

Sisekaitseakadeemia

Finantskolledž

Margreta Joosep

**MAKSUKOORMUSE TULUMAKSULT OMANDIMAKSULE
NIHUTAMISE VÕIMALUSTE HINDAMINE EESTI NÄITEL**

Lõputöö

Juhendaja:

Paul Tammert, MSc

Tallinn 2020

SISEKAITSEAKADEEMIA LÕPUTÖÖ ANNOTATSIOON

Finantskolledž	Juuni 2020
<p>Töö pealkiri eesti keeles: Maksukoormuse tulumaksult omandimaksule nihutamise võimaluste hindamine Eesti näitel</p> <p>Töö pealkiri võõrkeeles: Assessing Possibilities of Shifting the Tax Burden from Income Tax to Property Tax in Estonia</p> <p>Lõputöö on kirjutatud eesti keeles ja koosneb 57 leheküljest. Töös on kasutatud 73 allikat, millele on tekstit viidatud.</p> <p>Lõputöö on aktuaalne, sest isegi riigiüleised institutsioonid on aru saanud, et Eesti praegune maksubaas pole jätkusuutlik. Seetõttu on valitsusinstituutidele antud soovitus alustada maksureformi ettevalmistamist ja maksubaasi laiendamist. Ka riigi eelarvestrateegia koostamise üheks eesmärgiks on tagada keskpikas perspektiivis eelarvepoliitika jätkusuutlikkus.</p> <p>Lõputöö uurimisprobleem: millised on täiendavate omandimaksude kehtestamise võimalused Eestis?</p> <p>Lõputöö eesmärgiks on hinnata riiklike registrite kasutamise võimalusi omandimaksude rakendamisel Eestis.</p> <p>Lõputöös hinnata Eesti registritele pandud ülesandeid ning nendes oleva informatsiooni kasutatavust omandimaksude kehtestamiseks. Lisaks analüüsitakse Eestis asuvaid varasid ja nende jagunemist omandisuhete alusel ning Eestis oleva vallas- ja kinnisvara mahtu ja koguväärtust.</p> <p>Lõputöös jõudis autor järeldusele, et vara väärtus sõltub eelkõige riigi ja KOV haldussuutlikkusest ning omandimaksu kehtestamisega saaks füüsilise isiku tulumaksu alandada kuni poole võrra. Reformi takistab see, et registritel ei ole andmeid kõikide maksustatavate varade koguväärtuste kohta. Selle saamiseks tuleks kehtestada kord, et tehingute väärtus registreeritakse ning luua arvutiprogramm, mis arvestab nende turuhinda reaalselt. Ekspertintervjuude põhjal on omandimaksude jaoks Eestis kasutamata potentsiaal ning muutusteks on eelkõige vajalik teha poliitiline otsus.</p>	
Võtmesõnad: maksupoliitika, omandimaks; kinnisvaramaks; netovara maks; maksubaas	
Võõrkeelsed võtmesõnad: tax policy, property tax; real estate tax; net wealth tax; tax base	
Säilitamise koht: Sisekaitseakadeemia raamatukogu	
Töö autor: Margreta Joosep	
<p>Olen koostanud lõputöö iseseisvalt. Kõik lõputöö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, seisukohad, kirjalistest allikatest ja mujal allikates saadud info on nõuetekohaselt viidatud.</p> <p>Annan Sisekaitseakadeemia tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose reprodutseerimiseks säilitamise ja elektroonilise avaldamise eesmärgil, sealhulgas Sisekaitseakadeemia raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni. Annan loa teose üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Sisekaitseakadeemia veebikeskkonna kaudu sealhulgas Sisekaitseakadeemia raamatukogu digikogu kaudu ja paberandjal Sisekaitseakadeemia raamatukogus kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.</p> <p>Olen teadlik, et nimetatud õigused jäävad alles ka autorile. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.</p>	
Allkiri:	
Vastab lõputöö nõuetele	
Juhendaja: Paul Tammert	Allkiri:
Kaitsmisele lubatud	
Kolledži direktor: Kerly Randlane	Allkiri:

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
MÕISTETE JA LÜHENDITE LOETELU.....	8
1. TULU JA OMANDI MAKSUSTAMINE.....	9
1.1. Maksustamise ja omandimaksu olemus.....	9
1.2. Kinnisvaramaks.....	18
1.3. Vallasvara maksud.....	20
2. OMANDIMAKSUBAASI LAIENDAMISE VÕIMALIKKUSE HINDAMINE.....	23
2.1. Uurimismetoodika.....	23
2.2. Eesti registrid	25
2.3. Hinnangud omandimaksudele üleminekusse	33
2.4. Tulemuste analüüs ja ettepanekud	36
KOKKUVÕTE	41
SUMMARY	44
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU	47
Lisa 1. Poolstruktureeritud ekspertintervjuu küsimused.....	54
Lisa 2. Dokumendianalüüsi kodeerimistabel.....	55
Lisa 3. Intervjuude kodeerimistabel.....	56

SISSEJUHATUS

Riigi tunnuseks on territoorium, kodanikkond ja õiguskord, kuid puudub rahvusvaheliselt tunnustatud ühtne definitsioon, mis sätestaks üheselt riigi tunnused (Cudworth, *et al.*, 2007, p. 26). Tänapäeval võib kõiki riike nimetada territoriaalriikideks, kuid nende majandusmudeli, võimujaotuse, halduskorralduse ja -suutlikkuse jms tunnuste alusel võib neid jaotada arenguriikideks ja modernseteks riikideks.

Modernse riigi arengutaseme on saavutanud vaid need rahvad, kes on andnud oma kodanikele iseotsustamise õiguse, valinud süveneva spetsialiseerumise tee, tunnustanud eraomandit ning mille majandus põhineb turumajanduse mudelil. Kuid turumajandusel põhinev majandus säilitab oma arenguvõime ja püsib jätkusuutlikuna vaid siis, kui valitsus suudab hoida õiguskorda ning see omakorda eeldab rahalist võimekust finantseerida järelevalvet teostavaid ja sunnivõimu rakendavaid institutsioone. Ja see omakorda sõltub riigi maksusüsteemi ülesehitusest ning selle võimest kontrollida maksubaasi ja koguda maksutulu.

21. sajandi teine aastakümme esitab kõikidele maailma riikidele suuri väljakutseid, sest pikk stabiilse arengu periood on läbi saanud ning nii riigid kui ka kogu inimkond peab nüüd toime tulema suurte muutustega ümbritsevas keskkonnas. Muutused ilmnevad looduslikus keskkonnas kliimaatiliste muutustena, majanduses ja kultuuris tehnoloogiliste arengutena ning ühiskonnas rahvastiku kiire kasvu/kahanemise suurusjärgudena (Baylis, *et al.*, 2020, pp. 393-396; Mirrlees, *et al.*, 2011, p. 247). Kõik see mõjutab riikide maksubaasi ja sunnib neid reformima seni kehtinud maksudeleid.

Majanduse globaliseerumine, mis väljendub rahvusvaheliste suurkontsernide mõjuvõimu kasvus ja nende äritegevuse muutumises riikideüleseks, on loonud olukorra, milles ettevõtlustulu maksubaasi haldamine ja sellelt tulumaksu kogumine muutub üha raskemaks. IV industriaalne revolutsioon on toonud ettevõtluskeskkonda lisaks füüsilistele robotitele veel tehisintellekti mis tähendab, et üha kasvav hulk senise töö tegijatest jääb tööta. See kahandab üksikisikute palgatulusid ning sellelt kogutavaid maksutuluseid. Samal ajal kasvab ettevõtete, eriti aga rahvusvaheliste kontsernide, põhivara ja rikkus kontsentreerub üha väiksema grupi

inimeste kätte. (Tegmark, 2017, pp. 122-124) Elanikkonna vananemine ning ülalpeetavate arvu kasvamine, muudab olukorra veelgi raskemini lahendatavaks (Paulus, 2018, lk 22).

Kõik see esitab suure väljakutse riikide valitsustele, kes peavad kahanevate maksutulude ja kasvate eelarvekuludega hakkama saama. Kuna senisel viisil pole seda ülesannet võimalik lahendada, siis peab valitsus otsima uusi tuluallikaid ja läbi viima radikaalse maksureformi, mis puudutab kõiki inimesi ja nende toimetulekut.

Teema on aktuaalne, sest isegi riigiüleised institutsioonid on aru saanud, et Eesti praegune maksubaas pole jätkusuutlik. Seetõttu on valitsusinstitutionidele antud soovitus alustada maksureformi ettevalmistamist ja maksubaasi laiendamist (Euroopa Komisjon, 2017). Ka riigi eelarvestrateegia koostamise üheks eesmärgiks on tagada keskpikas perspektiivis eelarvepoliitika jätkusuutlikkus (Rahandusministeerium, 2018). Valitsus on varem deklareerinud oma eesmärgina maksukoormuse osalist ümbersuunamist tulu maksustamiselt tarbimise, loodusvarade kasutamise ja keskkonna saastamise maksustamisele (Rahandusministeerium, 2019).

Lõputöö on uudne, sest selle käigus hinnatakse omandimaksude kehtestamise võimalikkust Eestis ning uuritakse, mida on vaja teha selle rakendamiseks praktikas. Tõsi, Miggur (2014) on oma töös uurinud täiendavate omandimaksude kehtestamise võimalikkust Eestis. Lõputöö on oluline, sest sellega antakse ülevaade omandimaksu kehtestamise võimalustest ning hinnatakse Eesti maksusüsteemi jätkusuutlikuse parandamise võimalusi.

Autor hindab lõputöö käigus riigi maksubaasi muutmise võimalusi ja tuvastab, mida valitsus peaks ette võtma, et need muutused praktikas realiseerida. OECD raport on viidanud, et Eestis on kinnisvaraga seotud maksulaekumised madalad ning tuleks kehtestada maks kinnisvarale ja kärpida tööjõu- ja tarbimismakse (OECD, 2019). Sellest lähtuvalt on autor püstitanud uurimisprobleemi küsimusena: millised on täiendavate omandimaksude kehtestamise võimalused Eestis?

Uurimisküsimused:

1. Milliseid omandimakse ning nende kombinatsioone saaks Eestis rakendada?
2. Millised on nende kehtestamise eeldused ja kui paljud neist on Eestis täidetud?
3. Milliseid samme oleks vaja astuda maksubaasi nihutamiseks tulult omandile?
4. Millised andmed on Eesti registrites vara väärtuste ja selle omanike kohta?

Töö eesmärgiks on hinnata riiklike registrite kasutamisevõimalusi omandimaksude rakendamisel Eestis. Eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimisülesanded:

1. Hinnata Eesti registritele pandud ülesandeid ning nendes oleva informatsiooni kasutatavust omandimaksude kehtestamiseks.
2. Analüüsida Eestis asuvaid varasid ning nende jagunemist omandisuhete alusel.
3. Analüüsida Eestis oleva vallas-ja kinnisvara mahtu ja koguväärtust.

Töö eesmärgi saavutamiseks kasutab autor kvalitatiivset uurismeetodit. Praktiline tegevus põhineb hindaval uuringul, mille käigus hinnatakse Eesti riiklikes registrites olevat informatsiooni kinnis- ja vallasvara kohta. Andmete analüüsimisel kasutab autor kontentanalüüsi. Andmekogumismeetodina kasutatakse dokumendianalüüsi ja ekspertintervjuusid. Tööks vajalik info saadakse õigusaktidest ning Eesti Panga, Maa-ameti, RIK-i, MTA-i jmt andmebaaside kogudest. Autori algseks eesmärgiks oli hinnata, kui palju on maksustatavat vara ja kui palju laekuks sellest erinevate maksurakenduste puhul eelarvetulu. Töö tegemise käigus ilmnis, et seda saab teha vaid maamaksu osas. Kuna ülejäänud varaliikide osas osutus selle ülesande täitmine vajaliku teabe puudumise tõttu võimatuks, siis hindab autor uurimistöös, mida oleks vaja teha vastava teabe kogumiseks ning milliseid õigusakte oleks selle saavutamiseks vaja muuta.

Uurimustöö koosneb kolmest osast, milleks on teooria, empiiriline ja kokkuvõttev osa. Töö esimeses, teoreetilises osas kirjutab autor omandimaksu olemusest ja vajalikkusest. Teises osas uurib autor Eesti registrite tegevust sätestavaid õigusakte ning hindab nende valduses oleva informatsiooni rakendatavust maksubaasi laiendamise seisukohalt. Lisaks intervjuuerib autor registrite ja ministeeriumite töötajaid ning Riigikogu rahanduskomisjoni liikmeid, et hinnata

omandimaksude kehtestamise eelduseks oleva andmebaasi kogumiseks ja selle praktikas rakendamiseks vajalike sammude tegemist nii seaduslikul kui ka organisatsioonilisel tasandil. Kolmandas osas võtab autor lühidalt kokku analüüsi tulemused. Samuti toob autor välja edaspidised sammud, mida võiks antud valdkonnas rakendada ning annab hinnangu töö uurimuslikule panusele.

MÕISTETE JA LÜHENDITE LOETELU

EKsL – Eesti Kindlustusseltside Liit

Emitent – emiteerija, käibele laskja

Kinnisasi – maapinna piiritletud osa ehk maatükk koos selle oluliste osadega

Kinnistu – kinnisasi (maatükk), hoonestusõigus, korteriomand, korterihoonestusõigus

Korteriomand – eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub

LS – Liiklusseadus

Maakataster (kataster) – andmekogu, mis koosneb maaregistrist koos katastrikaartidega ja katastriarhiivist

Maaregister – katastriüksuste kohta registreeritavate ja peetavate andmete kogu

Netoväärtus – varad miinus kohustised

MTA – Maksu- ja Tolliamet

Omandiväärtpaberid – väärtpaberid, mis väljendavad selle omaniku õigust osale ettevõtte varast ja annavad õiguse osaleda ettevõtte omanike üldkoosolekul ning kasumi ja ettevõtte likvideerimisel alles jäänud vara jaotamisel. Omandiväärtpaberid jagunevad noteeritud ja noteerimata aktsiateks ning muudeks omandiväärtpaberiteks

Ostuoptsioon – optsioon, mis annab optsiooni valdajale õiguse osta kindlaksmääratud alusvara kokkulepitud koguses ja hinnaga tulevikus. Alusvaraks võib olla: aktsia, indeks, tooraine, valuuta, võlakiri, intressimäär, futuurileping

RIK – Registrate ja Infosüsteemide Keskus

1. TULU JA OMANDI MAKSUSTAMINE

1.1. Maksustamise ja omandimaksu olemus

Selles alapeatükis teeb autor lühikese ülevaate maksustamise ja otsuste maksude olemusest ning hindab omandimaksude rakendamisevõimalusi Eestis. Maksustamine mõjutab inimeste käitumist ja muudab majandusprotsesside kulgu. Maksustamise kaudu saab riik raha, et toimida ja pakkuda oma kodanikele teenuseid. Eesti maksusüsteem koosneb maksuseadustega kehtestatud riiklikest maksudest ning valla- või linnavolikogu määrusega kehtestatud kohalikest maksudest (Rahandusministeerium, 2019). Riiklike maksude maksuhalduriks on Maksu- ja Tolliamet ja kohalike maksude maksuhaldur on kohalik omavalitsus. Riiklikud maksud laekuvad riigieelarvesse, kuid näiteks osa füüsilise isiku tulumaksust ja maamaks tervikuna laekub kohalike omavalitsusüksuste eelarvesse. (Maksu- ja Tolliamet, 2018)

Maksustamise põhieesmärgiks on ressursside kogumine avalike hüviste pakkumiseks, majandusprotsesside toetamine ning õiglasema tulu- ja varajaotuse kujunemisele kaasa aitamine (Paulus, 2018, lk 6). Seega on maksupoliitikal erinevad eesmärgid ja kõigile ei pruugi kehtida sama maksumäär. Näiteks dividendidele kohalduva juriidilise isiku tulumaksu määr on 20/80, kuid regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva juriidilise isiku tulumaksu määr on 14/86 ning füüsilisele isikule makstud dividendidelt täiendavalt kinnipidamisele kuuluva tulumaksu määr on ainult 7% (Maksu- ja Tolliamet, 2019a). See on maksupoliitiline lahendus, millega tahetakse soodustada neid isikuid, kes võtavad ettevõttest pidevalt dividende välja ning tagavad seeläbi ka püsiva maksutulu, mis on omakorda vajalik, et tagada püsiv tuluvoog riigi, linna või valla ülesannete täitmiseks (Rahandusministeerium, 2019). Lisaks on maksudel regulatiivne eesmärk, näiteks aktsiisid on mõeldud tarbimise vähendamiseks, et säästa inimeste tervist (alkoholi- ja tubakaaktsiis) ja keskkonda (kütuseaktsiis).

