

Sisekaitseakadeemia

Finantskolledž

Xenia Rudakova

**EHITUSSEKTORI JA KINNISVARATURU SEOSD
KINNISVARAMAKSUGA EUROOPA LIIDU
LIKMESRIIKIDES**

Lõputöö

Juhendaja:

Indrek Saar, PhD

Tallinn 2020

SISEKAITSEAKADEEMIA LÕPUTÖÖ ANNOTATSIOON

Finantskolledž	Juuni 2020
<p>Töö pealkiri eesti keeles: Ehitussektori ja kinnisvaraturu seosed kinnisvaramaksuga Euroopa Liidu liikmesriikides</p> <p>Töö pealkiri võõrkeeles: Impact of Real Estate Tax on the Construction Sector and the Real Estate Market in the Member States of the European Union</p> <p><i>Lõputöö, mis koosneb 76-st leheküljest on kirjutatud eesti keeles. Lõputöö sisaldab inglisekeelset resümeed. Lõputöös on kasutatud kokku 120 erinevat allikat. Andmete illustreerimiseks on kasutatud 6 tabelit ja 10 joonist.</i></p> <p><i>Lõputöö eesmärgiks on välja selgitada ehitussektori ja kinnisvaraturu seosed kinnisvaramaksuga EL liikmesriikides perioodil 2016–2018. Eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimisülesanded:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Analüüsida EL liikmesriikides kehtestatud kinnisvaramaksu olemust ja selle võimalikke vorme.</i> • <i>Anda analüütiline ülevaade kehtestatud kinnisvaramaksu struktuurist ja tendentsist EL liikmesriikides.</i> • <i>Analüüsida ehitussektori statistilisi andmeid valitud EL liikmesriikides.</i> • <i>Sünteesida teooriat ja uuringu tulemusi ning teha nende põhjal järeldusi.</i> <p><i>Analüüsi käigus selgus, et vaatamata kinnisvaramaksude positiivsetele majanduslikele omadustele, ei kasuta kõik EL liikmesriigid kinnisvaramaksu aktiivselt. Regressioonanalüüsist lähtuvalt ei too kinnisvaramaksu suurenemine kaasa ehitussektori käibekasvu vähenemist. Samuti selgus, et kinnisvaratulude kasvu suurenemisel väheneb ehitussektori palgakasv. Eluaseme hinnaks ei reageeri negatiivselt kinnisvaramaksu kasvule, mis on kooskõlas kinnisvaramaksu kapitalimaksu efekti teooriaga.</i></p>	
Võtmesõnad: kinnisvaramaks, ehitussektor, kinnisvaraturg, kinnisvaramaksu mõju	
Võõrkeelsed võtmesõnad: property tax, construction sector, real estate market, property tax effect	
Säilitamise koht: Sisekaitseakadeemia raamatukogu	
<p>Töö autor: <i>Xenia Rudakova</i></p> <p>Olen koostanud lõputöö iseseisvalt. Kõik lõputöö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, seisukohad, kirjalikest allikatest ja mujal allikates saadud info on nõuetekohaselt viidatud. Annan Sisekaitseakadeemiale 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 paber kandjal Sisekaitseakadeemia raamatukogus kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni. 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> <p>Allkiri:</p>	
Vastab lõputöö nõuetele	
Juhendaja: Indrek Saar	Allkiri:
Kaitsemisele lubatud	
Kolledži direktor: Kerly Randlane	Allkiri:

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. KINNISVARAMAKSU OLEMUS JA MÕJU MAJANDUSELE	7
1.1. Kinnisvara maksustamine	7
1.2. Kinnisvaramaksu mõju majandusele	15
2. TRENDID JA SEOSSED EL LIIKMESRIIKIDE KINNISVARA- JA EHITUSTURGUDEL PERIOODIL 2016– 2018.....	24
2.1. Uurimismetoodika	24
2.2. Kinnisvaramaks EL liikmesriikides.....	27
2.3. Kinnisvaramaksu statistilised seosed ehitussektori ja kinnisvaraturuga EL-s.....	32
2.3.1. Muutujate kirjeldav statistika	32
2.3.2. Korrelatsioon- ja regressioonanalüüsi tulemused.....	34
2.4. Tulemuste analüüs ja järeldused.....	36
KOKKUVÕTE	41
SUMMARY	43
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU	44
Lisa 1. Analüüsitavad muutujad	57
Lisa 2. Kinnisvaramaks EL-s.....	60
Lisa 3. EL eluaseme hinnakasvu muutus.....	73
Lisa 4. Regressioonimudelid.....	74
Lisa 5. Jääkliikmete normaaljaotuse graafikud.....	75

SISSEJUHATUS

Paljudes Euroopa Liidu (edaspidi EL) liikmesriikides kinnisvara maksustamisel kasutatakse maamaksu kõrval ka hoonemaksu (Maliené, *et al.*, 2004, p. 17). Hoonemaks on üks kinnisvaramaksu liik ning erineb maamaksust selle poolest, et hoonemaksu maksustatav objekt on ehitised ja rajatised (Högye, 2009). Eesti on ainuke EL liikmesriik, kus kinnisvara maksustamisel on kasutusel ainult maamaks (Maliené, *et al.*, 2004, p. 17; European Commission, 2018, p. 41).

Praegune Eestis kehtestatud maamaksu baas põhineb 2001. aasta kinnisvarahindadel, mis on tänaseks aegunud, ja seega vähendab reaalselt maksubaasi. Viimane korraline maa hindamine toimus aastal 2001. (Maa-amet, 2017) Kuna kehtiv maamaksu baas põhineb 19 aastat vanadel hindadel, siis võib järeldada, et praegune kehtiv maamaks ei pruugi tuua kohalikele omavalitsustele piisavat tulu. Lehtmets (2009a) on samuti seisukohal, et maamaksu kogumise ja haldamise kulud on ebaproportsionaalselt suured võrreldes saadud maksutuluga ning maamaksu kogumise protseduure tuleb kas lihtsustada või kehtestada uus kinnisvaramaks.

Lõputöö aktuaalsus seisneb asjaolus, et Eesti on ainuke EL liikmesriik, kus kinnisvara maksustamisel on maksuobjektiks ainult maa ning mille väärtus ei peegelda ajakohast kinnisvara hinda. Samuti kinnitab Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni poolt tehtud majandusanalüüs, et Eesti kinnisvaramaksu baasi laiendamine hoonetele võiks osaliselt rahastada pikaajalisi kulutusi taristule ja tervishoiule ning võimaldaks vähendada tööjõu- ja tarbimismakse (OECD, 2019, lk 2). Eestis on seda ideed toetanud ka Vabaerakond ja Viimsi endine vallavanem Siim Kallas, kes on teinud ettepaneku vaadata üle kohalike omavalitsuste rahastamispoliitika ning kaaluda uue kinnisvaramaksu kehtestamist (Johanson, 2018).

Teema on uudne, kuna varasemates võõrkeelsetes teadustöodes (Blöchliger, 2015; Lutz, 2008; Maličká, 2017; McGibany, 1991) on statistilises analüüsis kasutatud peamiselt teistsugused muutujad või on sarnaste muutujatega analüüs tehtud mitmed aastad tagasi (Bentick, 1996; Pasha, 1990). Autorile teadaolevates varasemates Sisekaitseakadeemia lõputöodes Lehtmets (2009b) võrdles hoone- ja maamaksu olemuslikku poolt ja hoonemaksu

kehtestamisest tulenevat orienteeruvat kasu ning Kangur (2016) analüüsis Tõrva linna elanike hoiakuid kinnisvaramaksu suhtes. Tallinna Ülikooli bakalaureusetöös (Künamägi, 2018) arvutas autor potentsiaalset kinnisvaramaksu tulu Pärnu linna näitel. Antud lõputöös selgitab autor välja, mis mõju avaldab kinnisvaramaks, ja seda eriti ehitussektorile ja kinnisvaraturule.

Senised empiirilised uuringud on näidanud vastuolulisi tulemusi, mille kohaselt ei pruugi kinnisvaramaksu koormus alati langeda ainult kinnisvaraomanike õlgadele, vaid koos nendega kannavad seda koormust ka kinnisvara ehitusfirmad (Bentick, 1996; Pasha, 1990). Teoreetilistele seisukohtadele tuginedes, ei saa konkreetset väita, mis mõju avaldab suurenenud kinnisvaramaks ehitus- ja kinnisvaraturgudele ning seda just EL liikmesriikide kontekstis. Sellest tulenevalt sõnastas autor antud lõputöö probleemi küsimusena, millist mõju on kinnisvaramaks avaldanud EL liikmesriikide ehitussektorile ja kinnisvaraturule.

Lõputöö eesmärgiks on välja selgitada ehitussektori ja kinnisvaraturu seosed kinnisvaramaksuga EL liikmesriikides perioodil 2016–2018. Eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimisülesanded:

1. Analüüsida EL liikmesriikides kehtestatud kinnisvaramaksu olemust ja selle võimalikke vorme.
2. Anda analüütiline ülevaade kehtestatud kinnisvaramaksu struktuurist ja tendentsist EL liikmesriikides.
3. Analüüsida ehitussektori statistilisi andmeid valitud EL liikmesriikides.
4. Sünteesida teooriat ja uuringu tulemusi ning teha nende põhjal järeldusi.

Lõputöö puhul on tegemist empiirilise uurimistööga, milles kasutatakse kvantitatiivset ja kvalitatiivset meetodit. Kvantitatiivse ja kvalitatiivse meetodi kasutamist ühe uuringu puhul nimetatakse segameetodiks, kus uuringust tulenevad kvantitatiivsed ja kvalitatiivsed andmed peaksid üksteist vastastikuselt täiendama ja toetama (Bryman, 2012, pp. 628, 649). Analüüsi käigus teostatakse korrelatsioonanalüüs ja paneelandmete lineaarne regressioonanalüüs. Regressioonanalüüs on sobiv meetod seoste analüüsimiseks, kuna selle abil saab hinnata muutujate vahelisi seosed (Bangdiwala, 2018, p. 113). Uuritavad liikmesriigid on valitud

eesmärgipärasest valimist lähtudes. Kvalitatiivse analüüsi jaoks kogutakse sekundaarandmeid EL liikmesriikide kohta tehtud uuringute raportitest ning teksti sisuanalüüs teostatakse eelnevalt valitud kategooriate järgi. Kvantitatiivseks andmekogumismeetodiks on Eesti Statistikaameti ja Eurostati andmebaaside kasutamine.

Lõputöö koosneb kahest peatükist. Esimene peatükk jaguneb kaheks alapeatükiks ja teine peatükk jaguneb neljaks alapeatükiks. Esimese peatüki esimeses alapeatükis antakse ülevaade kinnisvara olemusest. Teises alapeatükis uuritakse, mis mõju avaldab kinnisvaramaks majandusele. Teises peatükis selgitatakse välja, mis printsiipidel maksustatakse kinnisvara teistes EL liikmesriikides ning mis seosed on kinnisvaramaksu ja ehitussektori ning kinnisvaraturu vahel. Esimeses alapeatükis tutvustatakse uurimismetoodikat ja valimit. Teises alapeatükis antakse ülevaade EL liikmesriikide kinnisvara maksustamise tendentsist. Teise peatüki teises alapeatükis analüüsitakse statistilisi andmeid. Teise peatüki kolmandas alapeatükis esitatakse analüüsi järeldused.

Lõputöö on Xenia Rudakova kursusetöö „Kinnisvaramaksu seosed ehitustegevuse aktiivsusega“ jätk.

1. KINNISVARAMAKSU OLEMUS JA MÕJU MAJANDUSELE

1.1. Kinnisvara maksustamine

Antud alapeatükis tutvustab autor kinnisvara mõisteid ja nendega kaasnevaid aspekte. Samuti antakse ülevaade kinnisvaramaksu olemusest, vormidest ja selle liigitamise erisustest. Kuna kinnisvaramaksu oluliseks aspektiks on kinnisvara ümberhindamine, tutvustatakse antud alapeatükis ka ümberhindamise võimalikke vorme ja sellega kaasnevaid probleeme.

Termin kinnisvara on lai mõiste, mis hõlmab nii maad kui ka sellega püsivalt ühendatud osasid, nagu näiteks ehitised, aiad, metsad, taimed ja koristamata teravili (Wofford, 1992, p. 3; Kask, 1997, lk 9; Larsen, 2007, p. 6). Maa on kinnisvara tähtsaim põhikomponent, kuna erinevalt hoonetest maa väärtus ei vähene ajaga, vaid kasvab aja jooksul. Küll aga kaotavad aja tõttu oma väärtuse sellele ehitatud hooned, struktuurid ja muud ehitised. Kuna maa ei allu amortisatsioonile, jääb see füüsiliselt stabiilseks ja seega on maal igavene väärtus. Vastupidiselt hoonetele maa väärtus ajaga ainult kasvab. (Baltruma & Freibergs, 1999, p. 63; Geipele & Geipele, 2011, p. 165) Maaga püsivalt ühendatud osad suurendavad maa väärtust ja neid nimetatakse parendusteks (*improvements*). Parendusi saab liigitada kahte rühma (Larsen, 2007, p. 6):

- **Maa parendused** (*improvements of land*) ehk parendused, mis on kasulikud konkreetsele maatükile, näiteks hooned, aiad, sõiduteed ja maastikukujundus.
- **Infrastruktuur** ehk ühised parendused (*improvements in common*) ehk parendused, mis toovad kasu rohkem kui ühele kinnisvarale. Nendeks on maanteed, elektri- ja gaasiliinid ja kanalisatsioon.

Enamiku riikide õigusaktides tõlgendatakse terminit „maa“ kui piirkonda ehk maa-ala, mis on piiratud maapinna piiridega (Geipele & Geipele, 2011, p. 165). Kask (1997, lk 9) rõhutab seda, et maatükiga ehk kinnisvaraga on seotud sellega kaasnevad asjaõigused. Kinnisomand (*real property*) hõlmab õigusi ja kohustusi, mis käivad kaasas kinnisvara kasutamisega. Kinnisomandi alla kuulub nii maa kohal olev õhuruum kui ka maapõu selle ulatuseni, milleni

ulatub omaniku huvi kinnisasja kasutamisel. Ka veekogud on kinnisomandi osa, nii nagu ka maatükk koos tema oluliste osadega. Loodusvarad kuuluvad maaomaniku omandiõigusesse, kui seaduses pole sätestatud teisiti. (Kask, 1997, lk 9)

Teisisõnu, kinnisvara on lai mõiste, mis hõlmab nii maad kui ka selle parenduse komponente. Kinnisvara kasutatakse ka investeerimisobjektina, kuna maad ostes saab olla kindel, et see ei kaota aastatega oma väärtust, vaid maa väärtus kasvab ajas. Paljudes riikides on maa ja kinnisvara terminid samad, kuid nende maksustamine on siiski erinev.

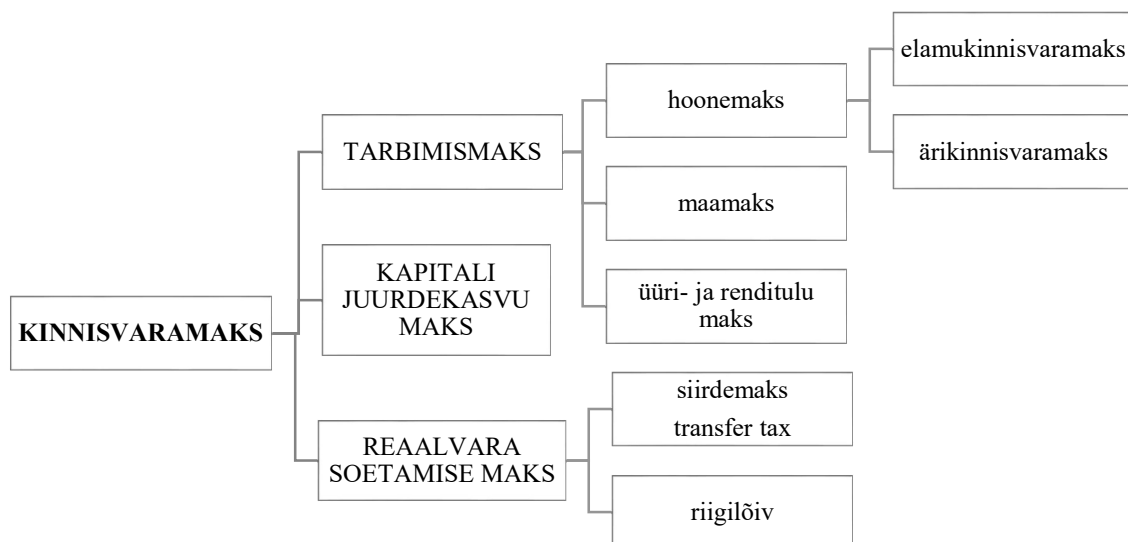
Iidsed tsivilisatsioonid maksustasid maad ja vara tuhandete aastate jooksul. Kinnisvaramaks on tulnud erinevate maksude ja maksete asemele, näiteks tänavate korrashoiu maks, tulekindlustusmaks jne. (Kärsna, *et al.*, 2003, lk 55) Kinnisvaramaksud käisid käsikäes tulu-, äri- või tarbimismaksudega (OECD & KIPF, 2016, p. 63). Tõepoolest, kaasaegne arusaam kinnisvara maksustamisest erineb vaadetest, mis domineerisid sajandeid tagasi. Alates kahekümnendast sajandist on just tulu, mitte kinnisvara, peamiseks näitajaks, tänu millele on võimalik saavutada võrdõiguslikkust maksumaksjate seas. (Vytautas, 2009, p. 288) Nii on kinnisvaramaks muutunud oluliseks kohalike omavalitsuste eelarve tuluallikaks (Bandyopadhyay, 2014, p. 35).

Praegused poliitikakujundajad on samuti selle vanima maksu suhtes entusiastlikud ning igas EL riigis (va Malta) on juba kehtestatud erinevad variatsioonid kinnisvaramaksudest (OECD & KIPF, 2016, p. 63; European Environment Agency, 2010, p. 19). Korrapärased kinnisvaramaksud tõmbavad üha rohkem poliitikute tähelepanu ka sellepärast, et riikides, kus kinnisvaramaksud on suhteliselt madalad, on tegemist sissetulekuallikaga, mida saab tulevikus vajaduse korral suurendada (European Commission, 2018, p. 40). Ehk teisisõnu, riikidel, kes pole siiani kasutanud kogu kinnisvaramaksude potentsiaali, on teiste riikide ees suur eelis, kuna nendel on nii-öelda maksupuhver.

Vaatamata sellele, et kinnisvara maksustatakse nii maailmas kui ka EL-s erinevalt, on kinnisvara maksustamisest võimalik tuvastada sellele iseloomulikke ühiseid jooni. Esiteks, kinnisvara maksustamisest on kolm põhivormi, kus kinnisvaramaksu baas võib põhineda kinnisvara väärtusel (*ad-valorem*), turuväärtusel (*market value*) või rendiväärtusel (*rental*

value) (Bahl & Linn, 1992, p. 83; Kärсна, *et al.*, 2003, lk 55; Pomykacz, 2003, pp. 33-34; Vytautas, 2009, p. 287). Kuna tihtipeale ei pruugi sarnaste omadustega kinnisvaraobjektid tuua võrdset tulu, saab väita, et kinnisvaramaks on ebavõrdne maks just maksumaksjate rahaliste võimete osas. Seetõttu on paljude arenenud riikide jurisdiktsioonides kinnisvaramaksu maksubaasiks kinnisvara väärtus. See teeb kinnisvaramaksu väärtusel põhinevaks maksuks. (Bahl & Linn, 1992, p. 83; Vytautas, 2009, p. 287; Kärсна, *et al.*, 2003, lk 55; Maliené, *et al.*, 2004, p. 20)

Kinnisvaramaks saab olla nii turuväärtusel põhinev kui ka rendiväärtusel põhinev. Rendiväärtusel põhinev kinnisvaramaks on kasutusel Prantsusmaal ja endises EL liikmesriigis Suurbritannias (Kärсна, *et al.*, 2003, lk 55). Kinnisvaramaksu baasi, mis põhineb kinnisvara turuväärtusel, kasutatakse pigem kinnisvara siirdemaksu puhul (Vytautas, 2009, p. 287; Kärсна, *et al.*, 2003, lk 55). Vaatamata tegelikule maksubaasile kujundavad riigid sellise maksubaasi, mis hõlmaks võimalikult rohkem objekte ning tagaks tõhusal ja õiglasel viisil piisava tulu laekumise (Kelly, 2013, p. 7). Ehk iga riik lähtub kinnisvaramaksu baasi määramisel sellest põhivormist, mis toob sellele konkreetsele riigile või omavalitsusele maksimaalset kasu.



Joonis 1. Kinnisvaramaksu skeem (Blöchliger, 2015, p. 6; European Environment Agency, 2010, p. 19; Kärсна, *et al.*, 2003, lk 59; OECD & KIPF, 2016, p. 64; autori koostatud)

Teiseks, kinnisvara käsitlemise puhul kasutatakse kolme maksustamise kategooriat: kapitali juurdekasvu maks, kinnisvara ostu- ja/või registreerimise puhul siirdemaks ja/või riigilõiv ning kinnisvara tarbimismaks (vt joonis 1). Tarbimismaks jaguneb hoonemaksuks, maamaksuks ning üüri- ja renditulumaksuks. Üüri- ja renditulumaksu objektiks on kinnisvara üürimisest või rendist saadud tulu. Kapitali juurdekasvu maksu kasutatakse siis, kui kinnisvara võõrandamistehingu tulemusel saadakse kasu. (European Environment Agency, 2010, p. 19; OECD & KIPF, 2016, p. 64; Blöchliger, 2015, p. 6) Siirdemaksu puhul ei ole tegemist kapitali juurdekasvu maksuga, kuna maksukohustuslaseks ei ole vara müüja, vaid selle ostja (United Nations Human Settlements Programme, 2013, pp. 11, 23). Euroopa Komisjon on seisukohal, et siirdemaks võib takistada kinnisvaraturu arengut ning selle tõttu ei tohiks siirdemaksu määr ületada 5% lävendit (European Commission, 2012, p. 25).

Igas liikmesriigis on unikaalne kinnisvaramaksu süsteem ning see ei pruugi hõlmata kõiki kinnisvaramaksu liike. Kinnisvaramakse saab kujundada ning kombineerida väga erineval viisil. Kinnisvara võib maksustada näiteks ainult hoonemaksuga. Hoonemaksu puhul on maksuobjektiks hooned ja muud rajatised. Selle maksu puhul jäetakse arvestamata maa hind. Sellist tüüpi maks on levinud olukorras, kus maa eraomand ei oma suurt tähtsust või suurem osa maast kuulub riigile. Hoonemaksu määra kehtestamisel võidakse lähtuda hoone väärtusest, mille puhul hoonemaksu määr sõltub puhtalt hoone turuväärtusest. See tähendab, et mida kõrgem on hoone hind, seda kõrgem on tema maksumäär. (Tammert, 2005, lk 50)

OECD & KIPF (2016, p. 64) klassifitseerib hoonemaksud järgmiselt: kapitalimaks, kui maksustatakse vara või panus tootmisesse (näiteks uus tootmishoone); tarbimismaks, kui seda makstakse korteris või majas elamise teenuste eest ja tulumaks, kui maja eest makstakse arvestuslikku üüri. See tähendab, et OECD on klassifitseerinud hoonemaksud vastavalt hoonete maksustamise aspektile. Teisisõnu, hoonemaks on üks kinnisvaramaksu liik, mille maksuobjektiks on hooned ja rajatised. Hoonemaksu määr võib sõltuda paljudest asjaoludest, nagu näiteks hoone väärtus ja hoone heakord, ehk mida kõrgem on hoone turuväärtus ja/või mida heakorrastatum hoone on, seda kõrgem on hoonemaks.

