

Sisekaitseakadeemia  
Finantskolledž

Victoria Laidinen

ÜÜRITULU DEKLAREERIMINE JA MAKSUKOHUSTUSEST  
HOIDUMINE

Lõputöö

Juhendaja:  
Paul Tammert, MA

Tallinn 2014

# ANNOTATSIOON

## SISEKAITSEAKADEEMIA

Kolledž: Finantskolledž	Kuu ja aasta: mai 2014
Töö pealkiri eesti keeles: „Üüritulu deklareerimine ja maksukohustusest hoidumine“ Töö pealkiri võõrkeeles: „ <i>Declaring rental income and avoiding paying tax</i> ”	
Töö autor: Victoria Laidinen	Olen nõus lõputöö kättesaadavaks tegemisega elektroonilises keskkonnas.  Allkiri:
<p>Lõputöö on kirjutatud eesti keeles ja koosneb 48 leheküljest ning kolmest lisast. Töös on kasutatud 42 allikat, millele on tekstis viidatud.</p> <p>Töö probleemiks on üüritulu deklareerimata jätmine ja seega maksukohustusest kõrvale hoidumine. Antud teema on olnud korduvalt arutelude objektiks nii kinnisvaraga seotud isikute liitudes kui ka poliitikute sõnavõttudes, kuid probleemile pole suudetud seni ühest lahendust leida.</p> <p>Lõputöö eesmärgiks on analüüsida üüritulu deklareerimata jätmise põhjust.</p> <p>Lõputöö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimisülesanded:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Anda ülevaade Eesti üüriturust ja selle maksustamisest.</li><li>2. Anda ülevaade üüritulude deklareerimisest ja tulumaksu kohustuse tekkimisest.</li><li>3. Analüüsida elanikkonna suhtumist üürituru regulatsiooni ja üüritulu maksustamisse.</li><li>4. Analüüsida üüritulu maksustamise võimalusi.</li></ol> <p>Analüüsi tulemusena jõudis autor järelduseni, et üürituru käive on Eestis aasta-aastalt küll paranemas, kuid analüüsi tulemusena selgub, et olukorda ja maksutulu laekumist annaks veelgi parandada. Autori lahenduseks oleks:</p> <p>Eestis võiks kehtida kinnisvaramaks. Kui maksuga oleks seotud kindel kinnisasi, siis võrreldes praeguse olukorraga, kus üüripindasid tahtlikult varjatakse suurema tulu teenimise eesmärgil, saaks üüritulult maksude laekumist paremini kontrollida.</p>	
Võtmesõnad: üüriturg, üüritulu, tulu deklareerimine, maksutulu, maksubaas	
Võõrkeelsed võtmesõnad: <i>rental market, rent profit, income declaration, tax base</i>	
Säilitamise koht: Sisekaitseakadeemia raamatukogu	
Kaitsemisele lubatud	
Kolledži direktor: Uno Silberg	Allkiri:
Vastab lõputöö nõuetele	
Juhendaja: Paul Tammert	Allkiri:

# SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	3
1. EESTI ÜÜRITURG JA SELLE MAKSUSTAMINE.....	6
1.1 Eesti üüriturg ja selle käive.....	6
1.2 Üüritulude deklareerimine ja tulumaksuga maksustamine .....	14
2. ELANIKKOND JA MAKSUKUULEKUS .....	21
2.1 Elanikkonna suhtumine üürimisse .....	21
2.2 Üüritulu maksustamisvõimalus.....	27
KOKKUVÕTE .....	38
SUMMARY .....	41
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU .....	42
LISA 1. Residendist füüsilise isiku tuludeklaratsioon.....	46
LISA 2. Intervjuu küsimused teenindusosakonna juhtivspetsialist Hannes Uddele .....	47
LISA 3. Sihtrühma küsitluse küsimused .....	48

## SISSEJUHATUS

Vajadus üüripindade järele on tekkinud töökohtade asetsemisega suuremates asulates. Eeskätt otsitakse üürikortereid, kuna tegemist on soodsa eluasemega, mida vajadusel saab vahetada. Üüripindade vahetamisega saab inimene vajadusel lihtsamalt liikuda töötama või õppima teise linna. Lisaks võimaldab üüripinnal elamine hõlpsamini tulla toime majanduse tõusu ja langusega. Näiteks kui majanduslanguse ajal elujärk halveneb on võimalus kolida madalama kuludega üürikorterisse. Omandis oleva kinnisvara puhul on olukord komplitseeritud.

Teema valiku põhjuseks on praktiline vajadus käsitleda füüsilise isiku üüritulu deklareerimist ning anda hinnang võimaliku üürituru suurusele. Praktiline vajadus on tekkinud ühiskonna survele, mille üheks näitajaks on üüri teemalised arvamusartiklid valitseva segaduse kohta seoses üürilepingutega. Üürituru suuruse hindamine on oluline, sest see võimaldab teada saada maksubaasi olemasolu ja tänu sellele oleks mõõdetav suurus, millelt maksutulu laekumist on võimalik arvestada.

Teema on aktuaalne, kuna üha rohkem kasutatakse alaliseks elamiseks üüripindasid. Majanduskriisi järgselt on kinnisvara turg hakanud taas elavnema ja stabiliseeruma. See on kaasa toonud suundumuse soetada kinnisvara, mille pealt soovitakse üüritulu näol teenida täiendavat kapitalitulu. Sellega seoses on kasvanud üürikorterite arv. Üha kiireneva globaliseerumise tempo juures ja töökohtade asupaikade muutuste juures kasvab nõudlus üüripindade järele veelgi.

Töö uudsus seisneb asjaolus, et töö käigus analüüsitakse üüriturgu ja selle rahalist käivet, s.h laekumata jääva tulu maksustamise seisukohalt. Üüripindadest tulenevat võimalikku maksutulu laekumist pole piisavalt uuritud. Autorile teadaolevalt ei ole varem Sisekaitseakadeemia lõputöodes füüsilise isiku üüritulude deklareerimisega kaasnevaid maksuprobleeme käsitletud.

Töö probleemiks on üüritulu deklareerimata jätmine ja seega maksukohustusest kõrvale hoidumine. Antud teema on olnud korduvalt arutelude objektiks nii kinnisvaraga seotud isikute liitudes kui ka poliitikute sõnavõttudes, kuid probleemile pole suudetud seni ühest lahendust leida. Kuna üüritulu on tulu, mis vastavalt tulumaksuseadusele on maksustatav kapitali- või ettevõtlustuluna, siis seisneb lõputöö konkreetses probleem selles, et kinnisvara üürimisest tekkinud tulu jääb deklareerimata. Kuna riigil puudub ülevaade üürituru, seega ka potentsiaale maksubaasi suuruselt, siis ei ole võimalik hinnata ka laekumata jäävat tulu. Põhjused, miks füüsilised isikud jätaavad deklareerimata üüritulu on mitmeid. Näiteks teadmatus, kuidas deklaratsiooni täita; suurema kapitalitulu saavutamine maksudest kõrvale hoidmisega.

Lõputöö eesmärgiks on analüüsida üüritulu deklareerimata jätmise põhjusi.

Töö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud uurimisülesanded:

1. Anda ülevaade Eesti üüriturust ja selle maksustamisest.
2. Anda ülevaade üüritulude deklareerimisest ja tulumaksu kohustuse tekkimisest.
3. Analüüsida elanikkonna suhtumist üürituru regulatsiooni ja üüritulu maksustamisse.
4. Analüüsida üüritulu maksustamise võimalusi.

Lõputöö raames viiakse läbi ekspertintervjuu ja sihtrühma küsitlus. Ekspertintervjuu viiakse läbi Maksu- ja Tolliameti teenindusosakonna juhtivspetsialist Hannes Uddega. Sihtrühma küsitlus viiakse läbi 25 inimesega, kes ise üürib või annab üürile eluruume. Lõputöö jaoks kogutakse ja töödeldakse Eesti Statistikaameti, Kinnisvararegistri ning Maksu- ja Tolliameti andmeid.

Lõputöö koosneb kahest peatükist, mis jagunevad omakorda kaheks alapeatükiks. Esimese peatüki esimeses alapeatükis antakse ülevaade üüriturust Eestis ja selle maksustamisest. Lisaks antakse ülevaade üüripindade osakaalust elamispindade seas. Esimese peatüki teises alapeatükis antakse ülevaade üüritulude deklareerimisest ja üüritulu maksustamise õiguslikest alustest. Tuuakse välja füüsilise isiku üüritulu deklareerimiskohustuse tekkimine ning kuidas tuleb üüritulu tulumaksu deklaratsioonis korrektselt esitada. Lõputöö teine peatükk keskendub maksumaksjate suhtele üürituruga. Teise peatüki esimeses alapeatükis analüüsitakse elanikkonna maksukuulekust üüritulu deklareerimisel,

suhtumist üüriturul toimuvasse ning käsitletakse sihtrühma küsitluse käigus saadud arvamusi üüritulu maksustamise kohta. Tuuakse välja maksumaksjate suhtumine maksupettustesse ning uuritakse inimeste teadlikkust maksupettuste mõjust riigi toimimisele. Teise peatüki teises alapeatükis tuuakse välja mõned võimalused üüritulu efektiivsemaks maksustamiseks. Analüüsitakse, kas olukorda saaks parandada praeguse süsteemi raames või on mõistlikum kehtestada kinnisvaratehingu maksustamise asemel kinnisvarale omamisele suunatud maks.

# 1. EESTI ÜÜRITURG JA SELLE MAKSUSTAMINE

## 1.1 Eesti üüriturug ja selle käive

Üüriturul pakutavate üüripindade arv kasvab. Seejuures moodustab suurima osa üüriturust elamispindade üürimine. Üürimine hõlbustab kiiremini ja odavamalt asuda elama ühest kohast teise. Inimene ei ole seotud enam kinnisasjaga, vaid saab vajadusel valida elukoha. Üürimine on viimase kümne aastaga muutunud populaarseimaks kinnisvaratehinguks. Üürimise objektiks on eraomandis olevad eluruumid, mis antakse teise isiku kasutusse alalise elamispinnana rahalise tulu teenimise eesmärgil. Eraomand aitab selekteerida juriidilises kontekstis üürileandja ja üürniku.

