the thesis was reached through research tasks.

The first task was to give an overview of the nature of the houses and apartments. It turned out that the lessor must have free space that they rent out, and income tax must be paid on the rent paid. To robust demand and adequate supply of real estate launches the rental market. The landlord must be able to assess your property, specify the target audience and to formalize the agreements in the form of a written or oral. Lessors and tenants must sign a written agreement, so that taxes would be paid to the state and later both parties could avoid misunderstandings with each other.

The second task was to give an overview of the tax liabilities on the rent money. It turned out that the prerequisite for earning rental income is the free existence of the dwelling and the will it be rented out. In Estonia, taxpayers file in an income tax return based on their income in the previous year. Since 2016, a natural person renting a residential building or apartment, can deduct 20% from the rental income to cover the related costs. They do not need to present any receipts to do so.

The third research task was to identify the existence of the rental income. The analysis of the data showed that the growth of real estate transactions is due to the increase in the

number of apartment transactions. Real estate renting market occurs, where the landlord is trying to favorably as possible and with little time to real estate to rent out. Estonian households, which make up the common people living in the dwelling by sharing food and cash resources, have at least one person, the owner of the dwelling. The owners don't want to declare the rental income real estate, seeks to invest in a new home, and income taxes are too high.

The fourth research task was to analyse the readiness to declare rental income. From 2015. FIDEK confirmation lettercollection of highlights from the year, while there is no confirmation of the payment of the rental income. Both the confirmation of the existence of a tax authority shall be able to verify the conformity of the data in the rental income. 2016 onwards shall be declared rental income for 20% off without expenditure records, aim to change the rental market more transparent, reduce disputes relating to lettings and increase the country's tax revenues. The amendment to the income tax act, has met its goal: the number of declarant and sum of rental income.

In the future, it is worth finding out how much people's awareness related to declaring their rental income has risen, so their readiness to declare and their awareness of the matter should be checked again in 3-4 years. It should be done by compiling a questionnaire for tenants that should then bring out how much is paid and to whom.

## VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

- Aasma, A., Timmermann, R., 2016. *Majanduses kasutatavaid funktsioone. Õpik*.  
[Võrgumaterjal] Leitav: [http://ekool.ttkk.ee/pluginfile.php/60125/mod\\_resource/content/2/Majanduses%20kasutatavaid%20funktsioone.pdf](http://ekool.ttkk.ee/pluginfile.php/60125/mod_resource/content/2/Majanduses%20kasutatavaid%20funktsioone.pdf) [Kasutatud 10.01.2017].
- Allingham, M. G. & Sandmo, A., 1972 *Income Tax Evasion: A Theoretical Analysis*, 1 *Journal of Public Economics*, pp. 323–338.
- Andrews, D., Sanchez, C. A., Johansson, A., 2011 *Housing markets and structural policies in OECD countries*. Economics Department WP.
- Blumenthal, M., Christian, C., Slemrod, J., 2001. *Taxpayer response to an increased probability of audit: evidence from a controlled experiment in Minnesota*. *Journal of Public Economics*, 79, pp. 455–483.
- Brueggeman, B.W., Fisher, D.J., 2008. *Real Estate Finance and Investments. 13th ed.* New York: McGraw-Hil/Irwin.
- City24, 2015. *Arco Vara: Kuidas anda üürile korterit või maja?* [Võrgumaterjal] Leitav: [http://www.city24.ee/et/kinnisvarauudised/NEWS\\_4888/arco-vara-kuidas-anda-uurile-korterit-voi-maja](http://www.city24.ee/et/kinnisvarauudised/NEWS_4888/arco-vara-kuidas-anda-uurile-korterit-voi-maja) [Kasutatud 11. 03. 2017].
- City24, 2017. *Korterite ja majade üürimine*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.city24.ee/et/nimekiri?usp=true&fr=0> [Kasutatud 01. 04. 2017].
- Dillingham, A.E., Skaggs, N.T., Carlson, J.L., 1992. *Economics: Individual choice and its consequence*. Allyn & Bacon.
- Domus Kinnisvara, 2016. *Õnnestunud üürisuhte alustalad*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.domuskinnisvara.ee/blogi/2016/08/onnestunud-uurisuhte-alustalad/> [Kasutatud 22.03. 2016].
- Eesti Energia, 2017. *Näita poolehoidu rohelinele mõtteviisile – vali Roheline Energia*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.energia.ee/et/elekter/paketid-ja-hinnad> [Kasutatud 21.03.2017].