Kinnisvara maksustamisel kasutavad vaid mõned riigid, sealhulgas Eesti Vabariik, ainult maamaksu (Kärsna, *et al.*, 2003, lk 59). Maamaks, nagu ka hoonemaks ning üüri- ja

renditulumaks, on liigitatud kasutusmaksu kategooriasse (Kärsna, *et al.*, 2003, lk 59; European Environment Agency, 2010, p. 19; OECD & KIPF, 2016, p. 64; Blöchliger, 2015, p. 6). Samaselt OECD & KIPF (2016, p. 64) hoonemaksu klassifitseerimisele on European Environment Agency ehk Euroopa Keskkonnaamet (2010, p. 19) jaotanud maamaksu samuti kolme liiki: väärtusemaks, pindalamaks ja maakasutusmaks. Nende maksude eesmärk on viia ellu maakasutusega seotud regulatiivseid funktsioone.

Maa väärtusemaksu kehtestamisel võetakse maksubaasiks maatüki väärtus ning hoonete väärtust sama krundi puhul ei arvestata (Kärsna, *et al.*, 2003, lk 59; European Environment Agency, 2010, p. 19). Maakasutusmaksu suurus sõltub maa kasutamisest. Üldiselt maksustatakse vähem intensiivse kasutusega maa-alad madalama maksumääraga. Kõrgemaid maksumäärasid saab näha maa intensiivsema kasutamise korral, näiteks tiheasustusega elamupiirkondades, maa tööstuslikul kasutamisel või muudel juhtudel. (European Environment Agency, 2010, p. 19)

EL-s on vähe liikmesriike, kus kinnisvaraomandi maksustamisel kasutatakse kas ainult maamaksu või ainult hoonemaksu. Tavaliselt põhinevad EL liikmesriikides kehtestatud maksud nii maa väärtusel kui ka ehitiste väärtusel, ehk üheaegselt on kasutusel nii maa- kui ka hoonemaks, siirdemaks, üüri- ja renditulumaks, mis moodustavad ühtse kinnisvaramaksu. Sellist kinnisvaramaksu kombinatsiooni kasutatakse selleks, et kinnisvara tooks maksimaalset võimalikku tulu. (European Environment Agency, 2010, p. 19) Näiteks rakendades hoonemaksu tiheda hoonestusega kesklinna piirkondades, suureneb kohaliku omavalitsuse maksutulud, võrreldes sellega, kui see piirkond oleks maksustatud ainult maamaksuga.

Kolmandaks ühtseks jooneks kinnisvaramaksu puhul on üsna tavaline paljude maksuvabastuste ja maksusoodustuste kasutamine. Tavaliselt on maksuvaba riigi omandis olev maa, mida kasutatakse avalike teenuste osutamiseks, näiteks koolide, haiglate, kalmistute maa jne. Samuti ei maksustata usulistel eesmärkidel kasutatavat maad, ajaloolise väärtusega maad ja hooneid ning mõnedes riikides on maksuvaba ka põllumajandusmaa. (Brown & Hepworth, 2001, p. 6; Brown & Hepworth, 2002, pp. 41-42; Tammert, 2005, lk 50) Vastupidiselt OECD soovitudele täiendatakse kinnisvaramakse suurema arvu

maksuvabastuste ja -soodustustega, millega vähendatakse maksutulu (Brown & Hepworth, 2002, p. 41; Blöchliger, 2015, p. 6). Vaatamata sellele, et maksuvabastuste tõttu väheneb maksudest laekuv tulu, on Youngman (1996, p. 281) seisukohal, et maksuvabastustel on oluline roll kinnisvara maksustamisel. Tavaliselt peegeldavad maksuvabastused teatavat ja tajutavat sotsiaalset kasu. Samal ajal soovitatakse aga majandusliku neutraalsuse ja haldustõhususe säilitamiseks kasutada siiski maksimaalselt vähem erandeid (Youngman, 1996, p. 281).

Kuna kinnisvaramaksu objektiks on kinnisvara, mis on oma iseloomult liikumatu ehk maaga ühendatud, taandab see asjaolu suuresti maksu kõrvalehoidmise riske miinimumini (McCluskey, 1999). Samuti lihtsustab see tänu maksubaasi liikumatusele maksuhaldurite tööd, kuna kinnisvara on kergem arestida ning maksude mittemaksmisel korral tagatiseks võtta (Kelly, 2013, p. 4). Samas on Bahl & Linn (1992, p. 79) seisukohal, et kinnisvaramaks ei ole tingimata parim tulude kogumise instrument omavalitsuste jaoks, kuna seda on väga keeruline tõhusalt hallata, sellel võib olla ebasoodne mõju maakasutusele ja see on maksumaksjate seas ebapopulaarne maks.

Kuna maksustamise aspektist on kinnisvara stabiilne kohaliku omavalitsuse tuluallikas, on oluline selgitada, mis on kinnisvaramaksuga seotud kulud. Kinnisvaramaksu haldamise kuludest suurima osakaalu moodustab kinnisvara hindamine, mis omab esmast rolli maksubaasi kujunemisel. Kinnisvara nõuetekohane hindamine on tõhusa ja õiglase kinnisvaramaksu süsteemi peamine aspekt. Kuna erinevalt enamikust teistest maksudest on kinnisvara väärtus määrav maksu suuruse kujunemisel, tuleb kinnisvara seetõttu hinnata tervikuna ja regulaarselt. (Blöchliger, 2015, p. 10) Maksusüsteeme eristavad ka erinev maksustruktuur ja maksubaasi katvus ning, mis kõige tähtsam, erinevad hindamispraktikad. Teatud mõttes põimib iga riik ja linn oma kinnisvara maksusüsteemi oma ainulaadse poliitiliste kaalutluste sünteesi. Selle tulemusel ei pruugi linnad, kus rakendatakse sama kinnisvaramaksu põhistruktuuri, tingimata isegi sarnaseid süsteeme rakendada. (Bahl & Linn, 1992, p. 83)

Ehk teisisõnu - vastav kinnisvara ja selle parenduste hindamine omab otsustavat tähtsust maksupoliitika ja selle haldamise jaoks. Paljudes liikmesriikides ei ole kinnisvaramaksu

baasi aastate või isegi aastakümnete jooksul uuendatud ehk ümber hinnatud. See tekitab omaette moonutusi ja ebaõiglust nii eri liiki vara kui ka omanike vahel. (Blöchliger, 2015, p. 8) Samuti on üsna levinud olukord, kus maksubaasi vähendamise nimel deklareeritakse kinnisvara notariaalsete ostu-müügi tehingute puhul näilik summa ning tegelikult võõrandatakse kinnisvara selle turuväärtusega. Seega on oluline kinnisvaramaksu meetodikat ja haldust pidevalt täiendada ja parandada. (Тадтаева, 2013)

On olemas mitmeid kinnisvara hindamismeetodeid (vt tabel 1), mida kasutatakse liikmesriikides riigi kinnisvara ümberhindamiseks. Mõnedes liikmesriikides kasutatakse kinnisvara väärtuse ümberhindamiseks indekseerimist, näiteks hoone hinnaindeksit, majahindade indeksit, tarbijahinnaindeksit või kombinatsiooni mõnest neist. Indekseerimine on hea ja soodsam alternatiiv tavalisele ümberhindamisele, tänu millele võib maksutulude dünaamikat säilitada. (Brown & Hepworth, 2002, pp. 32-33)

Tabel 1. Kinnisvara hindamismeetodid (Blöchliger, 2015, p. 10; Brown & Hepworth, 2002, pp. 32-33; autori koostatud)

Meetod	Iseloomulikud jooned
Turuhinna meetod	Kinnisvara väärtus saadakse sarnaste omadustega objektide müügihindade võrdluse kaudu.
Hindamismeetod	Kinnisvara hinnatakse sarnase uue kinnisvaraobjekti ehitamis- või rekonstrueerimishindadest lähtudes.
Fiskaalne tzoneerimine	Kinnisvara väärtust hinnatakse mitmete näitajate abil (krundi suurus, asukoht, avaliku infrastruktuuri olemasolu).
Indekseerimismeetod	Kinnisvara hindu indekseeritakse ning ajas need kasvavad/kahanevad vastavalt kas tarbijahinnaindeksile või inflatsiooni määrale vms. Ei pruugi alati vastata kinnisvarahindadele turul.
Tulumeetod	Kinnisvara väärtuse leidmiseks kasutatakse selle olemasolevat või arvestuslikku aastase üüritulu suurust.
Kombineeritud meetod	Kahe meetodi kombineerimisel hinnatakse maad müügihindade abil. Kinnisvara parenduste väärtused leitakse nende asendamisel uue hoone ehitamis- või rekonstrueerimishindadega.

Blöchliger (2015, p. 10) väidab vastupidist - tema sõnul on turuhinnameetod kõige sobilikum meetod kinnisvaramaksubaasi leidmiseks. Kinnisvara hindade värskendamine ja sellega kaasnev kinnisvaramaksu baaside uuendamine on Blöchligeri (2015, p. 10) järgi nii halduslikult kui ka poliitiliselt kõige raskem küsimus. Ideaalis soovib Youngman (1996, p. 288) uuendada kinnisvaramaksubaasi iga-aastases hindamisprotsessis. Samas, kinnisvaramaksu määrade või arvutusliku aluse täielikuks muutmiseks sobiks tema sõnul siiski perioodiline tsüklil (Youngman, 1996, p. 288). Perioodilise tsükli all mõtleb Youngman (1996, p. 288) kinnisvara ümberhindamist iga viie aasta tagant.

Teisisõnu on kinnisvaramaksu baasi uuendamine üks raskemaid küsimusi nii poliitilises, halduslikus kui ka rahalises mõttes. Kinnisvara soovitakse hinnata tsükliliselt ja mitte jätta maksubaas uuendamata, kuna see ei ole kinnisvaraturu hindadega kooskõlas. Kinnisvaramaksu produktiivsemaks muutmiseks tuleb täiustada kinnisvaramaksu halduse nelja tahku - kinnistute tuvastamine, arvepidamine, hindamine ja sissenõudmine. Ainuüksi kogumise tõhususe parandamine suurendab tulusid lühiajaliselt, kuid ei paku pikaajaliseks kasvuks vajalikku laiemat baasi. (Bahl & Linn, 1992, pp. 121-122) Seetõttu on vaja käsitleda kinnisvaramaksu kui terviklikku ja kompleksmaksu, mille tähtsamaks osaks on maksubaasi uuendamine või selle hoidmine turuhindadega vastavuses. Kahjuks on jätnud mitmed riigid, näiteks Saksamaa ja Belgia, selle olulisuse tagaplaanile ning poliitiliste valikute tõttu on eiranud kinnisvaramaksu baasi uuendamisest mitmete aastate jooksul. (Blöchliger, 2015, p. 10)

Kokkuvõtlikult hõlmab kinnisvara mõiste nii maad, ehitisi kui ka nende parenduste komponente. Kinnisvara maksustamine on üsna vana praktika, mis on aastatega muutunud, kuid pole oma aktuaalsust ka tänapäeval kaotanud. Kinnisvaramaksu objektiks võivad olla nii kinnisvara kui tervik või ka maa ja hooned eraldi. EL-s on võrdlemisi vähe riike, kus kinnisvaraomandi maksustamisel kasutatakse ainult maamaksu. Kuna kinnisvaramaksu kasutatakse erinevate maksusüsteemide puhul, erineb suuresti ka kinnisvaramaksu baasi katvus ning kinnisvara hindamise praktikad on väga erinevad. Kõige suurema osa kinnisvaramaksu haldamise kuludest moodustab kinnisvara hindamine, mis omab esmast rolli maksubaasi kujunemisel. Kinnisvara nõuetekohane hindamine on tõhusa ja õiglase kinnisvaramaksu süsteemi peamine aspekt. Kuna erinevalt enamikest teistest maksudest on

kinnisvara väärtus määrav maksu suuruse kujunemisel, seetõttu tuleb hinnata kinnisvara tervikuna ja regulaarselt.

1.2. Kinnisvaramaksu mõju majandusele

Kui eelmises alapeatükis tutvustas autor kinnisvara mõistet ning selle maksustamisviise, siis antud alapeatükis toob autor välja kinnisvaramaksu võimalikke positiivseid ja negatiivseid mõjusid. Kuna kinnisvaramaks avaldab mõju mitte ainult kinnisvaraturule ja ehitussektorile, siis antud alapeatükis tutvustatakse mõju, mida avaldab kinnisvaramaks majandusele tervikuna.

Kohaliku maksustamise roll on oluline iseseisva kohaliku tegevuse jaoks ning see omakorda mõjutab kogu riigi majandusarengut. Kuna enamikus liikmesriikides laekub kinnisvaramaks kohaliku omavalitsuse eelarvesse, on see väga oluline maks, sest sellest saadav maksutulu moodustab ülekaaluka osa kohalikest maksutuludest. (Maličká, 2007, p. 1390) Kindlasti ei ole vähetähtis ka asjaolu, kas kinnisvaramaks on riiklik või kohalik maks, kuna see määrab suures osas vastutuse piirid (Youngman, 1996, p. 281). Ehk kui kinnisvaramaks on riiklik maks, kuid laekub kohalikele omavalitsustele, jäävad selle maksu reformid sageli tegemata, kuna kinnisvaramaks jääb riigieelarve plaanist välja. Bahl & Linn (1992, p. 80) nõustuvad oma uurimuses sellega, et kinnisvaramaksu kui kohalike omavalitsuste rahastamisallika olulisus jäetakse sageli tähelepanuta, kuna riigieelarve kontekstis on kinnisvaramaks tõesti vähetähtis tuluallikas.

Kinnisvaramaksuga tegeletakse suuresti kohaliku omavalitsuse tasandil ning kinnisvaramaksu puhul on palju erisusi ja sageli ka piiratud võimalused maksude mõistmiseks ja kasutamiseks (Maliené, *et al.*, 2004, p. 17). Kinnisvaramaksu peetakse läbipaistvaks ja poliitiliselt tundlikuks tulustrumendiks ning kinnisvaramaks võib olla maks, mis julgustab reageerivaid, tõhusamaid ja vastutustundlikumaid kohalikke omavalitsusi (Kelly, 2013, p. 4). Teisisõnu, kinnisvaramaks on oluline kohaliku omavalitsuse eelarve tuluallikas, mis tihtipeale jäetakse riigi poolt tähelepanuta. Kuna kinnisvaramaksu haldamine jääb suuresti kohalikele omavalitsustele, toob see kaasa väga suuri erinevusi nii maksumäärade valikul kui ka maksu haldamises.

Kinnisvaramaks on kasutusel kogu maailmas ning nii teoorias kui ka praktikas avaldab see olulist fiskaalset ja mitterahalist mõju riigi majandusele (Bird & Slack, 2004, p. 5). Kinnisvaramaks on üks esimesi maksustamise vorme, mida on majanduslikust aspektist analüüsitud. Huvitav on aga asjaolu, et vaatamata rohketele uurimustele pole üksmeelt põhilistes kinnisvaramaksu küsimustes seni saavutatud. (Felis, 2014, p. 802)

Mitmed autorid (Kelly, 2013, p. 24; Wellisch, 1996, p. 91; Bahl, 2009, pp. 2-4; Bird & Vaillancourt, 1998, p. 3) on kasutanud kinnisvaramaksu mõjude hindamist lahutamatuks koos terminiga „fiskaalne detsentraliseerimine“, kus kohalikele omavalitsustele antakse riigi poolt mitte ainult rakendamise õigus, vaid ka volitus otsustada, mida ja kuidas rakendada. Tuginedes teooriale ja pikaajalisele rahvusvahelisele praktikale, nimetatakse kinnisvaramaksu tihti ideaalseks kohalikuks maksuks, kuna selle abil saab viia ellu eelarve detsentraliseerimise strateegiat.

Kinnisvaramaksul on suur potentsiaal tulu mobiliseerimisel ning seda eriti linnapiirkondades (Kelly, 2013, p. 4). Samuti on leidnud ka Vytautas (2009, pp. 287-288), et kinnisvaramaksu kohaldamine annab lisaks hea võimaluse vaadata üle kinnisvara erastamise, detsentraliseerimise ning turu arengu protsesse. Samas juhib Wellisch (1996, p. 91) tähelepanu sellele, et detsentraliseeritud valitsuse tegevus võib viia paljudel juhtudel ebatõhusate tulemusteni, kus kohalikud omavalitsused eiravad avalike hüvede pakkumisel ja maksude kehtestamisel mitteresidentide heaolu. Bahl (2009, pp. 2-4) on aga leidnud, et just detsentraliseerimine võib olla omandimaksude, sealhulgas kinnisvaramaksude, aktiivne käivitaja. Tema sõnul võib kinnisvaramaksu rohke kasutamine olla otseses sõltuvuses detsentraliseerimise tasemega (Bahl, 2009, pp. 2-4). Ehk mida rohkem on riik detsentraliseeritud, seda aktiivsemalt kasutatakse kinnisvaramaksu.

Kinnisvaramaks on vahend, mis võimaldab viia arengumaade ja üleminekuriikide maksutulude struktuuri sisse teatud progressiivsust. Kuna rikkust või sissetulekut on üsna raske maksustada, siis kiputakse sellisel juhul maksustamisel kasutama peamiselt kaudseid makse, näiteks käibemaksu. (Sennoga, *et al.*, 2007, pp. 34-35; McCluskey, *et al.*, 2007, p. 63) Ka Kelly (2013, p. 4) on oma uurimuses leidnud, et kinnisvaramaks kipub paljudes riikides langema just suurema maksevõimega isikute õlgadele, kuna kinnisvara võib olla üks

peamistest rikkuse näitajatest. Ehk teisisõnu, kinnisvaramaks võib parandada maksustamise strateegiat, muutes selle progressiivsemaks ning võimaldab maksustada rohkem neid isikuid, kes on majanduslikult paremas olukorras või suudavad rohkem makse maksta

On tehtud uuringuid, mille eesmärk on olnud kindlaks teha, kui võrd kinnisvaramaks mõjutab kinnisvaraturgu. Enamik neist uuringutest on näidanud kahjulikku mõju üldisele eluaseme nõudmisele (McGibany, 1991, p. 347). McGibany (1991, p. 347) on seostanud uuringud, milles vaadeldakse ja mõõdetakse kinnisvaramaksude mõju kinnisvaraturule, kolme erineva teooriaga. Esimese teooria järgi on teoreetik Tiebout (1956, p. 417) leidnud, et kinnisvaramaks samastatakse hüvede maksuga. Sennoga, *et al.* (2007, p. 4) kinnitavad, et kinnisvaramaks on avalike kaupade ehk hüvitiste maks, mis võrdub kinnisvaramaksust rahastatavate avalike teenuste eest saadud eeliste ehk hüvedega. Selle vaate kohaselt otsivad üksikisikud elamiseks neid jurisdiktsioone, mis vastavad nende nõudmistele avalike hüvede suhtes. Sellest tulenevalt määrab kinnisvaramaksust laekunud tulu avalike hüvede hinna ja pakkumise. Niikaua kui erinevate jurisdiktsioonide vahel on piisavalt suur valik, on kohalikud omavalitsused sunnitud kehtestama maksustamistsoone (laiem piirkond, kus on kehtestatud ühtne maksumäär), et takistada üksikisikuid maksma keskmisest vähem. (Sennoga, *et al.*, 2007, p. 4; Oates & Fischel, 2016, p. 425)

Kinnisvaramaks võib mõjutada elukohavalikut ka teisest aspektist. Näiteks uue maja ehitamiseks asukoha valimisel võetakse arvesse nii kinnisvara maksumäärasid, avalike teenuste kogust ja kvaliteeti kui ka muid asukohaspetsiifilisi tegureid. Suur osa leibkondadest eelistab valida madala maksumääraga piirkondades asuvaid eluasemekohti. (McGibany, 1991, p. 349; European Environment Agency, 2010, p. 19) Oma elukoha valimisel võetakse arvesse mitte ainult kinnisvara maksumäärasid, vaid ka avaliku kauba kättesaadavust ja selle kvaliteeti. Tasutud kinnisvaramaksust saavad isikud reaalseid hüvesid ehk avalikke kaupu.

Teises, niinimetatud vanas või klassikalises teoorias (Netzer, 1966, p. 33) samastatakse kinnisvaramaksu mõju aktsiisi mõjuga, samas kui kolmanda ehk uue teooria (Mieszkowski, 1972, p. 76) järgi on kinnisvaramaksul nii aktsiisi- kui ka kapitalimaksu mõju. Mieszkowski (1972, p. 76) on leidnud, et maksumäärade varieeruvus põhjustab niinimetatud aktsiisi mõju,

mis tähendab, et kõrgema maksumääraga jurisdiktsioonides on elamukinnisvara hinnad kõrgemad ning jurisdiktsioonides, kus maksud on madalamad, on maa hind samuti madalam.

Hiljem on McGibany (1991, p. 349) täiendanud aktsiisiteooriat sellega, et suurema osa kinnisvaramaksust maksavad kinnisvaraomanikud esialgu nende ehitistelt saadava üüritulu vähenemisega. Aja möödudes ja eeldusel, et eluasemeühiku maksumus ei muutu, vähendavad madalamad eluaseme tootluse määrad kohalikul elamuturul kapitali hulka, põhjustades aktsiisiefekti. Langeb elamunõudlus, mis toob kaasa tööjõunõudluse vähenemise. Ehitustegevuse vähenemine või selle puudumine põhjustab omakorda madalamaid palgamäärasid, kuna tööjõud pole liikuv. See viib olukorrani, kus kõrgem kinnisvaramaks võib negatiivselt mõjutada elamispindade pakkumist, samal ajal kui kulud eluasemeühiku kohta langevad. (McGibany, 1991, p. 349) Teisiti öeldes, kinnisvaramaksu määrade suurendamine avaldab aktsiisimaksule sarnast mõju. Ehk mida kõrgem on maksumäär, seda vähem maksustatavat toodet (antud uurimuses kinnisvara) ostetakse.

Kinnisvaraturu vähenemine omakorda mõjub negatiivselt ehitussektorile, pärssides selle toomismahte ning palgamäärasid. Ning kogu ahel mõjutab omakorda negatiivselt kogu riigi majandusarengut. 15 aastat hiljem peale McGibany (1991) tööd, kinnitab teadlane Petrucci (2006, p. 923), et kinnisvara maksustamine ei soodusta kapitali kogumist, vaid pärsib kapitali moodustamist ja majanduskasvu. Samas on ta seisukohal, et kui kinnisvaramaksust saadud maksutulud kasutatakse tööjõutulumaksude vähendamiseks, mõjutab kinnisvaramaks kaudselt tööjõu pakkumist ja kapitali kogust, suurendades samal ajal kodumaist rikkust ja kogutarbimist. (Petrucci, 2006, p. 923)

Mõned teoreetikud on uurinud, kuidas kinnisvaramaks mõjutab üürihinda. Näiteks on Pasha (1990, p. 595) jõudnud järeldusele, et kinnisvaramaks või suurem osa sellest läheb alati üle avalike kaupade tarbijatele kõrgema üüri näol. Samas väidab Bentick (1996, p. 1729) oma uuringus teist - kinnisvaramaksu lõplik koormus langeb neile isikutele, kellele kuuluvad kinnisvara ja nendele, kes seda toodavad, ning kinnisvara pakkumine on mitteelastne. Teisisõnu, kinnisvara pakkumine ei vähene kinnisvaramaksu määra suurenemisega. Lisaks sellele on erinevad uuringud näidanud, et kinnisvaramaksu koormus ei pruugi alati langeda

ainult üürnike õlgadele, vaid koos nendega kannavad seda koormust nii kinnisvaraomanikud kui ka kinnisvara ehitusfirmad.