Eraomand on eraisikute ja eraettevõtete õigus omandada, omada, kontrollida, kasutada, likvideerida, loovutada ja pärandada maad, kapitali ja muid omandivorme<sup>1</sup>. Ajalooliselt käsitletuna, enne lääneriikides vastava mõiste tekkimist, oli isikliku kinnisasja õigusliku kaitse kontseptsioon olemas juba Islami õiguses. Inglise feodaalühiskonnas kujunes see välja peale normannide vallutusi ja William Vallutaja poolt koostatud „Viimsepäeva raamatut“, mis olemuslikult oli maksuregister, mis kujunes välja mitmesaja aasta jooksul ning selle olemasolu tunnustas kuningas Magna Carta'ga.<sup>2</sup> Prantsusmaa valitseja Napoleon pani oma koodeksiga aluse tsiviilkoodeksi traditsioonile õiguskorralduses ning sätestas Mandri-Euroopas esmakordselt eraomandi mõiste ja selle omaniku absoluutse õiguse kinnisasjale.<sup>3</sup> Eestis võeti termin eraomand kasutusele Eesti taasiseseisvumise ajal, mil toimus maade erastamine ning inimesed said endale omandada kinnisvara. Sellega kaasnes mõiste kinnisvaraturg tekkimine.

Turg tähistab mistahes institutsiooni, mille kaudu ostjad (tarbijad) ja müüjad (pakkujad, tootjad) omavahel suhtlevad ning kaupu ja teenuseid vastastikku vahetavad<sup>4</sup>. Kinnisvaraturg on koht, kus saavad kokku kinnisvaratehingutes osalejad ning teevad

---

<sup>1</sup> McConnell, C. R., *Microeconomics: sixth Canadian edition*. (Toronto:McGraw-Hill Ryerson Limited, 1993), p 425

<sup>2</sup> Makdisi, J., *Islamic Property Law: Cases and Materials for Comparative Analysis with the Common Law* (Carolina Academic Press, 2005), p 34

<sup>3</sup> The Napoleon Series, „French Civil Code: Book II. Of Property, and the Different Modifications of Property“ (1995-2002), <[www.napoleon-series.org/research/government/code/book2/c\\_title01.html#chapter1](http://www.napoleon-series.org/research/government/code/book2/c_title01.html#chapter1)> (02.02.2014)

<sup>4</sup> Kerem, M., Raju, O. ja Randveer, M., *Mikroökonomika* (Tallinn: Tea kirjastus, 1998), lk 33

tehinguid, sealjuures on tegemist mõttelise keskkonnaga, kus tehinguid tehakse<sup>5</sup>. Kinnisvaraturu tarbijateks on inimesed, kes vajavad alalist elamispiinda või ettevõtte, kes vajab tegutsemispiinda. Pakkujaks on kinnisvara omavad eraisikud ja ettevõtjad. Kinnisvara turul toimuvad tarbijate ja pakkujate vahel eri liiki tehingud. Näiteks ostu-müügi tehing, kus kinnisvara vahetab omanikku või üüritehing, kus kinnisvara antakse teise isiku valdusesse, et kasutada seda alaliseks elamiseks. Kinnisvaraturu reguleerimine jäi taasiseseisvumisperioodi algusaastatel seadusloomes suures osas tahaplaanile ning esimesed täiendused tehti alles 2000. aastate alguses, mil ilmus võlaõigusseadus.<sup>6</sup>

Eesti kinnisvaraturu struktuuri iseloomustab täielik konkurents. See tähendab, et turu mõistes on kõigil pakkujatel ja tarbijatel loodud võrdsed võimalused ja turg reguleerib oma toimimist ise. Täielikku konkurentsi on aidanud luua avaliku sektori vähene osalus kinnisvaratehingutes. Nii kuulus riigile ja kohalikele omavalitsustele 2012. aastal kõigest 4% Eesti eluruumidest, ülejäänud olid ettevõtjate ja eraisikute valduses<sup>7</sup>. Kinnisvaraturul kinnisvaraga tehingute tegemisel on olulisteks faktoriteks hind, maksumus ja väärtus. Hind on kauba või teenuse eest küsitud, pakutud või tasutud summa väljendus, maksumus on kaupade või teenuste eest tasutav hind või raha. Väärtus osutab ostmiseks saada olevate kaupade ja teenuste ning nende ostjate ja müüjate vahelistele majandussuhetele<sup>8</sup>. Kinnisvaraturul on hind korteri või eramu eest küsitav rahaline summa, maksumus on kinnisvara eest makstav rahasumma. Väärtuse loob kinnisvara puhul nõudlus ja pakkumine, näiteks kui on nõudlus Tallinnas 3-toaliste korterite järele aga pakkumist on vähe, siis on 3-toalised väärtuslikud, kuna nõudlus ületab pakkumise. Iga konkreetse kinnisvara hind, maksumus ja väärtus sõltub kinnisvara liigist ning tehtavast tehinguliigist.

Kinnisvaraturgu võib liigitada tehingute ja objektide iseloomu järgi. Tehingute järgi jagatakse kinnisvaraturg omandituruks ning üüri- või rendituruks. Objektide järgi saab jagada näiteks: elamispiinnad, äripinnad, maa.<sup>9</sup> Kuigi üür ja rent moodustavad ühise turu, on tegemist erinevate terminitega. Üür tähendab korteri või eramu kasutamiseks andmist ühelt isikult teisele alaliseks elamiseks; rent aga tähendab rendipinna andmist kasutusse, et

---

<sup>5</sup> Kaing, M., *Kinnisvara alused* (Tartu: Altex, 2007), lk 49

<sup>6</sup> Võlaõigusseadus, 26.09.2001, jõustunud 01.07.2002 - RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 1

<sup>7</sup> Toompark, T., Hindpere, E., *Korter üürile- Närvesööv hobi või tulullikas?* (Kinnisvarakool, 2012) lk 6

<sup>8</sup> Kaing, M., *Kinnisvara alused* (Tartu: Altex, 2007) lk 47

<sup>9</sup> *Ibid*, lk 50



rentnik saaks kinnisvara kasutades toota tulu<sup>10</sup>. Näiteks büroopind antakse rendile ettevõttele, kes tegeleb klienditeenindamisega. Omandituru ja üürituru suurimaks sektoriks on eluruumid. Kui omanditurul olevate eluruumide hulka on võimalik tänu kinnisvararegistrile selgeks teha, siis üüriturul olevate eluruumide arvu kohta puuduvad konkreetset andmed, kuna tegemist on enamjaolt eraisikute vaheliste tehingutega.

Täpsemat selgust eluruumide osakaalu kohta kinnisvara turul on aidanud luua rahvaloendus, mida viiakse läbi iga viie või kümne aasta tagant, mille eesmärgiks on loendusmomendi seisuga riigi rahvaarvu, rahvastiku koostise ja paiknemise ning eluruumide kohta andmete kogumine ja loendustulemuste avaldamine.<sup>11</sup> Taasiseseisvunud Eestis toimus esimene rahvastiku ja eluruumide loendus 2000. aastal. Järgmine loendus leidis aset 2011. aastal. Koostöös Eesti Statistikaametiga on valminud andmebaasid ja statistika eluruumide tüüpide, kasutamise aluse ja elukoha asukoha kohta. Eestis oli 2000. aasta rahvaloenduse andmetel 628 615 eluruumi ehk 459 eluruumi 1000 elaniku kohta. 98,2% ehk 617 399 neist olid tavaeluruumid, 1% majutusruumid ja 0,2% mittetavaeluruumid.<sup>12</sup> Eluruumide koguarvu hulka on arvestatud era- ja avaliku sektori valduses olevad eluruumid. Esimese rahvaloenduse positiivne tulem oli selles, et küsitlusankeedid olid põhjalikult ja mahukalt koostatud ning andsid täpse ülevaate riigis asuvatest eluruumidest ja asukohtadest.

Järgmisel rahvaloendusel muudeti loenduse korralduslikku poolt, kaasates tehnoloogilised vahendid hõlbustamaks rahvaloenduse toimumist. Näiteks oli inimestel võimalik läbi ametliku portaali registreerida enda andmed. Eestis oli 2011. aasta seisuga 655 900 eluruumi<sup>13</sup>. Seda on 27 285 eluruumi rohkem, kui eelmisel loendamisel. Koguarvust oli 629 700 erasektoris olevad eluruumid. Järgneval, 2012. aastal, statistikat täiendati ning uueks koguarvuks anti 657 800 elamispiinda, mis on 1800 rohkem kui eelneval aastal<sup>14</sup>. Antud andmed on täpsemaid kättesaadavad andmed, mis aitavad arvestada, kui suur on

---

<sup>10</sup> Võlaõigusseaduse § 271 ja § 339

<sup>11</sup> Rahva ja eluruumide loenduse seadus, 13.05.1998, jõustunud 21.06.1998 - RT I 1998, 52, 772 ... RT I 2009, 62, 405, § 56

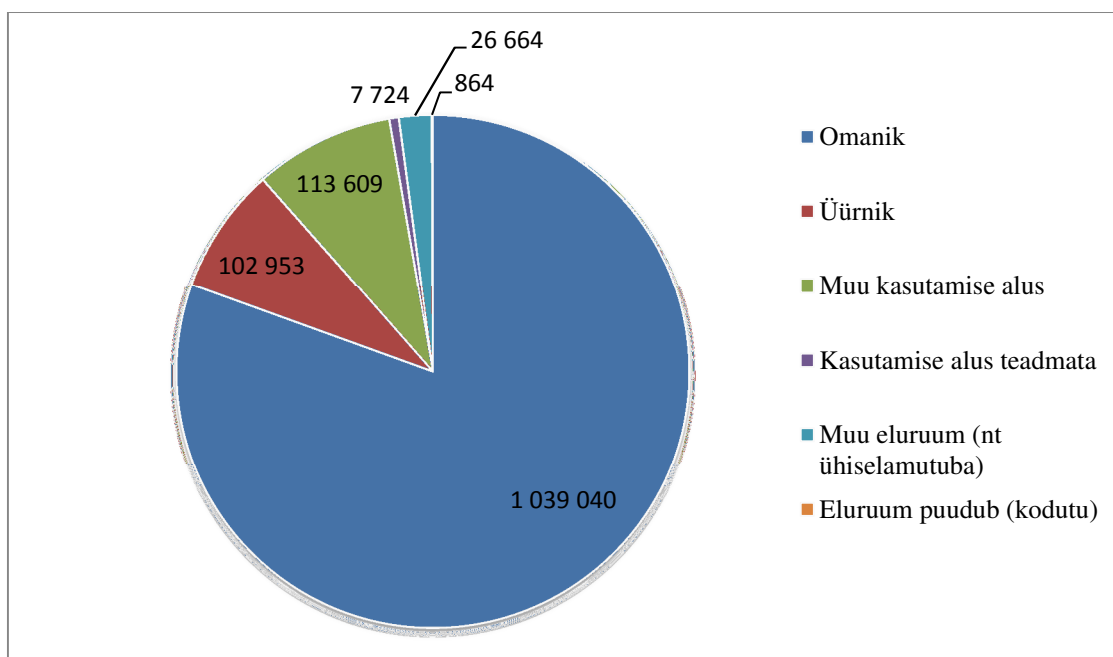
<sup>12</sup> Eesti Statistikaamet, „Eluruumid 1881-2000“, <[www.stat.ee/dokumendid/62865](http://www.stat.ee/dokumendid/62865)> (03.02.2014)

