

Sisekaitseakadeemia

Finantskolledž

Kristiina Nõupuu

FK040

MAA MAKSUSTAMISE ÕIGUSLIKUD ASPEKTID JA
ERISUSED EESTI VABARIIGIS

Diplomitöö

Juhendaja:

Erika Õisla, MBA

Tallinn 2007

ANNOTATSIOON

Käesolev töö koosneb 40-st leheküljest ja lisast. Töö on kirjutatud eesti keeles. Põhilisemad märksõnad on maamaks, kinnisvaramaks, maamaksu õigus, maamaksu tulevik ja kohasus Eesti Vabariigis.

Uurimustöö peamine eesmärk on selgitada maamaksu praegust olukorda Eesti Vabariigis ning selle sobivust ning ajakohasust. Detailsemalt on uuritud ja analüüsitud võimalikke lahendusi ning tulevikusuundi. Selleks on küsitletud maakorraldajaid ning toetutud nende arvamustele ja väljapakutud lahendustele.

Antud töö hüpoteesi on uuritud küll teoreetiliselt, kuid peamised avaldused on teinud küsitletud maakorraldajad. Maakorraldajate vastused tõestasid mitte ainult püstitatud teesi, vaid andsid aluse nimetatud teema edasi uurimiseks. Kuna käesoleva töö maht ei võimaldanud põhjalikumalt võimalikke lahendusi uurida, siis saab siinkohal teha ettepaneku maamaksule tulevikus rohkem tähelepanu pöörata ning töötada välja võimalik Eestile sobiv maa ja kinnisvara maksustamissüsteem.

Uuritud teema uudsus seisneb tõsiasi, et maamaksu ei ole aastaid analüüsitud ning muudetud. Samal ajal on inimesed omandanud järjest rohkem eluasemeid, neid ehitatakse palju juurde ning kõik see, lisaks kasvavatele kinnisvara hindadele, on tõstatanud küsimuse – kas maamaks peegeldab tegelikku maksevõimet? Vastus on, et ei peegelda. Järjest rohkem omandatakse kinnisvara, see on aga tõstnud tehingute väärtuseid, mis on viinud selleni, et seaduses sätestatud maksubaas ei vasta enam tegelikkusele. Seega on üks võimalik lahendus hakata maksustama kinnisvara. Tänapäeval oleme juba olukorras, kus maade hinnad on märkimisväärselt madalamad, kui ehitiste väärtused. See on aga indikatsioon, et kohalikel üksustel jääb saamata võimalik tulu, mille osatähtsus nende eelarvetesse oleks suur.

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. MAAMAKS EESTI VABARIIGIS PEALE ISESEISVUMIST AASTAL 1991	7
1. 1. Eesti majandus maamaksu kujunemise ajal	7
1. 1. 1. Maamaksu kujunemine	9
1. 1. 2. Maareform	11
1. 2. Maamaksu olemus ja definitsioon	12
1. 2. 1. Maamaksu arvutamine ja soodustused	13
1. 2. 2. Maamaksu olulisus kohalikele omavalitsustele	15
2. MAAMAKSU PROBLEMAATIKA EESTI VABARIIGIS	18
2. 1. Maamaksu suuruse kontrollitus ja õiglus	18
2. 2. Argumendid maamaksu kaotamise poolt – omandimaksude ebaõiglus	19
2. 2. 1. Maamaksu aluseks oleva turuväärtuse problemaatika	21
2. 3. Maamaksu muutumine kinnisvaramaksuks	22
2. 3. 1. Kinnisvaramaksu kehtestamine ja maksubaas	23
2. 3. 2. Argumendid kinnisvaramaksu poolt	24
2. 3. 3. Argumendid kinnisvaramaksu vastu	25
3. MAAMAKS TÄNAPÄEVA EESTIS NING HINNANGUD TULEVIKUKS	27
3. 1. Erinevate valdade statistika ning maksu laekumise analüütika	27
3. 2. Maamaksu tulevik Eesti Vabariigis	34
KOKKUVÕTE	36
RESÜMEE	38
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU	39
LISAD	
Lisa 1 Maakorraldajatele esitatud küsimused	

SISSEJUHATUS

Maamaks on läbi ajaloo olnud oluline. Erinevatel aegadel on talle siiski vahelduvalt tähtsust omistatud. Vanal ajal oli see suurim sissetulekuallikas, sest riik kui suurim maaomanik, sai püsivat renditulu oma maade kasutajailt. Keskajal rentisid talupojad oma valitsejailt samuti maad. Kogukondlikul ajal, mil tulumaksu kui sellist veel ei tuntud, maksustati just omandit. Maamaks on vanem kui tulumaks, kuid tänapäeval annab viimane suuremad tulud riigikassase ja sealt omakorda kohalike omavalitsuste eelarvetesse. Maksud maalt ja kinnisvaralt eksisteerivad kõikjal maailmas – nii printsiipsaalselt kui praktikas omavad mõlemad nii fiskaalset kui mittefiskaalset eesmärki. Enamasti laekub nendest maksudest saadav tulu siiski kohalike omavalitsuste eelarvesse.

Käesoleva töö vajalikkus seisneb eelkõige selles, et juhtida tähelepanu maksule, mis meid kõik mõjutab, kuid mida ei ole lähemalt palju uuritud. Kuna Eesti on juba loonud oma füüsilise isiku tulumaksu alandamisega maailmas pretsedendi, siis nüüd ollakse uuesti samas situatsioonis ettevõtte tulumaksuga. Seekord on siis küsimus, et kas ja kuidas seda kehtestada ning ka siin on võimalikud mitmed erinevad lahendused.

Maamaks on samuti muutust vajav maks. Seda juba kasvõi seetõttu, et juhul kui me kaotame ettevõtte tulumaksu üldse, see tähendab, et ei maksusta enam dividendi väljamaksmist ning jätame ettevõtete kasumi puutumata, siis jääb riigieelarvesse laekumata suur osa tuludest. Seega oleme varsti olukorras, kus on vaja tõsta muid makse, kuna riigi ning kohalike üksuste haldussuutlikkus hakkab kannatama igasuguste maksude ehk tulu vähendamisel. Tänapäeval räägitakse küll ka aktsiiside tõstmisest ning kehtestamisest elektri kasutamisele, kuid arutleda tasub ka maamaksu üle, mis on kaua püsinud muutumatult.

Antud lõputöö peamine eesmärk on analüüsida võimalust, et maamaksu tänane korraldus ei rahulda kohalike omavalitsuste vajadusi parimal võimalikul viisil. Kitsamas mõttes tähendab see seda, et maa piiratuse tõttu ei hinda tänane seadusandlus seda tegelikule väärtusele. Kui

tulumaksu puhul on tegemist ajaga kaasaskäiva maksubaasiga, siis maa on fikseeritud suuruses ning nagu kõikide omandimaksude puhul, peab hindamise aluseks olev vara olema hinnatud tema objektiivsele ehk harilikule väärtusele. Täna maa hindamise seaduses ei ole aga maade hindamissagedust ettenähtud. Viimasest hindamisest on möödunud kuus aastat, kuid kinnisvaraturu hüppeline areng sel perioodil lubab arvata, et inimeste omandi tegelik väärtus erineb oluliselt sellest, mille pealt nad hetkel maksu maksavad.

Lähtudes töö eesmärgist on autor püstitanud järgmise hüpoteesi – maa maksustamissüsteem Eesti Vabariigis on ajast ning ülejäänud Eesti nii mikro- kui makromajanduslikust arengust maha jäänud ning vajab muutust. Autor teeb ettepaneku tõestada oma hüpoteesi analüüsidest esmalt maamaksu kehtestamise aluseid ning tolle aja eripära, samuti arutledes praeguse maamaksu korralduse plusside ja miinuste üle ning otsides võimalikke tuleviku lahendusi koos maakorraldajatega.

Maamaksu õiguslik pool on avatud esimeses ja teises peatükis. Tähelepanu on sealjuures pööratud maamaksu kujunemisele peale iseseisvumist, sealhulgas tolle aja majandusele ja maareformile ning sealt edasi hetkel eksisteerivale olukorrale. Autor on analüüsinud maamaksu kaotamise võimalikkust tulenevalt selle väikesest osakaalust kohalike omavalitsuste eelarvetesse, mida on uuritud esimeses peatükis ning selle ebaõiglusest, mis on avatud teises peatükis. Lisaks on autor lähtudes töö eesmärgist uurinud kinnisvaramaksu rakendamise võimalust, arvestades, et inimesed omandavad järjest rohkem eramaju ning samuti järjest väärtuslikumat kinnisvara. Põhiliseks argumendiks peab autor siinkohal kohalikele omavalitsustele suurema võimaluse andmist omandimaksude ajakohastamisel. Suurema maksubaasi kehtestamine annab võimaluse langetada maksumäära sotsiaalselt sobivale tasemele, kuid jätkaks maksutulude laekumise ülempiiri puutumata. See aga võimaldab kohalike üksustel maksumääradega langetamise ja tõstmisega ajakohastada maksukoormust vastavalt turutingimustele ning inimeste maksevõimele.

Lähemalt on töö kolmandas peatükis uuritud maamaksu kuue kohaliku omavalitsuse üksuse näitel – küsitletud on Harku, Hummuli, Lüganuse, Emmaste ja Haanja valla ning Tartu linna

maakorraldajaid. Küsitluse tulemused on lubanud teha hinnanguid maamaksu praeguse olukorra ning tuleviku kohta.

Käesolevas uurimuses on kasutatud 27 materjali, kolm nendest on ingliskeelsed. Töös on viis tabelit ja kaks joonist ning üks lisa, mis sisaldab esitatud küsimusi ülalnimetatud kohalike omavalitsuste maakorraldajaile.

1. MAAMAKS EESTI VABARIIGIS PEALE ISESEISVUMIST AASTAL 1991

Käesoleva peatükiga tutvustab autor lugejale lähemalt maamaksu kehtestamisele eelnenut, millega arvestati nimetatud maksu kehtestamisel, autor puudutab ka maareformi temaatikat ning annab ülevaate maamaksu õiguslikust poolest tänases Eesti Vabariigis ning selle olulisusest kohalikele omavalitsustele.