Riik saab rakendada otseseid ja kaudseid makse ning maksustada käivet, tulu või omandit. Näiteks tulumaks koormab otseselt aktiivset isikut, kes tahab enda majanduslikku heaolu parandada, seega vähendab autori arvates praegune Eesti tulumaksusüsteem maksumaksjate valmidust teenida tulu ja karistab eriti neid, kes tahavad rohkem tööd teha ja tulu saada.

Tarbimismaksud koormavad lõpptarbijat ning panevad suhteliselt suurema maksukoormuse madalama sissetulekuga inimestele, kes tarbivad ära kogu saadud tulu ja maksavad selle pealt ka maksu täies ulatuses. Omandi maksustamisega koormatakse vara omanikke, kes saavad seda kasutada täiendava tulu teenimiseks ning kelle vara väärtus sõltub otseselt riigi haldusvõimekusest. (Tammert, 2005, lk 40)

Tänapäeval võetakse enamus makse tuludelt ja tarbimiselt. Kuid maad ja vara on maksustatud kauem kui sissetulekuid ja need moodustavad kõige arenenumates riikides endiselt olulise osa maksubaasist. Kinnisvaramaksu on peetud kõige õiglasemaks viisiks maksutulu teenimisel (Bahl, 2009, p. 10). Sellel on head majanduslikud põhjused. Kinnisvara, eriti aga maa hinda mõjutavad turul toimuvad muutused vähe ja olulise hilinemisega, mis tähendab, et seda saab maksustada ilma, et see moonutaks oluliselt inimeste käitumist. Lisaks on kinnisvara üldiselt nähtav ja hõlpsasti tuvastatav seega on ka lihtne tuvastada, kes maksma peaks. (Mirrlees, *et al.*, 2011, p. 368) Kuna kinnisvara hind ja vallasvara tarbimisväärtus on enim mõjutatud kohalike omavalitsuste haldustegevusest (Dawson, 1956, p. 57), siis oleks loomulik, et nende maksustamisest laekuv tulu arvatakse nende maksubaasi (Bahl, 2009, p. 10). Praegu laekub füüsilise isiku maksustatavast tulust KOV-dele 11,96% (Eesti Linnade ja Valdade Liit, 2019), kuid kui nihutada maksukoormust tulult omandile, siis peaks tulu laekuma endiselt proportsionaalselt kohaliku omavalitsuse ükusele.

Omandimaks kehtib erinevas vormis rohkem kui 180 riigis (Almy & Cusack, 2018, p. 49). Näiteks Anglo-ameerika riikides on maa maksustamine olnud juba sajandeid oluliseks tuluallikaks riigile ning sealsed majandusteadlased on oma töödes jätkuvalt rõhutanud selle positiivset mõju majanduse arengule. Oluline on just see, et maaomanik, kes jätab oma maatüki harimata või arendamata, peab tasuma maamaksu sõltumata sellest, kas ta maa teenib tulu või siis mitte. Nii karistatakse passiivseid maaomanikke ja sunnitakse neid kas iseseisvalt tulu teenima või siis seda teistele välja rentima maksukulude katmiseks. Mõlemal juhul luuakse uusi töökohti ning kasvab riigi SKP. (Sandford, 1972, p. 44) Seega tuleb teha maksupoliitilisi muudatusi, mis tagavad aktiivse majandustegevuse. Kuna Eestis kehtib omandimaksudest ainult maamaks, siis oleks üheks võimaluseks, et tagada maksupoliitika jätkusuutlik areng, laiendada maksubaasi teistele varaliikidele.

Samuti ei ole ühiskond ja ettevõtlus jätkusuutlik, kui inimeste igapäevaseks toimetulekuks vajalik vara koondub väheste omandusse ning selle valdajad viivad neile kuuluva kapitali majandustegevusest sfäärist välja. Kasutades kapitali (maa, loodusvarad, raha) passiivseteks investeeringuteks ja meelelahutusteks, võimendatakse pingeid ühiskonnas, kahjustatakse riigi kui terviku toimetulekut ja võetakse selle mitteomajatelt toimetulekuvõimalused. Ebavõrdsus ja sellest tulenevad pinged kasvavad veelgi, kui eraomandit hakatakse kasutama võimu teostamise vahendina, nõudes selle kasutamise eest ebaõiglaselt suurt tasu maarendi või laenuintressi vormis. (Tammert, 2005, lk 40-41) Probleeme tekitavad ka kõrged maksumäärad ja -koormus. Eestis on näiteks tööjõu maksukoormus liiga kõrge (Mathé, 2015, p. 11), kuid tulumaksu koormuse nihutamine omandile laiendaks maksubaasi ja annaks piisavalt suure maksutulu laekumisel võimaluse ka teisi maksumäärasid vähendada. Selline suund on ka arenenud riikides, kus eesmärgiks on võimalikult lai ja väheste eranditega maksubaas koos mõõdukate maksumääradega (Paulus, 2018, lk 7).

Selleks, et Eestis saaks maksubaasi laiendada ja tulumaksukoormust nihutada omandimaksule, tuleks välja arvutada maksubaas ehk siis omandimaksu puhul peaks hindama, kui suur on vara väärtus. Vara turuväärtus sõltub keskkonnast, millel see asub. Maa- ja kinnisvara väärtus sõltub otseselt infrastruktuuri rajatiste olemasolust ja seisundist ning kaudselt keskkonna turvalisusest ja sotsiaalsete teenuste saadavusest. Transpordivahendite valik ja kasutusiga sõltub teede olemasolust ja nende seisundist. Ettevõtete kasumlikkus sõltub otseselt riiklike institutsioonide haldusvõimest luua turvaline tegvuskeskkond, kindlustada vajadustele vastava tööjõu olemasolu ning hoida turumajanduslikud suhted jätkusuutlikuna. Seega vara turuväärtus sõltub otseselt riigile laekuvast maksutulust. (Tammert, 2005, lk 43)

Eelöeldust lähtudes võib väita, et omandimaksud on kõige õiglasemad maksud, sest nad on otseses seoses vara tulususega. Kui vara omanik jätab maksud maksmata, siis väheneb valitsuse haldusvõime ning see omakorda alandab asjade turuväärtust. Omandimaksu kehtestamine tekitab täiendava kulu vaid vara omanikele, sundides neid loobuma passiivsest omandisuhtest. Kui vara omanik teenib sellest kasvõi 5% tulu ja maksab sellest näiteks 1% maksuna riigile, siis tekib *win-win* olukord, s.t omanik saab täiendavat tulu ja tema vara väärtus püsib stabiilsena või koguni tõuseb, riigis luuakse uusi töökohti, riigi SKP kasvab ning riigi

maksutulud kasvavad ja abirahad töötutele vähenevad. Kaotavad vaid need varaomanikud, kes ei taha oma vara kasutada tulu teenimise eesmärgil (loe: rantjeed). Omandimaksu võib nimetada ka varamaksuks, sest maksustamise objektiks on esemete omandiõigus ja omandimaksu subjektiks on vara omanik ehk siis maksu peab tasuma see, kes on asja omanik (Tammert, 2005, lk 44-46). Näiteks maamaksu subjektiks on maa omanik.

Vara maksustamise argumentidena võib nimetada: õiglust, efektiivsust ja võrdsust (Sandford, 1972, p. 8). Õigluse all mõistetakse vara omanike võrdset kohtlemist, s.t igäühe maksukohustus sõltub tema omandis oleva vara turuväärtusest. Vara turuväärtus sõltub selle tulu tootmise võimest, kuid kuna tulu saamist saab varjata sel ajal kui vara omandisuhe on avalik, siis tagab omandimaks maksukohustuse õiglasema jaotumise. Võib küll väita, et maksu tasumise kohustus olukorras, kus asjast tulu ei laeku on omaniku suhtes ebaõiglane, kuid selle ebaõigluse kaalub üle nii eraomaniku võimalus teenida asjaga täiendavat tulu ja tema huvi kindlustada selle turuväärtuse säilimine kui ka avaliku huvi olemasolu. Lisaks ei ole keeruline, ajutise raskuse korral asja pantides, saada laenu mõne protsendi ulatuses selle väärtusest, aastase maksukohustuse tasumiseks.

Efektiivsus tähendab olemasoleva ressursi kasutamist tulu saamise eesmärgil. Omandimaks sunnib vara omanikku kasutama talle kuuluvat omandit efektiivselt mitte üksnes ühekordse maksimaalse tulu saamise nimel vaid püsiva iga-aastase tuluvoo kindlustamiseks. Omandimaks on ka valitsuse seisukohalt efektiivsem kui tulumaks, sest tulumaks kahandab ja omandimaks stimuleerib soovi teenida tulu.

Võrdsust käsitletakse antud juhul varade jagunemise mõttes. Omandimaksust tekkiv maksukohustus võtab suure vara omanikelt võimaluse sellega hangeldada (s.t oodata passiivselt selle hinna tõusmist) või seda kasutada ebaõiglaste majandussuhete pealesurumise vahendina ning teiste alistamise instrumendina. Omandimaksu rakendamine suurendab asjade pakkumist turul, alandades seeläbi nende hindu ja parandades seeläbi uute ettevõtete konkurentsivõimet.

Omandimaksu objekti määratlemiseks kasutatakse erinevaid vara definitsioone. Näiteks Ameerika Ühendriikide koloniaalajastul rakendati rikkuse maksustamist, mis hõlmas kõiki omandi liike, nii liikuvaid ja liikumatuid, rahas mõõdetavaid kui ka mittemõõdetavaid asju. Sageli nimetati seda üldiseks varamaksuks. Rikkusemaksu rakendamisest hakati loobuma kui finants- ja muude immateriaalsete varade, mille väärtus määramine oli loomupäraselt raske, hakkas kasvama. (Youngman, 1996a, p. 6)

Tuginedes eelnevale, saab varamaksu jagada rikkuse- ja omandimaksuks, kuid autor kasutab vara maksustamisel omandimaksu mõistet. Rikkusemaks on maks, millega koormatakse vallasasjade, finantsvara ja väärtpaberite koguväärtust ning omandimaksu on nimetatud ka kinnisvaramaksuks (Sokk, 2014, lk 8). Rikkusemaksu objektiks oli algselt ka pangas arvel olev raha aasta keskmises väärtuses, kuid tänases internetipanganduse maailmas pole seda enam võimalik rakendada, sest igaüks saab teha ülekande teise riigi internetipanka ja kasutada seda raha seal. Kinnisvara saab maksustada ühe maksuga või siis rakendada eraldi maamaks ja hoonemaks või siis ainult ühte neist. Üleminek üldiselt varamaksult kinnisvaramaksule, mida täiendas tulumaks, oli 19. sajandi tähtsaimaks maksureformi eesmärgiks (Youngman, 1996a, p. 6).

Teoreetikud väidavad, et omandimaks on majanduslikult efektiivsem, kui tulumaks. Omandimaksul on tulumaksust väiksem mõju töö ja vaba aja valikutele, sest need ei koorma mitte tootlikku tegevust vaid üksnes akumulieritud kapitali (Goode, 1984, p. 134). Kõige olulisem on siiski see, et omandimaks ei koorma tarbimist. Kui alandada omandimaksust laekuvate tulude ulatuses tulumaksukoormust, siis vähendab see ettevõtete jaoks tööjõukulu ning suurendab riigis toodetud kaupade, eriti aga teenuse konkurentsivõimet rahvusvahelisel turul. Suurem netotulu suurendab tarbimist ja pakub ka võimalusi säästude suurendamiseks, mis aga omandimaksu olukorras on parem paigutada tulu toovasse varasse, mitte passiivsesse omandisse. (Sandford, 1972, p. 46).

Seega, kui tahetakse mõjutada elanikkonna rikkama osa rahapaigutusi, siis on just omandimaks sobiv instrument, millega saab kaudselt piirata kulutusi passiivsesse varasse ning suurendada

riskikandmise valmidust paigutada vara aktiivsesse ettevõtlusse (Rudnick & Gordon, 1996b, p. 28).

Omandimaksud ei mõjuta kapitali liikuvust, kuid tagavad kontrolli maksubaasi üle riigi sees ning piiravad maksupettuse võimalusi, s.h selle maksuparadiisi kantimise võimalusi. (Paulus, 2018, lk 7). Rudnick ja Gordon (1996b) on rõhutanud, et iga kõrgena tunduv maks suurendab kapitali valmidust lahkuda sellest riigist, kuid kui saadavad hüved (turvaline elu- ja tegevuskeskkond, infrastruktuur, tehingukulud, tööjõu koolitustase ja saadavus, energia hind ja materjalide saadavus) on maksukoormusega tasakaalus, siis ei kaasne sellega ettevõtete ja töökohtade lahkumine riigist.

Omandimaksu vajalikkust põhjendatakse sotsiaalsete ja poliitiliste argumentidega, mitte lihtsalt tulu saamise eesmärgiga. Üheks tähtsamaks sotsiaalseks probleemiks nii Eestis kui ka Euroopas on vananev rahvastik. Vananemisega seotud kulusurve suureneb ja töötavate inimeste hulk väheneb (tulumaksubaas väheneb), seega tuleb leida uus maksubaas (OECD, 2019). Küsimusi on tekitanud ka see, et kas omandimaksust laekuv tulu on ikkagi piisavalt suur maksubaasi laiendamiseks. Kui maksu kogumisega seotud halduskulud on viidud miinimumini, siis võib isegi väike tulu või selle kasv olla riigile oluline ja parandada valitsuse eelarvebilanssi (Rudnick & Gordon, 1996b, p. 8). Seega on oluline leida optimaalne ja efektiivne viis omandimakude andministreerimiseks, näiteks tuleks valida efektiivne hindamissüsteem, mille järgi vara hinnata (Krupa, 2017, p. 29).

Enne hindamissüsteemi leidmist on omandimaksu rakendamisel vaja institutsionaalset korraldust ehk siis, milline asutus vastutab, milliseid andmebaase kasutatakse ja kas vajalikud andmed on üldse kogutud (Almy & Cusack, 2018, p. 52). Riigi Infosüsteemi Ameti andmetel on kokku registreeritud üle 2600 registri (Riigi Infosüsteemi Amet, *s.a.*). Erinevad andmeid sõidukite kohta kogub näiteks Maanteeamet ning kinnisvara andmed on olemas RIK-l (Maanteeamet, 2019; Registrate ja Infosüsteemide Keskus, *s.a.a.*). Seega on Eestis piisavalt andmekogusid ja kogemusi, et luua efektiivne vara hindamissüsteem. Nutikaid e-lahendusi ja teenuseid on Eestis ka varem tehtud.

Täiendavate omandimaksude rakendamisel võiks kasutada maamaksu kehtestamise kogemust. Praegu on ettevalmistamisel uus maa korraline hindamine, kus pööratakse rohkem tähelepanu perioodilisele hindamisele (Keskkonnaministeerium, 2016). Ka näiteks kinnisvara ja sõidukite maksustamisel on oluline perioodiline hindamine, sest vara väärtus muutub. Seega tuleks reformi kavandamisel arvestada hetke olukorra ametliku analüüsi ja andmetega. Näiteks ei oleks mõistlik kasutada maksubaasi hindamisel kümne aasta taguseid andmeid, sest eeldatav tulubaas võib oluliselt erineda. Regulaarset vara hindamine aitab ära hoida ka olukorrad, kus vara väärtus on oluliselt muutunud ning varjatakse tegelikku võõrandushinda (Almy & Cusack, 2018, p. 58) Seepärast ongi oluline omandimaksude korral teha perioodilisi hindamisi, et vara väärtus vastaks hetke turuväärtusele.

Enne andmete kogumist ja hindamissüsteemi väljatöötamist on vaja uue maksureformi heakskiitu. Ükski ametkond ei hakka omandimaksu rakendamisega tegelema, kui ei ole poliitilist otsust. Põhiliseks väljakutseks on poliitikute veenmine täiendavate omandimaksude vajalikkusest (Almy & Cusack, 2018, p. 64). Ka Eestis on omandimaksu teema poliitiliselt ebapopulaarne - sellele viitab ka maa perioodilise hindamise puudumine, kuid Bahl (2009) on toonud välja, et omandimaksu kehtestamisel tuleks viidata tulubaasi suurenemisele ning tänu sellele paranevad olulised KOV-i pakutavad teenused. Oluline tähtsus on ka õige kuulajaskonna leidmine ja tähelepanu võiks juhtida maksupoliitilistele probleemidele, kuid olenemata olukorrast on vajalikud asjakohased andmed ja kavandatava hindamissüsteemi olemasolu (Almy & Cusack, 2018, p. 64).