Bentick (1996, p. 1731) on samuti veendumusel, et eluruumi üüri kinnisvaramaks kahandab kinnisvara väärtust ning avaldab negatiivset mõju linnaelanike arvule. Ehk mida kõrgem on kinnisvaramaks, seda rohkem on kinnisvaraomanikud kohustatud kandma maksukulu üüritava kinnisvara väärtuse arvelt. Ning kui korterite väljaüürimine ei too kinnisvaraomanikele enam piisavalt tulu, siis võõrandavad nad oma kinnisvara ning ostavad uue kinnisvara linnas või jurisdiktsioonis, kus kinnisvaramaksu määr on väiksem. Kui aga riigis eksisteerivad maksutsoonid, on kohalikel omavalitsustel lihtsam takistada kinnisvaraomanike põgenemise efekti (Bentrick, 1996, p. 1731; McCluskey, 1999; Zodrow & Mieszkowski, 1986, p. 320). Sellises olukorras langeb linnamaa pakkumine väikese nõudluse tõttu, linnamaa hind tõuseb ning koormab linna avalike teenuste tarbijaid veelgi rohkem (Bentrick, 1996, p. 1732). Samuti viib kinnisvaramaksu määrade varieeruvus kapitali ebaefektiivse jaotamiseni ühe riigi erinevates jurisdiktsioonides (Zodrow & Mieszkowski, 1986, p. 320).

Kinnisvaramaksu on pidevalt analüüsitud ning 20. sajandi teoretikud on leidnud mitmeid aspekte, mida kinnisvaramaks või selle määrade suurenemine võib kaasa tuua. Kokkuvõtvalt võib öelda, et kinnisvaramaks on seotud fiskaalse detsentraliseerimise, õigluse probleemide lahendamise, elukoha valiku, ehitussektori aktiivsuse ning kinnisvara nõudluse ja pakkumisega. Varasemates teaduslikes artiklites on mõju majandusele jäetud suurest plaanist välja ning kinnisvaramaksu on analüüsitud just sellest seisukohast, mis mõju see avaldab kinnisvaraturule ja ehitussektorile. Uue sajandi uuringud täidavad teooriat oma avastustega.

Nii on leidnud Żróbek, *et al.* (2016, p. 93), et kinnisvaramaksu üheks positiivseks küljeks on maa intensiivsema kasutamise stimuleerimine, kuid teisalt võib see mõjutada negatiivselt maa säästvat arengut. Negatiivse mõju peamiseks põhjuseks on kinnisvara kui maksustamise objekti eripära. Maksustamise objekt on sõltumatu selle majanduslikust seisundist ja tulemuslikkusest. Seetõttu tuleb maksud maksta nii tulu olemasolul kui ka mitteolemasolul. Arvestades kinnisvara olemust, võimalikke funktsioone ning kohalike omavalitsuste prioriteete, on õiglase maksustamise mõiste ka sotsiaalselt suhteline. (Żróbek, *et al.*, 2016, p.

94) Lisaks eelnimetatud kinnisvaramaksude eelisele on Blöchligeri (2015, p. 6) sõnul kinnisvaramaksu plussiks see, et kinnisvaramaks võib toimida automaatse stabilisaatorina ja olla rakendatud nii, et maks kannaks ka ümberjaotamise omadusi.

Sellest tulenevalt kinnisvaraomanikud on kohustatud maksma kinnisvaramaksu vaatamata sellele, kas nad kasutavad oma kinnisvara aktiivselt või mitte. Mida passiivsemalt kinnisvara kasutatakse, seda vähem hüvesid ja tulu saab kinnisvaraomanik, kes on kohustatud maksma maksu seisva kinnisvara eest. See asjaolu ergutab kinnisvaraomanikke oma kinnisvara edasi müüma uutele omanikele, kes on rohkem huvitatud kinnisvara pealt kasu teenimisest. Selline ümberjaotus on muidugi kahjulik algsetele kinnisvaraomanikele, kuid kasulik uutele omanikele ning üldisele majanduskasvule.

Kuna eeltoodust selgus, et kinnisvaramaksu abil saab suunata kinnisvara aktiivsemale kasutamisele, ehk on selge, kuidas maksusubjektid reageerivad kinnisvaramaksule, siis on vaja teha kindlaks, kuidas kinnisvara turuhinnad reageerivad kinnisvaramaksu määrade muutmisele. Lutz (2008, p. 557) on oma uuringus tuvastanud seose eluasemehindade muutuste ja kinnisvaramaksutulude muutuste vahel nii riiklikul kui ka kohalikul tasandil. Uuringud näitavad, et tegeliku kinnisvaramaksumäära vähendamisele ei järgne kinnisvarahinna tõus Lutz (2008, p. 557). Ka Cornia & Walters (2006, p. 735) on samal seisukohal Lutz'iga (2008) ning leiavad, et kinnisvaramaksu ja kinnisvara hinna vahe ei ole otseses sõltuvuses. Selle asjaolu põhjuseks toovad mõlemad välja kinnisvaraturu aeglast reageerimist kinnisvaramaksu muutustele (Lutz, 2008, p. 557; Cornia & Walters, 2006, p. 736). Kohalike omavalituste poliitikakujundajad kasutavad meetmeid, mis tasakaalustavad kinnisvarahindade langust tegeliku maksumaksumäära tõstmisega (Lutz, 2008, p. 560). Ehk kinnisvarahindade langus on märk kohalikele poliitikakujundajatele kohandada tegelikke maksumäärasid ülespoole, et hoida kinnisvaramaksutulud suhteliselt stabiilsetena (Lutz, 2008, pp. 561-565).

Kui vaadata kinnisvaramaksu mõju laiemalt, siis nähtub, et mitmed autorid on jõudnud positiivsete järeldusteni. Sennoga, *et al.* (2007, p. 3) sõnul käsitletakse omandimaksu traditsiooniliselt kui mobiilse kapitali maksu, mille tulude laekumine on maksumäära suhtes täiesti elastne. Samas on kinnisvaramaksu tulude laekumine eeldatavalt täiesti mitteelastne

(Sennoga, *et al.*, 2007, p. 3). Näiteks kui rikkusemaksu määra tõstetakse, siis tavaliselt elanikkond reageerib sellele ning tulusid sellest maksust laekub vähem. Kinnisvaramaksu puhul sellist reaktsiooni ei teki või kui tekib, siis võtab see rohkem aega. Ka Felis (2014, p. 804 ref Felis, 2013, p. 96) on leidnud, et eelkõige omistatakse kinnisvaramaksule teatav immanentne ehk kinnisvaramaksule omane tunnus - tulude jäiga iseloomu reageerimise turuolukorra muutustele. Eelarve tulude kõrge stabiilsus muudab eelarve planeerimise lihtsamaks. See on eriti oluline ka valitsussektori investeerimistegevuse ja finantsmajanduse ratsionaliseerimise jaoks. (Felis, 2014, p. 804 ref Felis, 2013, p. 96) Teisisõnu, mõned autorid on leidnud, et kinnisvaramaksust tulude laekumine on mitteelastne kinnisvaraturu suhtes, mis tähendab, et kinnisvaramaksust laekunud tulud jäävad suures plaanis stabiilseks ning ei muutu vastavalt turu olukorrale. Selline maksu omadus on väga positiivne ja soodne eelarve planeerimise strateegia jaoks.

Majandusteoorias lähtudes peaks maksu suurenemine tooma kaasa negatiivse mõju produktiivsuse kasvule (Saar, 2005). Samas on mitmed autorid nagu Stoilova (2017), Arnold (2008) ja Xing (2011) oma töödes läbivalt uurinud erinevate maksude, sealhulgas kinnisvaramaksu mõju majandusele ning jõudnud järeldusele, et kinnisvaramaks avaldab vastupidist mõju. Stoilova (2017, p. 1041) järeldas, et maksustruktuur võiks põhineda tarbimis- ja omandimaksudele, kuna need maksud toetavad majanduskasvu. Siiski leiab ta, et kinnisvaramaksu mõju majandusele on pigem neutraalne (Stoilova, 2017, p. 1041). Arnold (2008) viis läbi OECD riikide regressioonanalüüsi, kus uuris majanduskasvu ja maksustruktuuri omavahelisi seoseid. Uuringu tulemused näitasid, et kinnisvaramaksud on kõige majanduskasvu-sõbralikumad, nendele järgnesid tarbimismaksud ja seejärel füüsiliste isikute tulumaksud (Arnold, 2008, pp. 5-18). Ka Xing (2011, p. 20) jõudis oma uurimuses samale järeldusele kui Arnold (2008), kuid ta täpsustas, et kinnisvaramaksu positiivne mõju ei pruugi avalduda kohe, kuid pikemas perspektiivis on kinnisvaramaks parim maks, mis stimuleeriks ka majanduskasvu.

European Environment Agency (2010, p. 12) on hinnanud, et ülemaailmsel finantskriisil 2008–2010 on tugevad seosed kinnisvaraturuga. On palju tõendeid selle kohta, et kinnisvaraturgude areng ei ole mitte ainult finantssüsteemi ebastabiilsuse varajane näitaja, vaid võib olla ka nende peamine põhjus. Seoses sellega kutsub Euroopa Keskkonnaamet

keskenduma kinnisvara maksustamisele, mille abil saab tagada õiglasema majanduskasvu edendamise. (European Environment Agency, 2010, p. 12) Ka Blöchliger (2015, p. 15) juhib oma uuringus tähelepanu kinnisvaramaksude olulisusele, seda just kinnisvarahindade stabiliseerimise instrumendina. Kinnisvaramaksud aitavad vähendada kinnisvarahindade kõikumist ning pidurdada liigset ja ebaloomulikku hinnatõusu. Kinnisvaramaks võib samuti vähendada kogu majanduse kõikumist ning toimida automaatse (antitsükklilise) stabilisaatorina kogu äritsükli vältel. (Blöchliger, 2015, p. 15; Van den Noord, 2005, p. 43)

Kinnisvara maksustamise majahindade stabiliseeriv mõju on seletatav kapitaliseerimisega, s.t kinnisvarahindade, kaudse üüri- ja kinnisvaramaksu vahelise pöördvõrdelise seosega. Kuna kinnisvarahinnad tõusevad, moodustavad kinnisvaramaksud järjest suurema osa üüridest, vähendades seeläbi kinnisvara nüüdispuhasväärtust ja takistades sellega kinnisvarahindade edasist kallinemist. (Muellbauer, 2005, p. 100) Van den Noord (2005, p. 42) on toonud välja, et kinnisvara kõrgem maksustamine võib vähendada pikaajalises perspektiivis elamuhindade kõikumiste amplituudi ja aidata seeläbi vältida kinnisvara buumi. Selle efekti põhjuseks on asjaolu, et kõrge maksumääraga keskkonnas on nõudlus eluasemehindade suhtes elastsem, kusjuures eluasemenõudluse šokil on kinnisvarahindadele nõrgem mõju (Van den Noord, 2005). Sellest tulenevalt summutavad madalamad kinnisvarahindade kõikumised omakorda SKP kõikumisi (Blöchliger, 2015, lk 15).

Lähtudes kinnisvaramaksude positiivsetest majanduslikest omadustest, soovitavad majandusteadlased tungivalt kinnisvaramakse aktiivsemalt kasutada. Kuna aga selline seisukoht ei leia toetust rahva seas, siis järelikult ka poliitikud kui rahva esindajad on selle tendentsi vastu (Cabral & Hoxby, 2012, p. 1, Giertz, 2006, p. 703). Viimase aastakümne jooksul olid paljud nii OECD kui ka EL liikmesriigid vastu kinnisvaramaksude reformile, mis täiendaks SKP-d suurema tuluga. Vastupidiselt OECD soovitusel, kinnisvaramakse pigem langetatakse, millega vähendatakse kaasnevat maksutulu veelgi rohkem. (Blöchliger, 2015, p. 6; European Commission, 2018, p. 41) Kinnisvaramaksude tähtsuse vähenemist võib selgitada mitmete tegurite abil, mis on peamiselt seotud poliitiliste valikutega. Peamise aspekti on sõnastanud Blöchliger (2015, p. 6) selliselt, et pigem on valijad need, kes vaidlustavad maksumäärasid, kuna kinnisvara suurenenud maksumäär mõjutaks otseselt neid inimesi, kelle sissetulek ei pruugi olla suur, kuid kellel on olemas kinnisvara. Teisisõnu

väldivad enamiku liikmesriikide poliitikud oma valimiskampaaniates kinnisvara maksureformi ja maksumäära tõstmise teemasid. Sellega tagatakse suurim võimalik valijate toetus ning seetõttu ei ole kinnisvaramaksude potentsiaali avatud.

Kokkuvõttes on kinnisvaramaksul palju erinevaid viise kogu majandusele, eelarve detsentraliseerimisele, progressiivsema maksustamise strateegia elluviimisele, kinnisvaraturule ja ehitussektorile mõju avaldamiseks. Kinnisvaramaks avaldab kolme tüüpi maksumõju: hüvitiste maksumõju, aktsiisimaksu ja kapitalimaksu mõju. Esiteks, kinnisvaramaks peaks võrduma kinnisvaramaksust rahastatavate avalike teenuste eest saadud eeliste ja hüvedega. Selle tõttu eelistavad üksikisikud valida elamiseks just neid jurisdiktsioone, mis vastavad nende nõudmistele avalike hüvede ja nende kvaliteedi järele.

Teiseks, kinnisvaramaks võib avaldada aktsiisimaksu mõju, mis tekib maksumäärade varieeruvuse tõttu, kus kõrgema maksumääraga jurisdiktsioonides on elamukinnisvara hinnad kõrgemad ja vastupidi. Kolmandaks, kinnisvaramaksu tõusu korral avaldab see kapitalimaksu mõju, moodustades järjest suurema osa üürisummadest. Kinnisvaramaksust põhjustatud aktsiisiefekt võib tuua kaasa elamunõudluse vähenemise ning see omakorda nii ehitussektori tootmismahu kui ka palgamäärade vähenemise. Samas avaldab kinnisvaramaks teiste maksudega võrreldes majandusele positiivset mõju ning selle tõttu kutsuvad paljud teoreetikud ja ka OECD riike üles suurendama kinnisvaramaksu osakaalu, ning aitama sellega kaasa majanduskasvu edenemisele. Olulisem mõju, mida kinnisvaramaks avaldab, on kinnisvarabuumi ohjeldamine, kuna on tuvastatud, et kinnisvaraturu ebakindel seis võib tuua kaasa finantssektori destabiliseerimise, mis omakorda võib põhjustada finantskriisi. Selle tõttu soovitatakse tungivalt kasutada kinnisvaramaksu ka kinnisvarahindade kiire kasvu peatamiseks.

2. TRENDID JA SEOSED EL LIIKMESRIIKIDE KINNISVARA- JA E HITUSTURGUDEL PERIOODIL 2016– 2018

2.1. Uurimismetoodika

Töö uurimisstrateegia on korrelatsiooniuuring, mille eesmärgiks on uurida seoseid kahe või mitme muutuja vahel. Tegemist on empiirilise uurimistööga, milles kasutatakse kvantitatiivset ja kvalitatiivset uurimismeetodit. Kvalitatiivset uurimismeetodit on kasutatud, et analüüsida, kuidas ja mis vormis kasutatakse kinnisvaramaksu EL-s. Segameetodi kasutamist on põhjendatud sellega, et kvalitatiivset meetodit kasutatakse esimese uurimisetapi ning kvantitatiivse uurimuse eeltöona. Sellist praktikat kasutatakse, et veenduda, kas mõõtmiseks mõeldud asjaolud on uurimuse probleemide seisukohalt otstarbekad (Hirsijärvi, *et al.*, 2010, lk 127). Antud analüüsi puhul mõeldakse eeltöö all asjaolu, et kvalitatiivse meetodi abil kogutakse lisaandmeid, mis aitavad täiendada ning modelleerida teise etapi regressioonmudeleid.

Uurimistöö analüüs koosneb kahest etapist. Esimeses etapis autor analüüsib ja koostab ülevaate EL liikmesriikides kehtestatud kinnisvaramaksudest, kasutades selleks kvalitatiivset andmekogumismeetodit. Sisuanalüüs teostatakse eelnevalt valitud kategooriate järgi, mis on määratud töö teooriast lähtuvalt (kategooriad on esitatud lisa 2 tabeli 5 pealkirjades). Ülevaate koostamiseks kasutatakse 2018. a ja hilisemate aastate sekundaarandmeid, mis pärinevad liikmesriikide maksusüsteemide kohta tehtud uuringute raportitest. Kinnisvaramaksu struktuuri analüüsimiseks kasutab autor andmeid 26 liikmesriigi kohta. Kuna Maltal ei ole kinnisvaramaksu kehtestatud, on see liikmesriik kõikidest teostatud analüüsides välja jäetud (Maliéné, *et al.*, 2004, pp. 20-21). Hoone- ja maamaksu analüüsimiseks jaotas autor liikmesriigid nelja rühma vastavalt nende geograafilisele asukohale:

- Lääne-Euroopa: Iirimaa, Prantsusmaa, Belgia, Luksemburg, Madalmaad;
- Lõuna-Euroopa: Hispaania, Itaalia, Horvaatia, Kreeka, Küpros, Portugal, Sloveenia;

- Kesk-Euroopa: Austria, Poola, Saksamaa, Tšehhi, Slovakkia, Ungari, Bulgaaria, Rumeenia;
- Põhja-Euroopa: Rootsi, Soome, Taani, Eesti, Leedu ja Läti.

Analüüsi teine etapp hõlmab statistilist andmeanalüüsi. Kvantitatiivseks analüüsiks kogutakse uuritavate liikmesriikide andmeid Eurostati andmebaasist. Nagu kvalitatiivse uurimisetapi puhul, kasutab autor ka kvantitatiivses uurimisetapis eesmärgipärast valimit (*non-random sample*). Õunapuu (2012, lk 143) sõnul kaasatakse eesmärgipärasesse valimisse uuritavaid objekte ettekatsetud kindlate kriteeriumide alusel. Antud lõputöö eesmärgipärase valimi valik on põhjendatud sellega, et analüüsitakse ainult neid liikmesriike (26 riiki kvalitatiivse ja 25 riiki kvantitatiivse analüüsi puhul), kus on kehtestatud vähemalt üks liik kinnisvaramaksust ja mille kohta on olemas analüüsiks vajalikud statistilised andmed. Statistiliseks analüüsiks kasutab autor 25 liikmesriigi statistikat: Austria, Belgia, Bulgaaria, Eesti, Hispaania, Horvaatia, Iirimaa, Itaalia, Küpros, Kreeka, Leedu, Luksemburg, Läti, Madalmaad, Poola, Portugal, Prantsusmaa, Rootsi, Rumeenia, Saksamaa, Slovakkia, Sloveenia, Taani, Tšehhi ja Ungari. Statistilisest analüüsist on jäetud välja ka Soome, kuna selle liikmesriigi statistilised andmed olid puudulikud. Analüüsitakse aastaid 2016–2018, kuna nende aastate kohta on avaldatud suurema osa liikmesriikide värskeimad andmed.

Näitajate seose uurimiseks kasutab autor korrelatsioon- ja regressioonanalüüsi. Korrelatsioonanalüüs viiakse läbi, tuvastamaks kahe muutuja vahelist seost ning seose olemasolul hinnatakse selle tugevust ja suunda (Leech & Onwuegbuzie, 2006, p. 488). Seose olemasolu viitab asjaolule, et tegemist on omavahel korreleeritud tunnuste näitajatega (Tooding, 2007, lk 236). Positiivne seos esineb juhul, kui korrelatsioonikoefitsient jääb nulli ja ühe vahele ja negatiivse seose puhul jääb koefitsient vahemikku -1 kuni 0. Korrelatsioonikoefitsient 0 viidab seose puudusele. (Sauaga, 2005, lk 45-46) Korrelatsioonanalüüsist saadud tulemused aitavad hinnata, mis muutujaid tasub kasutada edaspidises regressioonanalüüsis. 12 regressioonmudeli abil analüüsib autor, kuidas mõjutavad sõltumatud muutujad (x_1-x_4) nelja sõltuvat muutujat (Y_1-Y_4). Statistilise olulise hindamiseks valitakse 95-protsendiline usaldusnivoo ning olulisuse nivooks on 5% ($\alpha = 0,05$). Veapiiri abil saab näidata, kui suur on eksimus tulemuste üldistamisel, kus valimisse kaastatud indiviidide uurimistulemusi hakatakse üldistama kogu uuritavale populatsioonile

(Õunapuu, 2012). Paneelandmete regressioonanalüüsi läbiviimiseks kasutatakse tabelarvutussüsteemi *Microsoft Excel*. Analüüsitakse ka mudelite jääkliikmeid, et kontrollida mudelite vastamist normaaljaotuse eeldusele. Selleks kasutatakse tõenäosuse graafikut, kus y-telg on modifitseeritud nii, et kumulatiivne jaotusfunktsioon on lineaarne ehk moodustab ligikaudu sirge joone (Peters, 2001, p. 5).

Tabel 2. Analüüsis kasutatud muutujad (autori koostatud)

Sõltumatud (x) ja sõltuvad (Y) muutujad	Nimetus	Ühik
kinnisvaramaksu tulude kasv	x_1	%
kinnisvaramaksu laekumisest tulenev aastane maksukoormus inimese kohta	x_2	eurot inimese kohta
SKP kasv	x_3	%
kinnisvaramaksu tulude osakaal riigi SKP-st	x_4	fiktiivne muutuja
ehitussektori brutokäibe kasv	Y_1	%
ehitussektori brutokäive inimese kohta	Y_2	eurot inimese kohta
eluaseme hinnaindeksi kasv	Y_3	%
ehitussektori palgakasv	Y_4	%

Tabelis 2 on korrelatsioon- ja regressioonanalüüsis kasutatud muutujad. Analüüsis on kasutatud nelja sõltumatut ja nelja sõltuvat muutujat. Fiktiivne muutuja x_4 lisatakse 2.2. peatükki analüüsi tulemusena regressioonmudelite täiendamiseks (muutujate kirjeldus on esitatud lisa 1).

Regressioonmudelid hinnatakse järgmisel kujul:

$$Y = a + b_1x_1 + \dots + b_nx_n$$

kus Y on sõltuv muutuja, $x_1 \dots x_n$ on sõltumatud muutujad, $b_1 \dots b_n$ on regressioonikoefitsiendid, a on vabaliige.

2.2. Kinnisvaramaks EL liikmesriikides

Kinnisvaramaks on paljudes EL liikmesriikides kasutusel kui kohalik omandimaks, millel on väga erinev tähtsus kohaliku omavalitsuse eelarvest. Sellest tulenevalt on kinnisvaramaksu kehtestamisel palju erinevusi. Antud alapeatükis annab autor ülevaate, kuidas EL liikmesriigid on kinnisvaramaksu kehtestanud ja milline on EL-s kinnisvaramaksu üldine tendents.