<sup>13</sup> Eesti Statistikaamet, „Eesti statistika aastaraamat 2011“, <[www.stat.ee/publication-download-pdf?publication\\_id=25642](http://www.stat.ee/publication-download-pdf?publication_id=25642)> lk 331

<sup>14</sup> Eesti Statistikaamet, „Kve2: Eluruumide arv ja pind omaniku liigi järgi, 1. jaanuar“, <[pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=KVE2&ti=ELURUUMIDE+ARV+JA+PIND+OMANIKU+LIIGI+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=../Database/Majandus/09Kinnisvara/01Elamumajandus/&lang=2](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=KVE2&ti=ELURUUMIDE+ARV+JA+PIND+OMANIKU+LIIGI+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=../Database/Majandus/09Kinnisvara/01Elamumajandus/&lang=2)> (04.02.2014)

Eesti elamispindade üüriturg. Üürituru suuruse määramisel tuleb lähtuda tõsiasjast, et tegemist on mahuliselt pidevas muutumises oleva kinnisvara sektoriga. Igapäevaselt laekub kinnisvara portaalidesse sadu uusi kuulutusi ja paljud üüripinnad leiavad samaaegselt uue omaniku.

Erasektori eluruumide arv on aluseks, millest võib tuletada üürituru ulatuse ning edaspidi võimaliku maksubaasi olemasolu. Üürituru suuruse väljaselgitamiseks abistab rahvaloenduse käigus kogutud andmestik eluruumi kasutamise aluse põhjal, mis tähendab, et inimeste käest uuriti, kas elatakse üüripinnal või eraomandis olevas eluruumides. Statistika selgitamiseks on vähemalt üks leibkonnaliige selle eluruumi omanik, kaasomanik või korteriühistu liige. Üürniku mõiste alla käivad aga need kodanikud, kelle leibkonnal on üüri- või allüürileping eluruumi kasutamise kohta või on omanikuga sõlmitud suuline kokkulepe eluruumi üürimiseks. See vastus märgiti vaid juhul, kui peale kommunaalkulude maksis leibkond eluruumi kasutamise eest omanikule üüri. Muu kasutamise alus eluruumil tähendab, et leibkonnaliikmetest pole keegi omanik ja leibkond ei maksa üüri, kuid võib tasuda kommunaalteenuste eest.<sup>15</sup>



Joonis 1. Eluruumide kasutamise aluse statistika (elanike arv)<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Eesti Statistikaamet, „Mõisted“, <pub.stat.ee/px-web.2001/Database/RAHVALOENDUS/REL2011/01ELAMISTINGIMUSED/RL\_01.htm> (08.02.2014)

<sup>16</sup> Eesti Statistikaamet, „RL0803: Rahvastik, eluruumi tüübi ja eluruumi kasutamise aluse, soo, vanuserühma ning elukoha järgi, 31. detsember 2011“, <pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0803&lang=2> (08.02.2014)

Üüripindasid kasutab alaliseks elamiseks rahvaloenduse andmetel 102 953 inimest (vt Joonis 1). Vastanuteks loeti kõik Eestis elavad eri vanuserühmades inimesed. Leibkondade isikuline koosseis paigutati vastavalt sellele, mis eluruume alaliseks elamiseks kasutati. Näiteks, kui peres on ema, isa ja laps, kes elavad üürikorteris, siis lisandub üürniku nimekirja kolm inimest. Seega ei saa ametliku üürnike arvu järgi kindlaks teha, kui palju kortereid on üürile antud. Muu kasutamise aluse alla kuuluvad inimesed, kes ei maksa üüri, kuid võivad tasuta kommunaalmakse. Näiteks lubab isik elada enda sõbral talle kuuluvas korteris, ning sõbral tuleb maksta ainult kommunaalkulud. Samuti võib nende hulgas olla ka inimesi, kes üürivad elamispinda n.ö mustalt.

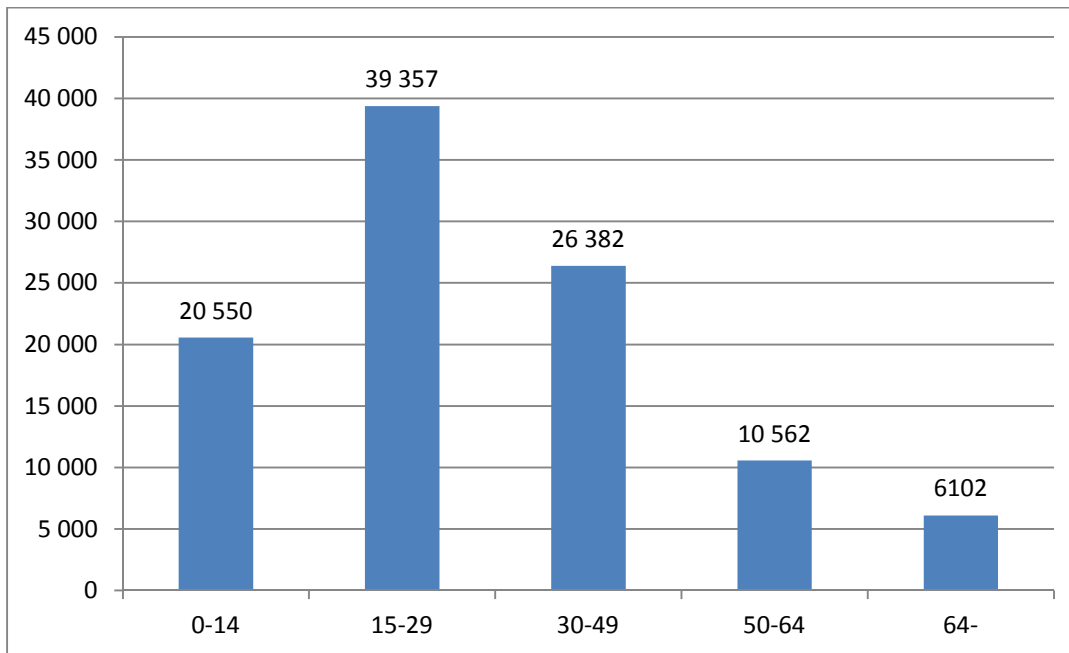
Üürnike koguarvust (102 953) peaaegu pooled (42 894) elavad Tallinna erinevates linnaosades<sup>17</sup>. Ülejäänud üürnike arvu moodustavad suures osas teised suuremad Eesti linnad nagu Tartu, Pärnu, Narva, Haapsalu. Lisaks leibkondade ja eluruumide kasutusele saadi 2011. aasta rahvaloendusega teada, kui palju on Eestis realselt eluruume. Saadud arvuks oli 1 279 328 eluruumi, mille alla kuuluvad nii tavaeluruumid, muud elamiseks mõeldud ruumid, ühiselamutoad, kui ka elamiseks kasutatavad mitteiluruumid.<sup>18</sup> Seega moodustavad üüriruumid 12,5% kogu eluruumidest. Tegemist on arvestatava numbriga, kui soovime luua seoseid üürimise ja maksustamise vahel.

Üürituru maksutulu arvutamisel tuleks lähtuda mitmetest teguritest, milleks oleksid üürnike arv, üüritava eluruumide koguarv, tuludeklaratsioonides esitatud kogusumma ja tuludeklaratsiooni esitajate arv. Samuti tuleb arvestada reaalselt kogu tulumaksu laekumist. Deklareeritud tulu oli 2012. aastal kokku 5 692 088 293 eurot, millest üüritulu moodustas vaid 0,14 protsenti. Üürnike arv 102 953 jaguneb vanuseliselt viide gruppi (Joonis 2), millest võib ühe vanuse, 0-14 eemaldada arvutuskäigust, kuna tegemist on vanusega, kes käivad üldhariduskoolis, ega pole seotud tööl käimise ega kutsekooli ühiselamus elamisega.

---

<sup>17</sup> Eesti Statistikaamet, *Rahvastik, supra nota* 16, (08.02.2014)

<sup>18</sup> Eesti Statistikaamet, „RL0804: Tavaleibkondade liikmed eluruumi tüübi, eluruumi kasutamise aluse, soo, vanuserühma, maakonna ja isiku seisundi järgi leibkonnas, 31. detsember 2011“, <pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0804&lang=2> (12.02.2014)



Joonis 2. Üürimise jaotus vanusegruppide võrdluses (elanike arv).<sup>19</sup>

Maksujõuliste üürnike arv on seega 82 403 inimest. Võttes arvesse deklaratsiooni A-vormis esitatud üüritulo kogusumma 7 778 901 ja tabelis 5.1 esitatud 21 525 126<sup>20</sup>, saame, et üürimise pealt teeniti kokku 29 304 027 maksutulud. Jagades selle üürnike arvuga, saame, et iga üürniku pealt maksti keskmiselt 355,6 eurot tulumaksu. Arvestades, et tulumaksumäär on 21%, siis keskmine kuuüür, millest arvati maha tulumaks oli ca 141 eurot. Aastane üür oleks seega 1693 eurot. Kui võtta arvesse 2012.aasta deklaratsioonide arv, milleks on 22 933, siis jagades 29 304 027 deklaratsioonide arvuga, saame keskmiseks tuluks ühe üürniku kohta aastas 1277,8 eurot. Selle arvutuskäigu alusel oli aasta keskmine üür, millest arvati maha tulumaks, ca 507 eurot. Rahvaloenduse ja maksudeklaratsiooni andmed on vastuolus, sest deklareeritava kogusumma ja üürnike arvu jagamisel saadav tulumaksu osakaal on tunduvalt suurem, kui arvestada kogusummat ja deklaratsioonides kinnipeetud tulumaksu hulka.