Kui omandimaksu kehtestamiseks on tehtud poliitiline otsus, siis on vaja pöörata tähelepanu maksureformi detailidele. Näiteks tuleks määrata maksutamise subjekt ja objek. Maksustada saab, kas füüsilist isikut (üksikisikuna või leibkonnana) või äriühingut. Omandimaksu kehtestamisel mõlema omandile samaaegselt tekiks topeltemaksustamise probleem, kuna eraisikute omanduses olevad väärtpaberid esindavad otseselt ettevõtte vara. Füüsilise isiku puhul oleks omandimaksu objektiks temale kuuluv kinnis- ja vallasvara ning väärtpaberikonto koguväärtus. Äriühingutele saab kehtestada ettevõtte tulumaksu asemele põhivara- või omavahendite maksu. Mõlemat saab maksustada iga-aastase majandusaruande alusel. Omavahendite maksu puhul oleks maksustamise objektiks lisaks põhivarale veel vallasvara,

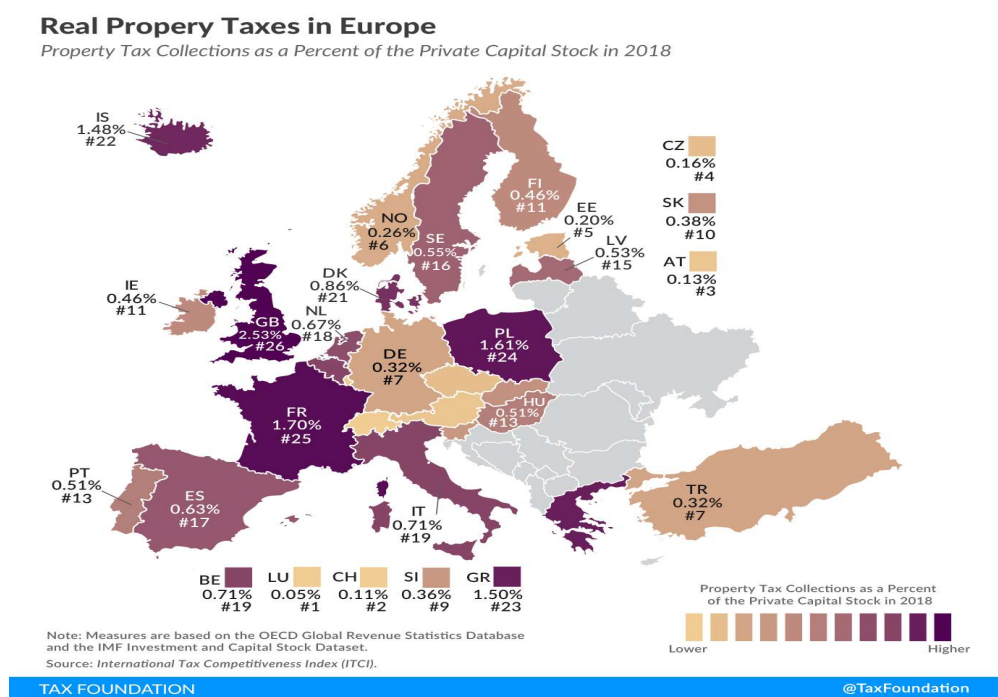
tooraine ja kaubavarud, müümata valmistooteid ning krediidina saadud vahendid, millest tuleks enne maksustamist maha arvestada võlad ja ettemaksud. Ettevõtte vara maksustamine on administratiivselt lihtsam ja see on ka kasulikum olukorras, kus masinad/robotid asendavad üha enam inimtööjõudu.

Varasid saab maksustada bruto- või netoväärtuses. Viimase puhul on isiku valduses olevate varade kogumaksumusest maha arvatud temal lasuvad kohustused. Netoväärtuses maksubaasi arvestamisel langeb maksukohustus isikutele, kelle omanduses see vara tegelikult on. Ettevõtete puhul tähendab see, et maksukohustus valgub ettevõtte omanikele ja võlausaldajatele, kes omavad selle väärtpabereid. (Leiserson, *et al.*, 2019, pp. 6-7) Rakendades väärtpaberimaksu füüsilistele isikutele võiks Eesti oludes määrata maksustamise objektiks väärtpaberikonto ja maksubaasiks selle koguväärtus. Väärtpaberite omaniku maksutulu laekub väärtpaberikonto asukoha riiki (Johnson, 2018, p. 74). Seega võib väärtpaberikonto kuuluda seejuures nii Eesti kui ka välismaa residendile, kuid maksutulu laekuks ikkagi Eestisse.

Kui omandimaksu objekt on olemas, siis on otsustamiskohaks, milline on maksumäär. Omandi maksumäära kehtestamisel saab rakendada soodustusi, nt viia sisse erinevad varatüübid ja klassid ning siis määrata eritingimused olenevalt vara kasutusotstarbest (Holbert, 1980, p. 57), kuid efektiivsema maksusüsteemi korral on pigem oluline lihtsus ja arusaadavus. Paljudes riikides maksustatakse vähem kui pool vara väärtusest ning maksudest laekuv tulu on oluliselt väiksem, seega mida vähem erisusi ja soodustusi, seda kergem on makse administreerida ja ka tulubaas on suurem (Bahl, 2009, p. 6,10).

Lisaks tuleks maksureformi väljatöötamisel sätestada vastav õiguslik ja institutsionaalne raamistik. Kuna uute maksude kehtestamine ei ole kindlasti poliitiliselt populaarne, siis peab tähelepanu pöörama võimalikele riskidele majandustegevuses ja juhtstruktuurile ning nende volitustele probleemide lahendamisel. Iga riik peaks ise otsustama oma ametkondade tegevuse ja maksusüsteemi eesmärgid, kuid abi võivad pakkuda ka teiste riikide ettepanekud ja kogemused. Näiteks tuleks omandimaksu rakendamisel hinnata administratiivset taset, kuid enamikus riikides kogutakse ja analüüsitakse ainult fiskaalandmeid. (Almy & Cusack, 2018, pp. 53-54)

Uuringutest on selgunud, et Eestis võiks rakendada täiendavaid omandimakse. Näiteks viitas 2019. aasta lõpus valminud OECD raport, et Eestis on kinnisvaraga seotud maksulaekumised madalad ja tarbimismaksud kõrged. OECD on soovitanud Eestil viia sisse maks elupinnaks olevale kinnisvarale ja kärpida tööjõu- ja tarbimismakse. (OECD, 2019) Jooniselt 1 nähtub varamaksude osakaal Euroopas aastal 2018. Kõige kõrgem on see Suurbritannias, Prantsusmaal, Poolas ja Islandil. Kõige madalamad näitajad on Luksemburgis, Šveitsis, Austrias Tšehhis ja Eestis.



Joonis 1. Kinnisvaramaks Euroopas (Asen, 2019)

Joonisel olevatest Euroopa riikidest on Eesti ainus, mis maksustab ainult maa väärtust (välja arvatud maa peal olevate ehitiste ja rajatiste väärtus), seega on Eesti kõige efektiivsema kinnisvaramaksuga riik (Asen, 2019). Hoolimata OECD raporti analüüsist, tuleks maksusüsteemi vastavust tänasele majanduslikule olukorrale ja poliitilisi eesmärke laiemas plaanis hinnata kriitiliselt ning see annab omakorda võimaluse kitsamate tehniliste probleemide tuvastamiseks ja lahendamiseks. Maksusüsteemi kujundamine ja täiendamine on pidev töö. (Paulus, 2018, lk 24-25)

Seega, kui kanda osa tulumaksu koormusest üle omandimaksudele, siis tuleb teha valik, milliseid varasid ja millisel määral maksustada. Alandades tuludelt, eriti aga töötasudelt tasutavaid maksukohustusi ning suurendades samas ulatuses omandilt tasutavaid maksusid, oleks võimalik saavutada majandusliku arengu seiskohalt vägagi positiivne efekt. Kuna omandimaks motiveerib olemasolevate ressursside kasutamist ning tulumaksu vähenemine suurendab huvi teenida tulu ausalt (s.t maksustatult), siis genereerib selline maksureform tulu kasvu nii üksikisikutele kui ka riigieelarvele (Sandford, 1972, p. 44). Maksureformi rakendamisel võiks rohkem tähelepanu pöörata administrearimiskuludele ja hindamiskriteeriumitele.

1.2. Kinnisvaramaks

Selles alapeatükis teeb autor ülevaate kinnisvara maksustamisest. Kinnisvaramaksu kehtestamise peamiseks eesmärgiks on selle efektiivsemale kasutamisele õhutamise, tootmisest sõltumatu maksustamisalus ja KOV-le autonoomse sissetuleku allika loomine. Maksu kehtestamine sõltub jurisdiktsiooni poliitilistest, sotsiaalsetest ja majanduslikest eesmärkidest. Olulisemad valikukohad on, kas maksustada maad ja sellele olevat ehitist koos, või maksustada neid eraldi maksu ja maksumääradega. Lisaks tuleb otsustada, kas võtta maksustamishinna aluseks vara turuväärtus, hetke kasutusväärtus, soetusmaksumus, pindala või mõni muu kvantitatiivne väärtus. (Youngman, 1996a, p.1)

Kuna Eestis on juba kehtiv maamaks ning maa ja hoonete hindade kujunemist mõjutavad erinevad tegurid, lisaks maad ei amortiseerita, siis oleks parem säilitada praegune maamaks ning kehtestada eraldi hoonemaks. Maamaksu efektiivse rakendamise eelduseks on selle väärtuse perioodiline korrigeerimine (soovitavalt iga viie aasta tagant), sest maa väärtus tuleb viia kooskõlla turul toimuvate protsessidega. Eestis viidi maa hindamine viimati läbi 2001. aastal, kuigi seaduse järgi pidi see toimuma iga viie aasta järel. Maa korraline hindamine viiakse läbi maksustamise eesmärgil ning hindamise tulemusena moodustatakse hinnatsoonid ja igas tsoonis leitakse maa väärtus sihtotstarvete ja kõlvikute lõikes (Maa-amet, 2019a).

Maa väärtuse tõusust tekkivat maksukohustuse kasvu saab vältida, kui maksuhaldurile on jäetud õigus muuta vastavalt olukorrale rakendatavat maksumäära, s.t et maa väärtuse tõusu kompenseerib maksumäära alandamine ja vastupidi – maksumäära saab tõsta kui maa maksustamisväärtus langeb. Sellist maksupoliitikat on kasutatud ka 80-ndatel Ameerikas, kus maksuproгноosid tuli viia vastavusse turutingimustega (Connor, 2018, p. 987). Samuti võib olla maksumäärade alandamisel poliitilised või bürookraatlikud põhjused, kuid lõplikuks eesmärgiks on ikkagi saavutada konkreetsete asukohtade atraktiivsuse suurendamine investeeringute jaoks ning muu majandusareng (Dalehite, *et al.*, 2005, p. 157).

Kuna riigi territoorium on fikseeritud rahvusvaheliste lepingutega, siis maa pindala on lõplik ja selle pakkumist ei saa suurendada. Samuti ei muutu reeglina maa väärtust mõjutavad tegurid, nagu selle asukoht, keskkond, viljakus jms tegurid. Kui riigi elanikkond ja/või vaba raha hulk riigis kasvab, siis kasvab reeglina ka nõudlus maa järel ning tõuseb selle hind. Samas on võimalik ka vastupidine protsess. Kuna maa kasutusväärtus sõltub suuresti kohaliku omavalitsuse tegevusest ja investeeringutest, siis on loomulik, et see laekub ka KOV-le.

Maa- ja hoonemaksud on ajalooliselt tugevalt seotud kohaliku maksustamisega. See on osaliselt tingitud laialt levinud arvamusest, et sellised maksud on osaliselt nn soodustumaksud (benefit taxes), tasud kohapeal pakutavate kaupade ja teenuste eest (Sonnier, 2016, p. 17). See kajastab ka vara liikumatust - see on selgelt seotud asukohaga (Mirrlees, *et al.*, 2011, p. 369). Omandimaks võib muutuda peamiseks tulullikaks KOV eelarvetes, sest sellel on suur tulupotentsiaal (Connolly & Bell, 2010, p. 978; Bahl, 2009, p. 10).

Omandimaksu rakendamisel hoonetele peab olema informatsioon maja, selle ruumijaotuse ja kasutusotstarbe, pindala (m²) ja vara soetushinna kohta. Lisaks peaks hoonemaksu kehtestamise eelduseks olema selle ostu-müügi hinna registreerimine vastavalt hoone kasutusotstarbest (elu-, büroo-, tootmis-, lao jne hoone), muudest eripäradest ja amortisatsiooninormist. Seaduses peaks olema konkreetselt kirjas: vara väärtusstandardid; hindamiskriteeriumid; hindamise kuupäev; hinnatava vara kasutamine jne (Almy & Cusack, 2018, p. 57). Tavaliselt hinnatakse kinnisvara õiglase turuväärtuse järgi, kuid näiteks Ameerikas on väiksematel ettevõtetel lubatud kinnisvarainvesteeringuid hinnata nende

kasutusväärtuse (näiteks rendiväärtus), mitte kõrgeima alternatiivse turuväärtuse järgi (Cagetti & Nardi, 2009, p. 88). Seega võiks maksustamisväärtuse aluseks võtta ruumide rendiväärtused, mille tuvastamiseks saaks rakendada tehisintellekti võimalusi kasutavat arvutiprogrammi. Kuna rendiväärtus kajastab kõige adekvaatsemalt hetke turuhinda antud territoriaalsel üksusel, siis on see ka hea alus maksubaasi tuvastamiseks.

Viimastel aastatel on olnud palju probleeme renditulude deklareerimisega ning isegi sõltumata sellest, et alates 2016. aastast on füüsilisel isikul võimalik üüritulust elamu või korteri üürimisega seotud kulude katteks 20% maha arvata (Maksu- ja Tolliamet, 2019b), on ikkagi väga palju inimesi, kes ei deklareeri renditulu. Kui hakkaksid kehtima täiendavad omandimaksud, siis ei ole isikul võimalik maksustamist vältida, sest korteri omanik on kohustatud omandi pealt maksu tasuma ning kui see on välja renditud, siis saab maksu tasumiseks kasutada rendituluseid. See on ka omandimaksu eesmärk, et inimesed aktiveeriks omandi kasutamist ja kannaksid võrdeliselt keskkonna korrashoiust tekkivaid kulusid.

Tuginedes eelnevale, on kinnisvara maksustamisest saadav tulu oluline abi KOV toimetulekuks. Kinnisvaramaksu korral peaks toimuma perioodiline hindamine ning kui vara väärtus on oluliselt tõusnud, peaks muutma maksumäärasid. Lisaks tuleks maksu rakendamisel otsustada, kas vara hinnatakse turu- või rendiväärtuse järgi. Kuna Eestis kehtib praegu maamaks, siis võiks kehtestada maksu hoonetele/ehitistele ning nende kohta eraldi maksubaasi pidada.

1.3. Vallasvara maksud

Selles alapeatükis teeb autor ülevaate vallasvara maksustamise võimalikkusest ja otstarbekusest ning lisaks tehakse kokkuvõtte teooria osa kohta. Maksustamise objektiks võivad teoreetiliselt olla kõik registreeritud sõidukid (autod jms masinad, vee- ja õhusõidukid) ja muu vallasvara. Sõidukite maksustamiseks on vaja kehtestada tehinguhinna ja selle toimumise aja fikseerimise kohustus ning kui lisada amortisatsiooninorm, siis saaks arvutiprogramm välja arvutada iga sõiduki maksustamisväärtuse igal ajahetkel. Alternatiivina

võib rakendada tehisintellektipõhist arvutiprogrammi, mis analüüsib internetiavarustes kajastatud ostu-müügitehinguid ning määrab igale konkreetsele sõidukile antud turuolukorrale vastava maksustamishinna. Sellisel viisil maksubaasi määratlemine on suhteliselt odav, kuid tagab püsiva tuluvoo, millest laekunud vahenditega saab korras hoida infrastruktuuri rajatise (nt autoteid). Seega tuleb sõidukite maksustamisel lähtuda sarnastest põhimõtetest nagu hoonete maksustamisel ning seaduses tuleks määrata vastavad standardid, mille alusel vallasvara maksustamine toimub.