EL-s ei ole siiani kehtestatud ühtset maksusüsteemi, mis oleks võimeline piirama kinnisvaramakse, nagu seda tehakse näiteks käibemaksu ja aktsiiside puhul, ning selle tõttu võib näha suuri erinevusi EL riikides kinnisvaramaksu kehtestamisel ja kasutamisel. Kuna kinnisvaramaks on EL riikides suuresti kohalik maks või maks, mis laekub kohaliku omavalitsuse eelarvesse, piiravad omavalitsuste kinnisvaramaksu kehtestamist või maksumäärade muutmist ainult seadusandlusega kehtestatud määrade piirid. Isegi ühes ja samas riigis võivad kinnisvaramaksud maksumäärade tõttu suuresti erineda. Kinnisvaramaks EL liikmesriikides erineb ka oma koosseisult. Lisa 2 tabelis 5 on ülevaade 26 liikmesriigi kinnisvaramaksu maksusüsteemidest ning maksumääradest aastal 2018.

EL liikmesriikide kinnisvaramaksu analüüsist nähtub, et suurim erisus kinnisvaramaksu rakendamisel liikmesriikides seisneb selles, millistest maksudest kinnisvaramaks moodustub, ehk mis makse kasutatakse kinnisvara maksustamisel. Peale hoone- ja maamaksu (kinnisvara kasutamise maks) liigitavad peaaegu pooled liikmesriigid kinnisvaramaksu mõiste alla ka maksu, mida tuleb tasuda kinnisvara soetamisel ehk kinnisvara siirdemaksu. Kinnisvara soetamistehingute maksustamine on levinud enamikus Lääne-Euroopa piirkonna liikmesriikides ning ei ole kasutusel Ida-Euroopa piirkonna liikmesriikides. Kinnisvara soetamise maksustamine on palju efektiivsem tulustrükk kui näiteks allpool analüüsitud üüri- ja renditulumaks. Kuna kõik omandiõiguse üleminekud peavad olema notariaalselt tõestatud ja kinnisvara ostusummad fikseeritud, jääb kinnisvaratehingutest registrites tuvastatav jälg (Buettner, 2017, p. 1).

Osad liikmesriigid maksustavad eraldi ka kinnisvarast saadud üüri- või renditulu. Üüritulumaks on kasutusel Austrias, Belgias, Luksemburgis, ja Leedus (vt lisa 2 tabel 5).

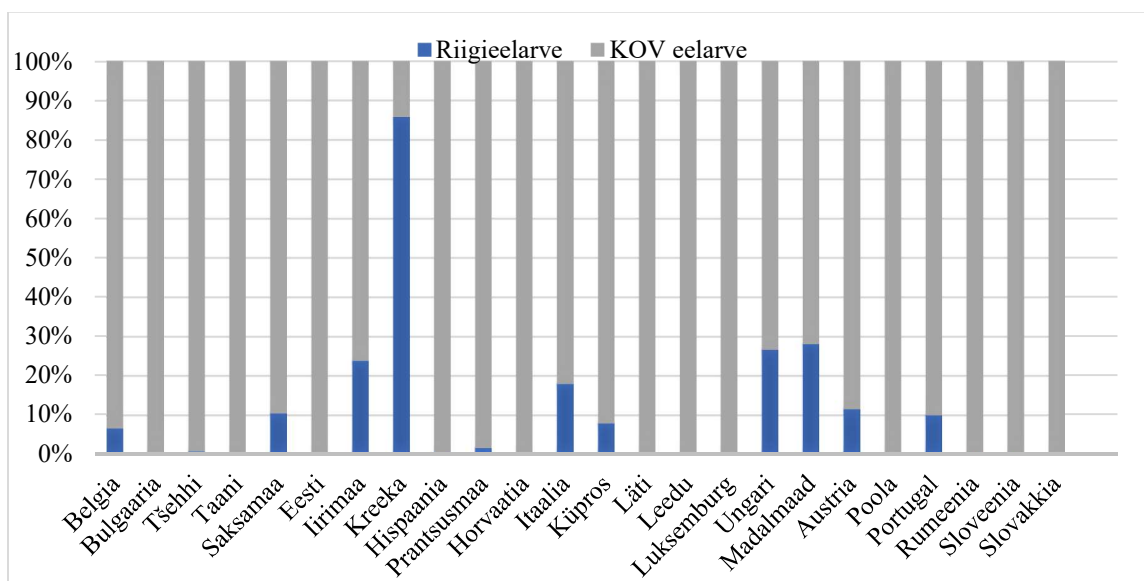
Maksuobjektiks üüri- ja renditulumaksu puhul on üüritud või renditud kinnisvara. Maksusubjektideks on valdavalt nii füüsilised kui ka juriidilised isikud. Selle maksu puhul ei nähtu, et liikmesriikides kasutatakse ühtset maksubaasi, vaid pigem lähtub iga liikmesriik endale sobilikumast maksubaasist. Üüri- või renditulu maksu nii öelda ebapopulaarsuse (kasutusel ainult neljas liikmesriigis) põhjuseks võib olla asjaolu, kuidas iga konkreetne riik makse liigitab. See tähendab, et kinnisvara üüri võib maksustada, Eesti näitel, ka tulumaksuga (detailsem siirdemaksu, üüri- ja renditulumaksu analüüs on esitatud lisa 2).

EL liikmesriikide hoone- ja maamaksu analüüsist selgus, et keerulisemad kinnisvaramaksu süsteemid on Prantsusmaal, Kreekas, Portugalis ja Poolas. Nende liikmesriikide kinnisvaramaks koosneb mitmest osast ja/või esineb kinnisvara liikide ehk maksuobjektide rohkus. Kõrgeimad maksumäärad on Prantsusmaal, Portugalis ja Kreekas. Kõikide Lääne- ja Lõuna-Euroopa gruppi kuuluvate liikmesriikide kohalikel omavalitsustel on seadusjärgne õigus oma kinnisvaramaksu määr ise valida.

Kinnisvaramaksu suurim varieeruvus on Prantsusmaal. Poolas, Ungaris, Austrias, Rootsis, Taanis (ainult kinnisvaraväärtuse maksu puhul) ja Leedus ei ole maksumäära varieerumisvõimalust. Nendes riikides maksustatakse kinnisvara kindla maksumääraga, vaatamata selle asukohale. Suurem osa riikidest kasutab maksubaasina kinnisvara hinnatud väärtust. Väiksem osa riikidest kasutab kas ruutmeetripõhist maksubaasi (Ungari, Tšehhi, Poola, Kreeka), üüritulu väärtust (Prantsusmaa) või katastriväärtust (Läti). Samuti selgus ülevaatest, et EL liikmesriikides ei ole kasutusel ühtegi sarnast, kas struktuuri või maksumäärade poolest, kinnisvaramaksu süsteemi ning iga liikmesriik on kujundanud kinnisvaramaksu vastavalt oma poliitilisele ja majanduslikule olukorrale (täiendav hoone- ja maamaksu analüüs on esitatud lisa 2).

Lisaks kinnisvaramaksu süsteemide struktuursetele omapäradele erineb kinnisvaramaksu kasutamine ka selle laekumise aspektist. Joonisel 2 nähtub, kuidas jagunevad kinnisvaramaksust saadud tulud riigi ja kohaliku omavalitsuse eelarvete vahel. Joonisel 2 ei kajastu kolm EL liikmesriiki. Need riigid on Malta ning Soome ja Rootsi, kuna nende andmed olid puudulikud. Tuginedes teoriale eeldatakse (käesolev töö lk 15), et kinnisvaramaks saab olla nii riiklik kui ka kohalik maks. Siinkohal on oluline uurida, kuhu

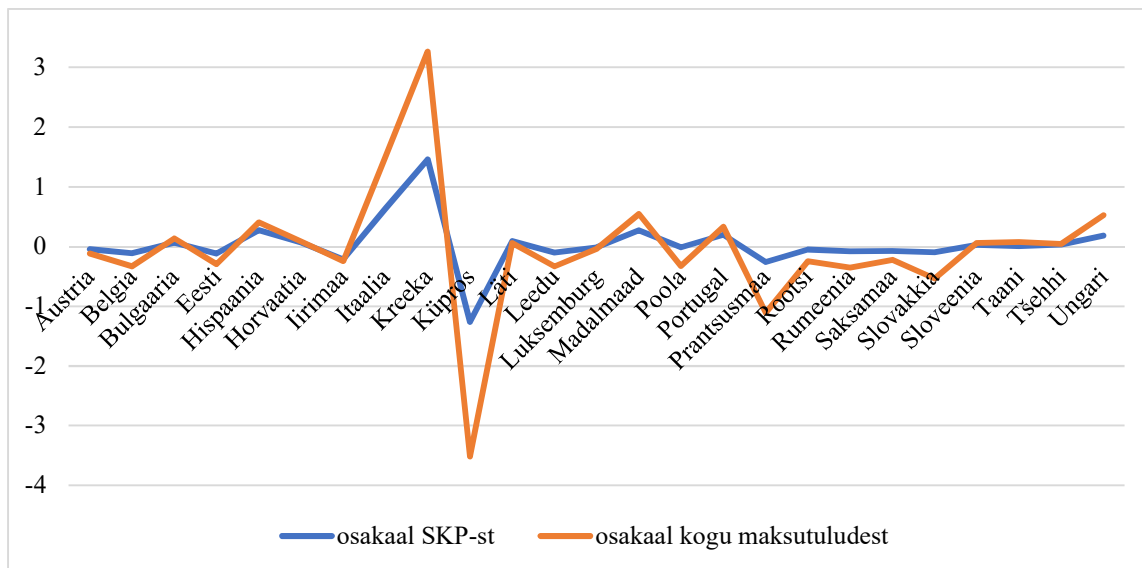
laekuvad kinnisvaramaksu tulud. Aastal 2018 ning ka sellele eelnevatel aastatel, on olnud liikmesriike, kus kinnisvaramaks laekub suures osas riigieelarvesse. Kreeka on ainuke analüüsitava riigi, kus 82% kinnisvaramaksu tulust laekub riigieelarvesse. Aastal 2018 laekus Kreeka kohalike omavalitsuste eelarvesse 487 miljonit eurot, mis moodustas ainult 18% kogu kinnisvaramaksu tulust. Kuna ka kinnisvaramaksu süsteemi analüüsist ilmselt, et Kreeka kinnisvaramaksu süsteem on keeruline, siis sellest saab järeldada, et kinnisvaramaks on Kreeka riigi jaoks väga oluline tululikas ja seda mitte ainult kohalike omavalitsuste eelarve, vaid ka riigieelarve seisukohast.



Joonis 2. Kinnisvaramaksu tulu laekumine aastal 2018 (protsentides) (Eurostat, 2020e; autori koostatud)

Madalmaades, Ungaris ja Iirimaa laekus riigieelarvesse ligikaudu üks neljandik kogu kinnisvaramaksu tulust (vastavalt 28%, 27% ja 24%). 12 liikmesriigis laekub kinnisvaramaks 100-protsendiliselt kohaliku omavalitsuse eelarvesse. Need on Bulgaaria, Taani, Eesti, Hispaania, Horvaatia, Läti, Leedu, Luksemburg, Poola, Rumeenia, Sloveenia ja Slovakkia. Vaatamata sellele, et kinnisvaramaks ei pruugi olla alati kohalik maks, laekuvad kinnisvaramaksust saadud tulud enamikus liikmesriikides just kohaliku omavalitsuse eelarvesse.

Samuti on oluline selgitada, kui suur osakaal on kinnisvaramaksul kõigist maksutuludest ning SKP-st. Selleks, et visualiseerida kinnisvaramaksu kasutamise tendentsi, on autor koostanud graafiku, millel nähtub, kuidas liikmeriikide kinnisvaramaksu osakaal kogu maksutulust ja SKP-st on kümne aastaga muutunud (vt joonis 3).



Joonis 3. Kinnisvaramaksu tulude 10-aastane trend EL-s (muutus %-punktides) (Eurostat, 2020d; 2020e; autori koostatud)

Suurim kinnisvaramaksu osakaalu kasv nii kogu maksutulust kui ka SKP-st on olnud Kreekas. Võrreldes aastaga 2009, kasvas kinnisvaramaksu osakaal Kreeka maksutulust 3,3 protsendipunkti võrra ning moodustas 2018. aastal 4,5% kogu maksutulust. Hüppeline tõus toimus Kreekas 2014. aastal, kui osakaal tõusis 1,1%-lt 4,3%-le. Selle põhjuseks võib olla asjaolu, et Kreeka võimud käivitasid Kreeka finantskriisi vastased meetmed. Samuti on Kreeka kinnisvaramaksu tulude protsentuaalne osakaal SKP-st sarnaselt kogu maksutulule kasvutrendis ning kümne aastaga kasvas see 1,46 protsendipunkti võrra. Kinnisvaramaksu tulude osakaal nii kogu maksutuludest kui ka SKP-st on märkimisväärselt kasvanud Itaalias (1,5 ja 0,6 protsendipunkti) ja Madalmaades (0,6 ja 0,3 protsendi punkti). Kinnisvaramaksu tulud on jäänud samale tasemele Horvaatias ja Leedus.

Suurim kinnisvaratulude osakaalu vähenemine nii kogu maksutulust kui ka SKP-st on olnud Küprosel. Kümne aastaga vähenes kinnisvaratulude osakaal Küprose kogu maksutulust 3,52

protsendipunkti ja SKP-st 1,26 protsendipunkti. Kui aastal 2009 laekus Küprosel nii riigi kui ka kohalike omavalitsuste eelarvetesse 245,4 miljonit eurot, siis aastal 2018 vähenes see summa 44,1 miljonile eurole. Samuti langes kinnisvaratulude osakaal märkimisväärselt Prantsusmaal, kus kinnisvaramaksu tulude osakaal kogu maksutulust on kõrgeim. 2018. aastal täiendas kinnisvaramaks maksutulust 5,39%-ga. Prantsusmaal langes osakaal kogu maksutulust 1,1 protsendipunkti ja SKP-st 0,3 protsendipunkti.

Kokkuvõttes on kinnisvaramaks EL liikmesriikides väga erinev ja mõnedes riikides kompleksne maks. Iga liikmesriik on kujundanud kinnisvaramaksu vastavalt oma poliitilisele ja majanduslikule olukorrale. Keerulisema struktuuriga kinnisvaramaksu süsteemid on Prantsusmaal, Kreekas, Portugalis ja Poolas. Suurem osa riikidest kasutab maksubaasina kinnisvara hinnatud väärtust. Kõrgeimad maksumäärad on Prantsusmaal, Portugalis ja Kreekas. Vaatamata sellele, et kinnisvaramaks EL liikmesriikides ei pruugi olla ainult kohalik maks, laekub suurim osa kinnisvaramaksu tuludest siiski just analüüsitava liikmesriikide kohalike omavalitsuste eelarvesse.

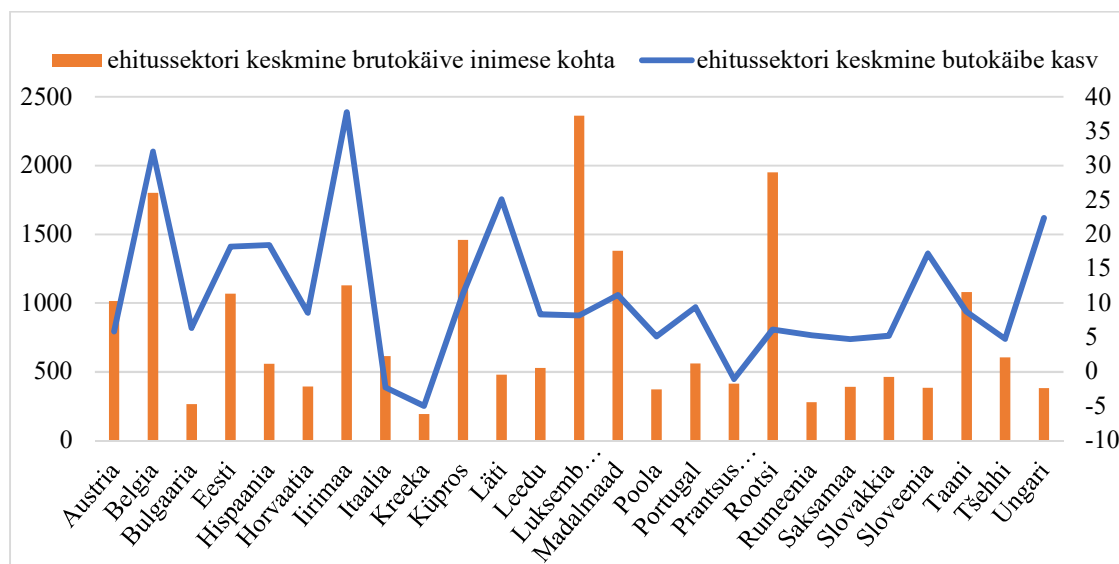
Vaatamata kinnisvaramaksude positiivsetele majanduslikele omadustele, ei kasuta kõik EL liikmesriigid kinnisvaramaksu aktiivselt. Ainult pooled analüüsitavatest liikmesriikidest on suurendanud oma kinnisvaramaksu tulusid ning pooled on vähendanud oma maksutuludes kinnisvaramaksu tulude osakaalu nii SKP-st kui ka kogu maksutulust. EL-s ei nähtu kindlat langus- või kasvutendentsi. Samas, kui analüüsida tulemusi varem kasutatud piirkondlikule jaotuse abil, on näha, et kasvutendents on iseloomulik kõikidele Lõuna-Euroopa piirkonna riikidele (v.a Küpros). Lääne-Euroopa riikides (v.a Madalmaad) on nähtav kinnisvaratulude osakaalu langustendents. Kesk-Euroopa piirkonna liikmesriikides on tendents ebaselge, kuna nendes riikides esineb nii kasvu- kui ka langustendentsi. Langus Lääne-Euroopa piirkonna liikmesriikides ja teistes liikmesriikides on suuresti põhjustatud poliitilistest valikutest, kus valijad on need, kes vaidlustavad maksumäärasid. Poliitikud, kes väldivad kinnisvaramaksu määrade tõstmist, koguvad võimalikult suure hulga valijate häält. Selle tõttu ei ole pooltes analüüsitavates liikmesriikides kinnisvaramaksude potentsiaal avatud ning kinnisvaramaksu positiivsed omadused kasutatud.

2.3. Kinnisvaramaksu statistilised seosed ehitussektori ja kinnisvaraturuga EL-s

2.3.1. Muutujate kirjeldav statistika

Antud alapeatükis esitatakse sõltuvate muutujate statistilisi andmeid. Andmete esitamisel kasutatakse tabeleid ja graafikuid ning kirjeldavat statistikat. Analüüsis kasutatud sõltumatuid muutujaid x_1 , x_2 , x_3 ja x_4 , antud peatükis ei esitata.

Joonisest 4 nähtub, et vaatamata sellele, et tegemist on põhimõtteliselt sama näitajaga, ehk ehitussektori brutokäibega, täiendavad x_1 ja x_2 , teineteist ning nende kahe näitaja abil saab parema ülevaate ehitussektori käibe üldisest trendist.



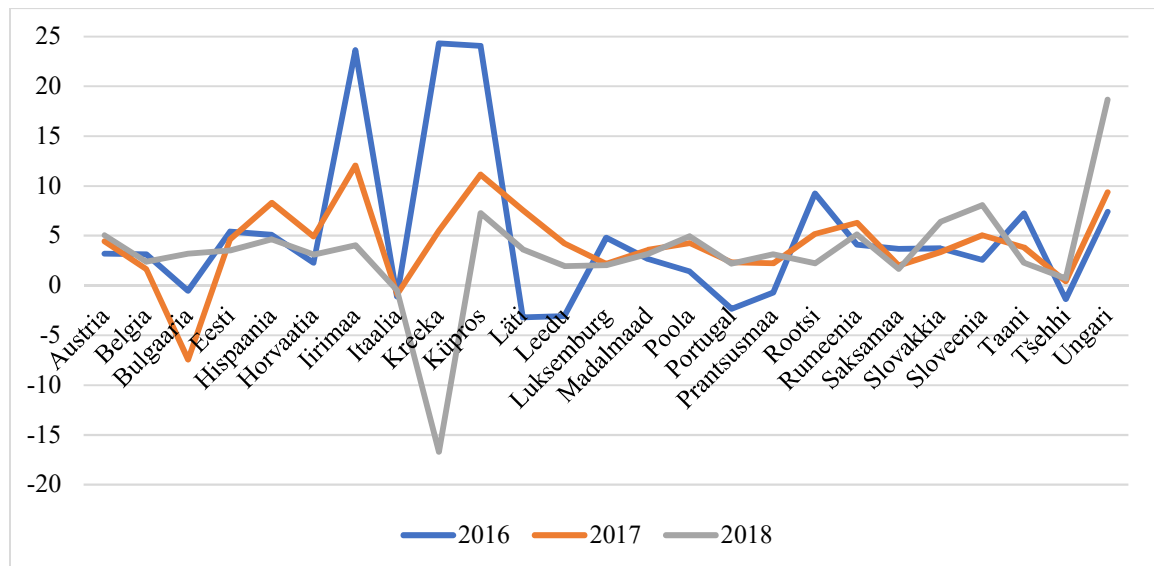
Joonis 4. Ehitussektori keskmine brutokäive inimese kohta (eurodes) ja brutokäibe kasv (protsentides) aastatel 2016–2018 (Eurostat, 2020a; autori koostatud)

Näiteks Luksemburgi ehitussektori käive inimese kohta on teiste, suuremate riikidega võrreldes üsna kõrge. Kindlasti mängib siin olulist rolli ka asjaolu, kui suure rahvaarvu ning pindalaga riik on, kuid Luksemburgi brutokäive on riigi väikest pindala arvestades ikkagi silmapaistev (keskmiselt 2603 eurot inimese kohta). Vaatamata väiksele brutokäibe kasvule

on näitaja inimese kohta kõrge ka Rootsis, kus keskmiselt 6,2-protsendilise kasvu juures moodustab see 1951,2 eurot inimese kohta.

Kõige suurem kasv nähtub Irimaal, kus kolme uuritava aasta keskmine kasv on 37,8%. Vaatamata suurele käibekasvule on sama näitaja inimese kohta Irimaal üsna keskmine – 1128,5 eurot inimese kohta. Belgias on nii ehitussektori keskmine käibekasv (32,1%) kui ka käive inimese kohta (1015,4 eurot) teiste liikmesriikidega võrreldes kõrged. Stabiilses kasvudünaamikas on kolmel aastal olnud ehitussektori brutokäive Austrias, Eestis, Hispaanias, Horvaatias, Madalmaades, Portugalis, Rootsis, Saksamaal, Sloveenias ja Taanis.

Kõige suurem langus brutokäibe kasvus on toimunud Kreekas, kus 2016. ja 2017. aastal oli ehitussektori tootlus languses ning alles aastal 2018 toimus kuue protsendi punktiline kasv. Samuti on Kreeka käive inimese kohta teiste liikmesriikidega võrreldes oluliselt madalamal tasemel ja moodustab keskmiselt vaid 192,7 eurot inimese kohta. Huvitav on asjaolu, et Eesti mõlemad näitajad on vaatamata riigi väikesele rahvaarvule ja pindalale teiste EL liikmesriikidega võrreldes keskmisest kõrgemad.