Eesti sai taasiseseisvaks 1991. aasta augustis pärast rohkem kui 50 aastat kestnud okupatsiooni. Pärast taasiseseisvumist seadsime oma kursi läände. Ainult 45 200 ruutkilomeetriga, millest pea pool on kaetud metsaga ja rahvastikku vähem kui 1,5 miljonit, on Eesti teinud erakordseid samme turule orienteeritud reformidega. Asudes Läänemerest idas, mõnekümne kilomeetri kaugusel Helsingist üle Soome lahe, on Eesti traditsionaalse kaubandustee ristmikul Euroopa ja Venemaa vahel. Samuti ka Põhja- ja Kesk-Euroopa vahel. Täna on meie suurimad partnerid Soome ja Rootsi. Endistest Nõukogude riikidest oli Eesti esimene, kes kehtestas turuväärtusel põhineva maamaksu. Sellega annab Eesti nii mõnegi väärtusliku õppetunni riikidele, kes planeerivad omandimaksu kehtestamist.

1. 1. Eesti majandus maamaksu kujunemise ajal

Enamus Eesti 256-st (2007. aastal on 227 kohalikku omavalitsust – autori märkus) kohalikust omavalitsusest olid väikesed ja pidanud kannatama kiirete seadusemuudatustega ning samuti suunati keskvalitsusest järjest rohkem ülesandeid kohalikele omavalitsustele. See suund on jätkuv olukorras, kus kohalike murede lahendamine peaks olema kohalike inimeste kättes (Malme and Youngman 2001: 27-28).

Pärast oma iseseisvuse taastamist liikus Eesti kiiresti majandus- ning rahandusreformide juurde. Eesti kroon seoti 1992. aastal Saksa margaga ning rahapakkumine stabiliseeriti kontrollimaks inflatsiooni. Nurgakivi majandusstabiilsusele oli valitsuse järjepidevus saavutada tasakaalustatud eelarve ning keeldumine laenust keskpangast, et valitsuse kulutusi finantseerida. Eesti Pank oli tugevdamas oma finantssüsteeme rahvusvaheliste standardite tasemele. See ning reformimeelsed ja turule orienteeritud valitsuse liikmed, kes viisid sisse meetmed riigiomandis olevate tehaste ning muude tootmisüksuste privatiseerimiseks ehk erastamiseks, tõi kaasa märkimisväärsed välisinvesteeringud Rootsist ning teistest Põhja-Euroopa riikidest. Aastaks 1997 oli rohkem kui 60 % majandustegevusest erakätes, sealjuures teenindussektor oli peaaegu täies mahus eraisikute omanduses opereeriv. Inflatsioon oli aastaks 1998 langenud esimesest iseseisvusaastast alates 1 000-lt protsendilt 6,5 protsendini. Enamus analüütikuid hindasid Eesti majanduse üleminekut märkimisväärselt edukaks, arvestades riigi suurust ja eelnevat sõltuvust Nõukogude Liidust (Malme and Youngman 2001: 27-28).

Eelarvepoliitika algas 1993. aasta rahareformi järgselt kehtestatud üksikisiku tulumaksu piirmäära alandamisega 50-lt 33 protsendini. Maksukoormust suurendav samm oli kõrgemate looduskasutuse maksumäärade kehtestamine 1. jaanuarist ja maamaksu ning kütuseaktsiiside kehtestamine II poolaastast. Nende maksude tegelik laekumine jäi oodatust väiksemaks. 1993. aastal valmistati ette uued maksuseadused 1994. aastaks, mis arenenud Euroopa riikidega võrreldes sätestasid madalama üldise maksukoormuse ning maksukorralduse neutraalsuse turujõudude suhtes. Esialgsel hinnangul ei ületanud üldine maksukoormus 1993. aastal 34 % sisemisest kogutoodangust. Turu- ja arvamusuuringute keskuse EMOR pereuuringute andmetel oli perede kogutarbimine jooksvates hindades 1993. aastal 1992. aastaga võrreldes 77 % kasvanud ja moodustas keskmiselt 566 krooni pereliikme kohta kuus. Kogutarbimine püsihindades kahanes 10 %. Keskmiselt sai 40 % vaesematest peredest 18 % tuludest ja 20 % rikkamatest sai 45,7 % tuludest (www.eestipank.info).

Võrdluseks kahanes tulumaksu alandamise tagajärjel 2006. aastal maksukoormus 32,6 %-ni SKPst võrreldes 2003. aasta 33,3 %-ga (www.riigikogu.ee).

1. 1. 1. Maamaksu kujunemine

10. mail 1993. aastal andis Eesti Valitsus välja maamaksuseaduse (*siin ja edaspidi MMS – autori märkus*), mis oli osa eelarvereformist üldiselt ja maareformist täpsemalt. Tee, mille Eesti valis, oli sarnane, mida kirjeldas Maailma Pank mitmele endisele Nõukogude Liidu riigile. Juhindudes „lääne” maksustamisprintsipiidest, tehti Eesti maksusüsteem saavutamaks tulu ressursside kasutamisest ja rahuldamiseks kohalike omavalitsuste eelarvete vajadusi. Maamaks on üks mitmest tuluallikast, mida kogutakse inimestelt ja ettevõtetelt Eestis. Kuigi alguses loodi maamaks riikliku maksuna, mille tulubaas jaotati osadena riigi ja kohalike omavalitsuste vahel, siis see muudeti kiiresti täies mahus kohaliku omavalitsuse eelarvesse laekuvaks maksuks (www.lincolninst.edu).

1993. aastal tutvustatud maamaksu eesmärk oli stimuleerida tagastatud maa kasutamist tootmise eesmärgil – arenda või müü edasi. Maamaksu kehtestamise ajal oli küll suur osa maadest siiski veel riigi kätes (*käesolev töö lk 11 – autori märkus*). Sealjuures otsustas valitsus siiski maksustada ainult maa, kuna peeti võimatuks administratiivsest vaatepunktist koguda piisavalt informatsiooni, et hinnata nii maad kui ehitisi mõistliku aja jooksul, kuna maad ja ehitisi on Nõukogude okupatsiooni ajast saadik eraldi vaadeldud ja registreeritud. Kõige kaugemale ulatavam ja tähelepanuväärne otsus oli teha maksubaasiks maa turuväärtus ja hakata seda hindama, kui kinnisvarahinnad alles olid arenema hakkamas ja seaduslik omand oli veel reguleerimata. Osaliselt loodeti, et maksubaasi areng aitab jälgida hinna informatsiooni turu arenedes (Malme and Youngman 2001: 30-31).

Riigikogu otsustas kehtestada maksu ainult maale (*vt tabel 1 – Kohalike omavalitsuste eelarved 1996 – 1998*), seda nii majanduslikel, poliitilistel ning praktilistel kaalutlustel. Maamaks pidi julgustama pikemas perspektiivis efektiivset majanduslikku kasutamist ilma peletava maksuta hoonetele. Samuti vähendas see maksukoormust nendel inimestel, kelle omand oli tulnud üle Nõukogude perioodist ning omas vähe seost nende maksevõimega (Malme and Youngman 2001: 30).

Kohalike omavalitsuste eelarved (miljonit krooni)			
Tuluallikas	1996	1997	1998
1. Ettevõtte tulumaks	0	0	0
2. Üksikisiku tulumaks	2 404	2 925	3 478
3. Metsanduse maks	1	1	1
4. Maavara maks	34	64	67
5. Maamaks	211	270	297
6. Omandi sissetulek	149	291	321
7. Märgimaks	1	1	1
8. Hasartmängumaks	2	4	4
9. Muud sissetulekud	268	340	379
<u>Kokku:</u>	<u>3 068</u>	<u>3 895</u>	<u>4 546</u>
10. Kasutamata eelmistest aastatest	152	263	167
11. Laenud	791	481	557
12. Valitsuse toetused	911	890	1 086
13. Teised	0	451	622
<u>Kokku:</u>	<u>4 922</u>	<u>5 980</u>	<u>6 979</u>

Tabel 1 Kohalike omavalitsuste eelarved 1996 – 1998

Kui 1993. aastal viidi läbi esimest hindamist, olid takistused suured. Turumajandus oli arenemata, põhilised hindamise vahendid – ekspertiis, *ad valorem* metodoloogia, kohane ja täpne maa ja hinna informatsioon – olid puudulikud, seaduslik raamistik oli poolik ning puudus oli ka inimestest ning finantsressurssidest. Eesti Maa-amet kehtestas tsentraalsed eesmärgid hindamisprojektile ning kujundas tehnika tuginedes teiste riikide masshindamise kogemustele. Peamine tugi tuli Soome ning Taani valitsustelt. Maa-ameti eesmärk oli saavutada mõistlik, lihtne ning võimalikult väheste kuludega opereeriv maksusüsteem (Malme and Youngman 2001: 33).

1. 1. 2. Maareform

Eesti Vabariigi Ülemnõukogu 1990. aasta 20. detsembri otsus “Maareformist” pani aluse maareformile Eestis. Selle otsusega anti maareformile suund. Arutelude käigus sai maaseadusest maareformi seadus, mis võeti vastu 1991. aasta 17. oktoobril. Otsus maareformi seaduse rakendamiseks võeti vastu 1991. aasta 19. detsembril. Järgnevalt asuti kehtestama Vabariigi Valitsuse rakendusakte maareformi läbiviimiseks ning moodustati komisjonid avalduste vastuvõtmiseks ja läbivaatamiseks. Kõigeks selleks kulus oodatust kauem aega, mistõttu maareform 1992. aastal praktiliselt seisis (Aasmäe 1995, ref Vörk 2005: 37).

Esimesed tagastatud maa katastriüksused registreeriti alles 1993. aastal. 1994. aastal tehti kolm esimest ostueesõigusega maa erastamise tehingut (Aedla 1998, ref Vörk 2005: 37).

Arvukatele probleemidele vaatamata on maareformi tempo iga aastaga kasvanud, saavutades maksimumtaseme aastatel 1998-1999. Edaspidi on maareformi läbiviimist kajastav katastriüksuste registreerimine tasapisi vähenenud. Kuigi katastris registreerimine peegeldab ainult maareformi lõppfaasi, on sisuliste andmete puudumisel võimalik analüüsida siiski vaid katastri tulemusi (Kendra 1998, ref Vörk 2005: 37).

1991. aastal anti välja omandireformi seadus ja maareformi seadus, mis löid seadusliku raamistiku ja protseduurid riigi omanduses oleva maa erastamiseks. See lõi võimaluse maade tagastamiseks nende endistele omanikele või järeltulijatele. Erastamise kiirendamiseks viidi sisse muudatused maareformi seadusesse 1997. aastal, mis pidid lihtsustama avalike enampakkumise protseduure kasutamata maadel, lubama põllumajandusliku maa kasutajatel eelisjärjekorras osta nende kasutuses olevaid maatükke ning andma muid ergutavaid vahendeid pikaajaliste rentide või ostude jaoks (Malme and Youngman 2001: 28-29).

1. 2. Maamaksu olemus ja definitsioon

Maamaks iseenesest on lihtne maks (www.raamatupidaja.ee).