Vallasvara, s.t sõidukitele maksu kehtestamise ideed toetab ka see, et on alanud üleminek põlemistehnoloogiatel põhinevatelt mootoritelt elektrimootoritele (Greenberg, 2016, p. 1527) ja see tähendab, et kütuseaktsiisist laekuvad summad hakkavad järgmisel kümnendil kiiresti vähenema. Seega võimaldab sõidukite maksustamine kütuseaktsiisi vähenemisel maksutulused stabiilsena hoida.

Muu registrites mitte kajastatud vallasvara omandisuhte tuvastamine ja nende väärtuse määramine on praktiliselt võimatu, sest kui saabuks teade maksuametniku külastuse kohta, siis algaks kiire väärtusliku vara kolimise ja peitmise operatsioon. Ainus ratsionaalne viis vallasvara maksubaasi tuvastamiseks oleks selle kindlustusväärtus. Kindlustatakse aga vaid kallist ja eksklusiivset vara, milleks enamasti on ehted ja kunstnike poolt tehtud tööd, millistel on rahvuskultuuri seisukohalt oluline tähtsus. Kui sellist vara hakata maksustama omandimaksuga, siis tekib stiimul viia see vara riigist välja, mis oleks rahvuskultuurile korvamatu kaotus. Tuginedes eelnevale on ka Youngman (1996a) välja toonud, et pigem on mõistlik kehtestada maks registreeritud varadele nagu autod, mille omandiõiguse suhe ja vara ise on registreeritud.

Kokkuvõtvalt karistab omandimaks passiivseid ja premeerib aktiivseid omanikke, see on õiglane, sest maksukohustuse suurus sõltub vara väärtusest ja see omakorda riigi maksulaekumistest ning parandab ühiskonna jätkusuutlikkust, sest piirab kuritegevust ja korruptsiooni. (Tammert, 2005, lk 41). Maksustamine peaks võimalikult vähe piirama majanduslike ressursside efektiivset kasutamist ning vältima olukordi, kus hakatakse maksudest kõrvale hoiduma. Mida kõrgemad on maksumäärad, seda rohkem mõjutavad need

inimeste ja ettevõtete majanduslikke stiimuleid ning käitumist. (Paulus, 2018, lk 7) Seepärast peabki omandi maksustamist vaatama laiemalt. Maksustamisel võivad olla fiskaalsed, poliitilised ja juriidilised eesmärgid ning oluline on mõista nende toimimise põhimõtteid sh seda, et kui maksulaekumised on väikesed, siis ei õigusta need maksu kogumise käigus tehtud kulutusi (Youngman, 1996a, p. 1). Nihutades osa praegusest tulumaksukoormusest (5-10%) omandile ja määrates sellele vastavalt 0,5-1% maksumäära, piiraks see märkimisväärselt varimajandust, parandaks madalama sissetulekuga elanikkonna osa toimetulekut ja õiguskuulekust ning sunniks vara omanikke paigutama nende valduses oleva omandi aktiivsesse majandustegevusse. Kõigist nendest muutustest tõuseks suurt kasu riigile ja eesti inimestele.

2. OMANDIMAKSUBAASI LAIENDAMISE VÕIMALIKKUSE HINDAMINE

2.1. Uurimismetoodika

Autor kasutab kvalitatiivset uurimismeetodit, milleks on hindav uuring. Selleks kogub ja hindab autor informatsiooni vallas- ja kinnisvara tehinguhindade registreerimise praktika ning selle muutmise võimalikkuse kohta Eestis. Lisaks teeb autor ülevaate registris olevate andmete kohta ning uurib infot vara väärtuste kohta. Töö peamiseks eesmärgiks on hinnata, mida on vaja teha, et riigis tekiks omandimaksu kehtestamiseks vajalik informatsioon olemasoleva vara turuväärtuse kohta. Tulemused esitatakse sõnade ja kirjeldustena ning töö on kirjeldav eesmärk. Kvalitatiivne uurimistöö ei põhine mõõtmistulemustel, vaid andmete kogumine on palju avatum (Õunapuu, 2014, lk 53). Kvalitatiivse uurimistöö lähtekoht on tegeliku olukorra kirjeldamine (Hirsjärvi, *et al.*, 2007, lk 152).

Andmeanalüüsimeetodina kasutab autor kontentanalüüsi ehk sisuanalüüsi ja suunatud kodeerimist. Kvalitatiivne sisuanalüüs võimaldab keskenduda teksti peamistele, uuritava valdkonna seisukohast olulistele tähendustele. Autor püüab saada ülevaate uuritavast tekstist kui tervikust, näha mõtteavalduste terviklikku mustrit või struktuuri ja seejärel tuletada neist koodid ja kategooriad. (Kalmus, *et al.*, 2015; Kracauer, 1952, lk 638 tsit Kaar, 2011, lk 12). Sisuanalüüsi alustatakse tekstide põhiosa tuvastamisega ning siis koondatakse süsteemselt kokku spetsiifilised aspektid (Kaar, 2011, lk 12).

Valimiks on eesmärgistatud valim – uurija lähtub oma teadmistest, kogemustest ja eriteadmistest mõne grupi kohta. Populatsioonist püütakse leida kõige tüüpilisemaid esindajaid (Järvet, *et al.*, 2020, lk 31). Selleks kasutabki autor andmebaase/õigusakte ja eksperte. Töö tulemiks on hinnangu andmine maksubaasi laiendamise võimalikkuse kohta ning selle rakendamiseks vajalike õiguslike sammude teostatavuse kohta.

Andmekogumismeetodina kasutatakse dokumendianalüüsi ja ekspertintervjuudes saadud teabe analüüsi, mille eesmärgiks on saada ülevaade probleemidest, mis võivad takistada õigusaktide ja teabe kogumise meetodite muutmist viisil, mis tagaks omandimaksubaasi laiendamise realiseerimise praktikas.

Dokumendianalüüs põhineb andmebaaside, õigusaktide, kirjavahetuste ja muude dokumentide kogumisel ja analüüsimisel. Vajadusel teeb autor detailsemate andmete kogumiseks vastavale asutusele teabepäringu (Järvet, *et al.*, 2020, lk 31-32). Autor kasutas analüüsis 10. andmekogu/registripidajat, 15. õigusakti (mis sätestavad uuritud andmekogude ülesandeid) ja 13 spetsialistiga kirjavahetuse käigus saadud andmeid. Kirjavahetuse käigus saadi detailsemad andmed varade koguste kohta ja informatsiooni registrite andmetest, mis olid kirjas ka õigusaktides. Lisaks analüüsiti andmeid, mis olid kättesaadavad ametite ja teiste asutuste kodulehtedel, näiteks uuringud kinnistute kogumahu ning väärtpaberite kohta – neid oli kokku 16.

Kodeerimisel luges autor tekste, mille käigus märkis ära olulisemad kohad. Seejärel valis autor kategooriad ja koodid. Autor valis kategooriateks registripidajad, sest nende järgi on kõige lihtsam ja arusaadavam seostada koode ning teisi märksõnasid. Analüüsimisel tehti kodeerimistabel (lisa 2), kus on kasutatud 10. kategooriat (K1-K10). Tabelis tuuakse välja iga kategooria andmed koodide järgi. Autor kasutas kokku kuut koodi, milleks olid: register (kood 1), õigusakt (kood 2), vara liik (kood 3), vara maht (kood 4), vara väärtus (kood 5) ning muud andmed (kood 6). Koodide all on toodud märksõnad, mis on seotud vastava kategooriaga (lisa 2). Analüüsis esitatakse andmed kategooriate järgi ning need seostatakse omakorda koodide all olevate märksõnadega, mis on vastavuses antud kategooriaga (lisa 2). Kuna autor kasutas suunavat kodeerimist, mille eesmärgiks on uurimisküsimustele vastamine, siis saab iga kategooria kaupa andmed eraldi välja tuua ning koodid koos märksõnadega annavad informatsiooni, mis on varade kohta olemas ja mis on puudu.

Intervjuudes saadud materjali alusel uuritakse, millised on erinevate osapoolte seisukohad omandimaksude ja maksukoormuse nihutamise kohta. Intervjuu viiakse läbi Rahandusministeeriumi Riigivara osakonna spetsialistiga ning Riigikogu Rahanduskomisjoni

liikmega. Autor suhtles ka teiste ekspertidega, kuid ametkondade (nt Maa-amet, MNT) ja registripidajate (nt RIK, Nasdaq CSD, Eesti Pank) seisukohad olid, et omandimaksu kehtestamise küsimustele on pädevad vastama pigem poliitikud või ministeeriumi ametnikud.

Autor kasutab poolstruktureeritud ekspertintervjuusid. Poolstruktureeritud intervjuu puhul on alateemad sõnastatud, kuid intervjuuerides, otsustab uurija ise, mida ja millal küsib (Robson, 2002, p. 270 tsit Virkus, 2016). Intervjuude analüüsimisel kasutati kodeerimist ning koostati kodeerimistabel (lisa 3). Analüüsi käigus tuli esile kolm olulisemat kategooriat: omandimaksu kehtestamine Eestis, TM (tulumaksu) alandamine ja OM (omandimaksu) kehtestamine ning probleemid omandimaksu rakendamisel. Intervjuu tekstide jagamisel kasutati koode, milleks oli Rahandusministeeriumi spetsialisti korral intervjueeritav 1 (Int1) ja Riigikogu liikme korral intervjueeritav 2 (Int2) (lisa 3). Töös on andmed esitatud kategooriate kaupa ning intervjueeritavate tekstide eristamisel on kasutatud intervjueeritav 1 (Int1) või intervjueeritav 2 (Int2) koodi. Ka intervjuude analüüsimisel on kasutatud suunatud kodeerimist, ning kategooriate all esitatud informatsioon aitab leida vastused uurimisküsimustele.

2.2. Eesti registrid

Selles alapeatükis analüüsib autor Eesti registripidajaid ja registrite tegevust sätestavaid õigusakte ja hindab nende valduses oleva informatsiooni rakendatavust maksubaasi laiendamise seisukohalt.

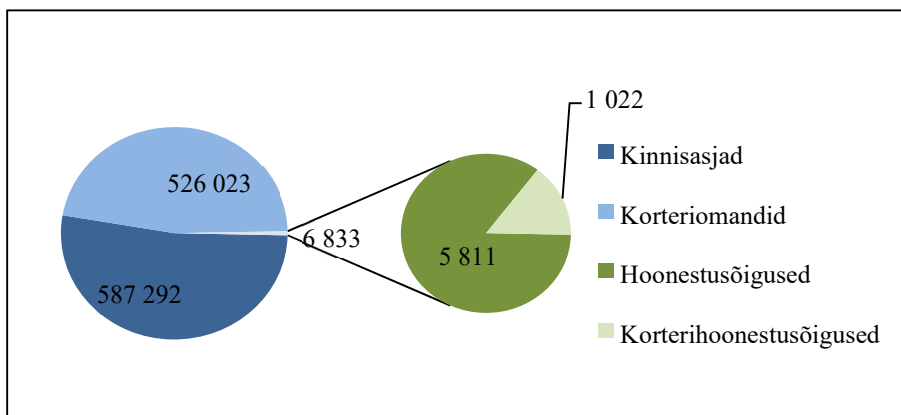
Registrite ja Infosüsteemide Keskus (K1)

Registrite ja Infosüsteemide Keskus on Justiitsministeeriumi hallatav riigiasutus (Registrite ja Infosüsteemide Keskuse põhimäärus, 2007). RIK haldab näiteks e-äriregistri, e-kinnistusraamatu ja laevakinnistusraamatu registreid (**kood 1**).

E-kinnistusraamat (**kood 1**) sisaldab andmeid kõigi Eesti kinnistute (**kood 3**) kohta. Kinnistusraamatuseadus (**kood 2**) § 1 sätestab, et Kinnistusraamat on andmekogu, mille eesmärk on koguda, säilitada ja avalikustada teavet kinnisomandi tekkimise, üleandmise ja kinnisasja asjaõigusega koormamise, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmise,

koormamise, selle sisu muutmise või lõpetamise kohta. Lisaks sätestab § 13, et registris on andmed näiteks katastritunnuse, sihtotstarbe, asukoha, pindala, piiratud asjaõiguste ja omaniku kohta (**kood 6**) (Kinnistusraamatuseadus, 1993).

Kinnistusraamatu registriosade kohta on olemas statistika, milles on välja toodud, et 2019. aasta 1.oktoobri seisuga on kinnistusregistriosi kokku 1 120 148 (**kood 4**). Kinnisasju on kõige rohkem Saaremaal – 34 866 ning korteriomandeid on kõige rohkem Tallinna linnas – 222 306. (Registrite ja Infosüsteemide Keskus, 2019)



Joonis 2. Kinnistud liikide kaupa, seisuga 01.10.2019 (Registrite ja Infosüsteemide Keskus, 2019)

Jooniselt nähtub, et kinnistusregistriosadest moodustavad kinnisasjad 587 292, korteriomandid 526 023, hoonestusõigused 5 811 ja korterihoonestusõigused 1 022. Kinnisvaramaksu kehtestamise seisukohalt on aga oluline märkida, et Registrite ja Infosüsteemide Keskusel ei ole andmeid kinnisvara koguväärtuste kohta (**kood 5**).

Äriseadustiku (**kood 2**) § 22 sätestab, et äriregister (e-äriregister) (**kood 1**) on riigi infosüsteemi kuuluv andmekogu, mille pidamise eesmärk on koguda, säilitada ja avalikustada teavet Eestis asuvate füüsilisest isikust ettevõtjate ettevõtete, äriühingute ja välismaa äriühingu filiaalide kohta (**kood 6**). Registrit peab Tartu Maakohtu registriosakond ning § 22¹ sätestab, et vastutav töötaja on Justiitsministeerium ja volitatud töötajad on Tartu Maakohtu registriosakond ning Registrite ja Infosüsteemide Keskus (**K1**). (Ärisedustik¹, 1995).

Infosüsteemis saab tasuta vaadata ühingute üldandmeid, registrikaarte, maksuvõla infot, erakondade liikmeid ning äri- ja ettevõtluskeeldusid (**kood 6**). Majandusaasta aruannete, tegevusala, menetlusinfo, põhikirjade, isiku- ja kommertspandiandmete (**kood 6**) jm info pärimine on tasuline. (Registrite ja Infosüsteemida Keskus, *s.a.a*) Registris on olemas andmed osakapitali nimiväärtuste, ettevõtete põhivara ja omakapitali kohta (**kood 3**).

E-äriregister ei väljasta ettevõtete osakapitali koguväärtust tervikuna ning andmed saadi ainult 500 juhusliku ettevõtte osakapitalide nimiväärtuste kohta, mille koguväärtuseks on 130 905 386 eurot. Esitatud 500 ettevõtte materiaalse põhivara väärtus oli 2 536 221 942 eurot ja immateriaalse põhivara väärtus 232 362 179 eurot. E-äriregistrist saadud andmed on 2018. aasta 31. detsembri seisuga ning kokku esitati 160 259 aruannet. Autor on välja arvutanud, et 500 juhusliku ettevõtte põhivara näitajad moodustavad koguväärtustest 0,31%. Seega tegi autor vastavad arvutused, et teada saada 100% ettevõtjate koguväärtused põhivara kohta.

Tabel 1. Ettevõtete materiaalse ja immateriaalse põhivara koguväärtused eurodes 2018. aasta 31. detsembri seisuga (E-äriregister; autori koostatud)

Põhivara	500 ettevõtet	160 259 ettevõtet
Materiaalne põhivara	2 536 221 942	818 136 110 312
Immateriaalne põhivara	232 362 179	74 955 541 613
Koguväärtus		893 091 651 925

Tabelis 1 nähtub 500 ettevõtte põhivara koguväärtused ning lisaks on autor välja arvutanud hinnanguliselt kõigi 160 259 ettevõtte põhivara koguväärtuse 2018. aasta 31. detsembri seisuga, milleks on 893 091 651 925 (**kood 5**).