Joonis 5. Ehitussektori palgamäärade protsentuaalne muutus aastatel 2016–2018 (Eurostat, 2020c; autori koostatud)

Joonis 5 annab ülevaate ehitussektori palgamäärade dünaamikast analüüsitavates riikides. Kõige suuremad muutused on toimunud Kreekas, kus kolme aasta lõikes on olnud nii suurt kasvu (24,3% 2016. a) kui ka suurimat langust (16,7% 2018. a). Itaalias on kõigi kolme analüüsitava aasta jooksul palgamäärade kasv stabiilselt vähenenud. Stabiilne kasv dünaamika nähtub Ungaris, kus ehitussektori palgad kasvasid keskmiselt 11,8%, Sloveenias (5,2%), Austrias (4,2%), Poolas (3,5%) ja Prantsusmaal (1,5%). Suurim palgamäärade langus ehitussektoris nähtub Iirimaal, kus palgad vähenesid kahe aastaga 19,6 protsendipunkti ja Küprosel 16,8 protsendipunkti. Stabiilne kolme aastane palgakasvu langustendents on Eestis, Luksemburgis, Saksamaal ja Taanis.

Kui analüüsida ainult 2017. ja 2018. a muutusi, siis 65% liikmesriikide ehitussektori palgamäärade kasv on aeglustunud, mis on üks üldise majanduskasvu aeglustumise tagajärjedest. See väljendub palgamäärade surve vähenemises, mille tõttu aeglustub palgamäärade kasv.

Eluasemehindade protsentuaalse kasvu dünaamika on kõikide aastate jooksul ja enamikus (80%-s) analüüsitavatest riikidest, olnud positiivne (vt lisa 3 joonis 6). Nendes riikides on elamuasemehinnad aastast aastasse konstantselt kasvanud. Kindlasti on hindade kasv neis liikmesriikides olnud erinev, näiteks kiireim kolme aastane kasv on olnud Ungaris, kus elamuasemehinnad kasvasid iga aastaga keskmiselt 41%. Samuti toimus suur kasv Iirimaal, kus 2016. aastal oli see 39,6%, kuid just Iirimaal on näha kasvutendentsi aeglustumist. Kõige suurem kinnisvarahindade kasvu langus on toimunud Rootsis, kus kolme aastaga on kasv vähenenud 19,6 protsendipunkti võrra, ja Eestis 10,2 protsendipunkti võrra. Elamuasemehinnad on stabiilselt langenud Itaalias (langus keskmiselt 4,7%) ja Kreekas (langus keskmiselt 8%) (vt lisa 3 joonis 6). Nagu näha, on Itaalias ja Kreekas stabiilselt ja märkimisväärselt kahanenud kõik kolm ehitussektori ja kinnisvaraturu näitajat, mis viitab pigem suurematele probleemidele nende riikide majanduses.

2.3.2. Korrelatsioon- ja regressioonanalüüsi tulemused

Antud alapeatükis esitatakse korrelatsioonanalüüsi ja regressiooni mudelite analüüsi tulemused. Samuti tutvustatakse antud alapeatükis andmeid, mis on lähtudes analüüsi

tulemustest statistiliselt olulised. Statistiliselt olulistest koefitsientidest lähtutakse edasiste järelduste tegemisel.

Tabel 3. Korrelatsioonanalüüsi tulemuste maatriks (autori koostatud)

Sõltuvad / sõltumatud muutujad	Kinnisvaramaksu tulukasv (x_1)	Kinnisvaramaksu laekumisest tulenev aastane maksukoormus inimese kohta (x_2)	Reaalse SKP kasv (x_3)
Ehitussektori brutokäibe indeks (Y_1)	0,16	-	0,21
Ehitussektori brutokäive inimese kohta (Y_2)	-	0,11	-0,01
Eluaseme hinnakasv (Y_3)	0,15	-0,32	0,33
Ehitussektori palgakasv (Y_4)	-0,18	-0,03	0,31

Tabelist 3 nähtub, et tugevamad, võrreldes teiste korrelatsioonikoefitsientidega positiivsed seosed on elamuaseme hinnakasvu, ehitussektori palgakasvu ja reaalse SKP kasvu vahel. Kuna nende mõlema näitaja korrelatsioonikoefitsient on 0,3, tegemist on siiski nõrga seosega. Samuti on eluaseme hinnakasvu seos kinnisvaramaksu laekumisest tuleneva aastase maksukoormusega inimese kohta nõrk, sest korrelatsioonikoefitsient on -0,3, kuid nende muutujate puhul on tegemist negatiivse nõrga seosega. Koefitsiente võrreldes selgub, et tugevamad seosed on jälgitavad reaalse SKP kasvu (x_3) ja sõltuvate muutujate (v.a Y_2) vahel. Korrelatsioonanalüüsi käigus on enamik korrelatsioonikoefitsientidest osutunud suuremaks kui 0, ehk seos kahe näitaja vahel on siiski olemas. Autor otsustas sõltumatut muutujat x_3 mudelisse 4 mitte lisada, kuna muutujate x_3 ja Y_2 vahel on väga nõrk korrelatsioon. Teisi muutujaid otsustas autor kasutada edaspidises regressioonanalüüsis.

Analüüsi järgmise etapina viis autor läbi 12 regressioonanalüüsi. Tabelis 4 esitatakse ainult mudelite 2, 3, 5 ja 9 tulemused, kuna need olid statistiliselt olulised (kõigi 12 regressioonimudeli tulemused on esitatud lisa 4 tabelis 6). Tabelist 4 nähtub, et mudel 2 on ainuke regressioonimudel, kus teisi kontrollmuutujaid (x_3 ja x_4) lisades muutub statistiliselt oluliseks kinnisvaramaksu tulukasvu regressioonikoefitsient ($p < 0,05$). Mudeli 2 reaalse SKP protsentuaalse kasvu p-väärtuse koefitsient (0,02) on väiksem kui olulisuse nivoo ning seetõttu on seos samuti statistiliselt oluline.

Tabel 4. Järelduste tegemisel kasutatud regressioonimudelid (autori koostatud)

Muutujad	Mudel 2 (sõltuv Y_1)	Mudel 3 (sõltuv Y_2)	Mudel 5 (sõltuv Y_3)	Mudel 9 (sõltuv Y_4)
Vabaliige	-7,82*	892,23***	5,34***	5,12***
Kinnisvaramaksu tulukasv % (x_1)	0,57**	-	0,07***	-0,16***
Kinnisvaramaksu laekumisest tulenev aastane maksukoormus inimese kohta (x_2)	-	0,41***	-	-
Reaalse SKP kasv % (x_3)	3,15**	-	-	-
Kinnisvaramaksu osakaal SKP-st (x_4)	2,54*	-	-	-

***p < 0,01; **p < 0,05; *p < 0,1

Seos kinnisvaramaksu osakaalu SKP-st ja ehitussektori käibekasvuga osutus statistiliselt mitteoluliseks ($p > 0,05$). Seos kinnisvaramaksu laekumisest tuleneva aastase maksukoormuse inimese kohta ja ehitussektori brutokäibe vahel on positiivne ja statistiliselt oluline ($p < 0,05$). Mudeli 3 koefitsienti saab tõlgendada nii, et kui kinnisvaramaksu laekumisest tulenev aastane maksukoormus inimese kohta kasvab 1 euro võrra, siis kasvab ehitussektori bruto käive inimese kohta 41 senti. Mudeli 5 seos kinnisvaramaksu tulukasvu ja eluaseme hinnaindeksi kasvu vahel osutus samuti positiivseks ja statistiliselt oluliseks ($p < 0,05$). Mudeli 5 koefitsienti saab tõlgendada nii, et kui kinnisvaramaksu tulude kasv suureneb 1 protsendipunkti võrra, siis eluasemehindade kasv suureneb 0,07 protsendipunkti võrra.

Ainuke statistiliselt oluline ($p < 0,05$) negatiivne seos on tuvastatav kinnisvaramaksu tulukasvu ja ehitussektori palgakasvu vahel. Mudeli 9 regressioonikoefitsiendist tulenevalt, kui kinnisvaramaksu tulukasv kasvab 1 protsendipunkti võrra, siis väheneb ehitussektori palgakasv 0,16 protsendipunkti võrra. Kuna mudelite 2, 3, 5 ja 9 koefitsiendid x_1 , x_2 ja x_3 on statistiliselt olulised, lähtub autor oma järelduste tegemisel just nende mudelite tulemustest.

2.4. Tulemuste analüüs ja järeldused

Antud alapeatükis esitatakse regressioonanalüüsist tulenevad järeldused ning seotakse need teooriaga. Samuti koostatakse peatükkide 2.2. ja 2.3. üldine kokkuvõte ning esitatakse ettepanekud edasisteks uurimusteks.

Enne järelduste esitamist juhib autor tähelepanu sellele, et esitatud regressioonmudelitesse ei olnud võimalik kaasata kõiki võimalikke sõltumatuid muutujaid, mis võiksid valitud sõltuvaid muutujaid mõjutada. Teised kontrollmuutujad (x_3 ja x_4) kaasati mudelisse selgitamiseks, kas nende poolt avaldatud koosmõju võib osutada oluliseks. Ning ainult ühes regressioonmudelil kaheteistkümnest on reaalse SKP kasvu ja kinnisvaramaksu olulisuse näitajate lisamine muutnud kinnisvaramaksu tulukasvu koefitsiendi oluliseks. Teiste mudelite puhul ei toonud kontrollmuutujate (x_3 ja x_4) lisamine oodatud efekti ning koefitsiendid x_1 ja x_2 on muutunud statistiliselt mitteolulisteks. Autor testis kõiki 12 regressioonmudelit ning testi tulemusel alluvad mudelite 2, 5 ja 9 jääkliikmed normaaljaotusele (vt lisa 5 joonised 7, 9 ja 10). Mudeli 3 tulemuste puhul peab arvestama, et p-väärtused võivad olla moonutatud kuna selle mudeli jääkliikmed ei allu normaaljaotusele (vt lisa 5 joonis 8).

EL-i 25 liikmesriigi paneelandmete regressioonanalüüsist selgus, et kinnisvaramaksu tulukasvu ja ehitussektori brutokäibe kasvu vahel on positiivne seos. Teisisõnu, oluline on tulemuse juures see, et kinnisvaramaksu tulude suurenemisel ei reageeri ehitussektori käive negatiivselt. Samuti on positiivseks osutunud seos muutujate kinnisvaramaksu laekumisest tulenev aastane maksukoormus inimese kohta ja ehitussektori käibe vahel. Lähtudes käesolevas töös lk 21 esitatud majandusteooriast peaks maksu suurenemine tooma kaasa negatiivse mõju produktiivsuse kasvule (Saar, 2005). Ehk selle teooria järgi peaks kinnisvaramaksu suurenemine justkui vähendama ehitussektori käivet. Samas, tuginedes antud töö lk 21–22 esitatud teooriale, ei pruugi kinnisvaramaks avaldada sama negatiivset mõju majandusele ja tootlikkusele nagu teised maksud.

Käesoleva töö lk 19 esitatud teooriast selgub, et antud positiivsed seosed võivad olla põhjustatud sellest, et kinnisvaramaks kannab ka ümberjaotamise omadusi (Blöchliger, 2015, p. 6). Näiteks kinnisvaramaksu koormuse suurenemisel püütakse olemasolevast kinnisvarast kas vabaneda või panna seda nõ tulu teenima. Mõlema variandi puhul töötab see majanduskasvu kasuks, kuna kinnisvara hakatakse aktiivsemalt ja kasumlikumalt kasutama. Selline seos töötab pigem juba olemasoleva kinnisvaraga, kuid see ei pruugi samamoodi mõjutada uusarendusi ning ärihooneid.

Samuti selgus peatüki 2.2. analüüsis, et EL liikmesriikides ei nähtu ühtset kinnisvaramaksu olulisuse kasvutendentsi, kuna pooltes analüüsitavates liikmesriikides kinnisvaramaksu osatähtsus pigem pidevalt väheneb. Kinnisvaramaksu tulude vähendamist võib selgitada käesoleva töö lk 11 esitatud teooriaga, mille kohaselt vähendavad suuremad kinnisvaramaksu vabastused ja soodustused kinnisvaramaksu tulusid. Sellest asjaolust lähtudes on kinnisvaramaksu positiivne seos ootuspärane, liikmesriikides kasutatakse mitmeid kinnisvaramaksu maksusoodustusi ja -vabastusi, siis ka selle tõttu ei pruugi kõrgem kinnisvaramaks avaldada negatiivset mõju ehitussektori tootlikkusele. Nii ühtivad analüüsi raames saadud tulemused ka käesoleva töö lk 21 toodud teooriaga, mille kohaselt on mitmed teoreetikud tuvastanud kinnisvaramaksu kui kaudse maksu positiivset mõju kogu majandusele (Arnold, 2008, pp. 5-18; Stoilova, 2017, p. 1041; Xing, 2011, p. 20).

Kinnisvaramaksu tulukasvu ja ehitussektori palgaindeksi vaheline seos on jäänud regressioonanalüüsi tulemusena negatiivseks. Selline tulemus on kooskõlas käesoleva töö lk 17–18 teooriaga, mida käsitlesid oma uuringutes Mieszkowski (1972, p. 76), McGibany (1991, p. 349) ja hiljem Petrucci (2006, p. 923). Teooria kohaselt võib riikides, kus kinnisvaramaksu määrad suuresti varieeruvad, tekkida niinimetatud aktsiisiefekt, mis võib avaldada negatiivset mõju ehitussektorile. Kuna analüüsis ei ole võetud arvesse kinnisvaramaksu määrade erinevusi, ei saa mudelite 7 ja 9 tulemuste alusel saajaprotsendilisel väita, et negatiivse mõju põhjus on just kinnisvaramaksust tekkinud aktsiisiefekt.

Regressioonanalüüsist selgus, et kinnisvaramaksu kasvu ja kinnisvarahinna kasvu vahel on positiivne seos. See asjaolu ei ole täielikult kooskõlas käesoleva töö lk 20 esitatud teooriaga, mille kohaselt kinnisvaramaksu kasv ja kinnisvarahinna kasv ei ole otseses sõltuvuses, kuna kinnisvaraturg peaks kinnisvaramaksu muutustele justkui aeglasemalt reageerima (Luts, 2008, p. 557; Cornia & Walters, 2006, p. 736). Kuna kinnisvarahinnad ei saa kasvada väga lühikese perioodi jooksul kinnisvaramaksu kasvuga samas proportsioonis, siis hinnakasv aeglustub. Ehk kui lähimas tulevikus on oodata eluasemehinna kasvu, siis pikemas perspektiivis võib hinnakasv peatuda ning tuginedes teooriale ka langeda. Antud töö lk 22 esitatud teoorias selgub ka, et kõrgem kinnisvara maksustamine võib vähendada pikaajalises perspektiivis elamuhindade kõikumiste amplituudi ja aidata seeläbi vältida kinnisvarabuumi

(Van den Noord, 2005, p. 42). Tuginedes teorialele, on antud regressioonimudeli eluaseme ja kinnisvaramaksu kasvude positiivne seos ootusepärane ja loogiline.

Kokkuvõtvalt, kinnisvaramaks EL liikmesriikides on oma struktuuri poolest väga erinev ning mõnedes liikmesriikides ka üsna kompleksne maks. Iga liikmesriik on kujundanud kinnisvaramaksu vastavalt oma poliitilisele ja majanduslikule olukorrale. Kinnisvaramaksul on samuti palju erinevaid viise kas kogu riigi majandusele või ka eraldi kinnisvaraturule ja ehitussektorile mõju avaldamiseks. Regressioonanalüüsist selgus, et kinnisvaramaksu suurenemine (nii protsentuaalne kasv kui ka laekumisest tulenev aastane maksukoormus inimese kohta) ei too kaasa ehitussektori käibekasvu vähenemist. Samuti ei reageeri eluaseme hinnakasv negatiivselt kinnisvaramaksu kasvule, mis on kooskõlas kinnisvaramaksu kapitalimaksu efekti teooriaga. Kinnisvaramaksust põhjustatud aktsiisiefekt võib tuua kaasa elamunõudluse vähenemise ning see omakorda nii ehitussektori tootmismahu kui ka ehitussektori palgamäärade vähenemise. Regressioonanalüüsist selgus, et kinnisvaratulude kasvu suurenemisel väheneb ehitussektori palgakasv. Autori arvamusel on antud tulemus seotud pigem üleeuroopalise majanduskasvu langusega.

Vaatamata kinnisvaramaksude positiivsetele majanduslikele omadustele ei kasuta kõik EL liikmesriigid kinnisvaramaksu aktiivselt. Kinnisvaramaksu poliitika suurimaks miinuseks peetakse selle administreerimisega kaasnevaid kulusid. Selleks, et kinnisvaramaksu baas oleks ajakohane ja turuhinnale vastav, peab konstantselt viima läbi kinnisvara või maa ümberhindamist, mis on nii poliitiliselt kui ka halduslikult koormav protseduur. Seetõttu jääb paljudes liikmesriikides kinnisvara ümber hindamata, mis toob endaga kaasa vananenud maksubaasi.

Samuti on ainult pooled analüüsitavatest liikmesriikidest suurendanud oma kinnisvaramaksu tulusid ning ülejäänud on vähendanud oma maksutuludes kinnisvaramaksu tulude osakaalu nii SKP-st kui ka kogu maksutuludest. EL-s ei nähtu kindlat languse või kasvu tendentsi. Seda tulemust saab selgitada antud töö lk 22 esitatud teooriaga, mille kohaselt kinnisvaramaksu tähtsuse vähendamist on peamiselt seotud poliitiliste otsustega, kus liikmesriikide poliitikud pigem väldivad oma valimiskampaaniates kinnisvara maksureformi ja maksumäära tõstmise teemasid Blöchliger (2015, p. 6). Sellega proovitakse tagada

võimalikult suure hulga valijate toetus ning seetõttu ei ole kinnisvaramaksu potentsiaali pooltes analüüsitavates liikmesriikides kasutatud.

Kuna antud teema on aktuaalne just Eesti maksupoliitika seisukohast, on oluline edaspidi uurida kinnisvaramaksu võimalikke mõjusid ning kaaluda kinnisvaramaksu kehtestamisega kaasnevat positiivset mõju mitte ainult kinnisvarabuumi ohjeldamisele vaid ka kogu Eesti majandusele. Edaspidiseks uurimiseks võib täiendada regressioonimudelit ning viia läbi põhjalik tasuvusanalüüs, mis aitaks hinnata Eestis hoonemaksu kehtestamise otstarbekust.

KOKKUVÕTE

Lõputöö aktuaalsus seisnes asjaolus, et Eesti on ainuke EL liikmesriik, kus kinnisvara maksustamisel on maksuobjektiks ainult maa ning praegune maa väärtus ei peegelda ajakohast kinnisvara hinda. Samuti kinnitab Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni poolt tehtud majandusanalüüs, et Eesti kinnisvaramaksu baasi laiendamine hoonetele võiks osaliselt rahastada pikaajalisi kulutusi taristule ja tervishoiule ning võimaldaks vähendada tööjõu- ja tarbimismakse (OECD, 2019, lk 2).

Teema uudsus seisnes asjaolus, et varasemates võõrkeelsetes teadustöödes (Blöchliger, 2015; Lutz, 2008; Maličká, 2017; McGibany, 1991) on kasutatud statistilises analüüsis peamiselt teistsugused muutujad või on sarnaste muutujatega analüüs viidud läbi mitmed aastad tagasi (Bentick, 1996; Pasha, 1990). Antud lõputöös ei võrreldud hoone- ja maamaksu tulusid ega uuritud inimeste hoiakuid uue kinnisvaramaksu kehtestamise suhtes, nagu seda on tehtud teistes autorile teadaolevates uurimistöodes, vaid analüüsiti kinnisvaramaksu ja ehitussektori ning kinnisvaraturu vahelisi seoseid.

Lõputöö uurimisprobleemina püstitati küsimus, millist mõju on kinnisvaramaks avaldanud EL liikmesriikide ehitussektorile ja kinnisvaraturule. Püstitatud uurimisprobleemist lähtuvalt oli lõputöö eesmärgiks välja selgitada ehitussektori ja kinnisvaraturu ning kinnisvaramaksu seosed EL liikmesriikides perioodil 2016–2018. Lõputöö eesmärk sai täidetud, lähtudes uurimisülesannetest.

Esimeseks uurimisülesandeks oli analüüsida EL liikmesriikides kehtestatud kinnisvaramaksu olemust ja selle võimalikke vorme. Kinnisvara maksustamisel kasutatakse kolme kategooriat: kapitali juurdekasvu maks, kinnisvara ostu- ja/või registreerimise puhul siirdemaks ja/või riigilõiv ning kinnisvara tarbimismaks. Tarbimismaks omakorda jaguneb hoonemaksuks, maamaksuks ning üüri- ja renditulumaksuks. Igas liikmesriigis on unikaalne kinnisvaramaksu süsteem ning see ei pruugi hõlmata kõiki kinnisvaramaksu liike. EL-s on vähe liikmesriike, kus kinnisvaraomandi maksustamisel kasutatakse kas ainult maamaksu või ainult hoonemaksu. Tavaliselt põhinevad EL liikmesriikides kehtestatud maksud nii maa väärtusel kui ka ehitiste väärtusel, ehk üheaegselt on kasutusel nii maa- kui hoonemaks.

Kõige suurema osa kinnisvaramaksu haldamise kuludest moodustab kinnisvara hindamine, mis omab esmast rolli maksubaasi kujunemisel. Kinnisvara nõuetekohane hindamine on tõhusa ja õiglase kinnisvaramaksu süsteemi peamine aspekt.

Teiseks uurimisülesandeks oli anda analüütiline ülevaade kehtestatud kinnisvaramaksu struktuurist ja tendentsist EL liikmesriikides. Kinnisvaramaks EL liikmesriikides on väga erinev ja mõnedes riikides kompleksne maks. Iga liikmesriik on kujundanud kinnisvaramaksu vastavalt oma poliitilisele ja majanduslikule olukorrale. EL liikmesriikide kinnisvaramaks ei pruugi olla ainult kohalik maks, kuid suurim osa kinnisvaramaksu tuludest laekub siiski just kohalike omavalitsuste eelarvesse. Vaatamata kinnisvaramaksude positiivsetele majanduslikele omadustele, ei kasuta kõik EL liikmesriigid kinnisvaramaksu aktiivselt. Ainult 12 analüüsitava liikmesriiki on suurendanud oma kinnisvaramaksu tulusid. 13 liikmesriiki on vähendanud oma maksutuludes kinnisvaramaksu tulude osakaalu nii SKP-st kui ka kogu maksutulust. Selle tõttu ei nähtu EL-s ei kindlat kinnisvaramaksu tulude langus- ega kasvutendentsi.

Kolmandaks uurimisülesandeks oli analüüsida ehitussektori statistilisi andmeid valitud EL liikmesriikides ning neljandaks uurimisülesandeks oli sünteesida teooriat ja uuringu tulemusi ning teha nende põhjal järeldusi. Paneelandmete regressioonanalüüsi käigus selgus, et kinnisvaramaksu suurenemine ei too kaasa ehitussektori käibekasvu vähenemist. Kinnisvaramaksust põhjustatud aktsiisiefekt võib tuua kaasa elamunõudluse vähenemise ning see omakorda nii ehitussektori tootmismahu kui palgamäärade vähenemise. Regressioonanalüüsis selgus samuti, et kinnisvaratulude kasvu suurenemisel väheneb ehitussektori palgakasv. Samuti ei reageeri eluaseme hinnakasv negatiivselt kinnisvaramaksu kasvule, mis on kooskõlas kinnisvaramaksu kapitalimaksu efekti teooriaga.