Maamaks on maa maksustamishinnast lähtuv maks. Maa maksustamishind leitakse maa korralisel hindamisel, mis toimuvad perioodiliselt Vabariigi Valitsuse poolt määratud hindamisaastal. Maade korralisi hindamisi on Eestis läbi viidud kolmel korral – 1993.a, 1996.a ja 2001.a (www.tallinn.ee).

Maatüki maksustamishinna arvutab korralise hindamise tulemuste alusel kohalik omavalitsus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras ja see väljendatakse 100 kr täpsusega, kusjuures summa alates 50-st kroonist ümardatakse järgmise sajani (Tammert 2005: 58).

Maamaks on riiklik maks, mis laekub 100 % ulatuses maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse eelarvesse. Maamaksuga maksustatakse kogu maa. Maamaksu maksab maa omanik, teatud juhtudel ka maa kasutaja (www.fin.ee).

Maamaksu tasumise kohustus lasub maa omanikul ja isikul, kes on omandanud maa või kellel on tekkinud maa kasutusõigus enne jooksva aasta 1. juulit. Maa omandamisel või kasutusõiguse tekkimisel alates 1. juulist tekib omaniku või kasutaja maksukohustus maa omandamise või kasutamiseõiguse tekkimise aastale järgneva aasta 1. jaanuarist. Uue omaniku või kasutaja maamaksukohustuse tekkimisel lõpeb eelmise omaniku või kasutaja maksukohustus (Tammert 2005: 60).

MMSi § 10 lõiked 1 ja 2 avavad maa kasutaja mõiste. Lõige 1 sätestab, et kui maakasutus ei ole maareformi seadusega ettenähtud korras ümber vormistatud, maksab maksu maa kasutaja. Lõige 2 sätestab maa kasutajaks hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormatud maa hoonestaja või kasutusvaldaja.

1. 2. 1. Maamaksu arvutamine ja soodustused

Eeldusel, et maa väärtust kasutatakse maksubaasina, lasub avalikul sektoril kohustus hinnata seda õiglaselt ja täpselt. Maamaksu tulusus toetub maa suurusele ja maksubaasi jagamisele. Kui maksumudel unustab selle, siis kannatab sissetulek ja maa kasutamine on alla optimaalse taseme. Majandused, mis on muutumas, ei saa seda endale lubada (www.lincolnst.edu).

Maamaksu maksubaas on jäik, tähendades seda, et see ei muutu automaatselt aja jooksul. Omandi väärtused reageerivad reeglina aeglasemalt annuaalsetele muutustele majandustegevuses kui näiteks tulumaks. Selle tulemusena, hoidmaks omandimaksudest laekuvat tulu inflatsioonikordistiga korrigeerituna, on vajalik tõsta kas maksumäära või hinnata järjepidevalt omandit uuele väärtuse tasemele (Bird and Slack 2003: 10-11).

Maa maksumäära kehtestab Eesti Vabariigis kohaliku omavalitsuse volikogu vahemikus 0,1 kuni 2,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas. Maatüki maksustamishinna arvutamiseks leitakse hinnatsoonide kaardilt hinnatsoon, kuhu maatükk kuulub ning maa väärtuste loetelust hinnatsoonile vastavate ja maatükil esinevate maakasutuse sihtotstarbe liikide väärtused, arvestades maatüki suurusest tulenevaid erisusi. Maatüki maksustamishind leitakse maatükile vastava hinnatsooni väärtuse ja maatüki pindala korrutamise teel. Saadud tulemus ümardatakse saja krooni täpsuseni. Maamaksu tasutakse Maksu- ja Tolliameti poolt saadetud maksuteate alusel vähemalt 1/3 suuruste osadena hiljemalt 15. aprilliks, 15. juuliks ja 15. oktoobriks (www.tallinn.ee).

Kohaliku omavalitsusüksuse volikogu võib maksumäära kehtestada diferentseeritult maa hinnatsoonide lõikes maamaksu seaduses sätestatud vahemikus. Maksumäärade muutmise korral esitab kohalik omavalitsus volikogu muudetud maksumäärad Maksu- ja Tolliameti kohalikule asutusele hiljemalt maksustamisaasta 1. veebruariks. Kui nimetatud tähtpäevaks ei ole muudetud maksmäärased Maksu- ja Tolliameti kohalikule asutusele esitatud, arvutatakse maamaks eelmisel aastal kehtinud määrade järgi. Maa omaniku või maa kasutaja andmete muudatused ning muud maamaksu arvutamiseks vajalikud muudetud andmed esitab kohalik omavalitsus Maksu- ja Tolliameti kohalikule asutusele 1. veebruariks ja 1. augustiks. Juhul kui

majandustegevus on kitsendatud, alandatakse Vabariigi Valitsuse otsusega maamaksu 25 %, 50 % või 75 % maksumäärast (Tammert 2005: 49).

Maksubaasiks on maa turuväärtus ilma ehitiste, puude, taimede ja muude struktuurideta (Malme and Youngman 2001: 32).

Maksubaasist on välja arvatud:

- avalikus kasutuses olev maa;
- maa, millel seadusega või seaduses sätestatud korras on majandustegevus keelatud;
- välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete või nende osade juurde kuuluv maa;
- välisriigi või rahvusvahelise organisatsiooni kasutuses olev maa Vabariigi valitsuse ja välisriigi või rahvusvahelise organisatsiooni vahel sõlmitud lepingu alusel;
- liitlasvägede peakorterite kasutuses olev maa;
- kirikute ja koguduste pühakodade alune maa;
- kalmistute maa;
- vastava valla või linna haldusalal asuv munitsipaalmaa, v.a juhul kui see on antud füüsilise või juriidilise isiku kasutusse (Tammert 2005: 49).

Maksusoodustusi rakendatakse paljudes riikides, kuid nad varieeruvad riigiti. Enamikes neist on maksubaasist välja arvatud valitsuse omanduses olev maa, kusjuures reeglina korvab keskvalitsus oma valitsusele kaotuse maksubaasis ülekannetega riigieelarvest. Laialt on levinud praktika vabastada kinnisvaramaksust infrastruktuuride alla jääv maa (magistraalteed, raudteed jm kommunikatsioonid). Soodustingimusi võidakse kehtestada võidakse kehtestada veel spordi-, haridus- ja religioosse otstarbega kasutatavale maale, kuna nendest ei laeku omanikule tulu (Tammert 2005: 49).

Maamaksu soodustusi on kaheksa:

- soodustus, mis tuleneb maksumaksja isikust (nt pensionärid);

- soodustus, mis tuleneb maa sihtotstarbest või maa kasutamisele seatud piirangutest (näiteks haritav maa ja looduslik rohumaa, samuti maa, millel majandustegevus on kitsendatud) (www.fin.ee).

MMS sätestab maksusoodustused §s 11 lõigetes 1, 2 ja 2¹. Põllumajanduslikus kasutuses oleva maa maksumääraks on 0,1 kuni 2,0 % maksustamishinnast. Samuti võib riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensionit saava isiku vabastada maamaksu maksmisest elamumaalt linnas kuni 0,1 ha ja vallas kuni 1,0 ha ulatuses. Kohalik omavalitsus võib vabastada maamaksust represseritu ja represserituga võrdsustatud isiku okupatsioonirežiimide poolt represseritud isiku seaduse mõistes tema kasutuses oleva elamumaa osas. Kahe viimase sätte osas kehtib lisaks tingimus, et soodustatud isik ei tohi saada maa kasutusõiguse alusel rendi- või üüritulu.

1. 2. 2. Maamaksu olulisus kohalikele omavalitsustele

Maamaksu on ajalooliselt enamuses riikides seotud kohalike omavalitsustega. Üks põhjus miks maamaks on eriti sobiv kohalikuks tuluallikaks on maa võimetus liikuda. On võimatu liigutada maad reageerimaks maksule. Kuigi muutust maamaksus võib kapitaliseerida maa väärtusesse vastavas piirkonnas ning pikemas perspektiivis maksu diferentseeritus võib mõjutada inimeste ümberasumist, on need mõjud siiski väiksema magnituudiga kui need, mis ilmnevad tulumaksuga. Teine põhjus, miks maamaks on sobiv kohaliku tulu allikaks, on seos paljude kohalikul tasandil finantseeritavate teenuste ja maa väärtuse vahel (Bird and Slack 2003: 10).

Maamaksust ongi eelkõige huvitatud kohalik omavalitsus, kuivõrd see on tema eelarve iga-aastane kindel tuluallikas ning kuivõrd maa suurus ja selle sihtotstarve on reeglina teada, siis saab volikogu maksu laekumist piisavalt täpselt planeerida. Samas on võimalus maamaksu arvel kohaliku eelarve sisetulekuid suurendada minimaalne, kuivõrd maksustatavat maad valla või linna territooriumil iseenesest juurde ju ei teki, volikogu saab kehtestada maksumäära

üksnes maamaksu seaduses lubatud piirides, so 0,1 – 2,5 % maa maksustamishinnast (Allikalt 2006: 5).

Maamaksul, nagu maksudel üldiselt, on kaks peamist funktsiooni – tagada eelarvetesse raha laekumine ja teisalt reguleerida mõnda ühiskondlikku valdkonda, tarbimist, käitumist. Maamaksu fiskaalne aspekt on suhteliselt tagasihoidlik: kogu maksutulust ligikaudu 1%. Kohalikes eelarvetes, kuhu maamaks laekub, on tema osakaal suurem, seda eelkõige linnades. Kuid siiski ei kujuta maamaks kohalike eelarvete kaugeltki peamist tulullikat, jäädes laekumiselt üldjuhul kaugelt alla 10% (www.ekyl.ee).

Sellele vaatamata on enamike meie kohalike omavalitsuste jaoks iga laekuv sent oluline. Kohalike omavalitsuste rahaline seis on enam kui kehv ja ka maamaksu äralangemine võib oma väiksele osakaalule vaatamata tähendada suurele osale neist kadu. Maamaksu kaotamisel vajaksid kohalikud eelarved riigilt veelgi enam toetust (www.ekyl.ee).

Suurim probleem on selles, et Eesti omavalitsustel puudub iseseisev maksubaas, neile eraldatakse vaid teatud osa riiklikest maksudest. Seega sõltuvad omavalitsuse tulud riigi tasandi poliitilistest otsustustest, mis võivad iga aasta muutuda. Tulubaas ei kujune iseseisvalt ja sõltumatult ning taoline olukord ei võimalda pikemaajalist planeerimist ja arengu kavandamist (portaal.ell.ee).