Võttes arvesse arvutused, kus keskmine kuuüür on 507 eurot, millest tulumaks 106,5 eurot, siis jagades 29 304 027 saadud tulumaksu kohustuse 106,5-ga, saame, et tegelike üürnike arv peaks olema 275 155 inimest. Mida on ca 190 000 inimese võrra rohkem, kui

<sup>19</sup> Eesti Statistikaamet, „RL0804: Tavaleibkondade liikmed eluruumi tüübi, eluruumi kasutamise aluse, soo, vanuserühma, maakonna ja isiku seisundi järgi leibkonnas, 31. detsember 2011“, <pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0804&lang=2> (12.02.2014)

<sup>20</sup> „FIDEK 2011 kokkuvõtte palgast jm tasudest“; vaata ka „FIDEK 2012 kokkuvõtte palgast jm tasudest Eestis“; vaata ka „FIDEK 2010 kokkuvõtte palgast jm tasudest“; vaata ka „FIDEK 2009 kokkuvõtte palgast jm tasudest“ <www.emta.ee/index.php?id=4006>

rahvaloenduse ajal registreeritud üürikohti. Võttes aluseks, et neid 190 000 inimest pole kajastatud tulumaksu maksmises, siis tähendaks keskmiselt makstud tulumaksu 106,5 ja 190 000 korrutamine seda, et potentsiaalselt annaks see 20 235 000 eurot täiendavat tulumaksu laekumist aastas. Selle järelendusena tuleks tulumaksubaasiks arvestada 275 155 üürikohta ning maksutuluna peaks iga-aastaselt laekuma riigile tegelikult 49 539 027 eurot. Tõstes sellega kogu maksutulust osakaalu 0,87 protsendini. Antud arvutuskäikude põhjal jääb arvestamata ja teadmata, kas üürikohti arvu lugedes oli arvestatud iga leibkonda eraldi või kokku, mis võib arvutustes saadud tulemusi oluliselt muuta. Samuti on arvutustes käsitletud kõiki regioone ja üürikohti keskmise järgi, mis tähendab, et mõnede tegurite muutumisel võivad vastused tunduvalt erineda.

Tegelike üürikohti potentsiaalselt arvu aitab kindlaks teha statistikas toodud üksikute üürikohti arv, milleks on 26 666 inimest<sup>21</sup>. Arvestades antud arvu maha üldisest üürikohti arvust, jääb 76 287 inimest. Ligikaudselt võib määratleda, et leibkonnas on vähemalt kaks inimest, kuid maksimaalselt võib olla tunduvalt rohkem. Arvestades sellega, et keskmiselt on laste arv naise kohta 1,56, teeb see ümardatult neli inimest leibkonna kohta<sup>22</sup>. Tulemiks on ca 19 100 üürikohta. Arvestades siia juurde üksikute üürikohti arvu 26 666, tuleb üürikohti arvuks 45 766. Võttes aluseks, et 45 766 väljendab ligilähedaselt üürikohti arvu Eestis ning arvestades kinnisvaraeksperti Tõnu Toomparki hinnangut, et Tallinnas on ligikaudu 30 000 üürikohta, tähendaks see antud kontekstis seda, et väljaspool Tallinna asub 15 766 elamiseks kasutatavat üürikohta Eesti eri paigus<sup>23</sup>. Antud andmete põhjal võib hinnanguliselt öelda, et Eesti üürikohti suuruseks on 45 000 kuni 50 000 üürikohta.

Esitatud arvutuskäigus esineb mõningaid puudusi, mis on tekkinud vähestest andmetest, mida oleks vaja täpsema statistika ja tulemi saamiseks. Rahvaloenduses kasutatud mõiste „muu kasutamise alus“ andis üürikoht, kes maksavad tegelikult n.ö „mustalt üüri“, võimaluse inimestel varjata elamispinna üürikohti tagamaid. Antud vastajate hulgast üürikohti osakaalu väljaselgitamine on võimatu, pigem tuleks järgmiseks rahva- ja eluruumide loenduseks läbi mõelda küsimuste valikvastuste variandid. Näiteks võiks koondada vastused üürikoht ja muu kasutamise alus, kuna tegemist on siiski üürikohti tuluga. Samuti on eelnevates arvutustes üürikohti väljarvutamisel lähtutud Eesti

---

<sup>21</sup> Eesti Statistikaamet, *Tavaleibkondade liikmed, supra nota* (12.02.2014)

<sup>22</sup> Eesti Statistikaamet, „Summarne sündimuskordaja“, <[www.stat.ee/34302](http://www.stat.ee/34302)> (13.02.2014)

<sup>23</sup> Toompark, T., Hindpere, E., *Korter üürikohti - närvesööv hobi või rikkuse allikas?* (Kinnisvarakool, 2012), lk 6

keskmistest näitajatest, kuna konkreetset andmed regiooniti puuduvad. Samuti on üürituru näol tegemist pidevalt muutuva turuga, mis on tingitud kinnisvara tehingute stabiilsuse puudumisest. Näiteks toimub üüripakkumiste suurenemine suvel ning vähenemine sügisel, mis on tingitud eeskätt tudengite tulekuga linna õppima. Suvel on aga nõudlus sedavõrd madalam ning üüripindade valik suurem.

Üürituru tekkimise põhjuseks on soov teenida tulu eraomandis oleva kinnisasja pealt. Eraomandit omavaid isikud, kes soovivad üürimisega tulu teenida, võib käsitleda vahendajatena, kes vahendavad eluruume. Vahendajad on teinud teadliku otsuse kasutada neile kuuluvat omandit teenimiseks ning seda üldjuhul tulu teenimise eesmärgil. Nimetatud omanike põhitegevus seondub sellega, et teadlikult tegeletakse nende omandis oleva vara kasutusõiguse müügi, rentimise või üüri<sup>24</sup>. Üürituru käibe ja sealt juba võimaliku maksubaasi vahe arvutamiseks tuleb hinnata üüriturul kehtivaid hinnapakkumisi. Ühe kõige populaarsema kinnisvara portaali „KV“ statistika põhjal on kõigi maakondade keskmine üüripinna ruutmeetri hind 2014. aasta veebruari seisuga 7,3 eurot<sup>25</sup>. Rahvaloenduse põhjal on keskmine pind elaniku kohta ruutmeetrites 30,5<sup>26</sup>. Üüripindade keskmiseks tasuks Eestis saab seega lugeda 222,65 eurot. Arvestades üürituru suurust ning keskmist üürihinda, saame üürituru käibeks 10 000 000 kuni 11 132 500 eurot ühes kuus. Aastas on üüritulu läbiv käive seega 120-130 miljonit eurot.

Üürituru käibe määratlemiseks puuduvad kahjuks täpsed andmed üüriku arvu ning üüripindade täpsetest hindadest, mida iga üüripind esindab. Nii nagu eelnevalt mainitud, tekib üüriku arvu ebakõla sellest, kui inimesed esitavad rahvaloendusel valesid andmeid selle kohta, millist kasutamisiiki alaliseks elamiseks kasutatakse. Üüripindade arvu välja selgitamiseks tuleks kehtestada sissekirjutuse kohustus, mis tähendab, et inimene, olenemata alalise elukoha liigist, peab ennast sinna sisse kirjutama. Antud kohustus registreerida on sisuliselt olemas rahvastikuregistri seaduses, mis ütleb, et kui isik, tema alaealised lapsed ja eestkostetavad asuvad püsivalt elama teise elukohta, esitab isik uude elukohta elama asumisest alates 30 päeva jooksul uue elukoha aadressi

---

<sup>24</sup> Liias, R., *Kinnisvarakeskkonna kujundamise põhimõtted* (Tallinna Tehnikaülikooli kirjastus, 2003) lk 12

<sup>25</sup> Kinnisvaraportal, „Hinnastatistika“, < [www.kv.ee/?act=statsAvgPrice.main](http://www.kv.ee/?act=statsAvgPrice.main) > (12.03.2014)

<sup>26</sup> Eesti Statistikaamet, „RL0807: Asustatud tavaeluruumide keskmine pind ja keskmine tubade arv elaniku kohta elanike soo, vanuserühma, rahvuse ja elukoha järgi 31. detsember 2011“, <[pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0807&lang=2](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0807&lang=2)> (12.03.2014)

rahvastikuregistrisse kandmiseks.<sup>27</sup> Probleem seisneb aga pigem selles, et üürileandjad, kes suurema tulu nimel ei maksa riigile makse, soovivad maksupettuse avastamise vähendamiseks, et üürnik ei registreeriks end üüritavale pinnale. Kuna sissekirjutuse aluseks on vajalik üürileandja luba, siis kartusest jääda ilma võimalikust üüripinnast, nõustataksegi sageli sissekirjutusest loobuma.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et üürituru mastaabi hindamiseks puuduvad konkreetset andmed. Siiski on võimalik anda hinnanguline otsus. Üürituru suuruse kohta aitab hinnangut anda rahvastiku ja eluruumide loendusest saadud ning Statistikaameti andmebaas. Rahvastikuregistri seaduse kohaselt tuleks isikul end sisse kirjutada alaliseks elamiseks kasutatavas eluruumis. Üürituru suuruse ja üürituru käibe arvutamisel saab lähtuda ainult hinnangulistest andmetest, sest puudub ülevaatlik register, kus oleks välja toodud üürikorterite arv ja üürijate hulk.