Kuna antud teema uurimine on aktuaalne just Eesti maksupoliitika seisukohast, on oluline edaspidi uurida kinnisvaramaksu võimalikke mõjusid ning kaaluda kinnisvaramaksu kehtestamisega kaasnevaid positiivseid mõjusid mitte ainult kinnisvarabuumi ohjeldamisele vaid ka kogu Eesti majandusele. Edaspidiseks uurimiseks võib täiendada regressioonimudelit ning viia läbi põhjalik tasuvusanalüüs, mis aitaks hinnata Eestis kinnisvaramaksu kehtestamise otstarbekust.

SUMMARY

The aim of the thesis was to reveal the connections between the construction sector and the real estate market with real estate tax in EU member states in the period 2016–2018. The aim of the thesis was fulfilled based on the research tasks.

The first task of the research was to analyse the nature of the real estate taxation introduced in EU member states and the various forms it takes. Three categories of taxation are used in relation to the real estate: capital gains tax, transfer tax, and real estate consumption tax. The consumption tax, in turn, is divided into a building tax, a land tax and a rental income tax.

The second research task was to provide an analytical overview of the practice of introducing real estate taxes in the EU Member States. Real estate tax in the EU member states varies widely and, in some countries, it is a complex tax. Each member state has designed its property tax according to its political and economic realities. Only half the EU member states are actively levying property taxes, despite the economic benefits that follow from doing so.

The third research task was to analyze the construction sector statistics in the selected EU Member States, and the fourth research task was to synthesize the theory and results of the study and draw conclusions from them. The regression analysis of the panel data revealed that the increase in the real estate tax does not lead to a decrease in the turnover growth of the construction sector. The regression analysis also revealed that wage growth in the construction sector will decline as real estate income growth increases. Also, the increase in housing prices does not react negatively to the increase in real estate tax, which is in line with the theory of the capital tax effect of real estate tax.

As further research on this topic is relevant from the Estonian tax policy point of view. It is necessary to consider the introduction of a real estate tax and the accompanying positive effects on the entire Estonian economy.

VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

Arnold, J., 2008. *Does Tax Structure Affect Aggregate Economic Growth? Empirical Evidence from a Panel of OECD Countries. Working Papers, No. 643.*

Bahl, R. & Linn, J., 1992. *Urban Public Finance in Developing Countries.* Oxford: Oxford University Press.

Bahl, R., 2009. *Property Tax Reform in Developing and Transition Countries.*

[Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.joserobertoafonso.com.br/attachment/6688>

[Kasutatud 03. 04. 2019].

Baltruma, D. & Freibergs, J., 1999. *Valuation of the Real Estate.* Riga: Invest-Rīga.

Bandyopadhyay, S., 2014. Impact of Area Based Valuations in Property Taxation: A Tale of Two Indian Cities. *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 11 (4), pp. 35-51.

Bangdiwala, S. I., 2018. Regression: Simple Linear. *International Journal of Injury Control and Safety Promotion*, 1 (25), pp. 113-115.

Bentick, B. L., 1996. The Differential Incidence of an Urban Land Tax Depends on the Travel Intensities of Substitutes for Land. *Urban Studies*, 9 (33), pp. 1729-1732.

Bird, R. M. & Slack, E., 2004. Land and Property Taxation Around the World. *Journal of Property Tax Assessment and Administration*, 7 (3), pp. 5-17.

Bird, R. M. & Vaillancourt, F., 1998. *Fiscal Decentralization in Developing Countries.* New York: Cambridge University Press.

Blöchliger, H., 2015. *Reforming the Tax on Immovable Property: Taking Care of the Unloved Economics. Department Working Papers No. 1205.* [Võrgumaterjal] Leitav: https://www.oecd-ilibrary.org/economics/reforming-the-tax-on-immovable-property_5js30tw0n7kg-en [Kasutatud 16. 02. 2020].

- Brown, P. K. & Hepworth, M. A., 2001. European Property Taxation: Changing Times. *Land Lines*, 3, pp. 4-6.
- Brown, P. K. & Hepworth, M. A., 2002. *A Study of European Land Tax Systems. Working Paper*. [Võrgumaterjal] Leitav: https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/brown_wp02pb1.pdf [Kasutatud 02. 05. 2020].
- Bryman, A., 2012. *Social Research Methods*. 4th Edition. New York: Oxford University Press Inc.
- Buettner, T., 2017. *Welfare Cost of the Real Estate Transfer Tax. CESIFO Working Paper 6321*. [Võrgumaterjal] Leitav: https://papers.ssrn.com/sol3/Delivery.cfm/SSRN_ID2924454_code459177.pdf?abstractid=2924454&mirid=1 [Kasutatud 02. 05. 2020].
- Cabral, M. & Hoxby, C., 2012. *The Hated Property Tax: Salience, Tax Rates, and Tax Revolts. Working Paper 18514*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.nber.org/papers/w18514.pdf> [Kasutatud 03. 03. 2020].
- Chris Michael Property Group, 2019. *Immovable Property Tax Rates in Cyprus – Cyprus Estate Agents*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.chris-michael.com.cy/immovable-property-tax/> [Kasutatud 03. 03. 2020].
- Cornia, G. C. & Walters, L. C., 2006. Full Disclosure: Controlling Property Tax Increases During Periods of Increasing Housing Values. *National Tax Journal*, LIX (3), pp. 735-749.
- DATA, 2019. *Taxes in Slovenia*. [Võrgumaterjal] Leitav: https://data.si/en/taxes-in-slovenia/?gclid=Cj0KCCQiAqY3zBRDQARIsAJeCVxPTJieXr4-2XkIVpZ9sxQuQScDcN9RhTzvYgtiX9ssjaIq9n8gJ69AaAjnNEALw_wcB [Kasutatud 03. 03. 2020].

Deloitte, 2018. *International Core of Excellence. 2018 ICE Essentials*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/us/Documents/Tax/us-tax-ice-country-Highlights-unlocking-the-world.pdf> [Kasutatud 03. 03. 2020].

Deloitte, 2019a. *International Tax. Austria Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/austria> [Kasutatud 07. 03. 2020].

Deloitte, 2019b. *International Tax. Belgium Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-belgiumHighlights-2019.pdf> [Kasutatud 04. 03. 2020].

Deloitte, 2019c. *International Tax. Bulgaria Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-bulgariaHighlights-2019.pdf> [Kasutatud 04. 03. 2020].

Deloitte, 2019d. *International Tax. Croatia Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-croatiaHighlights-2019.pdf?nc=1> [Kasutatud 03. 03. 2020].

Deloitte, 2019e. *International Tax. France Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-franceHighlights-2019.pdf> [Kasutatud 03. 03. 2020].

Deloitte, 2019f. *International Tax. Germany Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-germanyHighlights-2019.pdf> [Kasutatud 03. 03. 2020].

Deloitte, 2019g. *International Tax. Hungary Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-hungaryHighlights-2019.pdf> [Kasutatud 07. 03. 2020].

Deloitte, 2019h. *International Tax. Ireland Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-irelandHighlights-2019.pdf> [Kasutatud 03. 03. 2020].

Deloitte, 2019i. *International Tax. Latvia Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-latviaHighlights-2019.pdf?nc=1> [Kasutatud 03. 03. 2020].

Deloitte, 2019j. *International Tax. Lithuania Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-lithuaniaHighlights-2019.pdf> [Kasutatud 03. 03. 2020].

Deloitte, 2019k. *International Tax. Luxembourg Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-luxembourgHighlights-2019.pdf?nc=1> [Kasutatud 03. 03. 2020].

Deloitte, 2019l. *International Tax. Romania Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-romaniaHighlights-2019.pdf> [Kasutatud 03. 03. 2020].

Deloitte, 2019m. *International Tax. Slovakia Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-slovakiaHighlights-2019.pdf> [Kasutatud 03. 03. 2020].

Deloitte, 2019n. *International Tax. Spain Highlights 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-spainHighlights-2019.pdf> [Kasutatud 03. 03. 2020].

European Commission, 2012. *Possible Reforms of Real Estate Taxation: Criteria for Successful Policies*. [Võrgumaterjal] Leitav: https://ec.europa.eu/economy_finance/publications/occasional_paper/2012/pdf/ocp119_en.pdf [Kasutatud 10. 05. 2020].

European Commission, 2018. *Taxation Trends in the European Union*. [Võrgumaterjal]

Leitav:

https://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/taxation_trends_report_2018.pdf
[Kasutatud 24. 03. 2020].

European Environment Agency, 2010. *Land in Europe: Prices, Taxes and Use Patterns. Technical Report No. 4/2010*. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Union.

Eurostat, 2020a. *Annual Detailed Enterprise Statistics for Construction*. [Võrgumaterjal]

Leitav: https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=sbs_na_con_r2&lang=en
[Kasutatud 21. 03. 2020].

Eurostat, 2020b. *House Price Index - Annual Data (2015 = 100)*. [Võrgumaterjal] Leitav:

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics/data/database> [Kasutatud 21. 03. 2020].

Eurostat, 2020c. *Labor Input in Construction - Annual Data (2015 = 100)*. [Võrgumaterjal]

Leitav: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/TEIIS521/default/table> [Kasutatud 21. 03. 2020].

Eurostat, 2020d. *Main GDP Aggregates*. [Võrgumaterjal] Leitav:

https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=nama_10_gdp&lang=en
[Kasutatud 21. 03. 2020].

Eurostat, 2020e. *Main National Accounts Tax Aggregate*. [Võrgumaterjal] Leitav:

https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=gov_10a_taxag&lang=en
[Kasutatud 01. 03. 2020].

Eurostat, 2020f. *Population on 1 January*. [Võrgumaterjal] Leitav:

<https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/tps00001?lang=en> [Kasutatud 08. 04. 2020].

- Expatria Research, 2019. *Property in the Netherlands*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://expatria.com/articles/living-abroad/property-tax-for-expats-in-the-netherlands/> [Kasutatud 03. 03. 2020].
- Felis, P., 2013. Opodatkowanie majątku w Europie – współczesne trendy i wyzwania, in: *Wiedza i bogactwo narodów. Kapitał ludzki, globalizacja i regulacja w skali światowej. Ekonomia i Finanse*, 1, pp. 87–97.
- Felis, P., 2014. Theoretical Concepts of Property Tax, an Essential Source of Local Government Revenue in Europe. *Management Theory and Studies for Rural Business and Infrastructure Development*, 36 (4), pp. 802–809.
- Geipele, S. & Geipele, I., 2011. Land in the System of Real Estate Objects and Features of Tax Application in Latvia. *Economic Science for Rural Development Conference Proceedings*, 24, pp. 164-172.
- Giertz, J. F., 2006. The Property Tax Bound. *National Tax Journal*, 59 (3), pp. 695-705.
- Haig, A. S., 2018. *Property Tax in Cyprus. What One Needs to Know Before Securing a Cyprus Property Deal*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.cccyprus.com/publications/property-tax-in-cyprus> [Kasutatud 03. 03. 2020].
- Hirsijärvi, S., Remes, P. ja Sajavaara, P., 2010. *Uuri ja kirjuta*. Tallinn: Medicina.
- Högye, M., 2009. Reflections on the Hungarian Tax System and Reform Steps – The Case of Property Tax. *Juridical Current*, 12 (3), pp. 33-44.
- Intertax, 2020. *Property Taxes in Poland*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://polishtax.com/information/property-taxes-poland/> [Kasutatud 03. 03. 2020].
- Johanson, A., 2018. Siim Kallas: Eestis võiks kehtestada kinnisvaramaksu. *Postimees*, [Võrgumaterjal] Leitav: <https://majandus24.postimees.ee/4375811/siim-kallas-eestis-voiks-kehtestada-kinnisvaramaksu> [Kasutatud 27.12.2019].

Kangur, E., 2016. *Kinnisvara maksustamine Tõrva linna näitel*. Lõputöö. Tallinn: Sisekaitseakadeemia.

Kärsna, O., Tammert, P., Oro, L., Tomson, A. ja Nõmmann, T., 2003. *Maaailma maksunduse trendid*. Tallinn: Riigi Teataja Kirjastuse Trükikoda.

Kask, K., 1997. *Kinnisvara rahandus*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus.

Kelly, R., 2013. *Making the Property Tax Work. Working Paper 13-11*. Georgia: Georgia State University.

KPMG, 2017. *Guide to Taxes on Real Estate in Central and Eastern Europe. Edition 2017*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pl/pdf/2017/10/pl-guide-to-taxes-on-real-estate-in-cee-2017.pdf> [Kasutatud 29. 02. 2020].

KPMG, 2019a. *Denmark - Other Taxes and Levies*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://home.kpmg/xx/en/home/insights/2011/12/Denmark-other-taxes-levies.html> [Kasutatud 03. 03. 2020].

KPMG, 2019b. *Finland - Other Taxes and Levies*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://home.kpmg/xx/en/home/insights/2011/12/finland-other-taxes-levies.html> [Kasutatud 03. 03. 2020].

KPMG, 2019c. *Lithuania Country Profile - 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://home.kpmg/xx/en/home/insights/2018/06/european-tax-lithuania-country-profile.html> [Kasutatud 03. 03. 2020].

KPMG, 2019d. *Luxembourg Country Profile - 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://home.kpmg/xx/en/home/insights/2018/07/european-tax-luxembourg-country-profile.html> [Kasutatud 04. 03. 2020].

KPMG, 2019e. *Poland Country Profile - 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://home.kpmg/xx/en/home/insights/2018/07/european-tax-poland-country-profile.html> [Kasutatud 04. 03. 2020].

KPMG, 2019f. *Sweden Country Profile - 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav:
<https://home.kpmg/xx/en/home/insights/2018/06/european-tax-sweden-country-profile.html>
[Kasutatud 04. 03. 2020].

KPMG, 2019g. *Taxation of Individuals. Luxembourg 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav:
<https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/lu/pdf/lu-en-taxation-of-Individuals-2019-web.pdf>
[Kasutatud 04. 03. 2020].

Künamägi, J., 2018. *Kinnisvaramaksu kehtestamise võimalused Pärnu linna näitel. Bakalaureusetöö*. Tallinn: Tallinna Ülikool.

Larsen, J. E., 2007. *Real Estate Principles and Practices*. Danvers: John Wiley & Sons.

Leech, N. L. & Onwuegbuzie, A. J., 2006. Linking Research Questions to Mixed Methods Data Analysis Procedures. *The Qualitative Report*, 11 (3), pp. 474-498.

Lehtmets, A., 2009a. Maamaksust ja kinnisvaramaksust. *MaksuMaksja*, nr 12.
[Võrgumaterjal] Leitav:
<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1002> [Kasutatud 25.01.2020].

Lehtmets, A., 2009b. *Maamaksu ja kinnisvaramaksu võrdlus*. Lõputöö. Tallinn: Sisekaitseakadeemia.

Lutz, B. F., 2008. The Connection Between House Price Appreciation and Property Tax Revenues. *National Tax Journal*, 61 (3), pp. 555–572.

Maa-amet, 2017. *Maa hindamine ja tehingud*. [Võrgumaterjal] Leitav:
<https://www.maaamet.ee/et/eesmargid-tegevused/maa-hindamine-ja-tehingud> [Kasutatud 20. 12. 2019].

Maamaksuseadus (1993) RT I, 22.02.2019, 22.

Maličká, L., 2017. The Role of Immovable Property Taxes in the EU Countries – Taxes on Land, Buildings and Other Structure in Sub-National Tax Revenues Under the Conditions of Tax Decentralization. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 65 (4), pp. 1383-1392.

Malienė, V., Cibulskienė, D. & Gurskienė, V., 2004. The Lithuanian Real Estate Taxation System in the Context of Alien Countries. *International Journal of Strategic Property Management*, 9 (1), pp. 17-32.

McCluskey, W. J., 1999. *Property Tax: An International Comparative Review*. Farnham: Ashgate. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://books.google.ee/books?id=Iqp-DwAAQBAJ&printsec=frontcover#v=onepage&q&f=false> [Kasutatud 25.01.2020].

McCluskey, W. J., Davis, P. & Lim, L. C., 2007. Residential Property Tax Reform in Northern Ireland: Impact Analysis and Spatial Redistribution. *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 4 (3), pp. 59-70.

McGibany, J. M., 1991. The Effect of Property Tax Rate Differentials on Single-Family Housing Starts in Wisconsin, 1978-1989. *Journal of regional science*, 31 (3), pp. 347-359.

Mieszkowski, P., 1972. The Property Tax. An Excise Tax or Profits Tax? *Journal of public economics*, 1, pp. 73-96.

MSZTAX, 2019. *Commercial Property Tax in Poland – New Rules from 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://msztax.pl/en/blog/commercial-property-tax-in-poland-new-rules-from-2019/> [Kasutatud 04. 03. 2020].

Muellbauer, J., 2005. Property Taxation and the Economy After the Baker Review. *Economic Journal*, 115 (502), pp. 99-117.

Netzer, R., 1966. *Economics of the Property Tax*. Washington, D.C: Brookings Institution.

Niستن, H., 2019. Towards (More) Equal Taxation of Belgian and Foreign Immovable Property. *EC TAX REVIEW*, 1. pp. 57-59.

Oates, W. E & Fischel, W. A., 2016. Are Local Property Taxes Regressive, Progressive, or What? *National Tax Journal*, 69 (2), pp. 415-433.

OBST, H., 2020. *Property Taxes in Germany 2020*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://financial-services-ho.de/property-taxes-in-germany/> [Kasutatud 04. 03. 2020].

OECD & KIPF, 2016. *Fiscal Federalism 2016: Making Decentralisation Work*. Paris: OECD Publishing.

OECD, 2019. *Economic Surveys: Estonia 2019. Eestikeelne kokkuvõte*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.oecd.org/economy/estonia-economic-snapshot/> [Kasutatud 27.12.2019].

Õunapuu, L., 2012. *Valimid kvantitatiivsetes ja kvalitatiivsetes uurimustes*. Tartu Ülikool. [Võrgumaterjal] Leitav: http://www.eope.ee/_download/euni_repository/file/3402/sisupakett3.zip/index.html [Kasutatud 25.01.2020].

Õunapuu, L., 2014. *Kvalitatiivne ja kvantitatiivne uurimusviis sotsiaalteadustes*. Tartu: Tartu Ülikool.

Pasha, H. A., 1990. The Differential Incidence of a Land Tax. *Urban Studies*, 27, pp. 591-595.

Peters, C. A., 2001. *Statistics for Analysis of Experimental Data*. Princeton University. [Võrgumaterjal] Leitav: https://www.princeton.edu/~cap/AEESP_Statchap_Peters.pdf [Kasutatud 10.05.2020].

Petrucci, A., 2006. The Incidence of a Tax on Pure Rent in a Small Open Economy. *Journal of Public Economics*, 90 (4), pp. 921-933.

Pomykacz, M. F., 2003. A Generalized Analysis to Determine Three Interdependent Unknowns: Value, Real Estate Taxes, and Real Estate Tax Recoveries. *Assessment Journal*, 10 (3), pp. 33-40.

PWC, 2018. *Greek Real Estate Taxation: A Brief Summary*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.pwc.com/gr/en/publications/Greek%20real%20estate%20taxation.summary.May2018.pdf> [Kasutatud 03. 02. 2020].

PWC, 2019a. *Denmark Individual - Other Taxes*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://taxsummaries.pwc.com/ID/Denmark-Individual-Other-taxes> [Kasutatud 04. 03. 2020].

PWC, 2019b. *Finland Individual - Other Taxes*. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://taxsummaries.pwc.com/ID/Finland-Individual-Other-taxes> [Kasutatud 04. 03. 2020].

PWC, 2019c. *Portugal Property Tax*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.pwc.pt/en/pwcinforfisco/tax-guide/2019/imi.html> [Kasutatud 04. 03. 2020].

Saar, I., 2005. Maksukoormuse ja majanduskasvu vahelised seosed. *Maksumaksja*, nr 5.

Sauaga, A., 2005. *Kvantitatiivsed meetodid majanduses*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.sauga.pri.ee/audentes/download/kvantmeetodid.pdf> [Kasutatud 01.05.2020].

Sennoga, E. B., Sjoquist D. L. & Wallace, S., 2007. *Incidence and Economic Impacts of Property Taxes in Developing and Transitional Countries. Research Paper Series No. 07-36*. Atlanta: Georgia State University.

Statistikaamet, 2019a. *Eluaseme hinnaindeksi tõus jätkus kolmandas kvartalis*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.stat.ee/pressiteade-2019-161?highlight=eluaseme%2Chinnaindeks> [Kasutatud 25. 12. 2019].

Statistikaamet, 2019b. *Sisemajanduse koguprodukt turuhindades*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.stat.ee/29879> [Kasutatud 25. 12. 2019].

Stoilova, D., 2017. Tax Structure and Economic Growth: Evidence from the European Union. *Contaduría y Administración*, 62 (3), pp. 1041–1057.

Tammert, P., 2005. *Maksundus*. Tallinn: OÜ Aimwell.

Taxing.it, 2019. *Italian Real Estate Purchase Tax Guide*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://taxing.it/italian-real-estate-purchase-tax-guide/> [Kasutatud 06. 03. 2020].

The Global Property Guide's Taxation Researcher, 2019. *Tax on Property Income in Czech Republic*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Czech-Republic/Taxes-and-Costs> [Kasutatud 04. 03. 2020].

The International Comparative Legal Guides, 2019. *Austria: Real estate 2019*. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://iclg.com/practice-areas/real-estate-laws-and-regulations/austria> [Kasutatud 04. 03. 2020].

Tiebout, C. M., 1956. A Pure Theory of Local Expenditures. *Journal of Political Economy*, 5 (64), pp. 416-424.

Tooding, L. M., 2007. *Andmete analüüs ja tõlgendamine sotsiaalteadustes*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus.

*Tulumaksuseadus*¹ (1999) RT I, 28.02.2020, 14.

Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013. *Property day 2013*. [Võrgumaterjal] Leitav: [Kasutatud 04. 03. 2020].

United Nations Human Settlements Programme, 2013. *Property Tax Regimes in Europe*. Nairobi: UN-HABITAT.

Van den Noord, P., 2005. Tax Incentives and House Prices in the Euro Area: Theory and Evidence. *Economie Internationale*, 101, pp. 29-45.

Vytautas, S., 2009. Benefits and Costs of the Statutory Framework for Residential Property Taxation: From Tax Theory to Ineffective Administrative Practices. *Jurisprudencija*, 4 (118), pp. 285-298.

Wellisch, D., 1996. Decentralized Fiscal Policy with High Mobility Reconsidered: Reasons for Inefficiency and an Optimal Intervention Scheme. *European Journal of Political Economy*, 12 (1), pp. 91-111.

Wofford, L., 1992. *Real Estate*. New York: John Wiley & Sons.

Xing, J., 2011. *Does Tax Structure Affect Economic Growth? Empirical Evidence from OECD Countries*. Working Paper 11/20. Oxford University Centre for Business Taxation.

Youngman, J. M., 1996. Tax on Land and Buildings. *Tax Law Design and Drafting*, 1, pp. 264-291.

Zodrow, G. R. & Mieszkowski, P., 1986. The New View of the Property Tax: A Reformulation. *Regional Science and Urban Economics*, 16 (3), pp. 309–327.

Żróbek, S., Manzhynski, S., Zysk, E. & Rassokha, Y., 2016. Some Aspects of Local Real Estate Taxes as an Instrument of Land Use Management. *Real Estate Management & Valuation*, 24 (3), pp. 93-105.

Тадтаева, В. В., 2013. Преимущества и недостатки планируемого налога на недвижимость. *Финансы и управление*, 2, стр. 45-50.