Laevakinnistusraamatusse (kood 1) kantakse Eesti mere- ja siseveelaevad (sh kalalaevad), teisaldatavad ujuv-vahendid ning ehitatavad laevad (**kood 3**). Lisaks laeva andmetele (**kood 6**) märgitakse sinna omandiõigus, laevahüpoteegid, kasutusvaldused ning keelumärked jms piirangud. Laevakinnistusraamatu andmed on õigusliku jõuga. Kinnistatud laevaga tehtavad tehingud jõustuvad alles peale laevakinnistusraamatusse kandmist. Registris on teave (**kood 6**) laeva nime, registriosa nr, laeva liigi, kasutusala tüübi, laeva omaniku, kodusadama ja tehniliste andmete kohta. (Registrite ja Infosüsteemide Keskus, *s.a.b*) Laeva lipuõiguse ja

laevaregistrite seadus (**kood 2**) § 47 sätestab millised andmed registrisse kantakse ning lisaks sätestab § 41, et Eestis alaliselt elav füüsiline isik ja Eesti juriidiline isik on kohustatud talle kuuluva siseveelaeva kinnistama. See nõue ei kehti laeva kohta, mille üldpikkus on alla 12 meetri, purjejahtlaeva või kaatri puhul alla 24 meetri. (Laeva lipuõiguse ja laevaregistrite seadus, 1998) Registril on andmed laevade arvu kohta, kuid puuduvad andmed laevade tehingu- ja turuväärtuste kohta, samuti puudub info renditehingute sisu osas (**kood 4 ja 5**).

Maa-amet (K2)

Maakatastrit (**kood 1**) peetakse riigi põhiregistriks ja selle pidaja on Maa-amet. Maakatastriseadus (**kood 2**) § 1¹ sätestab, et registri eesmärk on kinnisasja (**kood 3**) piiri ja ruumilist ulatust, maa väärtust (**kood 5**), maa looduslikku seisundit ja maa kasutamist kajastava informatsiooni registreerimine katastris ning informatsiooni kvaliteedi, säilimise ja avalikkusele kättesaadavuse tagamine. Lisaks sätestab § 4, et andmed on veel näiteks katastritunnuse, sihtotstarbe, pindala ja omaniku kohta (**kood 6**). (Maakatastriseadus, 1994) Kinnisasjade kogumaht oli 2019. aasta 1. oktoobri seisuga 587 292 (**kood 4**) (Registrite ja Infosüsteemide Keskus, 2019).

Maa-amet avaldab kinnisvara hinnastatistikat, täpsemalt on andmed kinnisvara tehingute koguväärtustest (**kood 5**). Kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonna andmete aluseks on tehingute andmebaas, millesse kantakse notaritelt saadud teave Eestis toimuvate kinnisvara võõrandamistehingute kohta. (Maa-amet, 2019c) Andmed kinnisvaratehingute kohta on kättesaadavad alates 1996. a jaanuarist. Info avaldatakse tehingute arvu, pindala (ha) ja koguväärtuste kohta (**kood 6**). Tehingute koguväärtust ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut. (Maa-amet, 2019b) Kinnisvara tehingute koguväärtus oli Eestis ajavahemikul 1.01.1996 kuni 31.03.2020 kokku 48 210 921 316 eurot (**kood 5**) (Maa-amet, 2020). Kuid nende andmete kohta ei ole teada, millise osaga varast tehingud tehtud on ja millise osaga mitte, ehk milline on katvus.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (K3)

Ehitisregistri põhimääruse (**kood 2**) § 2 sätestab, et ehitisregister (**kood 1**) on andmekogu, mille eesmärk on hoida, anda ja avalikustada teavet kavandatavate, ehitatavate ja

olemasolevate ehitiste (**kood 3**) ning nendega seotud menetluste kohta. Lisaks sätestab § 4, et registrisse kantakse ehitiste üldandmed, milleks on näiteks ehitise asukoht, ehitusdokumendid, vallasasjast ehitise omaniku andmed ja ehitustehniliste uuringute andmed (**kood 6**) (Ehitisregistri põhimäärus, 2015). Ehitisregistris ei ole andmeid ehitiste väärtuste kohta, kuid vajadusel saab välja arvutada ehitiste/hoonete kogumahu (**kood 4 ja 5**). Peamiselt esitavad registrisse andmeid kohalikud omavalitsused ja seda haldab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2020).

Maanteeamet (K4)

Liiklusregistri (**kood 1**) vastutav töötleja on Maanteeamet. Liiklusregistri pidamise põhimääruse (**kood 2**) § 3 lg 11 sätestab, et sõidukite andmebaasi kantakse sõiduki (**kood 3**) andmed sh kategooria, mark, tüüp, kaubanduslik nimetus, kere tüüp, värvus ja mootori tüüp (**kood 6**) (Liiklusregistri pidamise põhimäärus, 2011).

Liiklusseaduse (**kood 2**) § 174 lg 1 p-d 1 ja 2 sätestavad, et Liiklusregister koosneb: sõidukite andmebaasist ja väikelaevade, alla 12-meetrise kogupikkusega laevade ja jettide andmebaasidest (**kood 3**). LS § 174 lg-des 2 ja 3 on sätestatud, et sõidukite andmebaasis peetakse arvestust Eestis registreeritud mootorsõidukite, haagiste ja LS §-s 158 nimetatud maastikusõidukite ning nende omanike ja vastutavate kasutajate, samuti sõidukite tehnonõuetele vastavuse kontrolli andmete, sõidukite kasutamisele ja käsutamisele seatud piirangute ning registerpantide üle (**kood 6**). Väikelaevade, alla 12-meetrise kogupikkusega laevade ja jettide andmebaasis peetakse arvestust meresõiduohutuse seaduse nõuetele vastavate Eestis registreeritud väikelaevade, alla 12-meetrise kogupikkusega laevade ja jettide, nende omanike ja vastutavate kasutajate ning kasutamisele ja käsutamisele seatud piirangute üle (**kood 6**). (Liiklusseadus, 2010) Registris ei ole andmeid sõidukite väärtuste kohta (**kood 5**).

Tabel 2. Liiklusregistris registreeritud sõidukid (Maanteeamet; autori koostatud)

Kõik sõidukid	914 986
Omanik eraisik	590 172
Omanik juriidiline isik	324 814
Alla 12 m pikkune laev	2 546
Omanik eraisik	1 577
Omanik juriidiline isik	969
Jetid	1 224
Omanik eraisik	897
Omanik juriidiline isik	327
Väikelaev	30 994
Omanik eraisik	27 647
Omanik juriidiline isik	3 347

Tabelis 2 nähtub, et sõidukeid on kokku registreeritud 914 986 (**kood 4**), ning nendest 590 172 kuulub eraisikutele ja 324 814 kuulub juriidilistele isikutele. Sõidukite andmed sisaldavad ainult registreeritud kandega kõiki sõidukeid, sh traktorid, traktori haagised, liikurmasinad jne. Andmed ei sisalda peatatud registrikandega sõidukeid. Jaotus on tehtud omaniku tüübi järgi.

Lennuamet (K5)

Tsiviillennunduse riiklikku juhtimist teostavad Vabariigi Valitsus, Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium ning Lennuamet. Õhusõidukite registri (**kood 1**) vastutav töötleja on Lennuamet ja andmed õhusõidukite kohta on olemas nende kodulehel. Registris on näha info õhusõidukite riikliku reguleerimistunnuse, tüübi, seerianumbri, omaniku ja operaatori kohta (**kood 6**). 2020. aasta 3. märtsi seisuga on registris registreeritud 208 õhusõidukit (**kood 4**) (Lennuamet, 2020). Registris ei ole andmeid õhusõidukite väärtuste kohta (**kood 5**).

Lennundusseaduse (**kood 2**) § 16 lg 1 sätestab, et õhusõidukite register on andmekogu, mida peetakse õhusõidukite (**kood 3**) üle arvestuse pidamiseks, neile riikkondsuse andmiseks ning registerpantide registreerimiseks. Õhusõidukite registrisse ei kanta kaitseväge ja Kaitseliidu ülesannete täitmiseks kasutatavaid õhusõidukeid. (Lennundusseadus, 1999)

Tsiviilõhusõidukite riikliku registri asutamine ja registri pidamise põhimääruse (**kood 2**) § 11 sätestab, et infotehnoloogilises andmebaasis on näiteks andmed õhusõiduki (**kood 3**) tüübi, registreerimisnumbri, seerianumbri, valmistamisaasta, kaalu, valmistaja ja omaniku kohta (**kood 6**) (Tsiviilõhusõidukite riikliku registri asutamine ja registri pidamise põhimäärus, 2000). Registris ei ole andmeid õhusõidukite väärtuste kohta (**kood 5**).

Nasdaq CSD (K6)

Eesti väärtpaberite register (**kood 1**) on riigi infosüsteemi kuuluv andmekogu aktsiate, võlakohustuste ja teiste väärtpaberite ning nende väärtpaberitega tehtavate toimingute registreerimiseks (**kood 3**). Registri vastutav töötaja on Rahandusministeerium ja volitatud töötaja on keskedepositoorium. Eesti Väärtpaberite Keskregistri pidaja on Nasdaq CSD SE (Väärtpaberite registri pidamise seadus, 2000).

Väärtpaberite registri pidamise seaduse (**kood 2**) § 4 sätestab, et registrisse kantakse emitendi, väärtpaberite liigi ja väärtpaberite omajate andmed ning olemasolul nimiväärtus (koos vääringuga) ja arv (**kood 6**) (Väärtpaberite registri pidamise seadus, 2000).

Nasdaq CSD võrgulehel on olemas info registreeritud väärtpaberite, väärtpaberitehingute ja korporatiivsete sündmuste kohta ning samuti on võimalus tutvuda Nasdaq Tallinna börsil kaubeldavate börsiettevõtete aktsiaraamatutega. Registreeritud väärtpaberite hetkeseis oli 10.03.2020 järgmine: aktsiad 3 255, fondiosakud 139, muud (ostuoptsioon) 42, õigused 5, OÜ osad 3 389, võlakirjad 417 (**kood 4**). (Nasdaq CSD, 2020a)

Autor võttis andmed Nasdaq CSD registrist ning arvutas välja seisuga 20.04.2020 väärtpaberite koguväärtuse – 7 271 832 697 eurot (**kood 5**), milles on arvestatud kõiki väärtpaberi gruppe va osakapitali nimiväärtuseid, sest need andmed on terviklikult e-äriregistril ja Eesti Pangal (Nasdaq CSD, 2020b). Seda sätestab ka Ärisedustiku § 53 lg 5 p 5, et äriregistrisse kantava või osakapitali suurust muutva osaühingu osad ei ole registreeritud Eesti väärtpaberite registris (Äriseadustik¹, 1995). Nasdaq CSD-l on küll osalised andmed osakapitali nimiväärtuste kohta, kuid nende registreerimine seal on vabatahtlik.

Eesti Pank (K7)

Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse 549/2013 (**kood 2**) alusel on liikmesriigil kohustus koostada aasta finantskontosid. Alates 2019. aastast tegeleb sellega Eesti Pank ning avaldab finantskonto andmeid inimeste finantsvara ja finantstehingute kohta (**kood 3 ja 6**). Viimased andmed on 2019. aasta III kvartali kohta, mis näitavad, et omandiväärtpabereid ja investeerimisfondide aktsiaid või osakuid on kokku 50 057 miljon euro väärtuses (**kood 5**) (Eesti Pank, 2020). Samuti on statistilised andmed Eesti leibkondade varade ja kohustuste kohta, kus on välja toodud leibkondade peamise eluaseme, kinnisvara, sõidukite, ettevõtlusvarade, hoiuste ja muude finantsinvesteeringute kohta (**kood 6**) (Eesti Pank, *s.a.*). Kuna leibkondade varade andmed on statistilised ning neis ei ole arvestatud kõikide leibkondade varadega, siis ei saa neid andmeid kasutada vara mahu ja väärtuse hindamisel.

Maksu- ja Tolliamet (K8)

Maksu- ja Tolliameti põhimäärus (**kood 2**) ei sätesta eraldi kinnisvara kohta andmete kogumist ning MTA ei pea vallas- ja kinnisvara registrit ja seega puuduvad vajalikud andmed omandimaksu kehtestamiseks. MTA kogub andmeid ettevõtluse kohta kohalike omavalitsuste kaupa, töötamise registri, tollistatistika, käibedeklaratsioonide koondandmete, väärtegade statistika ja mediaanväljamakse statistika kohta (**kood 6**).

Eesti Kindlustusseltside Liit (K9)

Teave Eesti vallas- ja kinnisvara (**kood 3**) koguväärtuse (**kood 5**) kohta Eesti Kindlustusseltside Liidul puudub. Varakindlustuse kindlustuslepingu raames küll hinnatakse kindlustatava vara väärtust aga kindlustatavate hoonete ja rajatiste kindlustusväärtuseks on tavapäraselt nende taastamisväärtus. Taastamisväärtus võib turuväärtusest oluliselt erineda. Muu vara (vallasvara) hinnatakse küll enamasti turuväärtuses aga kindlustatud ei ole Eestis sugugi mitte kõik hooned, rajatised ja nendega seotud vallasvara. On suur hulk muud vallasvara, mida ei kindlustata varakindlustuse vaid mõne muu kindlustuslepinguga (näiteks vabatahtlik sõidukikindlustus), mis on enamasti hinnatud turuväärtuses aga mis on samuti vaid osaliselt kindlustatud.

Statistikaamet (K10)

Statistikaameti põhimäärus (**kood 2**) § 1 sätestab, et Statistikaamet on Rahandusministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus, mis korraldab riikliku statistika tegemist (Statistikaameti põhimäärus, 2013). Statistikaametil on olemas näiteks andmed registreeritud liiklusvahendite ja ettevõtete varade kohta (**kood 3**) (Statistikaamet, *s.a.a*; Statistikaamet, *s.a.b*). Eelnevalt nimetatud statistikad on tehtud vastavalt programmidele ja statistika vajadustele ning järjepidevat arvestust varade kohta ei peeta.

Dokumendianalüüsis selgus, et Nasdaq CSD-l, Eesti Pangal ja RIK-l on andmed väärtpaberite ja ettevõtte põhivara koguväärtuste kohta ning vajadusel saab maksubaasi välja arvutada. Samuti on kõigil registritel andmed varade omanike kohta ning saab ka eraldada andmed omandisuhete alusel (tabel 2).

Tabel 3. Varade registrid ja koguväärtuste olemasolu (autori koostatud)

Vara	Register	Koguväärtused
Hooned	e-kinnistusraamat; ehitisregister	Puuduvad
Ettevõtete põhivara	e-äriregister	Olemas
Väärtpaberid	Väärtpaberite register; Eesti Panga andmebaas, e-äriregister	Olemas
Sõidukid	Liiklusregister, Laevakinnistusraamat; Õhusõidukite register	Puuduvad

Tabelis 3 nähtub, et koguväärtused on olemas ainult väärtpaberite ja ettevõtte põhivara kohta. Hoonete ja sõidukite kohta koguväärtused registritel puuduvad.

2.3. Hinnangud omandimaksudele üleminekusse

Selles alapeatükis hindab autor omandimaksude kehtestamise eelduseks olevate seadusandlike muutuste teostamise valmidust. Selleks viiakse läbi intervjuu Rahandusministeeriumi Riigivara osakonna spetsialistiga ning Riigikogu Rahanduskomisjoni liikmega ning uuritakse nii nende isiklikku suhtumist vastava maksureformi läbiviimisesse kui ka ametialastest teadmistest tulenevat nägemust, mis võiks selle läbiviimist soodustada või takistada.

Kategooria 1: Omandimaksu kehtestamine Eestis

Spetsialisti (Int1) sõnul on Eestis hetkel ette valmistamisel uus maa korraline hindamine ning Maa-ametil on olemas prognoosid maa väärtuse kohta, kuid kogu Eestis asuva kinnisvara väärtuse (sh ehitised) kohta andmeid registrites ei ole. *„Andmete puudumine on üheks põhjuseks, miks Eestis ei ole rakendatud kinnisvaramaksu. Andmete kogumise järele ei ole olnud vajadust, kuna selget poliitilist tellimust kinnisvaramaksule ei ole olnud. Ka maamaksu teema on olnud viimased 10-15 aastat poliitiliselt tundlik,“* sõnas intervjueritav 1.

Nii nagu viidati OECD rapordis, et Eestis on kinnisvaraga seotud maksulaekumised madalad ja tuleks sisse viia maks elupinnaks olevale kinnisvarale, on ka spetsialisti (Int1) sõnul kasutamata potentsiaal omandimaksu kehtestamiseks. *„Omandimaks maamaksu näol on Eesti kehtestatud juba 1990-ndate alguses, kuid selle osatähtsus maksutuludes on olnud ja on väike: KOV maksutuludest ca 3%, kogu riigi maksutuludest alla 1% ehk OECD riikidest madalaim (OECD keskmine oli 2018. aastal 5,5%, kõrgeima osakaaluga on US ja Suurbritannia, kus see on üle 12%). Seega on Eestil rahvusvahelises võrdluses kasutamata potentsiaali omandimaksu kehtestamiseks,“* ütles intervjueritav 1.