## 1.2 Üüritulude deklareerimine ja tulumaksuga maksustamine

Üüritulu tekib seadusega määratud tingimuste täitumisel. Üüritulu tekkimise tingimusteks on eraomanduses olev kinnisvara ning vastava nõudluse olemasolu. Üüritulu tekib, kui elu- või äriruumi üürida sooviv isik loob majandussuhted isikuga, kes annab üürile soovitavaid ruume. Leping sõlmitakse, kui nad jõuavad tasu ja muude tingimuste osas kokkuleppele. Üüritulu loetakse eraisiku kapitalituluks. Raha küsimine näiteks korteris elamise eest pole keelatud tegevus, küll aga tuleb saadud tulu deklareerida.

Üüritulu maksustamine toimub Tulumaksuseaduse (edaspidi TuMS) kohaselt. TuMS § 16 lg 1 kohaselt maksustatakse tulumaksuga tulu, mis on saadud kinnis- või vallasvara või selle osa üürile või rendile andmisest, tasu hoonestusõiguse seadmise või kinnisasja ostueesõigusega, kasutusvaldusega, isikliku kasutusõigusega või servituudiga koormamise eest.<sup>28</sup> Maksu- ja Tolliameti (edaspidi MTA) teenindusosakonna juhtivspetsialist Hannes Udde leiab, et TuMS on maksustamise kohapealt piisavalt kaetud ning selgesõnaliselt kirjas, mis läheb maksustamise alla ja mis ei lähe. Juhtivspetsialist Hannes Udde käest on

---

<sup>27</sup> Rahvastikuregistri seadus, 31.05.2000, jõustunud 01.08.2000 - RT I 2000, 50, 317... RT I, 22.11.2013, 1, §39<sup>1</sup>

<sup>28</sup> Tulumaksuseadus, 15.12.1999, jõustunud 01.01.2000 - RT I 1999, 101, 903 ... RT I, 23.12.2013, 3, §16 lg 1

mitmed inimesed küsinud, et kas üürileandjale makstud kommunaalteenused loetakse üürileandja tuluks, ning vastus on eitav. Üürileandja peab deklareerima ainult üüritulu, nende hulka ei kuulu üürikulud nagu kommunaalteenused. Näiteks kui üürilepingus on kirjas, et korteri üür on 400 eurot kuus, mille hulgas on kõrvalkohustused (prügivedu, üldelekter) ja kommunaalmaksud (elekter, vesi, küte), siis maksustatakse tulumaksuga üür 400 eurot. Seega puudub Eestis üürileandjal õigus maha arvata korteri jaoks tehtud kulutusi. Juhtivspetsialist Hannes Udde poole on pöördutud sama küsimusega, et miks ei saa kommunaalteenuseid maha arvata üüritulust ja miks ei ole tulumaksu seaduses see selgelt välja toodud. Siinkohal leiab Hannes Udde, et seadusesse ei ole võimalik kõiki detailseid nüansse lisada.

Üheks võimaluseks, kuidas isik saaks eluruumidele tehtavaid kulutusi tulust maha arvata, oleks registreerida ennast füüsilisest isikust ettevõtjaks (edaspidi FIE). Juhtivspetsialist Hannes Udde leiab, et TuMS-i kohaselt on olemas kaks võimalust: kas registreerida ennast FIE-ks (saades ettevõtjana teha mahaarvamisi kulutustelt) või esitada saadud tulu füüsilise isiku deklaratsioonis. FIE-na saab ettevõtlustulust võib maha arvata kõik dokumentaalselt tõendatud ettevõtlusega seotud kulud, mille seos ettevõtlusega on selgelt põhjendatud. Kui kulu on ettevõtlusega seotud osaliselt, saab seda ka maha arvata osaliselt. Kulu on ettevõtlusega seotud, kui see on tehtud maksustamisele kuuluva ettevõtlustulu saamise eesmärgil või on vajalik kohandada sellise ettevõtluse säilitamiseks või arendamiseks.<sup>29</sup> Põhjused, miks inimesed ei soovi hakata ettevõtjateks peitub liigses bürokraatias ning eluruumide üürimise kõrvalt tuleks tegeleda ka raamatupidamisega. Ettevõtjaks registreerimisega kaasnevad ka mõningad kulud nagu riigilõiv ettevõtte asutamise eest. Sama on leidnud ka juhtivspetsialist Hannes Udde, et deklareerimine on küll kord aastas aga FIE-ks hakkamisega kaasneks raamatupidamise kohustus. Ka rahandusministeeriumi maksupoliitikaosakonna nõunik Marko Talur on kinnitanud, et füüsilisest isikust ettevõtjana tegutsemine toob võrreldes ühe või kahe objekti välja rentimisest saadava kasuga kaasa ebaproportsionaalselt palju muid kohustusi (registreerimine, raamatupidamine)<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Maksu- ja Tolliamet, „FIE kulud“, <[www.customs.ee/index.php?id=26890](http://www.customs.ee/index.php?id=26890)> (02.03.2014)

<sup>30</sup> Äripäev, „Renditulult on raske makse kätte saada“, <[www.aripeev.ee/?PublicationId=2453915b-ab57-4569-a7c4-b77ca36401e1](http://www.aripeev.ee/?PublicationId=2453915b-ab57-4569-a7c4-b77ca36401e1)> (02.02.2014)



Üüritulu tuleb iga-aastaselt deklareerida MTA-le esitatud tuludeklaratsioonis. TuMS § 12 lg 1 punkti 4 ning eelpool mainitud § 16 lg 1 järgi maksustatakse füüsilise isiku kõikidest tuluallikatest saadud tulu ühe kalendriaasta jooksul. Tulumaksustamist ei välista üüritava objekti eripära (tuba, korter, maja või majaosa), kellega tulusaajal on leping sõlmitud või kui pikaks leping on vormistatud. Sõlmida võib lepingu ka kaheks kuuks, mis ei vabasta korteri omanikku saadud tulu deklareerimast. Üüritulult saab maksuvabastuse juhul, kui üürist saadav tulu on ainus tuluallikas füüsilisel isikul ning tulu ei ületa aastast tulumaksuvaba miinimumi, milleks on 1 728 eurot.

Füüsilise isiku tulumaksudeklaratsiooni esitamine toimub igal aastal veebruari keskpaigast märtsi lõpuni. Deklaratsiooni esitamisel tuleb täita ankeedivorm, kus on küsitud eraisiku eelmise aasta tulude kohta. MTA teenindusosakonna juhtivspetsialist Hannes Udde selgitas deklareerimise korda järgmist. Üüritulu saab deklareerida mitmel viisil. Esiteks saab üüritulu märkida füüsilise isiku tulumaksudeklaratsiooni A-vormil punkti alla 7.3 ja seda juhul, kui üüritulult pole tulumaksu varasemalt kinni peetud. Samuti tuleb A-vormil täita punkt 5.1, kui on jooksvalt üüritulult kinni peetud tulumaks. Teine võimalus on deklareerida füüsilisest isikust ettevõtjana deklaratsiooni E-vormil. Deklaratsiooni võib esitada paber kandjal ja elektrooniliselt MTA internetikeskkonnas. Lisaks palgatulule on inimestel erinevaid sissetulekuid – näiteks üüritulu, metsa- või maamüük. Üüritulu deklareerimise õigsust kontrollib MTA.

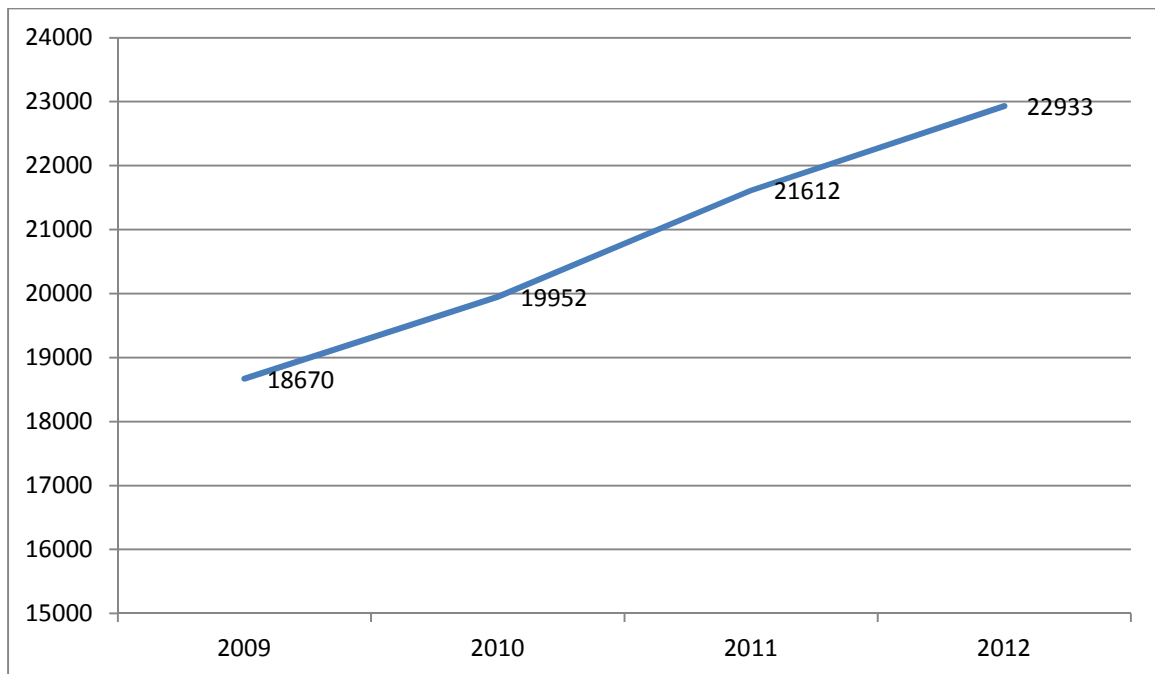
MTA-s hakkas 2009. aastal kehtima uus strateegiline plaan, mille kestvuseks on kolm aastat. Strateegia eesmärkideks on näiteks õiguskuuleka kliendi halduskoormuse vähendamine, osutatavate teenuste mitmekesistamine ja protsessi kvaliteedi parandamine.<sup>31</sup> Seeläbi soovitakse tagada ausatele maksumaksjatele lihtsam bürokraatia, mis motiveerib inimesi olema ausad ja näitama kõiki laekunud tulusid deklaratsioonis. MTA kontrollisuundadeks oli 2010. aastal ehitus, kütus, üüritulude deklareerimine, ümbrikupalk ja metsandus.<sup>32</sup> Varasemast suurema rõhu asetamine üüritulu deklareerijate kontrollimisele, andis esimesel strateegia aastal ka tulemusi. Iga-aastaselt on suudetud parandada tulemusi mitmesaja kodaniku võrra, kes on hakanud ausalt tulu deklareerima. Kuigi tegemist pole suurema maksutulu laekumisega, tuleks kodanike maksukuulekuse

---

<sup>31</sup> Maksu- ja Tolliamet, „Strateegiline plaan 2009-2012“, <[www.emta.ee/doc.php?24923](http://www.emta.ee/doc.php?24923)> (09.02.2014)

<sup>32</sup> Maksu- ja Tolliamet, „MTA kontrollitegevuse ülevaade 2009. ja 2010. Aastal“, <[www.emta.ee/doc.php?31067](http://www.emta.ee/doc.php?31067)> (14.02.2014)

parandamiseks siiski jätkata senist kontrolli. MTA peaks näiteks läbi sotsiaalmeedia rõhutama tulude deklareerimise vajadust, et tulusid deklareerides saab kodanik hüvesid riigilt.