Lisa 1. Analüüsitavad muutujad

Esimene sõltumatu muutuja (x_1) on kinnisvaramaksu tulude protsentuaalne kasv. Kinnisvaramaksu tulude kasvu näitaja leidmiseks võttis autor Eurostati (2020d) statistika kinnisvaramaksu 2015., 2016., 2017. ja 2018. aasta laekumise kohta miljonites eurodes, jagas selle vastava riigi aastale eelneva aasta näitajaga ja korrutas tulemi 100-ga.

Teine sõltumatu muutuja (x_2) on kinnisvaramaksu laekumisest tulenev aastane maksukoormus inimese kohta, mis on väljendatud eurodes. Andmed annavad sellisel kujul parema ülevaate, millistes uuritavates riikides on suurem või väiksem kinnisvaramaksu koormus ja selle muutuja abil on parem erinevaid liikmesriike võrrelda. Selle sõltumatu muutuja leidmiseks jagas autor kinnisvaramaksust laekunud tulud eurodes vastava liikmesriigi rahvaarvuga vastaval aastal. Statistika rahvaarvu kohta pärineb Eurostatist (2020f).

Analüüsi jooksul lisati mudelisse kolmas sõltumatu muutuja ja majandusliku kasvu näitaja (x_3), et elimineerida majanduskasvust kaasnevat kõrvalmõju ehitussektorile ja kinnisvaraturule. Kolmas sõltumatu muutuja (x_3) on väljendatud protsentuaalse muutusega eelmise aasta suhtes. Reaalse SKP kasvu andmed pärinevad Eurostatist (2020d). Analüüsis kasutatud sisemajanduse koguprodukt ehk SKP on majandusliku aktiivsuse mõõtja, mis annab ülevaate riigi elanikkonna majanduslikust olukorrast. SKP on kajastatud, kasutades kaupade ja teenuste koguväärtust ja nende tootmisel vahetarbimiseks kulutatud kaupade ja teenuste väärtuse vahet (Statistikaamet, 2019b). Kuna tänu reaalsele SKP-le saab jälgida majandusliku arengu dünaamikat erinevates riikides, osutus selle näitaja valik analüüsiks õigeks. Majandusfaasi määramise näitaja (SKP) regressioonimudelisse lisamist saab põhjendada sellega, et majandusarengu faas on oluline aspekt, mis avaldab suurt mõju kogu ehitus- ja kinnisvarasektorile. Ehk mida kõrgem on majanduskasv, seda paremini läheb ehitussektoril ja kinnisvaraturul.

Autor otsustas lisada mudelitesse ka neljanda sõltumatu muutuja ja fiktiivse näitaja (x_4), mis pärineb analüüsi esimesest osast ning näitab, kui suure protsentuaalse osakaalu moodustab kinnisvaramaks liikmesriigi SKP-st. SKP statistilised andmed pärinevad Eurostatist (2020d). Autor kasutab just seda näitajat, kuna peatükis 2.2. ei tuvastatud kahte või enam ühesugust

kinnisvaramaksu struktuurset omapära, mida oleks võimalik rühmitada ning edaspidises regressioonianalüüsis kasutada. Kuid autor on seisukohal, et kinnisvaramaksu protsendi SKP-st kui sõltumatu muutuja lisamine mudelitesse oli vajalik. Selleks, et leida kinnisvaramaksu protsentuaalne osakaal vastava liikmesriigi SKP-st, jagas autor aastatel 2016–2018 kogu kinnisvaramaksust saadud tulu miljonites eurodes vastava aasta SKP näitajaga miljonites eurodes ja korrutas tulemi 100-ga. Väikse kinnisvaramaksu tulu osatähtsusega on liikmesriigid, kus kinnisvaramaksu tulu osakaal SKP-st on väiksem või võrdne 0,49 protsendiga. Väikse osakaaluga riigid said fiktiivse näitaja numbriga 1. Keskmise kinnisvaramaksu tulu tähtsusega on liikmesriigid, kus kinnisvaramaksust saadud tulu moodustas 0,5 kuni 0,99% SKP-st. Keskmise tähtsusega riigid said fiktiivse näitaja numbriga 2. Suure kinnisvaramaksu tulu tähtsusega on liikmesriigid, kus kinnisvaramaksu tulu osakaal SKP-st on suurem kui üks protsent. Suure kinnisvaramaksu tähtsusega riigid said fiktiivse näitaja numbriga 3.

Aastate muutuste kontrollimiseks on lisatud igasse mudelisse kaks aastate fiktiivset muutujat. Esimese fiktiivse muutuja korral anti aastatele 2016 ja 2018 fiktiivne näitaja number 0 ja aastale 2017 fiktiivne näitaja 1. Teise aasta fiktiivse muutuja korral said aastad 2016 ja 2017 fiktiivse näitaja number 0 ja aasta 2018 number 1. Antud fiktiivseid muutujaid kasutati mudelites ainult aastate kontrollimiseks ning mudelite esitamisel nende näitajate koefitsiente ei esitata.

Esimeseks sõltuvaks muutuvaks (Y_1) on valitud ehitussektori brutokäibe protsentuaalne kasv, mille kohta statistilised andmed pärinevad Eurostatist (2020a). Algsed Eurostati andmed on väljendatud miljonites eurodes. Protsentuaalse kasvu leidmiseks jagas autor vastava liikmesriigi 2016., 2017. ja 2018. a näitajad nende eelnenud aasta näitajaga ning korrutas tulemi 100-ga. Ehitussektori brutokäibe protsentuaalne kasv annab võimaluse võrrelda erineva taustaga liikmesriike ja ühtlasi annab hea ülevaate ehitussektori tootlikkusest ning selle kolme aasta tendentsidest. Kuna liikmesriigid on nii oma pindalalt, rahvaarvult kui ka majandusarengult väga erinevad, otsustas autor paremaks võrdlemiseks kasutada andmeid kahel kujul. Teiseks sõltuvaks muutujaks (Y_2) sai ehitussektori brutokäive inimese kohta, mis on väljendatud eurodes. Selle näitaja leidmiseks jagas autor liikmesriigi ehitussektori brutokäibe miljonites eurodes riigi rahvaarvuga vastaval aastal.

Selleks, et selgitada välja seos kinnisvaramaksu ja kinnisvaraturu vahel, kasutab autor 2016–2018 aastate liikmesriikide elamuaseme hinnaindeksit (2015=100), mille kohta statistilised andmed pärinevad Eurostati (2020b) andmebaasidest. Kuna hinnaindeks ei anna head võimalust selgitada seoseid erinevate riikide vahel, otsustas autor teisendada indeksi protsentuaalseks kasvuks (kolmas sõltuv muutuja Y_3), jagades hinnaindeksi näitajad aastale eelneva aasta indeksiga ning lahutades tulemist 100. Kolmas sõltuv muutuja (Y_3) ehk eluaseme hinnaindeksi protsentuaalne muutus näitab eluaseme soetamiseks (antud analüüsi puhul korterite ja majade) tehtud tehingute ruutmeetrihindade protsentuaalset muutust (Statistikaamet, 2019a).

Neljas sõltuv muutuja (Y_4) ehk ehitussektori palkade protsentuaalne kasv näitab muutusi, mis toimusid ehitussektori palgamäärades 2016–2018. aastatel. Neljanda sõltuva muutuja algandmed olid väljendatud indeksina (2015=100) (Eurostat, 2020c). Selleks, et andmed oleksid paremini võrreldavad, jagas autor palgaindeksi näitajad eelneva aasta indeksiga ning lahutas tulemist 100. Antud näitaja on valitud selleks, et kontrollida teoorias ilmnenu asjaolu, et kinnisvaramaks võib avaldada mõju ka ehitussektori palgamääradele.

Lisa 2. Kinnisvaramaks EL-s

Tabel 5. Kinnisvaramaks EL liikmesriikides 2019 (autori koostatud)

Maksunimetus	Maksuobjekt	Maksusubjekt	Maksubaas	Maksumäär
AUSTRIA				
kinnisvaramaks (<i>property tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,2–5%
kinnisvara üüri- ja renditulu maks (<i>property leasing tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,8–2%
kinnisvara siirdemaks (<i>property transfer tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	turuväärtus	3,5%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; Deloitte, 2019a; The International Comparative Legal Guides, 2019)				
BELGIA				
kinnisvaramaks (<i>immovable withholding tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud tulu	1,25–2,5%
kinnisvara üüri- ja renditulu maks (<i>property leasing tax</i>)	ärikinnisvara	juriidilised isikud	hinnatud tulu	1,25–3,97%
Kinnisvara siirdemaks (<i>property acquisition tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised isikud	hinnatud tulu	10–12,5%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; Deloitte, 2019b; Niesten, 2019)				
BULGAARIA				
kinnisvaramaks (<i>real estate tax</i>)	hooned-korterid	füüsilised isikud	hinnatud väärtus	0,01–0,45%
		juriidilised isikud	hinnatud väärtus või bilansiline maksumus	0,01–0,45%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2017; Deloitte, 2019c)				
EESTI				
maamaks	maa	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,1–2,5%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2017; Maamaksuseadus, 1993, § 5)				
HISPAANIA				
kinnisvaramaks (<i>property tax</i>)	kinnisvara linnas	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,4–1,3%

	kinnisvara vallas	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,3–0,9%
kinnisvara siirdemaks (<i>property transfer tax</i>)	kogu kinnisvara (välja arvatud uusarendus)	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	4–11%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; Deloitte, 2019n)				
HORVAATIA				
siirdemaks (<i>transfer tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	turuväärtus	3%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2017; Deloitte, 2019d)				
IIRIMAA				
kohalik kinnisvaramaks (<i>local property tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,18% väärtusega kuni 1 mln €; 0,25% väärtusega rohkem kui 1 mln €
siirdemaks (<i>stamp duty</i>)	elamukinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	1–6%
	muu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	6%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; Deloitte, 2019h)				
ITAALIA				
kinnisvaramaks (<i>annual council tax IMU</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	katastri väärtus	0,4–3,8%
siirdemaks (<i>registration tax</i>)	elamud	füüsilised isikud		2–9%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; Deloitte, 2018, p. 42; Taxing.it, 2019)				
KREEKA				
kinnisvara siirdemaks (<i>real estate transfer tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	turuväärtus	3,09%
ühtne kinnisvaramaks (<i>uniform real estate property tax ENFIA</i>)	maa	füüsilised	ruutmeetrid	0,0037–11,25 €/m ²
	hooned ja ehitised	füüsilised	ruutmeetrid	2–13 €/m ²
	kogu kinnisvara	juriidilised isikud	objektiivne väärtus (<i>objective value</i>)	0,055%
kohalik kinnisvaramaks (<i>municipal real estate duty (TAP)</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	objektiivne väärtus (<i>objective value</i>)	0,035%
eriline kinnisvaramaks (<i>special tax on real estate property (SRET)</i>)	elektrienergiaga ühendatud kinnisvara linnas	juriidilised isikud	objektiivne väärtus (<i>objective value</i>)	15%

(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; PWC, 2018)				
KÜPROS				
kinnisvaramaks (<i>property tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,6–0,9%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; Haig, 2018; Chris Michael Property Group, 2019)				
LEEDU				
hoonemaks (<i>building tax</i>)	Ärikinnisvara	juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,3–3%
	elamispinnad, aiad, garaažid, talukohad, teadusrajatised ja pühapaigad	füüsilised isikud	hinnatud väärtus	0,5%
maamaks (<i>land tax</i>)	era maa	füüsilised isikud	hinnatud väärtus	0,01–4%
maa üüri- ja renditulu maks (<i>land leasing tax</i>)	riigile või omavalitsusele kuuluv maa	juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,01–4%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2017; KPMG, 2019c; Deloitte, 2019j)				
LUKSEMBURG				
kinnisvaramaks (<i>real property tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised isikud	hinnatud väärtus	0,7–1%
		juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,7–1%
siirdemaks (<i>transfer duties</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	туру väärtus	3%, 6%
üüritulu maks (<i>rental income tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	üüri- või renditulu (<i>rental income</i>)	2%, 3% ja 6% sõltuvalt kinnisvara vanusest
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2019d; KPMG, 2019g; Deloitte, 2019k)				
LÄTI				
kinnisvaramaks (<i>real estate tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised isikud	hinnatud väärtus, kuid mitte suurem kui 56 915 €	0,2%
		füüsilised isikud	hinnatud väärtus 56 915–106 715 €	0,4%
		füüsilised isikud	hinnatud väärtus, mis ületab 106 715 €	0,6%

	ärikinnisvara	juriidilised isikud	katastri väärtus	1,5%
maamaks (<i>land tax</i>)	põllumaa, mida ei kasutata	juriidilised isikud	katastri väärtus	3%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2017; Deloitte, 2019i)				
MADALMAAD				
kinnisvaramaks (<i>property tax</i>)	elamukinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0.05 – 0.3%
kinnisvara omaniku maks (<i>property owner tax</i>)	ärikinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,14%
kinnisvara kasutaja maks (<i>property user tax</i>)	ärikinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,11%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; Expatra Research, 2019)				
POOLA				
ärikinnisvara maks (<i>commercial property tax</i>)	ärikinnisvara	juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,42%
hoonemaks (<i>building tax</i>)	eluruumid	füüsilised ja juriidilised isikud	ruutmeetrid	0,47 pln/m ²
	muud hooned	füüsilised ja juriidilised isikud	ruutmeetrid	7,62 pln/m ²
maamaks (<i>land tax</i>)	ettevõtluses kasutatav maa	juriidilised isikud	ruutmeetrid	0,89 pln/m ²
	muu maa	füüsilised ja juriidilised isikud	ruutmeetrid	0,47 pln/m ²
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2017; KPMG, 2019e; MSZTAX, 2019; Intertax, 2020)				
PORTUGAL				
kinnisvaramaks (<i>property tax</i>)	maa	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,8%
	hiljuti hinnatud hooned	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,3–0,5%
	hiljuti mitte hinnatud hooned	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,5–0,8%
	tühjad ehitised või hooned	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	1,5–2,4%
	hooned	maksuparadiisi residendist füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	7,5%
riigilõiv (<i>stamp tax</i>)	hooned maksumusega üle 1 mln €	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	1%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; PWC, 2019c)				
PRANTSUSMAA				
maamaks (<i>land tax</i>)	maa	füüsilised ja juriidilised isikud	80% hinnatud üüriväärtusest	0–10%

				(2,3% tüüpiline)
kinnisvaramaks (<i>property tax</i>)	majad ja ehitised	füüsilised ja juriidilised isikud	50% hinnatud tüüriiväärtusest	4,5–29,26% (17,04% tüüpiliselt)
	möbleeritud majutus	juriidilised isikud		4,5–29,26%
ärihoonete maks (<i>business property tax</i>)	hooned või ruumid	juriidilised isikud	50% hinnatud tüüriiväärtusest	4,5–29,26%
rikkuse maks (<i>wealth tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised isikud	turuväärtus	0,5–1,5%
siirdemaks (<i>transfer tax</i>)	kuni 5 aasta vanune kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	turuväärtus	0,7%
	üle 5 aasta vanune kinnisvara			5,09–5,8%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; Deloitte, 2019e)				
ROOTSI				
kinnisvaramaks (<i>property tax</i>)	eramajad	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,75% 75% kinnisvara hinnatud väärtusest
	kortere lamud			0,4%
kinnisvara siirdemaks (<i>real estate transfer tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised isikud	turuväärtus	1,5%
		juriidilised isikud		4,25%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2019f)				
RUMEENIA				
hoonemaks (<i>building tax</i>)	hooned ja ehitised	juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,08–0,2%
	mitteeluruumid			0,2–1,3%
	hooned, mida ei ole 3 aasta jooksul ümber hinnatud	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	5%
maamaks (<i>land tax</i>)	maa	füüsilised isikud	hinnatud väärtus	1%
		juriidilised isikud		0,25–1,5%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2017; Deloitte, 2019l)				
SAKSAMAA				
kinnisvaramaks (<i>property tax</i>)	muu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,26–0,35%
	põllumajanduse ja metsamajanduse kinnisvara	juriidilised isikud		0,6%

kinnisvara siirdemaks (<i>real property transfer tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	kinnisvara soetusmaksumus	3,5–6,5%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; Deloitte, 2019f; OBST, 2020)				
SLOVAKKIA				
kinnisvaramaks (<i>property tax</i>)	maa	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,25%
	hooned-korterid	füüsilised ja juriidilised isikud	ruutmeetrid	0,033 €/ m ²
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; Deloitte, 2019m; KPMG, 2017)				
SLOVEENIA				
kinnisvaramaks (<i>real estate tax</i>)	elamumaa ja hooned	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,10%
	äriskinnisvara	juriidilised isikud		0,15–1,25%
kinnisvara siirdemaks (<i>immovable property transfer tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	turuhind	2%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2017; DATA, 2019)				
SOOME				
kinnisvaramaks (<i>property tax</i>)	maa ja ärihooned	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,41–6%
	elamud			0,41–1%
siirdemaks (<i>transfer tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	müügihind või hinnatud väärtus	4%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2019b; PWC, 2019b)				
TAANI				
kinnisvara väärtuse maks (<i>property value tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	kinnisvara väärtusega kuni 3,04 mln DKK - 1%; väärtus suurem kui 3,04 mln DKK - 3%
maamaks (<i>land tax</i>)	maa	füüsilised ja juriidilised isikud	hinnatud väärtus	1,6-3,4%
kinnisvara siirdemaks (<i>real property transfer tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	müügihind või hinnatud väärtus	0,6%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2017, 2019a; PWC, 2019a)				
TŠEHHI				
kinnisvaramaks (<i>property tax</i>)	haritav maa	juriidilised isikud	hinnatud väärtus	0,75%
	rohumaad, metsad jne	füüsilised ja juriidilised isikud		0,25%
	hoonestatud ala		ruutmeetrid	0,08 €/ m ²

	ehituskrunt, elamud, majad, korterid	füüsilised ja juriidilised isikud	ruutmeetrid	0,07–0,39 €/m ²
	ümberehitamiseks mõeldud hooned			0,24–1,2 €/m ²
	Tööstushooned	juriidilised isikud		0,40–2 €/m ²
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2017; The Global Property Guide's Taxation Researcher, 2019)				
UNGARI				
maamaks (<i>land tax</i>)	Maa	füüsilised ja juriidilised isikud	ruutmeetrid (maksimum 3% krundi turu väärtusest)	0,7 €/m ²
hoonemaks (<i>building tax</i>)	hooned ja ehitised	füüsilised ja juriidilised isikud	ruutmeetrid (maksimum 3,6% hoone turu väärtusest)	3,5 €/m ²
siirdemaks (<i>transfer tax</i>)	kogu kinnisvara	füüsilised ja juriidilised isikud	bruto turuväärtus (<i>gross market value</i>)	2%, 4%
(Union Internationale delà Propriété immobilière, 2013; KPMG, 2017; Deloitte, 2019g)				

Suurim erisus kinnisvaramaksu rakendamisel liikmesriikides seisneb selles, millistest maksudest kinnisvaramaks moodustub, ehk mis makse kasutatakse kinnisvara maksustamisel. Liikmesriikide kinnisvaramaksu ülevaatest selgub, et peale hoone- ja maamaksu (kinnisvara kasutamise maks) liigitavad peaaegu pooled liikmesriigid kinnisvaramaksu mõiste alla ka maksu, mida tuleb tasuda kinnisvara soetamisel ehk kinnisvara siirdemaksu. Siirdemaksu (*real estate transfer tax / property transfer tax*) kasutatakse Austrias, Horvaatias, Kreekas, Rootsis, Saksamaa, Sloveenias, Soomes, Taanis, Ungaris, Itaalias. Irimaal kannab siirdemaks nimetust *stamp duty*, Belgias *property acquisition tax* ning Luksemburgis *transfer duties*, kuid oma sisult tähendavad nad kõik siirdemaksu. Siirdemaksu subjektiks on alati lepinguline kinnisvara soetaja, vaatamata müüja ja ostja omavahelistele kokkuleppele. Siirdemaksu puhul ei ole tegemist kapitali juurdekasvu maksuga, kuna maksukohustuslaseks ei ole vara müüja, vaid selle ostja (United Nations Human Settlements Programme, 2013, pp. 11, 23). Kinnisvara siirdemaksu peavad maksuma nii juriidilised kui ka füüsilised isikud. Rootsi on ainuke liikmesriik, kus siirdemaksu

kohustuse suurus sõltub maksusubjektist ning füüsilistele isikutele võib kehtestada väiksemaid siirdemaksu määrasid kui juriidilistele isikutele.

Siirdemaksu objektiks on valdavalt kogu kinnisvara ehk maa, elamu- ja ärihooned. Belgias maksavad siirdemaksu ainult juriidilised isikud ning seda ainult ärikinnisvara soetamisel. Irimaal eristatakse siirdemaksu objektide puhul elamu- ja ärikinnisvara ning elamukinnisvara puhul on võimalik kehtestada väiksemat maksumäära (1–6%). Siirdemaksu maksubaasiks on valdavalt soetatava kinnisvara turuhind. Ainult üksikud liikmesriigid on jätnud maksubaasiks müügi- ehk lepingulise hinna. Teoorias ilmnes, et lepinguhinda kasutades kasvab oht, et kinnisvara võõrandaja ja soetaja kannavad ostu-müügi lepingusse tegelikkusele mittevastava summa (käesolev töö, lk 11–12). Kasutades turuhinna baasi, maandatakse deklareerimata või saamata jäänud maksutulu riske.

Kõige kõrgem siirdemaksu määr on Belgias (12,5%), Hispaanias (11%), Itaalias (9%), Irimaal (6%) ja Prantsusmaal (5,8%). Madalaim siirdemaksu määr on Taanis (0,6%), mida tasutakse kas müügihinnast või hinnatud väärtusest, sõltuvalt sellest, kumb väärtus on suurem. Suuremad kinnisvara siirdemaksud võivad tuua kaasa kinnisvara üürihindade kallinemise, kuid samas on see kergeim meede maksutulude kogumisel, sest kõik kinnisvaratehingud peavad olema notariaalselt tõestatud ning nendest jääb jälg. Kinnisvara soetamistehingute maksustamine on levinud enamikus EL Lääne-Euroopa piirkonna liikmesriikides ning ei ole kasutusel Ida-Euroopa piirkonna liikmesriikides (vt lisa 2 tabel 5).

Osad liikmesriigid maksustavad eraldi kinnisvarast saadud üüri- ja renditulu. Üüritulumaks on kasutusel Austrias (*leasing tax*), Belgias (*leasing tax*), Luksemburgis (*rental income tax*) ja Leedus (*land leasing tax*). Austrias ja Luksemburgis maksustatakse iga liiki üüritud või renditud kinnisvara ning maksukohustuslasteks on nii füüsilised kui ka juriidilised isikud. Nende kahe riigi puhul seisneb erinevus maksubaasis. Austrias leitakse üüritulumaks, korrutades kinnisvara hinnatud väärtus kohaliku omavalitsuse kehtestatud protsendiga (0,8–2%). Luksemburgis on kinnisvara maksustamise aluseks reaalselt saadud üüri- või renditulu, mida korrutatakse 2%, 3% või 6%-ga, sõltuvalt kinnisvara vanusest. Belgias, vastupidi, maksustatakse ainult ärikinnisvara, kasutades maksubaasiks hinnatud tulu, ehk tegemist pole reaalse tuluga, aga hinnatud ning mõnes mõttes oletatava-hüpoteetilise tuluga. Belgias ja

Leedus peavad üüritulu maksma ainult juriidilised isikud ning maksumäärad varieeruvad vastavalt 1,25–3,97% ja 0,01–4% (vt lisa 2 tabel 5).