2004. aasta eelarvete läbirääkimistel Vabariigi Valitsuse ja omavalitsusliitude esindajate vahel jäi kokkulepe saavutamata. Põhiline lahkeli oli tulubaasi suurus, eriti tulumaksu osas, mis on omavalitsuste suurim tulullikas. Omavalitsusliidud taotlesid üksikisiku brutotulult 11,6%, Vabariigi Valitsus kirjutas maksuseadusesse 11,4%. Rahalises väljenduses tähendab see 100 miljonit krooni vähem. Eelarvete üldmahu juures pole see üldse väga oluline summa, kuid selle võrra otsustati omavalitsuse arvelt kokku hoida, et läbi viia üksikisiku tulumaksu vähendamine 2% võrra (portaal.ell.ee).

Maamaksu tugevaim alussammas on kohalike omavalitsuste kõhn tulubaas – laekub ju maamaks kohalikesse eelarvetesse, moodustades sellest kuni kümnendiku. Probleemi lahendus

seisab poliitikute taga – haldusreform ei nihku kuidagi paigast. Kui niigi vähesed tulud on killustatud 245 (2007. aastal on 227 kohaliku omavalitsust – autori märkus) omavalitsuse vahel, pole mõtet rääkida maamaksust laekuva rahaga infrastruktuuri ülal pidamisest jms (www.juura.ee).

2. MAAMAKSU PROBLEMAATIKA EESTI VABARIIGIS

Järgnevas peatükis on puudutatud on nii maamaksu kaotamise võimalikkust tulenevalt selle ebaõiglusest ning kinnisvaramaksu kehtestamise võimalust. Kinnisvaramaksu üks osa on maa maksustamine, seega on käesolevas peatükis uuritud lähemalt ühe võimaliku maksustamissüsteemina kinnisvaramaksu. Kuna kinnisvara tänases Eestis kujutab endas reaalselt olulist maksubaasi, mida seni pole kasutatud, siis on autor seda pidanud ka üheks tõenäolisemaks maksusüsteemiks maamaksu asemele.

Üks võimalus on maamaks olemasoleval kujul üldse kaotada. Selle tagajärjel tekkivat kohaliku eelarve tulubaasi puudujääki saab korvata, tõstes füüsilise isiku tulumaksu kohalikku eelarvesse laekuvat määra. Tulumaks on omavalitsusele kohaliku elu mõjutamiseks efektiivne vahend, kuivõrd sellega võib kohalikku elu korraldada ja mõjutada nii, et selle tulemusena laekuks kohalikku eelarvesse rohkem maksu. Iseküsimus on muidugi, millega siis korvata maamaksu kaotamisest ja tulumaksu ümberjagamisest tekkivat eelarve puudujääki tervikuna. Teine variant oleks muuta maamaksu kehtestamise korda ja anda kohalikule omavalitsusele maa maksustamishinna määramisel suuremad õigused – siduda maa maksustamishind selle turuhinnaga või kehtestada maamaks hoopis kohaliku maksuna või ühetaolisena üle kogu vabariigi (Allikalt 2006: 5).

2. 1. Maamaksu suuruse kontrollitus ja õiglus

Pärast seda, kui Tallinnas Oru tänava piirkonda kerkis mitu ärihoonet, suurenes maamaks sealseile elanikele kuus korda. Pärnus rannarajoonis kasvas 659 ruutmeetri suuruse krundi maamaks 620 kroonilt 2000-le – krundi „üleaedseid” on Tervise sanatoorium ja mitu äsja

ehitatud villat. Need on vaid mõned näited paljude seast, mis annavad tunnistust maamaksu ebaõiglusest (www.juura.ee).

Eesti seadusandlusega on sätestatud, et maa maksustamisel lähtutakse maa harilikust väärtusest, millega peetakse silmas selle turuväärtust, kuid mis ei samastu päriselt turuväärtusega. Erinevuste peamisteks põhjusteks on:

- üldistatus – maksustamishindamine on masshindamine ja selle käigus tehakse üldistus, mis peegeldab antud piirkonna (maksustamistsooni) keskmise turuväärtuse taset;
- ajafaktor – korralist maksustamishindamist teostatakse iga 5 aasta järel (*1.08.2002 jõustunud maa hindamise seadusega (edaspidi MHS) ei ole kehtestatud enam korralise hindamise sagedust – autori märkus*), kuid tegelikkuses muutub turusituatsioon mõnedes arengukeskusteks muutunud piirkondades kiiremini;
- poliitiline faktor – kuna maksustamishinnast tulenev tasumisele kuuluv summa võib varieeruda väga suures ulatuses, siis maksukohustuslaste majanduslik huvi väljendub tihti valla või linna poliitilistes otsustes, mis aga omakorda võivad moonutada tegelikku maksustamishinda (Tammert 2005: 58).

2. 2. Argumendid maamaksu kaotamise poolt – omandimaksude ebaõigus

Maamaksu kaotamise poolt räägib palju argumente – riigi poolt tsoonikaartidel fikseeritava turuhinna küsitavus (masshindamisel tulevad paratamatult vead sisse); maamaksu liigne subjektiivsus ja sõltuvus kohalike ametnike suvast. Samuti mõjutab liialt maksu kujunemist spekulantide, rahapesijate ja välismaalaste rahakott. See on pannud ka paljusid seniseid maamaksu pooldajaid kahtlema maksu vajalikkuses, vähemalt praegu kehtival moel, ning otsima alternatiive kuni maksuloobumisest välja (www.juura.ee).

Sest siin pole küsimus ainult maksu administreerimise apsudes, vaid ka põhimõttes – tegemist on eraomandit represseeriva maksuga. Omanik on maa eest korra juba maksnud, maamaks on

sisuliselt igavesti rendi maksmine kohalikule omavalitsusele. Nt praegu lubatud maksimummääraga 2,5 % maksab omanik 40 aastaga maksustamishinna (www.juura.ee).

Maa korraline hindamine on toonud esile tõsiasja, et nüüd tuleb hakata maamaksu eelnevast märgatavalt enam tasuma. Kõrgem maksusumma võib viia mõnegi inimese maaomandist loobumiseni, sest rahakott ei hakka maksule enam peale. Erakonnad on maksutõusu nimetanud järsuks, mainides, et maksumäär ületab sotsiaalse taluvuse piiri. Mitmed ametnikud on pidanud vajalikuks maamaksumäära vähendamist (Toompark 2001: 71).

Kui maksustatakse üht omandit, siis oleks õiglane maksustada teisigi omandeid. Seda meil õnneks veel ei tehta. Nüüdisaegne mobiiltelefon võib olla väärt sama palju, kui mitu hektarit maad. Issandast unustatud Eestimaa maakolkas. Siin tekib õigustatud küsimus, miks maksustatakse tulu mittetoovat ehk ebaefektiivselt kasutatavat maad, kuid jäetakse maksustamata mobiiltelefon, mis lubab omanikul iga päev tulu teenida? Õiglasem lahendus oleks sellisel juhul maksustada kogu vara. See aga on absurdne, sest siis oleks vaja läbi viia kõigi asjade turuväärtuse hindamine. Selleks oleks omakorda vaja asutada asjade register, kuhu kantkase kõik inimeste - firmade omandis olevad esemed (Toompark 2001: 71 – 72).

Varanduse maksustamist peetakse maailmas üldiselt ebapopulaarseks. Teadlased põhjendavad seda järgmiselt: Maksustamise aluseks on maksustamishinne, mis ei pruugi olla õige ega õiglane, sest kõik sõltub ametnike suvast. Teame, et juba Cicero hoiatas kaaskodanikke, et "liiga piiritletud õiglusest tekib ebaõiglus" (www.riik.ee).

Rahva usaldus riigi vastu ei saa põhineda ebaõiglusel. Õiglane maksustamine paneks kodanikud maksude kasutamise eest enam muretsema, mis viiks kogu riigi efektiivsemaks muutumisele. Õiglane on maksustada tarbimist, mitte omamist – hea näide on käibemaks. Samuti on õiglane maksustada tooteid, mis tekitavad riigile täiendavaid kulusi, näiteks bensiini, sest autosõit kulutab sõiduteed; tubakat, sest praegune ravikindlustus tekitab kulusid tervishoiusüsteemile jne. Riigi- ja omavalitsuste ametnikud on maamaksu ebaõiglust mõistnud. Sellest annab tunnistust ametnike soov maamaksu alandada. Alandada, mitte kaotada seetõttu, et nad peavad hea seisma eelarvete laekumise eest. Seetõttu ei poolda

ametnikud maamaksu kaotamist. Maamaksu näol on ju tegemist ühe suhteliselt kindlalt laekuva maksuga. Maamaks laekub küll hästi, kuid on siiski ebaõiglane. Demokraatiat ja õiglust kultiveeriva riigi tegude alustala ei saa olla ebaõiglaselt tegutsemine. Seetõttu tuleb maamaks kui ebaõigluse musternäidis kaotada (Toompark 2001: 71 – 72).

2. 2. 1. Maamaksu aluseks oleva turuväärtuse problemaatika

Kuna maamaks sõltub otseselt maa maksustamishinnast, siis õige ja õiglase maamaksu leidmiseks on oluline, et maa maksustamishind võrduks enam-vähem antud paikkonnas vastavat liiki maa turuväärtusega. Kehtiva õigusliku regulatsiooni järgi ei ole seda põhimõtet aga võimalik järgida. Kohalikul omavalitsusel endal puudub võimalus maa maksustamishinda määrata, veel vähem aga seda maa turuväärtusest sõltuvusse seada – maa maksustamishinna määrab riik korralise hindamisega (Allikalt 2006: 5).

2000. aastal toimus 47 % tehingutest Tallinna ja Harjumaa kinnisvaraturul, mis annavad tehingute väärtuseks 76 %. Maapiirkondades seevastu kinnisvaraturg kui selline puudub. Ühekahe tehingu alusel on võimatu rääkida turuhinnast, sest tehingu hinda kujundavad peale ratsionaalsete kaalutluste suuresti emotsionaalsed tegurid. Näiteks vanaisa lapsepõlvetalu tagasiostusoov, mille puhul ollakse nõus konkreetse objekti eest turuhinnast (kui see eksisteeriks) tunduvalt rohkem maksuma. Kui nüüd omavalitsuse mingis piirkonnas on tehtud üks selline tehing ja selle alusel hakatakse kogu valla maaomandit maksustama, siis on tegemist lähtumisega valedelt alustelt. Tulemus saab olla ainult sama väär (Toompark 2001: 72).