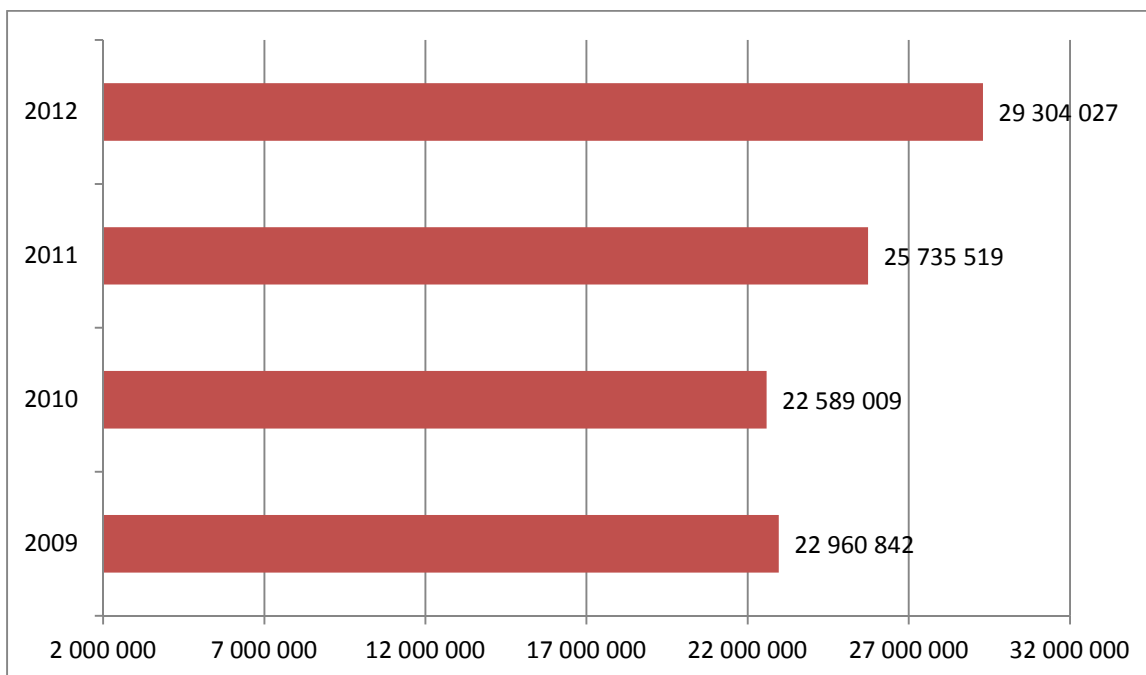


Joonis 3. Üüritulo deklareerijate arv aastatel 2009-2012.<sup>33</sup>

Kui vaadata statistikat, siis üüritulo deklareerijate arv oli 2009. aasta 18 670 maksumaksjalt tõusnud 2012. aastaks 22 933 maksumaksjani (Joonis 3). See tähendab, et kolmeaastasel perioodil lisandus 4263 deklareerijat. Võrreldes deklareerijate arvu eespool antud hinnangulise üürnike ja üüripindade arvuga, siis võib öelda, et iga teine üürileandja deklareerib ausalt oma tulu. Teatud osa deklareerijaid võivad loomulikult tegutseda ettevõtjana ning füüsilise isiku deklaratsioonis see sel juhul ei kajastu. Samuti võib deklareerijate arvus olla isikuid, kes deklareerivad üüritulo rohkem, kui ühe üüripinna pealt. Näiteks omab maksumaksja kolme korterit, mille pealt teenib aastas 8500 eurot ning tasub selle pealt 1785 eurot tulumaksu. Arvestades üüripindade arvu ning jagades iga-aastase üüritulo deklareerijate arvuga, saaksime tulemiks 37-45,8 protsenti, mis näitab deklareerijate osakaalu kogu üürileandjate arvust.

<sup>33</sup> Maksu- ja Tolliamet, „Füüsiliste isikute 2009. aasta tuludeklaratsioonide vormi A kokkuvõte“; vaata ka „Füüsiliste isikute 2010. aasta tuludeklaratsioonide vormi A kokkuvõte“; vaata ka „Füüsiliste isikute 2011. aasta tuludeklaratsioonide vormi A kokkuvõte“; vaata ka „FIDEK 2012 vormi A kokkuvõte“; vaata ka „FIDEK 2011 kokkuvõte palgast jm tasudest“; vaata ka „FIDEK 2012 kokkuvõte palgast jm tasudest Eestis“; vaata ka „FIDEK 2010 kokkuvõte palgast jm tasudest“; vaata ka „FIDEK 2009 kokkuvõte palgast jm tasudest“ <[www.emta.ee/index.php?id=4006](http://www.emta.ee/index.php?id=4006)> (17.02.2014)

Deklareerijate protsendi suurust kogusummast aitab leida üüritulu deklaratsioonide kogusumma. Üüritulu deklaratsioonide kogusumma on üüritulult laekunud tulumaksu kogusumma. Antud kogusumma ei pruugi kajastada reaalselt üüritulu ega pole võimalik välja arvutada, kui suur on tegelik üüriturg.



Joonis 4. Deklareeritud üüritulu kogusumma aastatel 2009-2012 (eurodes).<sup>34</sup>

Võrreldes 2009. ja 2012. aastat, siis kolme aasta perioodiga laekus tulumaksu 6 343 185 eurot rohkem (Joonis 4). Vaadates maksude laekumisi viimasel neljal aastal, siis võib üüri- ja renditulult saadava tulumaksu maksubaas olla prognoositavalt 22-29 miljonit eurot. Prognoos põhineks senisel praktilisel, sest üürituru reaalselt suurust on raske, kuid siiski mitte võimatu hinnata. Paranenud maksulaekumine on tingitud deklareerijate arvu kasv. Aastal 2012 deklareeriti tulumaksu 29 304 027 eurot, mis tähendab, et üüritulu, mis üürileandjad 2012. aastal said, oli 139 542 985 eurot. Antud summa ühtib varasemate arvutustega, et Eesti üürituru käive on ca 130 miljoni euro ulatuses. Hinnanguliste andmete põhjal on Eestis 50 000 üüripinda, mis teeks deklareeritud summa põhjal ca 2790 eurot teenitud kasumit ühe üüripinna pealt ehk keskmine üür üüripinna pealt oleks 232,6 eurot. Uurides erinevaid kinnisvaraportaale ja kuulutusi jääb keskmine üür aga hoopis 200-400

<sup>34</sup> Maksu- ja Tolliamet, *Füüsiliste isikute*, supra nota 32 (17.02.2014)

euro vahele. Portaalides esitatavad üüri hinnad on vastavuses arvutuste teel saadud summadega.

MTA tegevusplaan, mis algas 2009. aastal, lõppes 2012. aasta lõpuga. Uues tegevusplaanis pole üüritulu laekumise kontrollimist enam eraldi välja toodud. Selle põhjuseks on paranenud tulemused võrreldes perioodi algusega ning suurenenud käibemaksupettuste arv ettevõtlusmaastikul. Riik kogub aastas kokku 2,6 miljardit käibemaksu, millest tagastab 1,1 miljardit käibemaksu aastas, sealhulgas käibemaksukohustuslasi on *ca* 72 000.<sup>35</sup> Maksubaaside vahe on kordades erinev, mistõttu MTA peab ressursse paigutama vastavalt võimalustele. Siinkohal aitaks MTA tööd lihtsustada näiteks ühine üürnike ja üürileandjate andmebaas, kus oleks andmed varasemate tegevuste kohta üüriturul. Andmebaasi haldamine oleks ressursimahukas töö ning tehtud kulu kaaluks üles saadava tulu.

Põhjuseid, miks saadud tulu ei deklareerita, võib välja tuua mitmeid. Esiteks, tulusid deklareerides ei saa üürileandjad kulusid tuludest maha arvata. Eesti Omanike Keskliidu hinnangul on see üks oluline põhjus, miks suurem osa inimesi ei märgigi oma igaaastasesse tuludeklaratsiooni üüritulusid. Teiseks on üürileandjatele teada, et MTA-l on keeruline deklareerimata üürituludele jälile saada.<sup>36</sup> MTA pole võimeline oma piiratud ressursside juures kontrollima täielikult kõiki üürileandjaid. Vaatamata viimastel aastatel tehtud edusammudele, on reaalne kontrollitav osa siiski väike. Põhjuseks võib olla vajadus kaasata ressursse kriitilisematesse sektoritesse nagu ehitus ja aktsiisikaubad.

Üüritulu deklareerimise teeb keeruliseks üüritehingute eest tasumiseviisiks olev sularaha. Kuna tehingud toimuvad „käest kätte“, siis pole MTA-l võimalik jälgida antud tehingute finantsilisi toiminguid. Antud fakti on tõdenud ka *online*- intervjuus MTA juht Marek Helm<sup>37</sup>. Lisaks sularahaga arveldamisele, sõlmitakse paljud üürilepingud mitteformaalselt või suusõnaliselt, mis seab ohtu üürileandja ja üürniku, kui peaks tekkima probleeme, mis vajavad lahendamist. Mitteformaalsed lepingud võivad tingida olukorra, kus maksuhalduritel on raske üüritulu mittedeklareerijaid avastada. Üürileandjad aga riskivad sellega, et varem või hiljem avastatakse maksudest kõrvalehiilimine ning tekib maksuvõlg.