Madalmaades maksustatakse kinnisvara omanikku ja kinnisvara kasutajat erineva maksumääraga. Madalmaades maksustatakse ainult ärikinnisvara omandamist või kasutamist ning mõlema maksubaasiks on kinnisvara hinnatud väärtus. Kinnisvara kasutaja maksu saab mõnes mõttes liigitada üüri- ja renditulu maksu alla, sest maksukohustuslaseks on tihtipeale kinnisvara üürnik. Samas on üüri- või renditulu maksu maksukohustuslasteks just kinnisvara omanikud, kuid siiski maksavad üüritulu maksu üürnikud ise, kuna tihtipeale lisatakse maks üüritasu hulka. Üüri- või renditulu maksu (kasutusel ainult neljas liikmesriigis) nii öelda ebapopulaarsuse põhjuseks võib olla asjaolu, kuidas iga konkreetne riik enda makse liigitab. Näiteks Eestis ei ole otseselt üüri- või renditulu maksu, mis oleks liigitatud kinnisvaramaksu alla, kuid siiski maksustatakse kinnisvara üürist või rendist saadud tulu tulumaksuga (Tulumaksuseadus¹, 1999). Teisisõnu, üüritulu maksustatakse, aga selleks kasutatakse teisi makse.

Kui üüri- või renditulu maks on kasutuses vaid neljas liikmesriigis, siis hoone- ja/või maamaksud on kasutusel igas analüüsitavas liikmesriigis. Analüüsides Lõuna-Euroopa piirkonna liikmesriike, ilmnes, et Horvaatias ei olnud 2019. aastal kasutusel maa- või hoonemaksu. Antud liikmesriigi kinnisvaramaksu ulatus piirdus ainult kinnisvara siirdemaksuga.

Lääne-Euroopa riikide analüüsist selgub, et Prantsusmaal on kinnisvaramaks keerulisema struktuuriga. Prantsusmaal on lisaks üüri-, siirde-, hoone- ja maamaksule kasutusel ka rikkusemaks. Rikkusemaksuga ei maksustata ainult kinnisvara, kuid kinnisvara maksustamisel lähtutakse kinnisvara turuväärtusest ning maksumäär võib varieeruda 0,5–1,5%. Ühtlasi on Prantsusmaal kõrgeim võimalik maksumäär, võrreldes teiste selle piirkonna analüüsitavate riikidega. Hoonemaksu määra kehtestamisel peavad Prantsusmaa kohalikud omavalitsused arvestama vahemikus 4,5% kuni 29,26% oleva maksumääradega ning tavaliselt on see 17,04% (Deloitte, 2019e). Vaatamata kõrgele maksumäärale ei pruugi lõplik kinnisvara maksukoormus Prantsusmaal olla nii suur, kuna kinnisvaramaksu baasi aluseks võetakse ainult pool hinnatud üüritulust ehk 50% tulust, mida saab tuua konkreetne

kinnisvara. Prantsuse maamaksubaasiks on 80% hinnatud tuluväärtusest, maksumäärad jäävad vahemikku 0–10% ning tüüpiline maamaksusumäär Prantsusmaal on 2,3% (Deloitte, 2019e). Prantsusmaal on ka suurim maksumäärade varieerumise võimalus, kuna maksumäärade vahe on 24,76 protsendipunkti. Väikseim maksumäärade varieeruvus on Iirimaal, kus maksumäär võib omavalitsuseti erineda ainult 0,07 protsendipunkti võrra.

Belgias, Iirimaal ja Luksemburgis ei tehta kinnisvara maksustamisel vahet, mis tüüpi on kinnisvaramaksu objekt. Kogu kinnisvara maksustatakse võrdselt ning maksumäärad on suhteliselt madalad. Siiski sõltub Iirimaal kohaliku kinnisvaramaksu määr kinnisvara väärtusest – kuni üks miljon eurot maksev kinnisvara maksustatakse väiksema, 0,18% määraga ja sellest kallim kinnisvara 0,25% määraga. Madalmaades on maksuobjektiks ainult elamukinnisvara ning maksustamisel võetakse maksubaasiks kinnisvara hinnatud väärtus ning maksumäär jääb kuni 0,3%. Kreekas tuleb kinnisvara omamisel tasuda lisaks kohalik kinnisvaramaks TAP, mille suurus on analüüsitaval aastal vahemikus 0,025–0,035% kinnisvara objektiivsest väärtusest, mis on määratud vastavalt piirkonna kinnisvara hindadele ja vanusekoefitsiendile, arvestades kinnisvara asukohta (PWC, 2018).

Lihtsama struktuuriga kinnisvaramaksu süsteemid on Hispaanias, Küprosel ja Sloveenias. Küprosel sõltub kinnisvaramaksu määr otseselt kinnisvara katastriväärtusest. Minimaalset maksumäära 0,6% kasutatakse, kui kinnisvara väärtus on suurem kui 12 501 eurot ning maksimaalset maksumäära 1,9% kohaldatakse kinnisvarale, mille väärtus ületab kolm miljonit eurot (Chris Michael Property Group, 2019). Hispaanias kinnisvara maksustamisel jagatakse kinnisvara asukohta järgi kahte liiki: kinnisvara linnas ja vallas. Linnas asuv kinnisvara maksustatakse kõrgema määraga ning maksimaalne maksumäär võib ulatuda 1,3%-ni. Ka Sloveenias jagatakse kinnisvaramaksu objektid kahte liiki, kuid sealne jaotus toimub kinnisvara otstarbe kaudu: elamumaa ja eluhooned ning ärikinnisvara. Itaalias maksustatakse kogu kinnisvara (välja arvatud isiklik elukoht) ning maksumäärad võivad varieeruda 0,4–3,8%.

Keerulisema struktuuriga on kinnisvaramaks Kreekas ja Portugalis. Portugali kinnisvaramaksu keerukus seisneb asjaolus, et Portugalis eristatakse viit erinevat maksuobjekti liiki. Kõrgeima maksumääraga (7,5%) maksustatakse Portugalis asuv

kinnisvara, mis kuulub nii füüsilistele kui ka juriidilistele isikutele, kes on maksuparadiiside nimekirja kantud riikide residendid. Huvitav on asjaolu, et Portugali valitsus toetab samuti kinnisvara õigeaegset ümberhindamist, kasutades selleks progressiivset maksumäära. Portugal on üks vähestest liikmesriikidest, kus eristatakse äsja ümberhinnatud ja ammu aega tagasi ümberhinnatud kinnisvara.

Kreekas koosneb kinnisvaramaksu süsteem neljast eraldi maksust: siirdemaksust ning ENFIA-, TAP- ja SRET-maksust. ENFIA-maksuga (*uniform real estate property tax*) ehk ühtse kinnisvaramaksuga maksustatakse kinnisvara, mis kuulub füüsilistele ja juriidilistele isikutele. Füüsiliste isikute omandisse kuuluva kinnisvara maksubaasiks on selle üldpindala ruutmeetrites, mis korrutatakse kehtestatud maksumääraga. Kreekas võib maksimaalne maale kehtestatav maksumäär olla 11,25 eurot ruutmeetri kohta ning hoonetele 13 eurot ruutmeetri kohta. Kinnisvara, mis kuulub juriidilistele isikutele, maksustatakse protsentuaalse maksumääraga (0,055%), võttes baasiks kinnisvara objektiivse väärtuse. Kinnisvara objektiivne väärtus on riigi poolt määratletud kinnisvara väärtus, mis vastab piirkonna hindadele, kinnisvara vanusekoefitsiendile ning asukohale (PWC, 2018, p. 4). Juriidilised isikud on maksusubjektid erilise kinnisvaramaksu ehk SRET-maksu puhul. Selle maksuga maksustatakse juriidiliste isikutele kuuluv kinnisvara ja maksumäär on 15%.

Lõuna-Euroopa kõrgeimad kinnisvara maksumäärad on Portugalis (7,5%) ja Kreekas (15%). Mõlemat maksumäära kasutatakse kas füüsiliste ja/või juriidiliste isikute puhul, kes on *off-shore* riikide residendid. Kõige madalama määraga maksustatakse kinnisvara Sloveenias (0,1% elamukinnisvara puhul) ja Kreekas (0,035% TAP-maksu puhul). Kõige vähem võib kinnisvaramaks varieeruda Portugalis - 0,2 kuni 0,9 protsendipunkti ning kõige rohkem Sloveenias ärikinnisvara maksustamisel 1,1 protsendipunkti.

Kesk-Euroopa grupi liikmesriikide kinnisvaramaksu analüüsist selgus, et ainult Bulgaarias ei maksustata kinnisvaramaksuga maad, vaid maksuobjektideks on hooned ja korterid. Kõigis analüüsitavates liikmesriikides on kinnisvaramaksu subjektideks nii füüsilised kui ka juriidilised isikud. Kolmes riigis – Ungaris, Tšehhis ja Poolas, on maksubaasiks kinnisvara üldpind, ehk ruutmeetrid. Tšehhis ei lähtuta maamaksu määramisel mitte maa pindalast, vaid selle hinnatud väärtusest. Samuti lähtutakse hinnatud väärtusest ärikinnisvara maksustamisel

Poolas. Nendest kolmest riigist kõrgeim maksumäär on Ungaris, kus ühe ruutmeetri kohta tuleb maksta 3,5 eurot. Samas on Ungari seadusandlus tekitanud nõndanimetatud maksulae, kus hoonemaks ei tohi ületada 3,6% hoone turuväärtusest (Deloitte, 2019g). Rumeenias, samuti nagu Portugalis, maksustatakse hooned, mille ümberhindamine on toimunud rohkem kui 3 aastat tagasi, kõrgema maksumääraga. Kui hoonetele on antud ajakohane ja turusituatsioonile vastav väärtus, maksustatakse neid objekte 0,08–0,2% hoonemaksuga, vastava väärtuse puudumisel kerkib hoonemaksu määr 5%-le. (KPMG, 2017; Deloitte, 2019l).

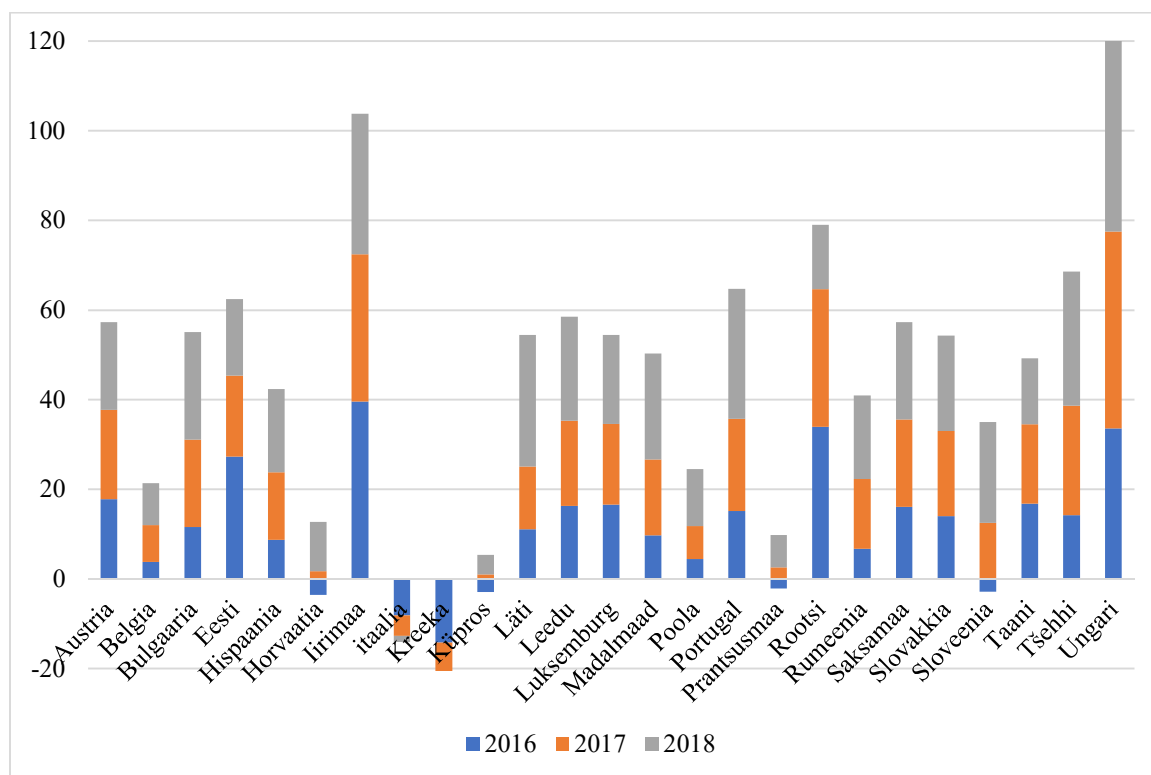
Keerulisema struktuuriga kinnisvaramaksu süsteem on selles piirkonnas Poolas, kus peale hoone- ja maamaksu on kasutusel eraldi ärikinnisvaramaks. Rumeenias ja Tšehhis kinnisvara maksustamisel eristatakse maksumääradega mitmeid maksuobjekte. Näiteks Rumeenias maksustatakse hoonemaksuga erinevalt põllumajanduse ja metsamajanduse kinnisvara, hooneid ja ehitisi, mitteiluruume ning hooneid, mida pole ümber hinnatud. Tšehhis maksustatakse erinevate kinnisvaramaksu määradega haritavat maad, rohumaad, metsasid, hoonestatud ala, ehituskrunte, elamuid, maju, kortereid, ümberehitamiseks mõeldud hooneid ja tööstushooneid. Kesk-Euroopa kõrgemaid kinnisvaramaksu määrad on Austrias (0,2–5%) ja Rumeenias (5%) ning väiksemad Bulgaarias (0,01–0,45%).

Põhja-Euroopa piirkonnas on võrreldes teiste piirkondadega kinnisvaramaksu süsteemid lihtsamad. Tabelist 5 nähtub, et kõik analüüsitud Põhja-Euroopa piirkonna riigid kasutavad kinnisvara maksustamisel maksubaasiks hinnatud väärtust. Lätis lähtutakse ainult maa ja ärikinnisvara maksustamisel nende katastriväärtusest. Taani ja Läti on kõikidest analüüsitud piirkondadest ainukesed liikmesriigid, kus nähtub kinnisvaramaksu progressiivsus, s.t kus kinnisvaramaksu määr sõltub kinnisvara väärtusest. Taanis maksustatakse hooned ja ehitised, mille hinnatud väärtus jääb alla 3,04 miljoni Taani krooni, 1%-ga ning hooned, mille väärtus on suurem kui 3,04 miljonit Taani krooni, 3%-ga. Lätis maksustatakse elamukinnisvara kas 0,2%, 0,4% või 0,6%-ga, sõltuvalt kinnisvara väärtusest. Rootsis võetakse eramajade maksustamisel arvesse ainult 75% hinnatud väärtusest. Kõrgeim kinnisvaramaksu määr, mida saavad kehtestada kohalikud omavalitsused ärikinnisvara ja maa maksustamisel, on Soomes (6%). Maksumäära varieeruvus on samuti suurim Soomes ja ka Leedus. Soomes saavad minimaalse ja maksimaalse kinnisvaramaksu määrad erineda maa

ja ärihoonete puhul 5,59 protsendipunkti ning Leedus maa maksustamisel 3,99 protsendipunkti.

Kokkuvõtlikult selgus EL liikmesriikide kinnisvaramaksude ülevaatest, et keerulisemad kinnisvaramaksu süsteemid on Prantsusmaal, Kreekas, Portugalis ja Poolas. Nende liikmesriikide kinnisvaramaks koosneb mitmest osast ja/või esineb kinnisvara liikide ehk maksuobjektide rohkus. Kõrgeimad maksumäärad on Prantsusmaal, Portugalis ja Kreekas. Kõikide Lääne- ja Lõuna-Euroopa gruppi kuuluvate liikmesriikide kohalikel omavalitsustel on seadusjärgne võimalus valida oma kinnisvaramaksu määra. Kinnisvaramaksu suurim varieeruvus on Prantsusmaal. Poolas, Ungaris, Austrias, Rootsis, Taanis (ainult kinnisvaraväärtuse maksu puhul) ja Leedus ei ole maksumäära varieerumisvõimalust. Nendes riikides maksustatakse kinnisvara kindla maksumääraga, vaatamata selle asukohale. Suurem osa riikidest kasutab maksubaasina kinnisvara hinnatud väärtust. Väiksem osa riikidest kasutab kas ruutmeetripõhist maksubaasi (Ungari, Tšehhi, Poola, Kreeka), üüritulu väärtust (Prantsusmaa) või katastriväärtust (Läti). Samuti selgus ülevaatest, et EL liikmesriikides ei ole kasutusel ühtegi sarnast, kas struktuuri või maksumäärade poolest, kinnisvaramaksu süsteemi ning iga liikmesriik on kujundanud kinnisvaramaksu vastavalt oma poliitilisele ja majanduslikule olukorrale.

Lisa 3. EL eluaseme hinnakasvu muutus



Joonis 6. Eluaseme hindade protsentuaalne kasv (Eurostat, 2020b; autori koostatud)

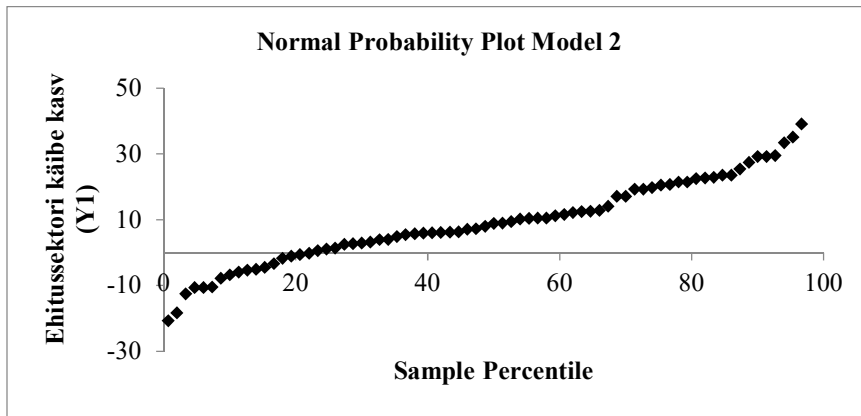
Lisa 4. Regressioonimudelid

Tabel 6. Lineaarsed regressioonimudelid (autori koostatud)

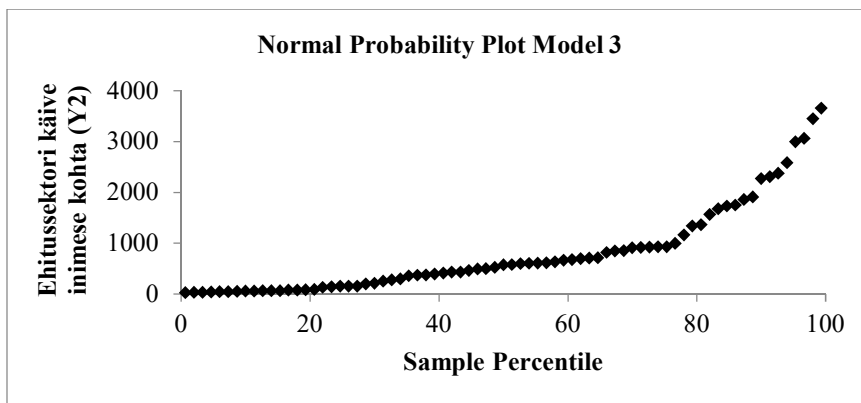
Mudel / sõltumatu muutuja	Vabaliige	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄
Mudel 1 (Y ₁)	5,01*	0,38*	-	-	-
Mudel 2 (Y ₁)	-7,82*	0,57**	-	3,15**	2,54*
Mudel 3 (Y ₂)	892,23***	-	0,41***	-	-
Mudel 4 (Y ₂)	1182,50***	-	1,17**	-	-272,77**
Mudel 5 (Y ₃)	5,34***	0,07***	-	-	-
Mudel 6 (Y ₃)	5,06***	0,10*	-	0,64**	-0,98**
Mudel 7 (Y ₃)	6,33***	-	-0,01***	-	-
Mudel 8 (Y ₃)	5,62***	-	-0,001***	0,47*	-0,80*
Mudel 9 (Y ₄)	5,12***	-0,16***	-	-	-
Mudel 10 (Y ₄)	-0,35*	-0,07*	-	1,42***	0,96**
Mudel 11 (Y ₄)	5,21***	-	-0,001*	-	-
Mudel 12 (Y ₄)	-0,80*	-	-0,002*	1,52***	1*

***p < 0,01; **p < 0,05; *p < 0,1

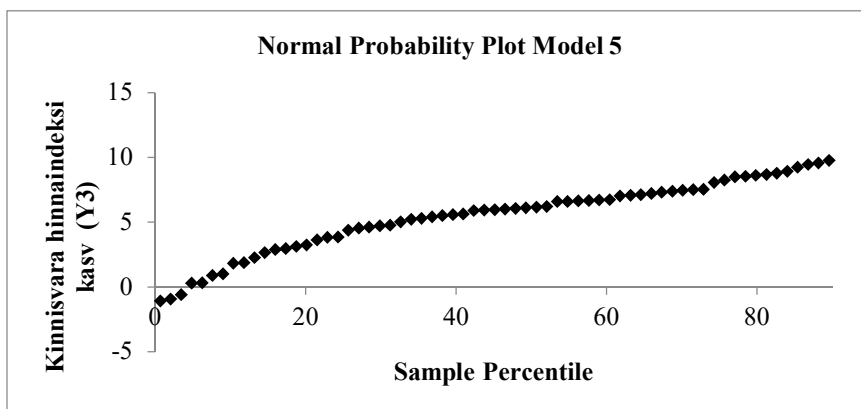
Lisa 5. Jääkliikmete normaaljaotuse graafikud



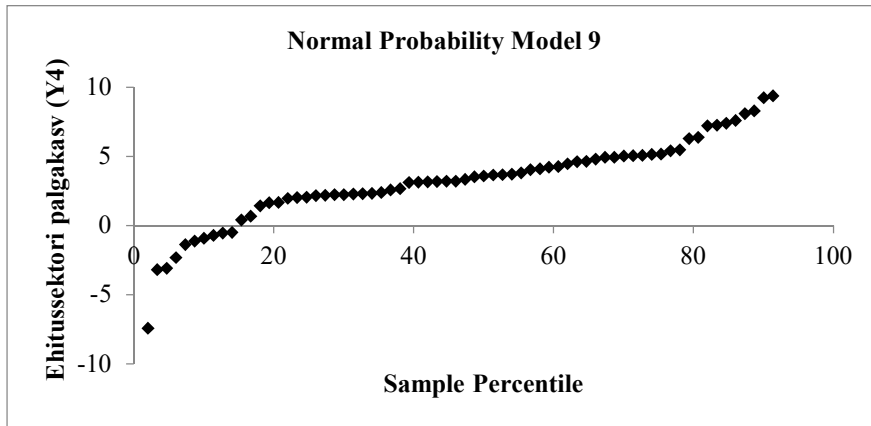
Joonis 7. Regressioonimudeli 2 jääkliikmete normaaljaotuse graafik (autori koostatud)



Joonis 8. Regressioonimudeli 3 jääkliikmete normaaljaotuse graafik (autori koostatud)



Joonis 9. Regressioonimudeli 5 jääkliikmete normaaljaotuse graafik (autori koostatud)



Joonis 10. Regressioonimudeli 9 jääkliikmete normaaljaotuse graafik (autori koostatud)