Kui ekslikult eeldada, et maa maksustamine oleks õiglane, siis oleks järgmine samm uurida hinnadiferentsi (ehk erinevate turuväärtuste) määramise õigluse aluseid. Kui ühes vallas on rannaäärne krunt kommunikatsioonidega varustatud ning sellele ostja leitud, siis ei tähenda see veel, et sama hinda väärrib rannast kaugemal asuv ja kommunikatsioonideta karjamaa. Õiglane

hindamine tähendaks meeletult töömahukat tegevust, mis muudab maksustamise juba iseenesest ebaefektiivseks (Toompark 2001: 72).

Seadusest aga ei tulene, kui tihti maid hinnatakse. Praktikas on maa korraline hindamine toimunud küllaltki pika ajavahemiku järel ja seetõttu ei saagi maa maksustamishind olla võrdelises sõltuvuses maa turuväärtusega ja seega õige ning arvestada turuolukorda. Enamasti on maa maksustamishind tunduvalt alla maa turuväärtuse, kuid on ka vastupidiseid juhtumeid (Allikalt 2006: 5).

Seega maamaksu suurus kohaliku omavalitsuse tegevusest eriti ei sõltu ning omavalitsusel praktiliselt puuduvad võimalused kohalikku elu- ja ettevõtluskeskkonda maamaksu kaudu mõjutada, kuigi see on terves ulatuses kohalikku eelarvesse laekuv maks (Allikalt 2006: 5).

2. 3. Maamaksu muutumine kinnisvaramaksuks

Lähtudes tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TSÜS) §st 50 lõikest 1 on kinnisasi maatükk ehk maapinnaga piiritletud osa. Sama seadustiku §st 54 lõikest 1 nähtub, et kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, seega ka ehitised. Seega tuleb kinnisvaraks pidada maad ning sellega püsivalt seotud osasid.

Lääne-Euroopa maksusüsteemide näide, mis tugineb peamiselt käibemaksul ja nii ettevõtte kui füüsilise isiku tulumaksul, on pakkunud piiratud mudeleid omandimaksudele Kesk- ja Ida-Euroopas. Sellest hoolimata on nende riikide kogemused erinevad. Eesti ja Poola näiteks on erinevad nii suuruselt kui ressursside poolest, kuid mõlemad on suutnud julgelt ja nii mõneski suhtes edukalt, läbi viia majandus- ja poliitilisi reforme (Malme and Youngman 2001: 4).

Enamik maailma arenenud riikidest on tänaseks kasutusele võtnud väärtusel põhineva (*ad valorem*) perioodilise kinnisvaramaksu. Üleminekuriigid on seesuguse maksu sisseviimise

eesmärgiks võtnud: Eesti esimesena ka sisuliselt ellu viinud. Tavaliselt rakendatakse turuväärtusel (*market value*) põhinevat kinnisvaramaksu (Nõmman jt 2003: 55).

Inimese loovat tegevust maksustav tulumaks tundub rumal maks. Maamaksu asendamine kinnisvaramaksuga võimaldaks vähendada tulumaksu näiteks tulumaksuvaba piirmäära tõstes (Kuks 2000: 10).

Eestis kehtiv maamaks on sisuliselt kinnisvaramaks, millega on maksustatud osa kinnisvarast ehk maa. Seevastu kinnisvaramaks põhineks maa ja sellel asuvate hoonete turuväärtusel (Eilart 2000: 32).

2. 3. 1. Kinnisvaramaksu kehtestamine ja maksubaas

Ka siin on omad ohud sõltuvalt sellest, missugusena see maks kehtestatakse. Võimalik on kinnisvaramaksu kehtestamine aktsiisina, kapitalimaksuna või kasutamistasuna. Kinnisvaramaks kehtestatakse tavaliselt kohaliku maksuna, sellepärast kohalike valijate tahe on kindlasti määravam kui riiklike maksude puhul. Ilmselt oleks otstarbekas enne kinnisvaramaksu kehtestamist selgitada, mis juhtub kui see maks kehtestatakse. Missuguseid tulugruppe see maks mõjutab, kuidas mõjutab, mis juhtub, missugused on tagajärjed maksusubjektide ja nendega seotud isikute puhul. Ühesõnaga, tuleks rakendada enne maksu kehtestamist positiivse ja normatiivse analüüsi meetodeid, et võimalikku tagajärge saaks ette hinnata. See, et nii suureneb eraisikute varast saadav tulu, on kindel, kuid tuleks arvestada ka sotsiaalsete pingete hinda (www.riik.ee).

Kinnisvarafirma Ober-Haus juhatuse esimees Paul R. Oberschneider: „Teatud tasemeni peaks kinnisvaramaks põhinema väärtusel ehk tulul, mida kinnisvara toodab. Samas tuleks olla ettevaatlik, kuidas seda väärtust või tulu mõõta. Kui tahetakse investeringuid ja arendustegevust soodustada, siis tuleks kinnisvarainvestoritele ja –arendajatele luua

investeerimisteks motivatsioon, mitte vastupidi – muuta see keerulisemaks. Ideaalsituatsioonis tuleks maksustada tulu, mida kinnisvara toodab, mitte kinnisvara väärtust (Eilart 2000: 33).

Kui kinnisvaramaks laekub kohalikule omavalitsusele, nagu see on enamikus riikides, siis ei aita see kuidagi rikkust jagada rikkamatelt vaesematele piirkondadele, nagu peaks olema maksu sotsiaalne põhimõte. Kasutada tuleks teisi mehhanisme, nagu seda tehakse ka arenenud riikides. Selles osas oleme veel ühiskonna primitiivse käsitluse juures. Küsimus on selles, kas maksumäär umbes 1 % on piisavalt kõrge, et üldse kedagi liikuma panna. Kahtlen selles. Kindlasti ei ole see nii kõrge, et kedagi Eestis välja ajada. Sõltuvalt hoonete otstarbest, on vaja rakendada erisusi maksustamisel. Näiteks Inglismaal ei maksustata põllumajanduslikke hooneid ja elamud jaotatakse kategooriatesse (Eilart 2000: 33).

2. 3. 2. Argumendid kinnisvaramaksu poolt

Kui unustada hetkeks, et iga maks on maksumaksjale alati vastik asi, on kinnisvaramaksul nii mõnigi positiivne külge. Kinnisvara turuväärtusel põhineva mõistliku määraga maksu tõttu ei loobu omanik vajalikust varast. Küll aga mittevajalikust. Maks soodustaks igaks juhuks või spekulatsiooniks kokku ostetud kinnisvara kiiremat jõudmist turule. Kinnisvaraturgu aktiveerides alandaks see ka kinnisvara hinda ja soodustaks majandust tervikuna. Kinnisvaramaksu regionaalpoliitiline aspekt stimuleeriks tootmise suunamist kõrge kinnisvaraväärtusega piirkondadest vähem arenenud piirkondadesse (Kuks 2000: 10).

Kinnisvara peegeldab maksumaksja maksuvõimet paremini kui maamaks ja võib-olla paremini kui tulumaks. Nii mõnigi vara on muretsetud maksudest kõrvale hiilides, kuid samas pole kinnisvara võimalik peita. Kinnisvaramaks peaks olema ka psühholoogiliselt hästi vastuvõetav – on ju kinnisvara omanik huvitatud omandit kaitsva riigi heast käekäigust ja toetab seda võimetekohase panusega riigieelarvesse. Kinnisvaramaks maksumääraga ca 1 % vara turuväärtusest ei pärsi uute ehitiste rajamist ega vanade renoveerimist, sest ühtki investeeringut ei tehta saja-aastase tasuvusaja arvestusega. Seda tõendab ka teiste riikide

kogemus. Kinnisvaramaks ei tohi tõsta väikeste eramute ja korteriomanike maksukoormust. Mitme riigi eeskujul peaksid maksu alt välja jääma ka põllumajanduslikud tootmishooned. Seega on silmakirjalikud ja eksitavad väited, et maks koormab vaeseid pensionäre ja talupidajaid (Kuks 2000: 10).

Piirkonniti on sarnase kinnisvara turuväärtus, ja seega ka maks, kõrgem, võrreldes vähem arenenud aladega. See võiks olla mõningaks stiimuliks ettevõtluse liikumiseks väiksema maksuga piirkondadesse. Paljuski seisavad sellele väitele vastu ettevõtjad ise, kes on pigem kannustatud äri üleviimisest teise riiki kui Eesti provintsi (Eilart 2000: 32).

2. 3. 3. Argumendid kinnisvaramaksu vastu

Kinnisvaramaksu kahjulikumast poolest võib nimetada kinnisvara objektiivse hindamise keerukust ja sellega seotud suuremaid kulutusi juba enne maksu kehtestamist. Siin tuleb õppida teiste riikide kogemustest. „Info hankimiseks ja salvestamiseks peaks looma tehinguregistri. Enamik varast tuleb hinnata masshindamise mudelite ja meetoditega ning kõrge väärtusega või ebastandardne vara individuaalselt. Ekspertide arvamus on, et seaduse vastuvõtmisest kuni maksu tegeliku rakendamiseni kulub 1,5 kuni 5 aastat (Eilart 2000: 33).

Erinevus maamaksust seisneb selles, et maamaksu puhul hinnatakse maa väärtust ainult sõltuvalt selle suurusest ja tsoonist, milles see asub. Kinnisvaramaksu puhul tuleb iga kinnisasja (maatükk koos selle oluliste osadega) tegelik hind eraldi määratleda. Seetõttu võib kinnisvaramaksu kehtestamine tuua korteri- ja maaomanikele kaasa täiendavaid kohustusi. Igat objekti tuleb eraldi hinnata ja sellega kaasneks maksu riigipoolse administreerimise kallinemine. Hindamise taandamine üksikjuhtumiteni loob omakorda viljaka pinnase vaidluste tekkimiseks objekti maksustatava hinna üle. Samuti ei motiveeri objekti tegelikult väärtuselt kogutav kinnisvaramaks hooneid parendama ja uusi ehitisi rajama. Arvestades seda, et maamaksu kujul on Eestis olemas ideaalilähedane maks (siiani on inimesed maksu tasunud sisuliselt vabatahtlikult, kuna maksukogumine ise on toimunud ebaseaduslikult) väga selge

maksubaasiga, pole põhjust seda keerulisema maksuga asendada. Kui valitsuse eesmärgiks on kinnisvaramaksu läbi rohkem raha saada, et kompenseerida nt üksikisiku tulumaksu likvideerimise tulemusena tekkivad vähemlaekumised, võiks selle asemel suurendada hoopis maamaksumäärasid. Seejuures tuleb karmilt jälgida sotsiaalse vastuvõtlikkuse piire suurematele maksumääradele. Kahtlemata oleks ebaõiglane koondada põhjendamatult suur maksukoorem üht liiki väga lihtsa vara omanike peale. Maamaksu näol tema praegusel kujul on tegemist väga lihtsalt administreeritava maksuga, mille laekumised saab sisuliselt 100 %-lise täpsusega prognoosida (Kägi 2000: 11).