---

<sup>35</sup> Maksu- ja Tolliamet, „KMD INF - mis ja milleks“, <[www.emta.ee/doc.php?34896](http://www.emta.ee/doc.php?34896)> (10.03.2014)

<sup>36</sup> Eesti Päevaleht, „Juhtkiri: Deklareerimata üüritulu probleem“, <[epl.delfi.ee/news/arvamus/juhtkiri-deklareerimata-uuritulu-probleem.d?id=51296309](http://epl.delfi.ee/news/arvamus/juhtkiri-deklareerimata-uuritulu-probleem.d?id=51296309)> (02.03.2014)

<sup>37</sup> Äripäev, „Küsi maksuameti juhilt Marek Helmilt“, <[www.aripaev.ee/Default.aspx?PublicationId=5a030f46-df0d-4104-9536-bad7a1e49f23](http://www.aripaev.ee/Default.aspx?PublicationId=5a030f46-df0d-4104-9536-bad7a1e49f23)> (03.03.2014)

Maksuvõlg Maksukorralduse seaduse (edaspidi MKS) tähenduses on maksukohustuslase poolt tähtpäevaks tasumata jäetud maksusumma, tähtpäevaks tasumata jäetud maksusummalt arvestatud intress ning tollivõlast tulenev tähtpäevaks tasumata maksusumma ja sellelt arvestatud intress<sup>38</sup>. Maksuvõlg tekib tulu deklareerimise perioodi lõppedes. Maksude ja maksuvõlgade maksustajaks on riik. Selleks, et kodanikelt maksud kokku koguda, vajab riik maksuhaldurit. Eestis on riiklike maksude maksuhalduriks MTA<sup>39</sup>. Maksuvõla tekkimisel on maksuhaldur kohustatud maksukohustuslase taotlusel väljastama talle kirjaliku tõendi või tegema elektrooniliselt kättesaadavaks andmed maksukohustuslase maksuvõlgade suuruse, samuti tema tasutud, temale tagastatud või tasaarvestatud maksusummade ja intressi kohta, mille sundtäitmise aegumistähtaeg MKS-i § 132 alusel ei ole möödunud.<sup>40</sup> Maksuvõla tekkimine mõjutab otseselt maksude laekumist. MTA koostab iga-aastase prognoositava maksude laekumise eelarve ning deklaratsioonide esitamise perioodi lõpus teeb kokkuvõtte kui suures ulatus prognoositav eelarve täitus.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et üüritulu on eraisikukapitali tulu. Tulumaksuseaduse alusel kuulub üüritulu maksustamisele. Üüritulust ei saa eraisik maha arvata korteri jaoks tehtud kulutusi nagu kommunaalteenused, parendustööd. Kulutuste mahaarvamisoõigus kaasneb siis, kui eraisik registreerib ennast füüsilisest isikust ettevõtjaks või asutab äriühingu. Üüritulu deklareerimine toimub kord aastas füüsilise isiku tuludeklaratsioonis. Viimase kolme aastaga on kokkuvõtvalt lisandunud 4 263 deklareerijat. Üürileandjatel on teada, et MTA-l on keeruline deklareerimata üürituludele jälile saada, sest üüritehingutes arveldatakse peamiselt sularahaga. Samuti jätavad üürnikud ennast sissekirjutamata korterisse või eramusse, kuhu sisse kolitakse. Hinnanguliselt on Eestis 45 000 kuni 50 000 üüripinda, millest deklareeritakse ainult 10 protsenti. Maksukuulekus üüri valdkonnas on paranemas, kuid siiski halb.

---

<sup>38</sup> Maksukorralduse seadus, 20.02.2002, jõustunud 01.07.2002 - RT I 2002, 26, 150 ... RT I, 31.01.2014, 6, §32

<sup>39</sup> *Ibid*, 5 lg 1

<sup>40</sup> *Ibid*, § 14

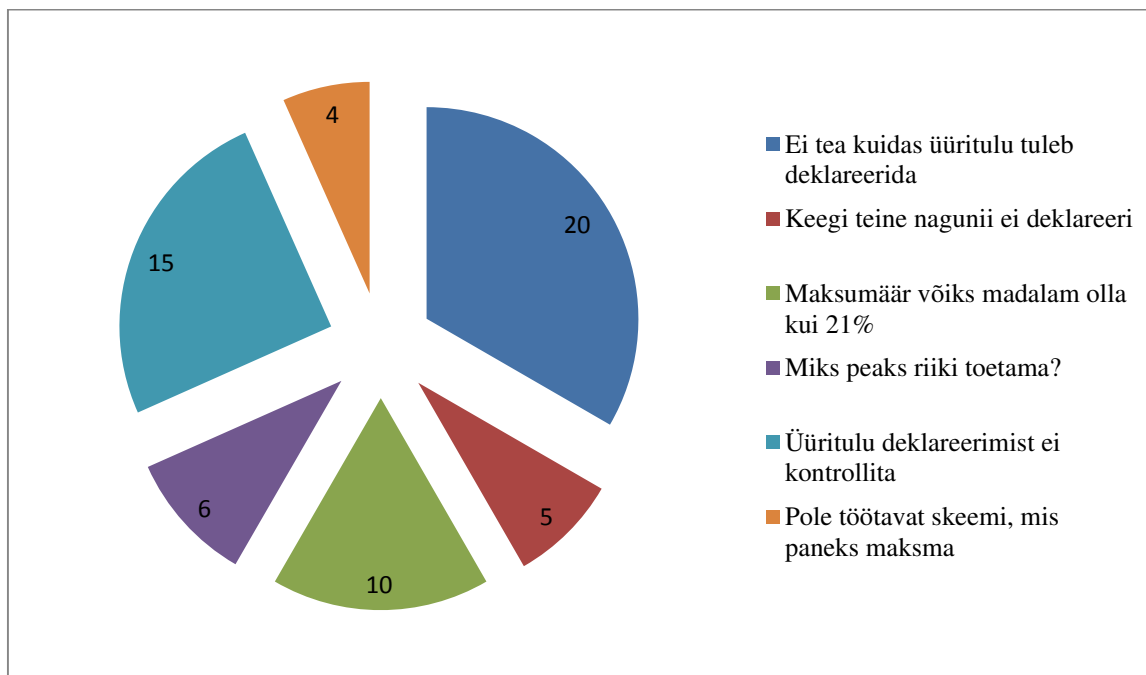
## 2. ELANIKKOND JA MAKSUKUULEKUS

### 2.1 Elanikkonna suhtumine üürimisse

Üüriturul pakutavate üüripindade nõudluse tekitab elanikkond. Suuresti oleneb üürituru olemus ja suurus elanikkonna suhtumisest ja soovidest. Kui varasemalt peeti üürimist teisejärguliseks elamispinna leidmise meetodiks, siis üha rohkem inimesi leiab, et mugavam ja soodsam on eluaset üürida, sest vajadusel saab ilma igasuguste kohustusteta loobuda sellest ja liikuda edasi näiteks teise linna või riiki elama. Lisaks üüriturule, mõjutab maksulaekumist elanikkonna suhtumine maksudesse. Nii mõjutab maksukuulekus seda, kui palju laekub üüritehingute pealt tulumaksu. Kas peetakse oluliseks odavat elukohta või seda, et makstud rahalt peetakse kinni tulumaks, millega tagatakse üldine heaolu riigis?

Antud lõputöö jaoks viidi läbi sihtrühma küsitlus 25 inimesega vanuses 20-55 eluaastat. Sihtrühma kuuluvad erinevate valdkondade inimesed, kes kasutavad alaliseks elamiseks üüripinda või omavad kinnisasja, mis on antud üürile. Küsitletutest olid 20 naist ja 5 meest. Meeste osakaalu väiksust põhjendab asjaolu, et meeste huvi üüritulu deklareerimise kohta puudus. Küsitlus viidi läbi vahetu kontakti vormis Tallinna ühes kaubanduskeskuses. Küsitlusele vastajateks olid kaubanduskeskuse külastajad. Autor esitas küsimusi üürituru ja üüritulu kohta.

Esimesena paluti sihtrühma küsitlusel osalenutel anda selgitusi, miks Eestis ei deklareerita üüritulu. Vastused on kantud joonisele 5. Üüritulu mittedeklareerimise peamise põhjusena toodi välja see, et ei teata kuidas üüritulu deklareerima peaks. Siinkohal arvab autor, et tegemist on pigem inimeste hoolimatusega või sooviga jätta üüritulu deklareerimata, sest kui tegeleda antud valdkonnas, tuleks endale selgeks teha reguleerivad seadused. Pigem on inimesed mugavad ja leiavad, et kui üüritulu deklareerimist pole piisavalt kajastatud, pole tegemist piisavalt olulise sektoriga ning deklareerimise kohustust pole. Probleemi saaks lahendada näiteks MTA poolt tehtava üüritulu deklareerimiskohustust propageeriva reklaamikampaaniaga; teavitustöö tegemisega erinevate kinnisvarafirmade ja maaklerite kaudu, et üüritulu deklareerimise kohustuse teadlikkus kasvaks.



Joonis 5. Sihtrühma küsitlus. (Vastanute arv)<sup>41</sup>

Viieteistkümnel korral vastati, et üüritulu deklareerimist ei kontrollita. Vastused põhinesid vastajate sõnul isiklikel ja teiste kogemustel. MTA on rõhutanud, et üüritulu tuleb deklareerida ja seda kontrollitakse nende poolt. Antud vastuse põhjal võib öelda, et on levinud arusaam ja praktika, et MTA ei jõua oma piiratud ressursside tõttu kontrollida üüriturul toimuvat. Sisuliselt vastab see tõeale, kuna varjatud üüritulu avastamiseks kulutatav ressurss ja saadav maksutulu tehtud töö eest ei ole proportsioonis. Probleemi süvendab tõsiasi, et üüritulu deklareerimata jätmist on raske avastada, kuna tehingud üüriturul toimuvad enamjaolt sularahas ja kirjalikke lepinguid ei sõlmita, nii et tegelikult pole võimalik faktiliselt tõestada, et keegi elab antud üüripinnal.