Intervjueritav 2 on arvamisel, et omandimaksude kehtestamiseks oleks Eestis küll ruumi, kuid olulisim on sõnastada selge eesmärk, mida soovitakse saavutada ning kuidas selline maksusüsteemi muudatus toetaks Eesti rahvusvahelist konkurentsivõimet investeerimispiirkonnana?

Kategooria 2: Tulumaksu alandamine ja maksukoormuse nihutamine omandile

Spetsialisti (Int1) arvates on maksukoormuse nihutamiseks eelkõige vaja poliitilist otsust. *„Peale maksusüsteemi loomist ja maamaksu kehtestamist ei ole mulle teadaolevalt omandimaksu osakaalu suurendamine arutelu teemaks olnud. Võimalik, et üheks põhjuseks on läbiviidud omandireform, millega paljud isikud said üsna soodsalt varaomanikeks, kuid eeldatavalt ei ole neil ressursi omandimaksude maksta – seetõttu on tegemist olnud mõneti „tabu“ teemaga. Soovimatus omandimaksudega seotud teemasid arutleda kirjeldab ka asjaolu, et maa maksustamise eesmärgil tehtavat maa korralist hindamist (millega määratakse maamaksu baas) ei ole suudetud läbi viia perioodiliselt alates 2001. aastast. Arvestades*

muutuvat majandusolukorda /.../ võib eeldada, et teema muutub lähiajal aktuaalseks,“ vastas intervjueeritav 1.

Kategooria 3: Probleemid täiendavate omandimaksude rakendamisel

Intervjueeritav 1 tõi välja, et tema oskab avada eelkõige maa/kinnisvaramaksuga seotud probleeme. „Maamaks on suhteliselt lihtsalt administreeritav maks - riigil on olemas andmed maatiikkide kohta (maakataster) ja omandiõiguse kohta (kinnistusraamat). Kõige problemaatilisem on olnud maksubaasi hindamine ehk maa väärtuse hindamine, mille alusel kujuneb maksu suurus,“ lisas spetsialist (Int1). Samuti on probleemkohaks perioodilise hindamise puudumine. „Varasemalt on maa korraline hindamine läbi viidud 1993., 1996. ja 2001. aastal. Järgmine hindamine on kavas läbi viia 2022. aastal. Viimase hindamisega võrreldes on maa väärtus Eestis keskmiselt kasvanud (2018. aasta andmete alusel prognoosides) 7,2 korda, sh maatulundusmaal 11,6 korda, elamumaal 8,8 korda, ärimaal 5,1 korda. Väärtuse muutused võivad sõltuda nii regionaalpoliitilistest arengutes kui arendustegevusest konkreetses piirkonnas: nt Türi vallas on elamumaa väärtus kasvanud vaid 3 korda, kuid Tallinna külje all Peetri alevikus 30 korda,“ ütles intervjueeritav 1.

Probleemiks on ka tehinguandmete puudulikkus/kättesaadavuse ja meetodika. „Tehinguandmete nappuse olukorras on kogu hindamisprotsess oluliselt ressursimahukam...Eespool sai mainitud ehitiste andmete ebapiisavust, mis ei võimalda rakendada kinnisvaramaksu. Ehitusõiguse andmete puudumine masinloetavalt kujul piirab ehitusõiguse arvestamist maa hindamisel või muudab selle rakendamise käsitöömahukaks,“ lisas spetsialist (Int1). Intervjueeritav 2 tõi välja, et OECD analüüsi järgi oli 2017. a vaid neli liikmesriiki, kus omandimaks (net wealth tax) oli säilinud (1990 liikmesriike 12) ning maksutulu on väga madal, seega võib väike maksutulu olla üheks probleemiks, miks omandimakse laiemalt ei ole rakendatud.

Analüüsist nähtub, et Rahanduskomisjoni liikme sõnul elanikkond vananeb ja seega väheneb töötajate arv, kelle palgast saab maha arvata tulumaksu. Keskkond muutub ja isegi kui omandimaksu kehtestamine ei ole praegu poliitiliselt populaarne, siis varem või hiljem tuleb leida uus maksubaas. Rahandusministeeriumi eksperdi sõnul võib omandimaksu kehtestamise

teema muutuda juba lähiajal oluliseks, kuid kui tuleks poliitiline otsus omandimaksu kehtestamiseks, siis puuduks vajalikud andmed maksustatavate varade koguväärtuste kohta. Lisaks andmete puudulikkusele on probleemkohtadena välja toodud ka suured administratiivsed kulud ja vajadus perioodilise hindamise järele.

2.4. Tulemuste analüüs ja ettepanekud

Selles alapeatükis tehakse tulemuste analüüs ning lõpetuseks teeb autor enda poolset ettepanekud.

Esimeseks uurimisküsimuseks oli välja selgitada, et milliseid omandimakse ning nende kombinatsioone saaks Eestis rakendada. Autori hinnangul on Eestis võimalik kehtestada omandimaks hoonetele, sõidukitele ja väärtpaberitele. Analüüsist nähtub, et andmeid on võimalik koguda eelpool nimetatud varade kohta, kuid ainult väärtpaberite kohta on fikseeritud väärtused. Intervjuudest tuli välja, et Eestis oleks potentsiaali kinnisvaramaksu kehtestamiseks hoonetele ning samuti viidati teooria osas, et Eestil tuleks viia sisse maks elupinnaks olevale kinnisvarale (käesolev töö, lk 17). Teooria osas tuli välja, et toimub üleminek põlemistehnoloogiatel põhinevatelt mootoritelt elektrimootoritele ning see tähendab kütuseaktsiisist laekuvate summade vähenemist. Seega võimaldab sõidukite maksustamine kütuseaktsiisi vähenemisel maksutulustid stabiilsena hoida. Kuna sõidukid on registreeritud, siis on neid ka lihtsam maksustada kui muud vallasvara (käesolev töö, lk 21). Analüüsist selgus, et kogu vallasvara ei ole kindlustatud ning teooria osa tõi välja, et muud vallasvara saaks maksustada kindlustusväärtuse alusel, kuid üldjuhul kindlustatakse ainult ehted ja kunst ning see võib viia vara riigist välja viimisele, mis ei oleks hea eriti rahvakultuuri seisukohalt (käesolev töö, lk 21). Seega ei ole muu vallasvara maksustamine otstarbekas.

Teiseks uurimisküsimuseks oli hinnata omandimaksu kehtestamise eelduseid ja kui palju neist on Eestis täidetud. Analüüsist selgus, et vastavad õigusaktid, mis sätestavad andmete kogumist, on olemas, kuid vaja on teha muudatusi. Näiteks füüsiliste isikute valduses olevate hoonete ja korteriomandi omandimaksuga maksustamise eelduseks on, et nende ostu-müügi tehingud fikseeritakse registris. Sama nõue peaks kehtima ka kõikide sõidukite suhtes, s.t autode, vee-

ja õhusõidukite kohta, millistega tehtud tehinguid registreerib vastavalt Liiklusregister, Laevakinnistusraamat või Õhusõidukite register. Analüüsisit nähtub, et vastav eeldus ei ole täidetud. Ka teooriast tuli välja, et seadustes on vaja teha muudatused, et saaks rakendada omandimaksu hoonetele ja sõidukitele (käesolev töö, lk 19 ja lk 21). Teiste maksustatavate varade (väärtpaberite, ettevõtte põhivara) väärtuste kohta on registritel info olemas ning kõik eeldused maksubaasi välja arvutamiseks on samuti olemas.

Kolmandaks uurimisküsimuseks oli välja selgitada, et milliseid samme oleks vaja astuda maksubaasi nihutamiseks tulult omandile. Analüüsisit nähtub, et muutuse jaoks oleks eelkõige vaja poliitilist otsust. Lisaks viidatakse elanikkonna vananemisele ja seega väheneb töötajate arv, kelle palgast saab maha arvata tulumaksu. Samuti on teooria osas viidatud rahvastiku vananemisele ja kulurive suurenemisele (käesolev töö, lk 14). Analüüsisit selgus, et omandimaksu temaatika on muutumas aktuaalseks, kuna keskkond muutub ja isegi kui omandimaksu kehtestamine ei ole praegu poliitiliselt populaarne, siis varem või hiljem tuleb leida uus maksubaas. Teoorias on välja toodud seisukohad, et institutsioonid ei hakka omandimaksu rakendamise tegelema, kui ei ole poliitilist otsust, ning tuleb leida õige kuulajaskond ning tehnika, kõnelemaks omandimaksu vajalikkusest (käesolev töö, lk 10, 15).

Neljandaks uurimisküsimuseks oli hinnata, et millised andmed on Eesti registrites vara väärtuste ja selle omanike kohta. Tulenevalt esimesest ja teisest uurimisülesandest, milleks oli analüüsida Eestis oleva vallas- ja kinnisvara mahtu ja koguväärtust ning hinnata Eesti registritele pandud ülesandeid ning nendes oleva informatsiooni kasutatavust omandimaksude kehtestamiseks, selgus analüüsisit, et Eesti registrites on vajalikud andmed ainult väärtpaberite ja ettevõtete põhivara kohta (RIK, Nasdaq CSD, Eesti Pank). Informatsioon oli olemas ka sõidukite (Liiklusregister) ja kinnisvara (e-kinnistusraamat) kohta, kuid andmeid vara väärtuse kohta ei koguta. Lisaks selgus, et Maa-amet teeb küll iga kvartal kinnisvaraturu ostumüügitehingute kohta analüüsi, kuid puuduvad andmed, millise kinnisvaraga tehingud tehtud on ehk milline on katvus. Analüüsisit selgus, et varade mahu ja omanike kohta on registrites info olemas. Teooria seisukohad on siin kahetised ja toovad välja, et Eestis on küll erinevaid andmebaase/registreid, kuid sealt ei selgu konkreetsete andmete olemasolu (käesolev töö, lk 14).

Ettepanekud

Maksustamise seisukohalt võib asja väärtuseks võtta selle turuväärtuse, mis ilmneb toimunud tehingute käigus. Kuna asjade turuväärtus nende tarbimise käigus väheneb, siis on üks võimalus koostada logaritmi või arvutiprogramm, mis arvestab iga maksustamise objektiks oleva asja väärtuse vähenemist ajas, imiteerides tegelikus majanduskeskkonnas toimuvaid protsesse. Kui maksustamise objektiks olevale asjale tehakse kapitaalremont ja selle turuväärtus tõuseb, tuleks ka see registreerida. Tõenäoliselt ei ole siiski ükski maksu subjekt sellest huvitatud ja kuna ametitel ei saa ilmselt olema ka vastavat võimekust, siis ilmneb asja väärtuse muutus siiski alles järgmise isikutevahelise tehingu käigus, kui see registreeritakse vastavas registris. Lisaks registris fikseeritud turuväärtusele ja selle kulumit arvestavale lahendusele saab iga asja turuväärtust määrata, kui kasutada selleks tehisintellekti võimeid rakendavat programmi, mis analüüsib internetis avaldatud andmeid iga maksustamise objektiks oleva asja kohta, võttes seejuures arvesse nii asjast enesest tulenevaid eripärasid, kui ka asukohast tulenevaid mõjusid.

Autori ettepanekul tuleks nihutada osa praegusest tulumaksukoormusest (5-10%) omandile ja määrates sellele 0,5-1%-line maksumäär, piiraks see märkimisväärselt varimajandust, parandaks madalama sissetulekuga elanikkonna osa toimetulekut ja õiguskuulekust ning sunniks vara omanikke paigutama nende valduses olevat omandi aktiivsesse majandustegevusse. Maksustamisväärtuse aluseks võib võtta 75% korterite, äri-, tootmis- jm otstarbega ruumide rendikuulutustes esitatud hinna, sest see esindab nende ruumide tegelikku turuväärtust, erinevalt tehinguväärtusest, mis esindab alati minevikuväärtust. Sõidukite maksustamisväärtuseks võib võtta samuti rendiväärtuse, kuid nende puhul peaks analüüsima, kas maksustamisväärtus peaks olema 75%-st väiksem või suurem protsent.

Väärtpaberite väärtuselt tasutav omandimaks koormab tegelikult ettevõtete vara ja omakapitali, mis võib asuda laiali üle kogu Eesti territooriumi. Maksustatavaks väärtuseks võiks olla samuti 75% väärtpaberikonto väärtusest. Tulu peaks laekuma riigieelarvesse, kuid sellest peaks poliitilise kokkuleppega määratud osa jagatama KOV-le. Kui maksustamise objektiks on füüsilise isiku väärtpaberikonto, siis ei ole kahjuks võimalik tuvastada, kui palju iga valla- või linnavalitsuse territooriumilt laekus omandimaksu, mistõttu ei saa seda kasutada

regionaalpoliitika instrumendina ning jagada tulu vastavalt sellele, kui ettevõtlussõbralik antud omavalitsus on.

Kui võtta aluseks, et 2019. aasta IV kvartali seisuga oli omandiväärtpabereid ja investeerimisfondide aktsiaid või osakuid kokku koguväärtuses 50 057 000 000 eurot ning maksustatavaks väärtuseks oleks sellest 75% (37 542 750 000 eurot) ja kui sellele kehtestada 1% omandimaksu, siis laekuks riigile 375 427 500 eurot. Kui 2019. aastal laekus füüsilise isiku tulumaksu kokku 1 531 588 000 eurot (Statistikaamet, 2020), siis vastaks omandimaksust saadud tulu 4,9%-le ehk selle võrra oleks võimalik füüsilise isiku tulumaksukoormust alandada ja see üle kanda omandile. Kui arvesse võtta veel eraisikute omanduses olev kinnis- ja vallasvara, siis oleks võimalik alandada tulumaksumäära kuni 10% võrra.

Selleks, et piirata vara maksustamisest tuleneva töö mahtu ning vältida vaesuse riski, oleks ratsionaalne määrata maksuvaba miinimum, mis Eesti tänaseid olusid arvestades võiks olla igale maksumaksjale 50 000 eurot ja lapsele 25 000 eurot. Perekonna registreerimisel peaks olema võimalus esitada ühisdeklaratsioon, milles nimetatud maksuvabad summad summeeritakse.

Nii nagu maamaks, peaks ka kinnisvaramaksu tulu laekuma KOV-ide eelarvesse. Vallasvaramaksust laekunud tulu peaks siiski laekuma keskvalitsuse eelarvesse, sest sõidukid liiguvad ka väljaspool omavalitsusüksuseid ning kasutavad ka riigi ja teiste KOV-te teid. Seega peaks tulu vallasvaralt (sõidukid) laekuma riigieelarvesse. Autodelt jms sõidukitelt tasutud maksumassist tuleks osa siiski eraldada - kohalike teede pikkust arvestava valemi alusel – kohalikele omavalitsustele nende teede korrashoiukulude katteks.

Kokkuvõtvalt saab järeldada, et vara väärtus sõltub eelkõige omavalitsuse haldussuutlikkusest (käesolev töö lk 10-11) ning omandimaksu kehtestamisega saaks füüsilise isiku tulumaksu alandada ligi poole võrra. Lõputöö eesmärgiks on hinnata riiklike registrite kasutamise võimalusi omandimaksude rakendamisel Eestis ning töös selgus, et registritel puuduvad andmeid kõikide maksustatavate varade koguväärtuste kohta ning tuleks luua süsteemid varade hindamiseks. Ekspertintervjuude põhjal on omandimaksude jaoks Eestis

kasutamata potentsiaal ning muutusteks on eelkõige vajalik teha poliitiline otsus ning alles siis saab tegeleda detailsemalt maksubaasi hindamise ja seaduste muutmisega.

KOKKUVÕTE

Omandimaks karistab passiivseid ja premeerib aktiivseid omanikke, see on õiglane, sest maksukohustuse suurus sõltub vara väärtusest ja see omakorda riigi maksulaekumistest. Omandimaks parandab ühiskonna jätkusuutlikkust ning parem haldussuutlikkus piirab kuritegevust ja korrupsiooni. Maksusüsteem peaks olema kavandatud nii, et see kahjustaks võimalikult vähe majanduse tootlikku tegevust ja üldist majanduslikku heaolu.

Lõputöö teema on aktuaalne, sest erinevad riigiüleised institutsioonid on viidanud, et Eesti praegune maksubaas pole jätkusuutlik ning maksusüsteemis tuleks teha muudatused, millele on teiste hulgas viidanud ka Euroopa Komisjon ja OECD.