3. MAAMAKS TÄNAPÄEVA EESTIS NING HINNANGUD TULEVIKUKS

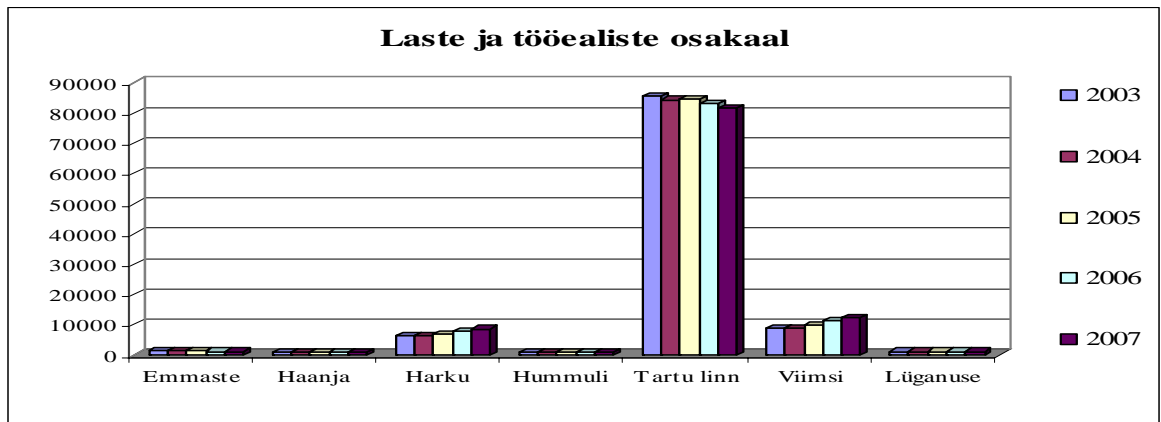
Käesoleva peatükiga on autor uurinud maakorraldajate arvamusi praegusest maamaksust ning teinud järeldused maa maksustamise võimaliku tuleviku osas lähtudes töö eesmärgist.

Rahandusministeeriumi maksupoliitika osakonna juhataja Lemmi Oro kinnitusel on maamaks oma olemuselt omandimaks – seega peaks rohkem maksma see, kelle maal on kõrgem turuväärtus.

3. 1. Erinevate valdade statistika ning maksu laekumise analüütika

Järgnevalt on võetud vaatluse alla maamaksu areng Harkus, Haanjas, Emmastes, Tartus, Hummulis ning Lüganusel. Aluseks on võetud need kohalikud omavalitsused, kuna nad asuvad erinevates regioonides. Valitud on kõik Eesti Vabariigis olevad problemaatilised piirkonnad, seega on peegeldatud erinevad seisukohad maamaksu tuleviku kohta. Antud valikuga on saadud tagasisidet Tallinnaga külgnevate valdade, ida- ja lõunapoolsete kohalike omavalitsuse üksuste ning saarte kohta. Küsimused, mis maakorraldajatele esitatud said, on toodud Lisas 1. Esitatud küsimuste eesmärgiks oli teada saada kohalike üksuste arvamust maamaksust, nende regionaalsele spetsiifikale tuginev analüüs, samuti suunised tulevikutegevusteks. Maakorraldajatelt saadud vastustega on autor taotlenud tõestust käesoleva töö hüpoteesile ning alust teema põhjalikumaks uurimiseks tulevikus.

Me elame ajastul, mil maksude reformimine on üks peamisi koalitsiooni arutelusid. Sealjuures ei tohiks jätta maamaksu tähelepanuta.



Joonis 1 Demograafiline struktuur Emmastes, Haanjas, Harkus, Hummulis, Tartus, Viimsis ja Lüganusel aastatel 2003 – 2007

Siin ja edaspidi on lisatud statistilistesse tabelitesse ka Viimsi vald, kuna nimetatud andmed pärinevad Eesti Maaomavalitsuste Liidu koduleheküljelt (www.emovl.ee) ja Kohalike omavalituste portaali koduleheküljelt (portaal.ell.ee).

Joonisel 1 on toodud rahvastiku struktuuri areng uuritud kohalikes omavalitsustes. Sellest on näha laste ja tööealiste inimeste osakaal aastatel 2003 – 2007. Järjest laienemas on äärelinnad – Tallinna külje all olevad vallad, mis meelitavad elanikke oma rahuliku ümbruse ning kauni looduse ja linna lähedusega. Tegemist on keskkonnaga, kus maa on suure nõudluse tõttu kallis ning see avaldab omakorda mõju ka ehitistele, mille ehitamine nõudluse kasvu tõttu on muutumas järjest ressursi nõudlikumaks, mis omakorda avaldab mõju ehitushindadele. Samas tõdevad antud regiooni kohalikud omavalitsused, et nende haldussuutlikkus on oma „lage” saavutamas või juba ületanud, kuna järjest kasvavale elanikkonnale ei ole enam kas ruumi või ei rahulda valla pakutav infrastruktuur ega sotsiaalhoolekanne jms enam inimeste vajadusi piisaval määral.

Eraldi tuleb uurida ääremaade demograafilist arengut, mis näitab noorema elanikkonna osakaalu kahanemise trende. Kui Tallinnaga külgnevad kohalikud omavalitsused ja Tartu saavad toetuda noorte suurele osakaalule oma populatsioonis, siis ääremaad on valdavas enamuses vananeva elanikkonnaga.

Kohalik omavalitsuse üksus	Pindala (km²)	Maamaksu prognoos 2005. aastaks
Harku	<i>162</i>	<i>8 400 000</i>
Viimsi	<i>73</i>	<i>30 000 000</i>
Emmaste	<i>197</i>	<i>780 000</i>
Lüganuse	<i>105</i>	<i>360 000</i>
Haanja	<i>171</i>	<i>720 000</i>
Tartu	<i>38</i>	<i>1 300 000</i>
Hummuli	<i>163</i>	<i>783 859</i>

Tabel 2 Maamaksu laekuva tulu prognoos eelarvesse aastal 2005

Tabelist 2 näeme, et suurim maamaksu laekumise prognoos 2005. aastaks oli Viimsi valla eelarvesse, millele järgnes Harku. Edasi oli suurem vahe, siis tulid Tartu, Emmaste ja Haanja, Hummuli ning kõige väiksema tuluga oli Lüganuse vald. Sealjuures on märkimisväärne, et Viimsi vallal on antud võrdluses üks väiksemaid pindalaid. 73-lt ruutkilomeetrilt laekub 30 miljonit krooni maksutulu ning suurima pindalaga Emmaste vallas laekub 197-lt ruutkilomeetrilt maksutulu 780 tuhat krooni. Siinkohal tuleb meelde tuletada, et maamaks on väärtuse maks ning maksustatakse kehtestatud määraga maa maksustamishinnast, mis on hinnatud turuväärtusele viimasel maadehindamisel. Arvestades kinnisvarahindade kasvu viimastel aastatel on alust arvata, et see maksutulu võiks olla kordades suurem.

Nimetatud prognoosidest nähtub, et Viimsis ja Harkus on väärtuslikum kinnisvara – lisaks maale on siin ka ehitamine kallim, kuna nõudlus on suur ning pakkujaid vähe. Seega on alust pidada kinnisvaramaksu suuremaks tuluallikaks. Samuti on tõenäoline, et kui hetkel, mil maakorraldajad ei pea maamaksu rände suunamisvahendiks, siis olukorras, kus osad kohalikud üksused ei pea vastu suurele sisserände ning sellega kaasnevale halduskoormuse kasvule, saaks kinnisvaramaksu kehtestamist kasutada vahendina elanike rände suunamiseks mujale. Paigale jääksid need, kes on suutelised oma omandi eest rohkem maksma, kasvaks

elukeskkonna väärtus, mis kompenseeriks inimestele kinnisvaramaksu tasumisega kaasnevad kulud.

Kohaliku omavalitsuse üksus	Maamaksu tõsteti viimati	Maksumäär 2007. aastal	Osakaal eelarvest
Harku	<i>2007. aastal</i>	<i>2,5%</i>	<i>~1 %</i>
Emmaste	<i>2000. aastal</i>	<i>2%</i>	<i>3,3 %</i>
Lüganuse	<i>2007. aastal</i>	<i>2%</i>	<i>2,34 %</i>
Haanja	<i>2001. aastal</i>	<i>1,5%</i>	<i>3,8 %</i>
Tartu	<i>2002. aastal</i>	<i>1%</i>	<i>0,9 %</i>
Hummuli	<i>2007. aastal</i>	<i>2,1%</i>	<i>5,98 %</i>

Tabel 3 Maksumäära stabiilsus ning maksutulu osakaal eelarvest

Tabelist 3 on näha, millal tõsteti viimati nimetatud valdades maksumäärasid ning samuti nende tulude osas maamaksu osakaal. Siinkohal jäävad kõik kohalikud üksused tagasihoidlikus ning ei esine olulisi erinevusi, kui välja arvata Hummuli ja Tartu. Samas saab Tartu kui linna väikese osakaalu põhjuse panna ka väikse pindala, keskmisest väiksema maksumäära ning sellel elava suurema elanikkonna arvele, samuti korterite suuremale arvule kogu hoonestikust. Antud tabelist leiab kinnitust fakt, et kohalike üksuste tulu maamaksust on jõudmas oma maksimumini, see tähendab, et kuna maksuobjekti maksustamisväärtus on piiratud, siis ei ole peale maksimummäära kehtestamist üksustel enam rohkem võimalust oma maksutulu suurendada.

Tabelis 4 on toodud ühtsete maksumäärade kasutus kohalikes üksustes. Kui arvestada, et Eestis on 227 kohalikku omavalitsust ning nendest 148 kasutavad maksumäära 2 % - 2,5 %, siis leiab kinnitust ülaltoodud statistika, et kohalike omavalitsuste maksutulu on jõudmas oma võimaliku maksimumini.

Ühtne maksumäär	Kohalike omavalitsuste arv
2,5 %	48
2,4 %	7
2,3 %	16
2,2 %	18
2,1 %	6
2 %	53

Tabel 4 Maksumäärad 2007. aastal Eesti kohalike omavalitsustes

Autor on pidanud antud töö hüpoteesi põhiliseks argumendiks kohalike omavalitsuste võimaluste suurendamist. See tähendaks suurema maksubaasi andmist kinnisvara näol, mis lubaks kohalikel üksustel ise ajakohastada maksukoormust. Võimaluseks on väiksemate maksumäärade kasutamise hoida maksukoormust sotsiaalselt talutaval tasemel.