- Eesti keele seletav sõnaraamat, 2016. *Korter*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.eki.ee/dict/ekss/index.cgi?Q=korter&F=M> [Kasutatud 12.12.2016].
- Eesti keele seletav sõnaraamat, 2016. *Maja*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.eki.ee/dict/ekss/index.cgi?Q=maja&F=M> [Kasutatud 20.12.2016].
- Ehitusala, 2008. *Kinnisvara*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.ehitusala.ee/kinnisvaraleksikon/> [Kasutatud 20.03.2017].
- Facebook, 2017. *Füüsilise isiku üüritulu maksustamine*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.facebook.com/groups/184436112056598/> [Kasutatud 01.02.2017].
- Geltner, M.D., Miller, G.N., Clayton, J., Eichholtz, P., 2007. *Commercial Real Estate Analysis and Investments, 2nd ed.* Mason: Cengage Learning.
- Harvey, J., 1998. *Modern Economics Seventh Edition*. Macmillan Press Ltd.
- Hinno, R. 2013. *Maksudeklaratsioonide tähtaegse esitamise kohustuse täitmise mõjutamine Maksu- ja Tolliameti näitel*. Magistritöö, Tartu: Tartu Ülikool.
- Kaing, M., 2007. *Kinnisvara alused*. Tartu. AS Atlex.
- \*Kelder, V., 1983. *Eesti NSV maakoodeks*. Tallinn: Kirjastus Eesti Raamat.
- Kerem, K., Randveer, M., 2001 *Mikro- ja makroökonoomika põhikursus*. 3., trükk. Tallinn.
- Kirchler, E., 2007. *The Economic Psychology of Tax Behaviour*. Cambridge University Press.
- Kirchler, E. & Maciejovsky, B., 2001. Tax compliance within the context of gain and loss situations, expected and current asset position and position. *Journal of Economic Psychology*, 22, pp. 173-194.
- Kullat, K., 2012. *Üürituru ülevaade: kui korterit osta ei jõua, lepitaakse üürikorteriga*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://arileht.delfi.ee/news/uudised/uurituru-ulevaade-kui-korterit-osta-ei-joua-lepitaakse-uurikorteriga?id=65163544> [Kasutatud 25.11.2016].
- Kährlik, A. & Kõre, J. & Hendrikson, M., 2002. *Eluasemepoliitika Euroopas ja Eestis*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.praxis.ee/fileadmin/tarmo/Publikatsioonid/Eluasemepoliitika.pdf> [Kasutatud 12.12.2016].

- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2014. *E-teenuse kirjeldus Maksu-ja Tolliamet: Puutevaba füüsilise isiku tuludeklaratsioon*. [Võrgumaterjal] Leitav: [https://www.mkm.ee/sites/default/files/e-teenuse\\_kirjeldus\\_\\_tuludeklaratsiooni\\_esitamine.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/e-teenuse_kirjeldus__tuludeklaratsiooni_esitamine.pdf) [Kasutatud 04.04.2017].
- Maksu- ja Tolliamet, 2016. *Füüsilise isiku üüritulu maksustamine alates 2016. aastast*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.emta.ee/et/tulu-deklareerimine/uuri-ja-renditulu-litsentsitasu/kasulik-teave/fuusilise-isiku-uuritulu> [Kasutatud 10.12.2016].
- McBarnet, D., 2002. *When Compliance is not the Solution but the Problem: From Changes in Law to Changes in Attitude. – Taxing Democracy*. Aldershot: Ashgate Publishing Ltd.
- Metsa, S., 2015. *Mida teada tulumaksust korteri üürimisel?* [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.domuskinnisvara.ee/blogi/2015/02/mida-teada-tulumaksust-korteri-uurimisel/> [Kasutatud 12.11.2016].
- Nõges, K., 2014. Teadur: buumi kordumist Eesti kinnisvaraturul lähima aasta jooksul oodata ei ole. *Postimees*, 29. märts.
- OECD, 2008. *Monitoring Taxpayers` Compliance: A Practical Guide Based on Revenue Body Experience*. [Võrgumaterjal] Leitav: [www.oecd.org/dataoecd/51/13/40947920.pdf](http://www.oecd.org/dataoecd/51/13/40947920.pdf) [Kasutatud 02.01.2017].
- OECD, 2010. *Forum on tax administration Information Note: Tax Compliance and Tax Accounting Systems*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.oecd.org/tax/administration/45045662.pdf> [Kasutatud 02.03.2017].
- Palm, V. 2014. *Tagatisraha rakendamine üüriturul*. Lõputöö, Tallinn: Sisekaitseakadeemia.
- Pekarev, P., 2012. *Finantstehingute maksu majanduslik intsident Balti väärtpaberiturul näitel*. Lõputöö, Tallinn: Sisekaitseakadeemia.
- Pinn, M., 2016. Seadusemuudatus tahab põrandaalused üürijad maksukuulekaks muuta. *Äripäev*, 16. oktoober.
- Pärgma, R., Saarmann, T., 2017. Suured kinnisvarafirmad lahkusid pauguga Linnamäe kuulutusteportaalist. Miks ja mis saab edasi? *Ärileht*. 03.aprill.

Pärna, P., 2011. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. *Juridica*, 6, lk 415-426.

Randlane, K., 2011. *Maksukuulekus ja selle tähendus sisejulgeoleku teoreetilises käsitluses*. - *Sisekaitseakadeemia Toimetised, 2011/10*. Tallinn: Sisekaitseakadeemia, lk 288-289.

Saksing, I., 2014. 5 põhjust, miks kinnisvaraostjale ei väljastata pangalaenu. *Postimees*, 17. august.

Sepp, H., 1995. Eluruumide erastamine. *Juridica*, 5, lk 216–221.

Statistikaamet, 2017a. *Eesti elanik eelistab olla eluruumi omanik*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://statistikaamet.wordpress.com/2015/02/09/eesti-elanik-eelistab-olla-eluruumi-omanik/> [Kasutatud 06.04.2017].

Statistikaamet, 2015b. *Eesti statistika aastaraamat 2015*. [Võrgumaterjal] Leitav: [https://energiatalgud.ee/img\\_auth.php/e/e2/Eesti\\_Statistika.\\_Eesti\\_statistika\\_aastaraamat\\_2015.\\_2015.pdf](https://energiatalgud.ee/img_auth.php/e/e2/Eesti_Statistika._Eesti_statistika_aastaraamat_2015._2015.pdf) [Kasutatud 07.04.2017].

Statistikaamet, 2017c. *Kinnisvara*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.stat.ee/kinnisvara> [Kasutatud 01.04.2017].

Statistikaamet, 2014d. *Kinnisvaratehingute koguarv mullu suurenes*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.stat.ee/pressiteade-2014-019> [Kasutatud 08.04.2017].

Statistikaamet, 2017e. *Rahvaarv Eestis 2005-2015 aastani*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/Saveshow.asp> [Kasutatud 03.04.2017].

Sundla, K. 2014. *Kinnisvara hindamise areng Eesti Vabariigis I ja II iseseisvuse ajal*. Bakalaureusetöö, Tartu: Eesti Maaülikool.

Tammert, P., 2014, *Liberaalne või kapitalistlik turumajandus – selles on küsimus*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://rito.riigikogu.ee/eelmised-numbrid/nr-25/liberaalne-voi-kapitalistlik-turumajandus-selles-on-kusimus/>. [Kasutatud 02.02.2017].

Toompark, T., Hindpere, E., 2012. *Korter üürile- närvesööv hobi või rikkuse allikas?* Kinnisvarakool OÜ.

*Tulumaksuseadus* (2016).

*Tulumaksuseadus* (2017).

Tuul, H., 2017. Riiklik monopol nõuab eluõigust. *Äripäev*, 28. aprill.

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

*Võlaõigusseadus* (2016).