Autor hindas lõputöö käigus riigi maksubaasi muutmise võimalusi ja tuvastas, mida valitsus peaks ette võtma, et need muutused praktikas realiseerida. Lõputöö uurimisprobleemiks oli küsimus, et millised on täiendavate omandimaksude kehtestamise võimalused Eestis.

Töö eesmärgiks oli hinnata riiklike registrite kasutamise võimalusi omandimaksude rakendamisel Eestis ning autori hinnangul on Eesti Pangal, e-äriregistris ja Nasdaq CSD-l olemas kõik vajalikud andmed väärtpaberite ja ettevõtete põhivara kohta, et vajadusel saaks maksubaasi välja arvutada. E-kinnistusraamatus ja sõidukitega seotud registrites on olemas info omaniku ja tehniliste andmete kohta, kuid puuduvad andmed vara koguväärtuste kohta.

Esimeseks uurimisülesandeks oli analüüsida Eestis oleva vallas- ja kinnisvara mahtu ja koguväärtust. Eesti registrites on koguväärtused väärtpaberite ja ettevõtete põhivara kohta, kuid koguväärtused sõidukite ja kinnisvara kohta puuduvad. Koguväärtused on ainult kinnisvaratehingute kohta, kuid puuduvad andmed, millise kinnisvaraga tehingud tehtud on ehk milline on katvus. Vara mahu kohta on registrites info olemas.

Teiseks uurimisülesandeks oli hinnata Eesti registritele pandud ülesandeid ning nendes oleva informatsiooni kasutatavust omandimaksude kehtestamiseks. Selleks, et maksubaasi saaks nihutada tulult omandile, peaks eelkõige tulema poliitiline otsus omandimaksu kehtestamiseks.

Muudatused tuleks teha erinevates seadustes, mis sätestavad registripidajate andmete kogumise tööülesandeid – sinna peaks kindlasti lisama vara väärtuse. Samuti tuleks ära hinnata maksustamisele kuuluvad kinnis- ja vallasvara.

Kolmandaks uurimisülesandeks oli analüüsida Eestis asuvaid varasid ning nende jagunemist omandisuhete alusel. Autori hinnangul on registritel andmed vara omanike kohta ning andmed saab jagada omaniku järgi kaheks: eraisik ja juriidiline isik.

Esimeseks uurimisküsimuseks oli välja selgitada, et milliseid omandimakse ning nende kombinatsioone saaks Eestis rakendada. Autori hinnangul on Eestis võimalik kehtestada omandimaks hoonetele, sõidukitele ja väärtpaberitele. Muud vallasvara saaks maksustada kindlustusväärtuse alusel, kuid üldjuhul kindlustatakse ainult ehteid ja kunsti ning see võib viia vara riigist välja viimisele, mis ei oleks hea eriti rahvakultuuri seisukohalt. Seega tuleb omandi maksustamisel eelkõige lähtuda maksustamise eesmärgist.

Teiseks uurimisküsimuseks oli hinnata omandimaksu kehtestamise eelduseid ja kui palju neist on Eestis täidetud. Füüsiliste isikute valduses olevate hoonete ja korteriomandi omandimaksuga maksustamise eelduseks on, et nende ostu-müügi tehingud fikseeritakse registris. Sama nõue peaks kehtima ka kõikide sõidukite suhtes, s.t autode, vee- ja õhusõidukite kohta, millistega tehtud tehinguid registreerib vastavalt Liiklusregister, Laevakinnisturaamat või Õhusõidukite register. Teiste maksustatavate varade väärtuste kohta on registritel info olemas ning kõik eeldused maksubaasi välja arvutamiseks on samuti olemas.

Kolmandaks uurimisküsimuseks oli välja selgitada, et milliseid samme oleks vaja astuda maksubaasi nihutamiseks tulult omandile. Analüüsist selgus, et muutuse jaoks oleks eelkõige vaja poliitilist otsust ning seejärel peaks välja arvutama vajaliku maksubaasi, rakendades selleks näiteks tehisintellekti võimeid rakendavat programmi, mis analüüsib internetis avaldatud andmeid iga maksustamise objektiks oleva asja kohta, võttes seejuures arvesse nii asjast enesest tulenevaid eripärasid kui keskkonnast (linn, maakond jms) tulenevaid mõjusid. Lisaks tuleks määrata maksukoormuse osakaal, mis liigub tulult omandile.

Neljandaks uurimisküsimuseks oli hinnata, et millised andmed on Eesti registrites vara väärtuste ja selle omanike kohta. Analüüsist selgus, et registritel on olemas kõik vajalikud andmed ainult väärtpaperite ja ettevõtte vara kohta. Koguväärtused olid registritel puudu kinnisvara ja sõidukite kohta, kuid muud info oli olemas.

Lõputöös jõudis autor järeldusele, et vara väärtus sõltub eelkõige riigi ja KOV haldussuutlikkusest ning omandimaksu kehtestamisega saaks füüsilise isiku tulumaksu alandada kuni poole võrra. Maksukoormuse nihutamist tulult omandile takistab see, et registritel ei ole andmeid kõikide maksustatavate varade koguväärtuste kohta ning tuleks luua süsteemid varade hindamiseks. Ekspertintervjuude põhjal on omandimaksude jaoks Eestis kasutamata potentsiaal ning muutusteks on eelkõige vajalik teha poliitiline otsus. Lõputöö püstitatud eesmärk sai täidetud, ning edaspidi soovitakse uurida kinnisvara ja sõidukite koguväärtust, et saaks välja arvutada vajaliku maksubaasi.

SUMMARY

Property tax punishes the passive and rewards the active owners, it is fair as the amount of tax liability depends on the value of the property and that in turn depends on the country's tax collectability. Property tax improves the sustainability of society and better administrative capacity restricts crime and corruption. The tax system should be designed to cause the least possible damage to the potential productivity of the economy and overall economic well-being.

The subject of the thesis is topical as various supranational institutions have indicated that the current tax base of Estonia is unsustainable and changes in the tax system should be made as has been referred by the European Commission and the OECD.

The author of the thesis assessed the options for changing the country's tax base and identified what the government should do to put these changes into practice. The research question of the thesis was what the possibilities of establishing additional property taxes in Estonia are.

The aim of the thesis is to evaluate the possibilities of using state registers for the application of property taxes in Estonia and according to the author, the Bank of Estonia, the e-Business Register and the Nasdaq CSD have all the necessary data of securities and fixed business assets of the enterprises to calculate the tax base if needed. The e-Land Register and vehicle registers contain information about the owner and vehicles' technical data, but the data about properties' total value is missing.

The first research task was to analyse the volume and the total value of movable and immovable property in Estonia. Estonian registers contain the total value of securities and fixed assets of the companies, but not the total value of vehicles and real estate. The total value concerning the real estate transactions is available, but there is no data on what kind of real estate the transactions have been made, i.e. what is the coverage. Information on the volume of assets is available in the registers.

The second research task was to evaluate the tasks assigned to the Estonian registers and the use of the information contained therein for the establishment of property taxes. A political decision on establishing property tax needs be made to shift the tax base from income to property. The changes like adding asset value should be made in different laws that lay down the tasks for collecting data assigned to the registrars. In addition, movable and immovable property that is subject to taxation, should be also assessed.

The third research task was to analyse assets located in Estonia and their division based on ownership relations. According to the author, registers contain data on the owners of the property and it can be divided according to the persons into two: private and legal persons.

The first research question was to find out which property taxes and their combinations can be applied in Estonia. According to the author, property taxes should be applied to buildings, vehicles and securities. Other movable property could be taxed on the basis of insurable value, but generally, only jewellery and art are insured, and this could lead to the removal of the property out of the country which is not good for folk culture. Thus, the taxation of property should be based primarily on the purpose of taxation.

The second research question was to evaluate the prerequisites for imposing the property tax and to what extent it has been complied in Estonia. The prerequisite for burdening with a property tax the buildings and property of a private person is the fixation of the value of the sale/purchase transactions in registers. The same requirement should apply to all vehicles like cars, watercrafts and aircrafts, the transactions of which are registered in Vehicle Register, Ship Register or Aircraft Register. Registers have information on other taxable property values and thus, all the preconditions for calculating the tax base.

The third research question was to find out the necessary steps to shift the tax base from income to property. The analysis revealed that a political decision is necessary for changes and after that the required tax base should be calculated for example by implementing an artificial intelligence program that analyses data published on the Internet for each object of taxation,

taking into account the impact of time and environment (city, countryside, etc). In addition, the proportion of the tax burden that transfers from income to property should be determined.

The fourth research question was to evaluate what kind of data Estonian registers have on property values and their owners. The analysis showed that the registers have all the necessary data only on securities and the assets of the companies. The total value of real estate and vehicles were missing from the registers, but other information was available.

In conclusion the author would say that, the value of a property depends primarily on the administrative capacity of the municipality, and by establishing property tax, personal income tax could be reduced almost by half. In addition, registers do not contain data on the total value of all taxable properties, which prevents the tax burden from being shifted from income to property. Also systems should be created for assessing assets. Based on expert interviews, there is untapped potential for property taxes in Estonia, and changes require a political decision. The aim of the thesis was achieved. Furthermore, the author wants to continue with the research concerning the total value of real estate and vehicles to calculate the necessary tax base.

VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

Almy, R. & Cusack, M., 2018. Workable Solutions for Property Tax Reform. *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 15 (2), pp. 49-65.

Asen, E., 2019. *Real Property Taxes in Europe*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://taxfoundation.org/real-property-taxes-europe/> [Kasutatud 02.03.2020].

Bahl, R., 2009. *Property Tax Reform in Developing and Transition Countries*. [Võrgumaterjal] Leitav: https://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNADW480.pdf [Kasutatud 25.04.2020].

Baylis, J., Smith, S. & Owens, P., 2020. *The Globalization of World Politics: An Introduction to International Relations*. Edition 8. Oxford University Press [Võrgumaterjal] Leitav: https://books.google.ee/books?hl=en&lr=&id=Y1S_DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=changes+in+the+world+2020&ots=uKNN8N3Xi_&sig=XJlxzv2FkHv2fNiLY-gkq5_7hSo&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false [Kasutatud 28.02.2020].

Cagetti, M. & Nardi, M. D., 2009. Estate Taxation, Entrepreneurship, and Wealth. *American Economic Review*, 99 (1), pp. 85-111.

Connolly, K. & Bell, M., 2010. Financing urban government in transition countries: assessment uniformity and the property tax. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 28, pp. 978-991.

Connor, M. A., 2018. Race, Republicans, and Real Estate: The 1991 Fulton County Tax Revolt. *Journal of Urban History*, 44 (5), pp. 985-1006.

Cudworth, E., Hall, T. & McGovern, J., 2007. *The Modern State: Theories and Ideologies*. Edinburgh: University Press.

Dalehite, E. G., Mikesell, J. L. & Zorn C. K., 2005. Variation in Property Tax Abatement Programs Among States. *Economic Development Quarterly*, 19 (2), pp. 157-173.

Dawson, W., 1956. The Property Tax Headache. *Tax Executive*, 8 (3), pp 57-63.

Eesti Linnade ja Valdade Liit, 2019. *Valitsuskomisjoni ja Eesti Linnade ja Valdade Liidu 2020. a riigieelarve läbirääkimiste protokoll*. [Võrgumaterjal] Leitav: https://www.elvl.ee/2020_lr_2019_09_20_protokoll [Kasutatud 28.02.2020].

Eesti Pank, 2020. *Finantsvarade ja -kohustiste jääk (miljon eurot)*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://statistika.eestipank.ee/#/et/p/FINANTSKONTO/r/2370/2179> [Kasutatud 24.04.2020].

Eesti Pank, s.a. *Eesti leibkondade varad ja kohustused*. [Võrgumaterjal] Leitav: http://statistika.eestipank.ee/#/et/p/LEIBKONDADE_VARAD_JA [Kasutatud 28.01.2020].

Ehitisregistri põhimäärus (2015) RT I, 28.06.2019, 19.

Euroopa Komisjon, 2017. *Maksustamine*. [Võrgumaterjal] Leitav: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/file_import/european-semester_thematic-factsheet_taxation_et_0.pdf [Kasutatud 7.01.2020].

Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus 549/2013, 25. juuli 2013, *Euroopa Keskpanga statistikaaruandluse nõuete kohta seoses finantskontode kvartaliandmetega*.

Goode, R., 1984. *Government Finance in Developing Countries*. Washington DC: BROOKINGS INSTITUTION.

Greenberg, B. A., 2016. Rethinking Technology Neutrality. *Minnesota Law Review*, 100 (4), pp. 1495-1562.

Hirsjärvi, S., Remes, P., & Sajavaara, P., 2007. *Uuri ja kirjuta*. Tallinn: Medicina.

Holbert, C. H., 1980. The property tax. *Tax Executive*, 33 (1), pp. 55-74.

Johnson, A. P., 2018. Global Governance, Tax Treaties, and Credible Commitments. *World Affairs*, 181 (1), pp. 69-98.

Järvet, S., Saar, I., Valk, A., Kratovitš, M., Tamm, L., Loik, R., Karu, T., Toom, K., Kroonberg, R., Mäe, V., Lees, M., Elling, T. ja Silberg, U., 2020. *Üliõpilastööde koostamise ja vormistamise juhend*. [Võrgumaterjal] Leitav: file:///C:/Users/Kasutaja/Desktop/ÜUS_liõpilastööde%20koostamise%20ja%20vormistamise%20juhend.pdf [Kasutatud 26.04.2020].

Kinnistusraamatus (1993) RT I, 13.03.2019, 89.

Laeva lipuõiguse ja laevaregistriseadus (1998) RT I, 23.10.2019, 7.

Leiserson, G., McGrew, W. & Kopparam, R., 2019. *Net worth taxes: What they are and how they work*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://equitablegrowth.org/wp-content/uploads/2019/03/032119-wealth-tax-report.pdf> [Kasutatud 14.02.2020].

Lennumet, 2020. *Registri andmed*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.ecaa.ee/et/lennundustehnika-ja-lennutegevus/ohusoidukite-register/registri-andmed> [Kasutatud 03.03.2020].

Lennundusseadus (1999) RT I, 08.01.2020, 7.

Liiklusregistri pidamise põhimäärus (2011) RT I, 20.06.2017, 24.

Liiklusseadus (2010) RT I, 15.03.2019, 9.

Kaar, V., 2011. *Kontentanalüüs kui meetodi rakendamine alaealiste hälbivuspotentsiaali määramiseks*. Lõputöö. Tallinn: Sisekaitseakadeemia.

Kalmus, V., Masso, A. ja Linno, M., 2015. *Sotsiaalse analüüsi meetodid ja metodolooga õpibaas*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://samm.ut.ee/kvalitatiivne-sisuanalyys> [Kasutatud 14.02.2020].

Keskkonnaministeerium, 2016. *Lühidalt maa korralisest hindamisest*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.envir.ee/et/uudised/luhidalt-maa-korralisest-hindamisest> [Kasutatud 26.04.2020].

Krupa, O., 2017. Government Consolidation in Property Tax Administration. *State and Local Government Review*, 49 (1), pp. 27-36.

Maanteeamet, 2019. *Tegevusvaldkonnad ja struktuur*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.mnt.ee/et/ametist/tegevusvaldkonnad-ja-struktuur> [Kasutatud 26.04.2020].

Maa-amet, 2019a. *2001. aasta korralise hindamise tulemused*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Kinnisvara-tehingute-andmebaas/2001-aasta-korralise-hindamise-tulemused-p195.html> [Kasutatud 26.01.2020].

Maa-amet, 2019b. *Kinnisvara hinnastatistika päringud*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx> [Kasutatud 25.01.2020].

Maa-amet, 2019c. *Maa-amet uuendas kinnisvara hinnastatistika päringukeskkonda*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.maaamet.ee/et/uudised/maa-amet-uuendas-kinnisvara-hinnastatistika-paringukeskkonda-0> [Kasutatud 26.01.2020].

Maa-amet, 2020. *Tehingud maakondade kaupa. Eesti ajavahemikul 1.01.1996 kuni 31.03.2020*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx> [Kasutatud 01.04.2020].

Maakatastriseadus (1994) RT I, 29.06.2018, 26.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2020. *Ehitisregister*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/ehitisregister> [Kasutatud 11.03.2020].

Maksu- ja Tolliamet, 2018. *Eesti maksusüsteem*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.emta.ee/et/eraklient/maksukorraldus-maksususteem/eesti-maksususteem> [Kasutatud 21.12.2019].