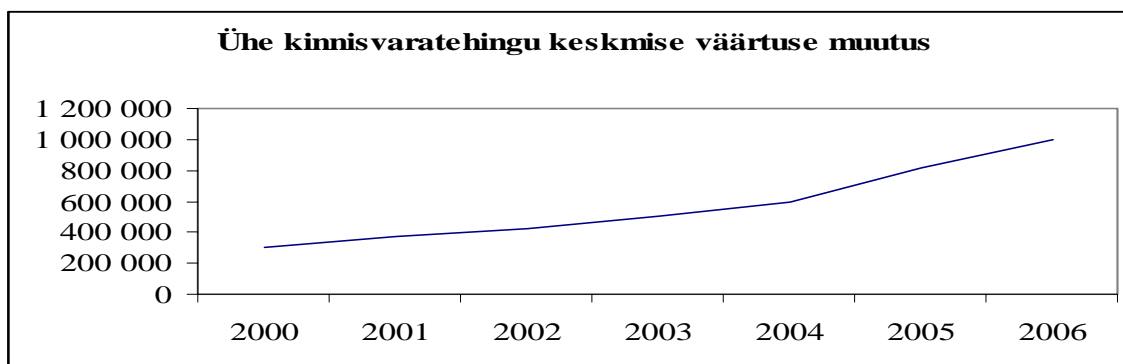
Nii Lüganuse kui Haanja valla maakorraldajad tõdesid, et linnas ning piirkondades, kus on kinnisvara, tasuks seda teha. Samas aga väikestes ääremaade valdades, kus on olulisem inimesi kohal hoida ning säilitada elu, ei saa hirmutada niigi väikse maksevõimega elanikke kaugemale kolima. Teisalt aga tõdeti, et maade hindamine peaks toimuma maksimaalselt 4 kuni 5 aasta tagant, siis peegeldaks maksubaas õiglasemat pilti, kuna tegemist on turuväärtusega, mida maksustatakse. Mõlema valla maakorraldajad tõid välja ka tõsiasja, et kui maamaksu reformima hakatakse, siis ei tohiks määrata ühtset reeglistikku kogu Eestile, kuna kõik kohalikud omavalitsused ning ka inimesed ei ole võrdsete võimalustega ning iga vald ja linn peab arvestama enda regionaalse spetsiifikaga. Nii Lüganuse kui Haanja valla maakorraldajad leidsid, et hetkel on maamaks inimestele selgeks saanud ning ollakse ka niivõrd kuivõrd üldse maksudega olla saab, nõus ka seda maksuma. Siiski ollakse Lüganusel maa väärtuse õiglasema hindamise poolt. Tahetakse, et see peegeldaks rohkem hetke turuväärtust, eriti arvestades inimeste maksevõimet ning elatustaseme kasvu.

Seevastu Emmaste vallas ei pooldata maksumäära ega maksubaasi ümberhindamist, kuna hiidlaste maksevõime ei ole Eesti keskmisel tasemel, samas valla tulude osas nähakse asjas ka kasulikumat poolt. Kinnisvaramaksu ei pooldata sealgi, kuna jääks saamata tulu ca 2 000 hektari suuruselt reformimata riigimaalt. Siinkohal on maakorraldaja mõelnud kinnisvaramaksuna ainult ehitiste maksustamist.

Haanja ning Lüganuse vallas on suur surve kinnisvaraarenduseks ning on ka tulemas detailplaneeringud. Emmaste vallas on käsil ainult üks projekt, mida arvestades valla kogupindala ning asukohta mere ääres Hiiumaal, on märkimisväärselt vähe.

Eraldi tuleks analüüsida Tartu linna, kus on ehitiste osakaal suurem ning kus elanikkonna keskmine vanus on 19, mida toetab üliõpilaste suur osakaal. Seal on maamaksu laekumise osakaal eelarvesse väike, isegi alla ühe protsendi linna eelarvesse. Maakorraldaja sõnul ehitatakse uusi maju seal palju – kokku väljastati 84 ehitusluba 2006. aastal, milledest 60 olid üksikelanute rajamiseks. Kohaliku maakorraldaja arvates tuleks maamaksu kaotamine kõne alla, kui ühiskond oleks valmis kinnisvaramaksuks ning kinnisvaramaks tasuks end ära rahalises mõttes.

Kõik vallad on tõdenud, et maamaksu ajaga kaasa käimiseks peaks maahindu korrigeerima korrelatsioonis maa väärtuse kasvuga, mis oleks mõistlikus ulatuses iga kahe-kolme aasta tagant. Tartu linna maakorraldaja sõnul ei ole maamaks ajast maha jäänud oma korraldusliku poole pealt. Tema sõnul on mahajäävus kõige suurem kinnisvarahindadega kaasaskäivuse osas, mis on ka antud töö hüpoteesiks ning antud analüütika eesmärgiks. Kahtlemata on Eestis maamaks oma administratiivsuse poole pealt üks primaarid ja selgemaid, seda tõestas autori kursusetöö raames tehtud uurimus, kas maamaks peaks olema kehtestatud kohaliku maksuna või jääma riiklikuks.



Joonis 2 Eesti kinnisvaratehingu keskmise väärtuse muutus aastatel 2000 – 2006

Toetudes joonisele 2 (www.arcovara.ee), leiab kinnitust fakt, et kinnisvarahinnad kasvavad Eestis väga kiiresti. Arvestades, et maade hindamine toimus viimati aastal 2001, on kinnisvaratehingute väärtus vahepeal kasvanud kolm korda. See omakorda annab aluse diskussiooniks. Hetkel ei ole MHS-s määratud maade hindamise sagedust. Ülatoodud statistika kohaselt on alust arvata, et inimeste omand ei ole maksustatud õiglase turuväärtusega.

Hummuli valla maakorraldaja sõnul peegeldaks kinnisvaramaks paremini seda tegelikkust, kus me elame ning samuti ka maksumaksja maksevõimet. Sellele on ka loogiline seletus – maad on enamasti saadud maareformi käigus ning paljudel puudub reaalne vajadus oma konkreetse maatüki järele, samuti ollakse ka tihti mitme maatüki omanikud, mis seisavad jõude. Majas reeglina kas elatakse ise või üüritakse välja, st teenitakse tulu.

Aasta	Elamud	Eluruumid	Pind
2003	52	857	56 057
2004	235	4 647	311 006
2005	145	3 606	229 018

Tabel 5 Väljastatud ehitusload Harju maakonnas 2003 – 2005

Tabel 5 (www.arcovara.ee) näitab, et ehituslubade väljastamise arv Harjumaal on aastatel 2003 – 2005 olnud erinev ning saavutanud oma haripunkti aastal 2004. Lisaks uutele ehitustele on tänapäeval hakatud oluliselt rohkem arendustöid tegema, mis on tingitud seniste hoonete renoveerimis- ja kapitaalremondi vajadusest.

Lähtudes viimastest joonistest ja tabelitest leiab kinnitust fakt, et maa maksustamine on ajast maha jäänud. Seda esiteks, kuna igas piirkonnas, mida selles peatükis on uuritud, on maakorraldajad tõdenud, et maid peaks hindama vähemalt iga viie aasta tagant, mida seadusandja ei ole aga ette näinud. Samuti arvavad nad, et maamaks peaks rohkem peegeldama inimeste maksevõimet ning turu hetkeseisu. Hetkel on kinnisvarahinnad, seega ka maatükkide väärtused kasvanud kolme kordselt kuue aasta jooksul.

3. 2. Maamaksu tulevik Eesti Vabariigis

Toetudes eelnevale uurimusele ning lähtudes esimese kahes peatükis analüüsitud õigluse aspektile ning maamaksu ajaloole, saab pakkuda välja ühe lahenduse – maamaksu maksubaasi suurendamise vajalikkusest tulenevalt tuleb kehtestada maade ümberhindamise sagedus ning hakata välja töötama kinnisvara maksustamissüsteemi.

Tänapäeval on maadelt saadav maksutulu alla seadusandja poolt soovitud väärtuse, kuna nende maksustamisväärtus ei vasta reaalsele turuväärtusele. Hetkeolukorras on kohalike omavalitsuste potentsiaalne tulubaas selgelt alalaekuv. Kui viimasel hindamisel hinnati maatükk näiteks 300 tuhandele kroonile ja maksumäär on maksimum ehk 2,5%, siis laekub sellelt maatükilt täna maksutulu 7 500 krooni aastas. Kui me nüüd aga teeksime ümberhindamise (toetudes eelnevale statistikale, et kinnisvara hinnad on kasvanud 3 korda), siis kasutades sama maksumäära saaksime maksutuluks antud objektilt 25 tuhat krooni aastas.

Kui praegu kasutavad kohalikud üksused üha rohkem maksimummäärasid, siis maade ümberhindamisel nende uuele maksustamisväärtusele antaks kohalikele üksustele võimalus

maksutuludega rohkem arvestada ning neid planeerida. Hetkel on ülempiir saavutatud või varsti saavutatav.

Autori ettepanekuks ei ole mitte inimestele suurema maksukoormuse kehtestamine, vaid kohalikele omavalitsustele suuremate võimaluste andmine, et nad saaksid oma tulude arvestamisel võtta iseseisvalt vastu otsuseid, st maksukoormuse ajakohastamist vastavalt elanike maksevõimele ja sotsiaalsele taluvusele. Ülaltoodud näite kohaselt saaks kohalik omavalitsus kehtestada uueks maksumääraks näiteks 0,1%, mis tõstaks inimese senist maksukoormust 2 500 krooni võrra. Arvestades inimeste maksevõime kasvu viimastel aastatel ei ole tegemist märkimisväärselt suure maksukoormuse kasvuga.

Maamaksu asendamisel kinnisvaramaksuga on kohalike omavalitsustel suurem võimalus määrata nimetatud maksu ajakohasust oma üksuses. Maksubaasi suurendamine annab võimaluse alandada maksumäära miinimumini ning tõsta seda vastavalt inimeste maksevõime kasvule.

Nagu antud peatükis analüüsitud sai, on enamik maakorraldajaid kinnisvaramaksu poolt lähtudes kohaliku üksuse tulude laekumisest. Kasutades lisaressursse läbipaistvalt ning elanikele vajalike struktuuride toetamiseks, arendamiseks vms, suureneb ka maksumaksja soov maksta makse. Samuti nähakse kinnisvaramaksus suuremat ajakohasust ning võimalust vastavalt sotsiaalsele taluvusele kehtestada maksukoormust.