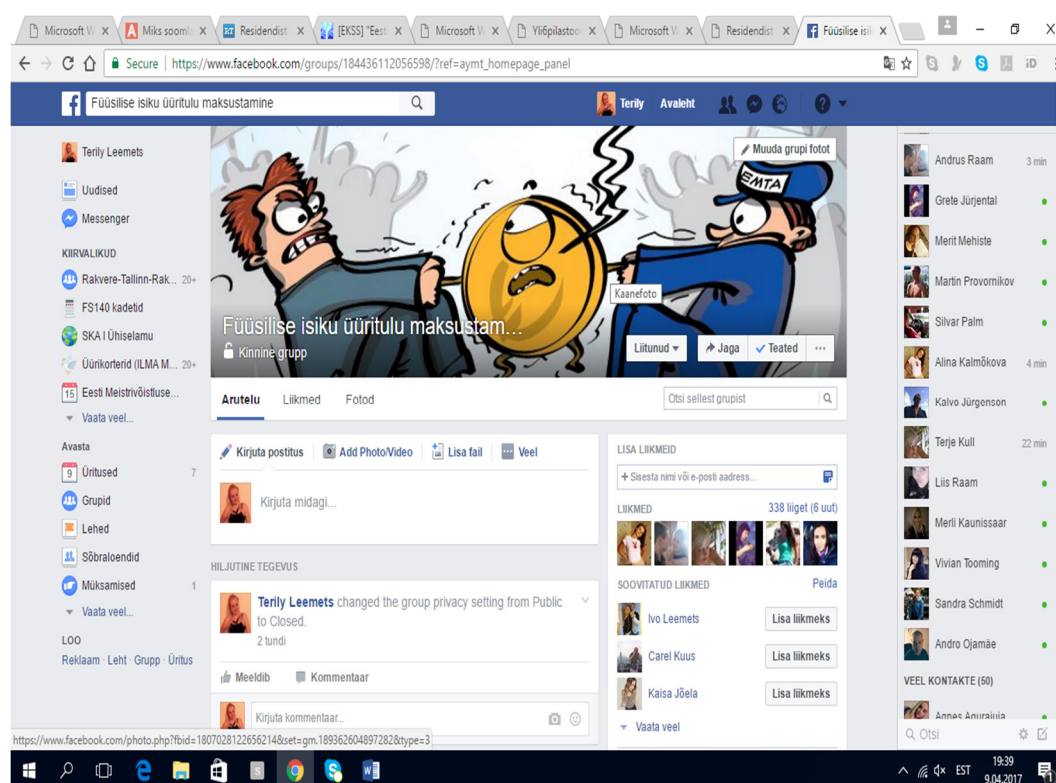
Väli, K., 2015. Eksperdid ei usu, et maksumuudatus paneb inimesi üüritulu deklareerima. *SL Õhtuleht*. 15. aprill.

Worstell, T., 2011. *The case against financial transaction tax*. Institute of Economic Affairs.

# LISAD

## Lisa 1. Kinnisvara omanike arvamused

Töö koostaja viis läbi suhtlusportaalis facebook küsitluse. Moodustades avaliku grupi, kus inimesed said vastata küsimustele. Facebooki grupiga liitus 338 liiget, kellest oli palju isikuid, kes ei vastanud küsitlusele või antud küsimustikus vastasid ainult ühele küsimusele. Inimesi grupi kutsudes sai neile kirjutatud, miks autor seda küsimustiku teeb ja lubatud, et grupp tehakse kinniseks, kui on töö kaitsmine



Küsitluse küsimused facebooki grupi liikmetele:

1. Kas Te üürite korterit/maja?
2. Kas Te annate korterit/maja üürile?
3. Kas Te deklareerite üüritulu?

Struktureerimata küsitlus (7 omaniku):

1. Miks Te ei deklareeri üüritulu?

## **Lisa 2. Rakvere kinnisvara omanike küsitlus**

1. Sugu ja vanus.
2. Kas Te omate kinnisvara (korter või maja)?
3. Kas Te annate kinnisvara üürile?
4. Kas Te deklareerite üüritulu?
5. Kui ei deklareeri, siis miks mitte?