Maksu- ja Tolliamet, 2019a. *Maksumäärad*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.emta.ee/et/eraklient/tulu-deklareerimine/maksumaarad> [Kasutatud 21.12.2019].

Maksu- ja Tolliamet, 2019b. *Füüsilise isiku üüritulu maksustamine alates 2016. aastast*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.emta.ee/et/eraklient/tulu-deklareerimine/fuusilise-isiku-uuritulu-maksustamine-alates-2016-aastast> [Kasutatud 28.02.2020].

Mathé, M., Nicodème, G. & Ruà, S., 2015. *Tax Shifts*. Taxation Papers, No.59.- 2015. Luxembourg: EU Commission. [Võrgumaterjal] Leitav: https://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/resources/documents/taxation/gen_info/economic_analysis/tax_papers/taxation_paper_59.pdf [Kasutatud 25.04.2020].

Miggur, K.-K., 2014. *Täiendavate omandimaksude kehtestamise vajalikkus ja võimalikkus Eestis*. Lõputöö. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool.

Mirrlees, J., Adam, S., Besley, T., Blundell, R., Bond, S., Chote, R., Gammie, M., Johnson, P., Myles, G. & Poterba, J. M., 2011. *Tax by design*. Oxford University Press.

Nasdaq CSD, 2020a. *Nasdaq CSD registreeritud väärtpaberid*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://nasdaqcsd.com/statistics/et/summary> [Kasutatud 10.03.2020].

Nasdaq CSD, 2020b. *Turukapitalisatsioon*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://nasdaqcsd.com/statistics/et/capitalization/?month=3&year=2020&market=EE> [Kasutatud 20.04.2020].

OECD, 2019. *OECD Economic Surveys: ESTONIA 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: https://read.oecd-ilibrary.org/economics/oecd-economic-surveys-estonia-2019_f221b253-en#page1 [Kasutatud 19.02.2020].

Paulus, A., 2018. *Maksusüsteemi kujundamise üldine raamistik, lähtekohad ja väljakutsed*. [Võrgumaterjal] Leitav: http://www.praxis.ee/wp-content/uploads/2018/04/MH_teemapaber_24okt.pdf [Kasutatud 18.01.2020].

Rahandusministeerium, 2018. *Riigi eelarvestrateegia*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.rahandusministeerium.ee/et/riigieelarve-ja-majandus/riigi-eelarvestrateegia> [Kasutatud 31.12.2019].

Rahandusministeerium, 2019. *Maksud*. [Võrgumaterjal] Leitav:
<https://www.rahandusministeerium.ee/et/eesmargidtegevused/maksu-ja-tollipoliitika/maksud>
[Kasutatud 20.01.2020].

Registrite ja Infosüsteemide Keskus, 2019. *Kinnistusraamatu statistika seisuga 01.10.2019*. [Võrgumaterjal] Leitav:
https://www.rik.ee/sites/www.rik.ee/files/elfinder/article_files/kinnistusraamatu_statistika_seisuga_01.10.2019.pdf [Kasutatu 09.03.2020].

Registrite ja Infosüsteemide Keskus, *s.a.a. E-kinnistusraamat*. [Võrgumaterjal] Leitav:
<https://www.rik.ee/et/e-kinnistusraamat> [Kasutatud 25.01.2020].

Registrite ja Infosüsteemide Keskus, *s.a.b. Laevakinnistusraamat*. [Võrgumaterjal] Leitav:
<https://www.rik.ee/et/muud-teenused/laevakinnistusraamat> [Kasutatud 9.03.2020].

Registrite ja Infosüsteemide Keskuse põhimäärus (2007) RT I, 04.09.2018, 8.

Riigi Infosüsteemi Amet, *s.a. Ülevaade riigi infosüsteemist*. [Võrgumaterjal] Leitav:
<https://www.riha.ee/Avaleht> [Kasutatud 02.02.2020].

Rudnick, R. S. & Gordon, R. K., 1996b. Taxation of Wealth. Rmt: V. Thuronyi, ed. *Tax Law Design and Drafting, volume 1*. s.l.: International Monetary Fund, pp. 1-46. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.imf.org/external/pubs/nft/1998/tlaw/eng/ch10.pdf> [Kasutatud 18.01.2020].

Sandford, C. T., 1971. *Taxing Personal Wealth*. London: George and Allen & Unwin.

Sokk, L., 2014. *Varandusmaksud ja nende ümberjaotuslikud mõjud*. Lõputöö. Tartu: Tartu Ülikool.

Sonnier, B. M., 2016. Property Tax Exemptions for University Property. *Taxes: The Tax Magazine*, 94 (7), pp. 17-43.

Statistikaamet, 2020. *Riigieelarvesse laekunud maksud, kuu*. [Võrgumaterjal] Leitav:
<https://www.stat.ee/53709> [Kasutatud 24.03.2020].

Statistikaamet, *s.a.a. Põhivara*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/searchpx2.asp> [kasutatud 25.01.2020].

Statistikaamet, *s.a.b. Registreeritud liiklusvahendid*. [Võrgumaterjal] Leitav: http://pub.stat.ee/px-web.2001/Database/Majandus/22Transport/08Registreeritud_liiklusvahendid/08Registreeritud_liiklusvahendid.asp [Kasutatud 25.01.2020].

Statistikaameti põhimäärus (2013) RT I, 24.07.2019, 11.

Tammert, P., 2005. *Maksundus*. 3. trükk. Tallinn: Aimwell.

Tegmark, M., 2017. *Life 3.0: Being Human in the Age of Artificial Intelligence*. Penguin Random House.

Tsiiviilõhusõidukite riikliku registri asutamine ja registri pidamise põhimäärus (2000) RT I 2000, 49, 310.

Virkus, S., 2016. *Inervjuu liigid*. [Võrgumaterjal] Leitav: https://www.tlu.ee/~sirvir/Intervjuu_vaatlus_ja_sisuanals/intervjuu_liigid.html [Kasutatud 20.04.2020]

Väärtpaberite registri pidamise seadus (2000) RT I, 04.12.2019, 18.

Õunapuu, L., 2014. *Kvalitatiivne ja kvantitatiivne uurimisviis sotsiaalteadustes*. Tartu Ülikool. [Võrgumaterjal] Leitav: http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/36419/ounapuu_kvalitatiivne.pdf [Kasutatud 29.10.2019].

Äriseadustik¹ (1995) RT I, 28.02.2019, 11.

Youngman, J. M., 1996a. Tax on land and buildings. Rmt: V. Thuronyi, ed. *Tax Law Design and Drafting, volume 1*. s.l.: International Monetary Fund, pp. 1-27. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.imf.org/external/pubs/nft/1998/tlaw/eng/ch9.pdf> [Kasutatud 30.12.2019].

Lisa 1. Poolstruktureeritud ekspertintervjuu küsimused

Mida arvate omandimaksu kehtestamisest Eestis?

Mida arvate tulumaksu alandamisest ja maksukoormuse nihutamisest omandile?

Millised on suuremad probleemid täiendavate omandimaksude rakendamisel?

Lisa 2. Dokumendianalüüsi kodeerimistabel

	Kood 1: Registrid	Kood 2: Õigusakt	Kood 3: Vara liik	Kood 4: Vara määrt	Kood 5: Vara väärtus	Kood 6: Registri andmed
Kategooria 1 (K1): Registre ja Infosüsteemide Keskus	E-kinnistusraamat	Registrite ja Infosüsteemide Keskuse põhimäärus; Kinnistusraamatauseadus	Kinnistud	1 120 148 (seisuga 01.10.19)	Puudub	Kinnistu number, nimi ja liik, kastritusnumbr, sihtotstarve, asukoht, pindala, piiratud asjaõigused, omanik, kasutusõigus, hoone seisukorra
Registre ja Infosüsteemide Keskus (K1)	E-äriregister	Registrite ja Infosüsteemide Keskuse põhimäärus; Äriseadustik	Ettevõtete põhivara; väärtpaberid	Olemas	Ettevõtte põhivara: 893 091 651 925 eurot (autori arvutus)	Juridiliste isikute üldandmed, majandusaasta aruanne, tegevusala, menetusinfo, põhikiri; riig- ja kohaliku omavalitsuse asutuste, avalik-õiguslike juridiiliste isikute ning põhiseaduslike institutsioonide
Registre ja Infosüsteemide Keskus (K1)	Laevakinnistusraamat	Registrite ja Infosüsteemide Keskuse põhimäärus; Laeva lipuõiguse ja laevaregistrite seadus	Mere- ja siseveelaevad (sh kalalaevad)	Olemas	Puudub	Omandiõigus, laevahüpotekid, kasutusvaldused, le elumärked, laeva nimi, registreerimis nr, laeva liik, kasutusala tüüp, laeva omanik, kodusaadam koostusnimelaad
Kategooria 2 (K2): Maa-amet	Maaalaster	Maaalasteriseadus	Kinnisasi	587 292 (seisuga 01.10.2019)	Maa ja kinnisvara tehingute väärtused	Kastritusnumbr, koha- ja aadress, kinnistu number, omaniku andmed, sihtotstarve, pindala ja pindalad kõlvikute lõikes, katastripiiride märged
Kategooria 3 (K3): Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	Ehitisregister	Ehitisregistri põhimäärus	Hooned/ehitised	Olemas	Puudub	Kavandatud, ehitatavad ja olemasolevad ehitised, ehitisregistri kood, ehitise nimetus, ehitise omaniku liik, ehitise kasutamise otstarve, ehitise aluse maaukuse katastrinumbr jms
Kategooria 4 (K4): Maanteeamet	Liiklusregister	Liiklusregistri pidamise põhimäärus; Liikluseadus	Sõidukid; alla 12 m pikkune laev; jetid; väetelaevad	914 986 (seisuga 18.03.20)	Puudub	Sõiduki andmed: kategooria, mark, tüüp, kaubanduslik nimetus, kere tüüp, mootori tüüp ja võimsus, pikkus/laius/kõrgus, tüüsmassi/tühimass, kandevõime, registrinumbr jms
Kategooria 5 (K5): Lennuamet	Õhusõidukite register	Lennundusseadus	Õhusõidukid	208 (seisuga)	Puudub	Riiklik registreerimisnumbr, tüüp, seerianumber, omanik ja operaator
Lennuamet (K5)	Tsiviilõhusõidukite riiklik register	Tsiviilõhusõidukite riikliku registri asutamise ja registri pidamise põhimäärus	Õhusõidukid	Olemas	Puudub	Tüüp, seerianumber, valmistamisaja, kaal, maksimalse lubatud stardimassi, valmistaja, lennukõlblikkussertifikaadi kehtivuseg, mootori tüüp kategooria ja kasutamise eesmärk, omaniku andmed jms
Kategooria 6 (K6): Nastaq CSD	Väärtpaberite register	Väärtpaberite registri pidamise seadus	Väärtpaberid	Olemas	6 900 865 447 eurot (2020 märts)	Emtendi nimi, asukoht ja registrikood; väärtpaberite liik, olemasolul nimiväärtus (koos vääringuga) ja arv, väärtpaberite omanike andmed jms
Kategooria 7 (K7): Eesti Pank	Eesti Panga andmebaas	Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus 549/2013; Riikliku statistika seadus	Finantsvarad (sh väärtpaberid), leibkondade vara	Olemas	Väärtpaberid: 50 057 000 000 eurot (2019 IV kvartal)	Finantsvarad (väärtpaberid) ja finantskohustused, leibkondade vara ja kohustused
Kategooria 8 (K8): Maksu- ja Tolliamet	MTA andmebaas	Maksu- ja Tolliameti põhimäärus	-	-	-	Töötamise registri andmed, tollistatistika, käibedeklaratsioonide koondandmed, väärteaduste statistika ja mediaanväljamakse statistika
Kategooria 9 (K9): Eesti Kindlustusseltside Liit	EKS-i andmebaas	-	Vallas- ja kinnisvara	-	-	Kindlustatava vara andmed
Kategooria 10 (K10): Statistikaamet	Statistikaameti andmebaas	Statistikaameti põhimäärus; Riikliku statistika seadus	Sõidukid, ettevõtte põhivara, väärtpaberid jms	Osaliselt	Osaliselt	Erinevad andmed, mis on kogutud vastavalt riikliku statistika programmi raames

Lisa 3. Intervjuude kodeerimistabel

Kategooria 1: Omandimaksu kehtestamine Eestis	Kategooria 2: TM alandamine ja OM kehtestamine	Kategooria 3: Probleemid omandimaksu rakendamisel
<p>Andmete puudumine on üheks põhjuseks, miks Eestis ei ole rakendatud kinnisvaramaksu (Int1).</p> <p>Ka maamaksu teema on olnud viimased 10-15 aastat poliitiliselt tundlik (Int1).</p> <p>Omandimaks maamaksu näol...kuid selle osatähtsus maksutuludes on olnud ja on väike (Int1).</p> <p>Eestil rahvusvahelises võrdluses kasutamata potentsiaali omandimaksu kehtestamiseks (Int1).</p> <p>Võimalik, et kinnisvaramaksu rakendamine ei peakski olema eesmärgiks, vaid õiglasem ja lihtsam alternatiiv on jääda maa maksustamise juurde, kuid arvestada tuleks ka maaga seotud ehitusõigusega (Int1).</p> <p>Iseküsimus, kas hoonete kaasamine annab lisaväärtust, mis kaaluks üles keerukamast hindamisest ja andmete haldamisest tulenevad lisakulud (Int1).</p> <p>Omandimaksude kehtestamiseks oleks Eestis küll ruumi, kuid olulisim on sõnastada selge eesmärk, mida soovime saavutada ning kuidas selline maksusüsteemi</p>	<p>Tulumaksu alandamine ja omandimaksude osakaalu suurendamine on maksupoliitiline otsus ja sõltub otsustajate maailmavaatest ja eesmärkidest (Int1).</p> <p>Peale maksusüsteemi loomist /.../ ei ole /.../ omandimaksu osakaalu suurendamine arutelu teemaks olnud... üheks põhjuseks on läbiviidud omandireform, millega paljud isikud said üsna soodsalt varaomanikeks, kuid eeldatavalt ei ole neil ressursi omandimaksu maksta – seetõttu on tegemist olnud mõneti „tabu“ teemaga (Int1).</p> <p>Arvestades muutuvat majandusolukorda võib eeldada, et teema muutub lähiajal aktuaalseks (Int1).</p> <p>Maksupoliitilistes valikutes on minu esimene eelistus maksusüsteem, mis soosib investeringuid, innovatsiooni ja ettevõtlust (sh start-up keskkond, innovatsioon ja teadus-arendustegevus). Siis kasvab SKP, luuakse rohkem hästimakstud töökohti ja samade maksumäärade juures kogutakse</p>	<p>Üheks probleemiks on vajadus perioodilise hindamise järele, et hoida maksubaasi aktuaalsena ja maksukoormust õiglasena (Int1).</p> <p>Praeguseks on Maa-ametil olemas /.../ andmebaas ja kaasaegsed infosüsteemid, mis võimaldavad maa hindamist automatiseerida...Kindlasti tekib ka piisava tehinguinfo olemasolul risk, et meetodikat soovitakse vaidlustada, kuid sellises olukorras on siiski võimalik kindlamalt tugineda hindamisstandarditele (Int1).</p> <p>Tehinguandmete nappuse olukorras on kogu hindamisprotsess oluliselt ressursimahukam (Int1).</p> <p>/.../ ehitiste andmete ebapiisavust, mis ei võimalda rakendada kinnisvaramaksu (Int1).</p> <p>Teiste riikide kogemusi katva OECD analüüsi järgi oli 2017.a vaid neli liikmesriiki (FRA, NOR, ESP, SUI), kus omandimaks (net wealth tax) oli säilinud (1990 oli selliseid liikmesriike 12) ning maksutulud keskmiselt 1.43% kõikidest maksutuludest versus sotsiaalmaks, üksikisiku tulumaks ja käibemaks keskmiselt 26%, 24%, 20%. Ka kõik omandimaksud</p>

<p>muudatus toetaks Eesti rahvusvahelist konkurentsivõimet investeerimiskiirkonnana? (Int2). Eesti olulisim maksupoliitiline valik on praeguse tööjõu maksustamise süsteemi põhjalik reform. Nii nagu enamuses Euroopas, Eesti rahvastik vananeb (Int2).</p>	<p>kokku rohkem maksutulust (Int2).</p>	<p>kokku on suurusjärgu võrra madalamad. (Int2).</p>
--	---	--