KOKKUVÕTE

Töö sissejuhatuses püstitatud eesmärk oli analüüsida võimalust, et maamaksu tänane korraldus ei rahulda kohalike omavalitsuste vajadusi parimal võimalikul viisil. Selleks püstitas autor lähtuvalt töö eesmärgist hüpoteesi, mis leidis kinnituse – maamaks vajab reformimist. Juba ammu ei vasta senine maamaks Eesti Vabariigis turu ning ühiskonna tegelikele võimetele ning olukorrale. Kohalikele omavalitsustele tuleb anda suurem võimalus määrata oma tulude laekumist ning ajakohastada neid vastavalt turutingimuste muutustele. Samas peab säilima võimalus kehtestada maksukoormus vastavalt kohalike inimeste sotsiaalsele taluvusele.

Käesolevas töös on uuritud ka maamaksu kaotamise võimalust, kuid tänases Eestis ei saaks see enam tulla arutlusele, kuna valdade jaoks on tegemist vajaliku tuluga. Samas on tulenevalt uurimisest selge, et inimesed maksavad juba praegu vähem maksu, kui seadusandja on ette näinud.

Samuti avaldus uurimuse tulemusena tõsiasi, et maamaks on Eestis kehtestatud lähtudes Nõukogude Liidu lagunemise tagajärgedest, st tollasele taasiseseisvunud riigile sobis antud maks hästi, kuid me elame ajal, mil maareform on läbitud ning enamus maast eraomanduses. Kui alguses oli probleemiks rahva sissetulekud, mis ei olnud suured, siis ei saanud hakata omandit kõrgelt maksustama. Seega maksustati alguses ainult maa. Nüüd aga on turuolukord muutunud. Maamaks kui omandimaks see-eest on jäänud samale tasemele, lähtudes taasiseseisvumisaegsest Eestist. Tegelik olukord on aga erinev.

Omandimaksude puhul on oluline, ning seda ka maamaksu puhul, käia väärtusega kaasas. See tähendab, et maksustamiseks peab asjal olema mõõdetav väärtus. Ning väärtusel on kombeks olla ajakohane, kuna turutingimustes, pakkumise ja nõudluse vahekorras, on hind muutuv. Seega kui me maksustame omandit tuginedes selle väärtusele, peame me seda väärtust ka pidevalt suutma mõõta.

Vaatluse all olnud kohalike omavalitsuste maakorraldajad tõdesid, et kui maamaksu korralduslik pool on lihtne ja mõistlik, siis maksustavaid maid tuleb hinnata tihedamini, et nad peegeldaksid tegelikku turuolukorda. Praegune olukord on viinud selleni, et maksimummäära kasutatakse järjest tihedamini ning samuti on mitmes uuritud kohalikus omavalitsuses tõstetud maksumäära alles hiljuti. See tõestab seda, et maksutulu jääb väikseks võrreldes kasvava elanikkonnaga, millega kaasneb valla halduskulude suurenemine ning muude kulude kasv tulenevalt üldisest hindade tõusust. Kohalikud üksused ei saa tänases Eestis suurendada oma maamaksust laekuvat tulu, kuna maksustamisväärtus ei vasta reaalsele turuväärtusele ning maksumäära saab tõsta ainult seaduses kehtestatud piirini.

Tulenevalt uuringust, kus on küsitletud maakorraldajaid ning analüüsitud erinevaid statistilisi andmeid, teeb autor ettepaneku uurida edasi maamaksu teemat selles osas, kuidas oleks teda kõige optimaalsem muuta. Kohalikele omavalitsustele oleks suurema maksubaasi kehtestamine kinnisvaramaksu näol oluline edasimineku ning võimalus oma valla tööd ja eelarvet efektiivsemalt kujundada. Autor teeb omapoolse ettepaneku tulenevalt maksubaasi suurendamise vajalikkusest määrata maade ümberhindamise sagedus ja hakata välja töötama Eestile sobivat kinnisvara maksustamissüsteemi.

Antud töö eesmärk on täidetud ja hüpotees tõestatud – maa maksustamissüsteem vajab muutust, et käia ajaga kaasas.

RESÜMEE

Present study consists of 40 pages and an appendix. The language used is Estonian. Main keywords to the subject are land-tax, property-tax, the justice of land-tax, the future of land-tax and its timeliness in Estonia.

Primary objective of this study is to explicate the current situation of land taxation in Estonia, the appropriateness and timeliness. In more detail the possible solutions and future tendency is analyzed. Land organizers gave their opinions regarding the issue and also proposed solutions.

The hypothesis has been investigated differently, mainly theoretically but ground statements have been made by land organizers. The answers to the questions asked not only confirmed the thesis, but gave ground to research the subject more thoroughly. Content if this study does not let us to give any solutions at the moment. With this paper it is possible only to make a proposal to work out a suitable land and perhaps property taxation system.

The novelty of the subject of this study consist mainly of the fact that land-tax has not been investigated for years and changed. In the meantime people have bought themselves newer houses and they are built in enormous amounts nowadays. This and on daily basis rising property prices has raised a question – does land-tax really reflect the ability to pay? At the moment it does not. The tax base has risen significantly and we are currently in situation, where buildings are highly more valuable than land there are built on. This raises a situation, where local units do not get as much income, they possibly could.

VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

1. Allikalt, J. 2006. Kas me vajame maamaksu. MaksuMaksja: EML ajakiri nr 3 (101), 5.
2. Attiat, O. 1997. Land Reform and Taxation in Estonia.
<http://www.lincolnst.edu/pubs/pub-detail.asp?id=473> 20.10.2006.
3. Bird, Richard M. and Slack, E. 2003. International Handbook of Land and Property Taxation. Cornwall: MPG Books Ltd.
4. Eilart, A. 2000. Maamaks võib asendada uue lõivuga. Ärielu 02, 32-33.
5. Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2006 I poolaasta.
www.arcovara.ee/vfs/241/Eesti_kinnisvaraturu_ylevaade_2006_Ipa.pdf 9.05.2007
6. Eesti majandus 1993. aastal.
http://www.eestipank.info/print/et/dokumendid/publikatsioonid/seeriad/aastaruanne/1993/_1.html 12.09.2006.
7. Elanike demograafiline jaotus maakonniti. <http://portaal.ell.ee/1449>. 9.05.2007
8. Jürgenson, K. Maamaks on näide haldussuutmatusest.
<http://www.ekyl.ee/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=3503&theme=AutoPrint> 27.03.2006.
9. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus. 9.02.1994 - RT I 1994, 12, 200, RT I 2006, 32, 244.
10. Kuks, J.-H., Kägi, K. 2000. Kas maamaksu asendamine kinnisvaramaksuga tasub end ära? MaksuMaksja: EML ajakiri 05, 10-11.
11. Kärсна, O., Nõmmann, S. ja T., Oro, L., Tammert, P., Tomson, A. 2003. Maailma maksunduse trendid. Tln.: Riigi Teataja Kirjastuse trükikoda.
12. Maa hindamise seadus. 14.12.1994 - RT I 1994, 94, 1609, RT I 2002, 61, 375.
13. Maamaks. <http://www.raamatupidaja.ee/index.php/209;2858> 23.09.2003.
14. Maamaks. <http://www.fin.ee/?id=279> 23.09.2003.
15. Maamaks on väljunud kehtestajate kontrolli alt. ÄP juhtkiri
<http://www.juura.ee/artiklid.php3?cat=2&id=10894> 27.03.2006.
16. Maamaksuseadus. 6.05.1993. - RT I 1993, 24, 428, RT I 2006, 55, 406.

17. MaksuMaksja juhtkiri. 1999. Maamaksu kogumine ebaseaduslik. MaksuMaksja: EML ajakiri 11 (21), 4-5.
18. Maamaksu üldinfo. <http://www.tallinn.ee/est/g816/> 11.02.2006.
19. Maakonniti. www.emovl.ee/files/280216163.xls 9-05-2007
20. Malme, J. H. and Youngman, J. M. 2001. The Development of Property Taxation in Economies in Transition: Case Studies from Central and Eastern Europe. Washington D.C: The World Bank.
21. Omavalitsuste aktuaalsetest probleemidest.
http://portaal.ell.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=4639/Omavalitsuste_aktuaalsetest_probleemidest.rtf 07.04.2006.
22. Purju, A., Tammeraid, A. Avaliku sektori ökonomika.
<http://www.riik.ee/riigikantselei/atp/Koolitus/oppematerjal/aseoko.htm> 27.03.2006.
23. Sõerd, A. Ökomaksureformi mõju riigi eelarvepoliitikale.
www.riigikogu.ee/public/Riigikogu/Rahvaliit/AivarSoerd.ppt 24.12.2006
24. Tammert, P. 2005. Maksundus. Tallinn: OÜ Paar.
25. Toompark, T. 2001. Maamaksu kaotamiseks on põhjuseid küllaga. Ärielu nr 11, 71-73.
26. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 27.03.2002. - RT I 2002, 35, 216 RT I 2007, 24, 128.
27. Võrk, E. 2005. Maareform ja selle õigusliku regulatsiooni analüüs Tallinna näitel. [Magistritöö] Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool Humanitaar- ja sotsiaalteaduste instituut.

LISA 1 MAAKORRALDAJATELE ESITATUD KÜSIMUSED

1. Kui palju on teie KOV üksuses elanikke? Milline on keskmine vanus?
2. Kas ehitatakse palju uusi maju? Kuidas on lood kinnisvaraarendusega?
3. Kui palju laekub hetkel maamaksu kohalikku eelarvesse? Protsentuaalselt.
4. Kui suur on teie KOV üksuse territoorium ning mis on selle maksustamisväärtus?
5. Millal tõsteti teil viimati maamaksu määra? Ja kui palju?
6. Kas teie üksuses tasuks ära pigem kinnisvaramaks või maamaks? Sama või kõrgema määraga?
7. Kas ja millistel tingimustel tuleks kõne alla maamaksu kui omandimaksu kaotamine?
8. Kas maamaks on ajast maha jäänud? Põhjendage palun.
9. On maamaks tekitanud teie üksuses õiguslikke vaidlusi? Näiteid palun kui on.
10. Kui tihti oleks vaja maade, st omandi ümberhindamist, et maks käiks ajaga kaasas?
11. Kas ja miks oleks maamaksu määra tõstmine lahendus?
12. Milliseid muutuseid, parendusi peate vajalikuks senisele korraldusele?
13. Kas võib hetkel väita, et maamaks on migratsiooni suunamisvahed?
14. On maamaksu teema tulevikus uurimist väärt?