Kümnel korral leiti, et maksumäära tuleks senise 21% asemel vähendada. Antud ettepanekut on juba meedias ka käsitletud. Maksumäära alandamine vastanute sõnul muudaks üürileandjaid maksukuulekamaks ja üürnikud oleks enam huvitatud, et nende üürilt makstakse kõik maksud. Täpset maksumäära protsenti aga keegi vastanutest välja pakkuma ei soostunud, kuid rõhutati, et lähtuma peaks individuaalselt. Samuti tuleks alandatud maksumäära puhul vaadata isiku sissetulekuid, näiteks kui suure osa üüritulud moodustavad igapäevasest tulust, s.t kui rohkem siis maksumäär oleks madalam, kui moodustab vähem, siis maksumäär oleks kõrgem. Siiski ei pruugi antud variant toimida,

<sup>41</sup> Autori koostatud sihtrühma küsitluse põhjal

sest turul tekiks ebavõrdne situatsioon, kus teatud grupp saaks eelise. Lisaks kaasneks vähem sõltuvate üürileandjate kadumine üüriturult, sest ettevõtmine ei tasu varasemaga võrreldes enam ära.

Vastanutest kuus inimest leidsid, et miks peaksid nemad või teatud inimeste puhul nende üürileandjad riiki rahaliselt toetama. Põhjuseks tuuakse, et riigilt ei saada mingeid hüvesid ja pigem kulutatakse nende panustatud raha sinna, millele vastu ollakse. Antud vastuse andjaid võib juurde liita nendele, kes vastasid, et MTA ei kontrolli üüritulu deklareerimist. Tegemist on otseselt vähese maksukuulekusega ja tahtmatusega ühiskonna heaolusse panustada. Maksukuulekuse parandamiseks saab riik välja töötada sarnaselt deklareerimist mitte oskavate vastajate jaoks reklaamikampaania ja levitada infot erinevate sotsiaalmeedia väljaannete kaudu. Seeläbi teadvustamaks inimestele seda vaadet, et korralikult makse makstes tagatakse näiteks parem infrastruktuur, rohkem lasteaiakohti ja parem sotsiaalkindlustussüsteem. Hetkel on elanikkonna seas aga domineeriv suhtumine, et miks peaksin mina makse maksma, kui elu ei lähe paremaks.

Sarnaselt eelmisele vastusele leiti vastavalt viiel ja neljal puhul, et keegi ei deklareeri üüritulu ja puudub toimiv süsteem. Esimesel juhul on tegemist mentaliteediga, et mitte anda ise positiivset eeskuju vaid pigem järgida teiste antud negatiivset eeskuju. Teisel juhul aga leitakse, et probleem on maksusüsteemis, kuid täpsemat veakohta otseselt välja ei toodud. Pigem on jäänud inimestele mulje, et üüritulu deklareerimine on justkui vaba valik ning otsest kohustust, mis kehtiks kõigile ei ole. Samuti puudub nende kohaselt otsene seadus, mis oleks pühendatud ainult üürimisele ja seetõttu, kas laiskusest või tahtmatusest, ei uuri inimesed üüritulu deklareerimise tagamaid. Vastanud leidsid, et kui lisaks eluasemele on ka kinnisvara, mida ei kasutata, kuid mida hoitakse näiteks laste täiskasvanuks saamiseni, siis on õigustatud selle üürile andmine. Samuti leidsid vastanud, et kuna üürimisega kaasnevad ka kulutused siis miks peaks saadud tuludest osa veel riigile andma.

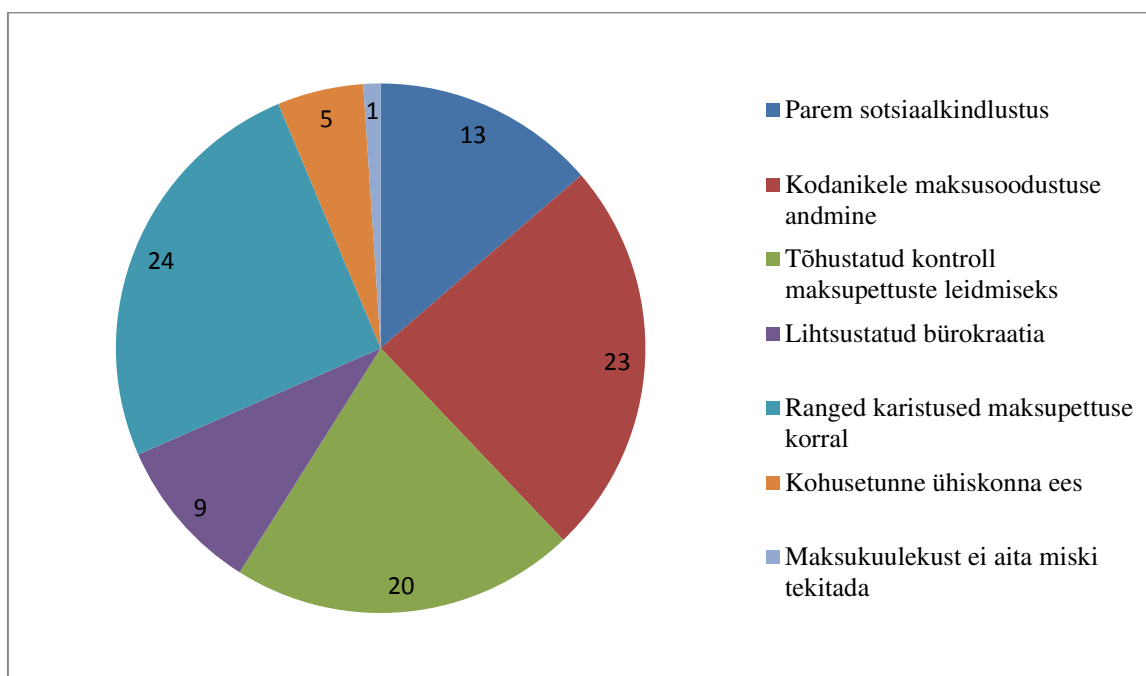
Lisaks küsimustele vastamisele palus autor kõikidel vastanutel anda omapoolseid mõtteid, miks Eestis jääb üüritulu deklareerimata. Need, kes on ise üürileandja rollis, rääkisid, et kõige suuremat probleemi valmistab see, et ei saa korteri parendamiseks tehtud kulusid ja kommunaalteenuste kulutusi maha arvata. Samuti mainiti üldise üüritulu maksustamise toimimise süsteemi loomist, mis aitaks edendada üüriturgu. Näiteks tulumaksuvabastus



oleneb välja üüritud üüripindadest või seatakse teatud limiit, mille ületamisel tuleb tasuda teatud summa. Praeguse üürituru iseloomustamiseks ja murekohtadeks peetakse suurt suuliste lepingute osakaalu ja arveldamist sularahas.

Maksumaksjad ja riik vajaks omavahelist debatti, kus arutletaks võimalike lahenduste üle. Riigi soov oleks, et maksumaksjad deklareeriksid ausalt maksud ja kodanike soov on, et riik suudab garanteerida ühiskonna heaolu. Küsitletute sõnul on hetkel diskussioon ühepoolse huviga. Eelkõige soovivad üürituru läbipaistvamaks muutmist üürnikud ja üürileandjad, sest praeguses seisus on mõlema õiguskaitse ohus suuliste lepingute tõttu. Riigi huvides oleks samuti, kui üüriturg oleks kergemini hallatav ja maksupettused lihtsamini avastatavad. Hetkel valitseb olukord, kus toimub seisak ja sisulist koostööd pole.

Sihtrühma küsitluse teise küsimusena esitati küsimus, et mis on need tegurid, mille täitmisel riik tagaks maksumaksjate parema maksukuulekuse. Viimase all on mõeldud üldist maksukuulekust, sealhulgas ausalt füüsilise isiku maksude tasumist nagu maamaks ja riigilõivud. Küsimuse esitades lubati sihtrühmal pakkuda variante, mida on võimalik näha jooniselt 6.



Joonis 6. Maksukuulekust parandavad tegurid (vastanute arv)<sup>42</sup>

<sup>42</sup> Autori koostatud sihtrühma küsitluse põhjal

Kõige mõjuvamaks teguriks, mis inimesi paneb makse maksma, on ranged karistused maksupettuse korral. Kartus saada karistada mõjuks maksukuulekusele enim positiivselt. Näiteks võiks parema üüritulu deklareerimise tagamiseks eelkõige kehtestada sissekirjutuse kohustuse. Seda põhjusel, et sellisel juhul oleks lihtsam maksupettust avastada. Kui inimesel kaasneb sissekirjutuse kohustus, peab ta ennast registreerima ka sel juhul, kui alaliseks elamiseks kasutab üürikorterit. Sissekirjutuse kohustuse alusel on üürileandjal kohustus üürnik elamispinnale sisse kirjutada ning enam ei oleks võimalik oma üüritulusid varjata, vaid peab ausalt deklareerima, sest avastamise oht on suurem.

Järgnevalt peeti tähtsaimaks kodanikele maksusoodustuse andmist. Ehk kui riik tahab, et kodanikud oleksid maksukuulekamad, annaks ta neile maksusoodustusi. Näiteks üüritulu pealt koguks tulumaksu 21% asemel näiteks 15%. Antud soodustuse saaks kehtestada antud valdkonnas või maksubaasile, mis oleks piisavalt suur ning maksusoodustus pigem suurendaks maksulaekumist. Üüriturul on piiratud arv üürileandjaid ehk tegemist pole sektoriga, kus massiliselt muutuks üüripindade arv. Andes maksusoodustust üürileandjatele, siis lõplik saadav maksutulu on väiksem kui seni laekunud summa. Väiksema osa deklareerijate puhul, kellel kehtib suurem maksumäär, on ka maksutulu suurem. Kuna üüritulu laekumine on Eestis võrreldes teiste maksutuludega kordades väiksem, võib maksusoodustuse andmise läbi parandada teiste maksude paremat laekumist.

Kahekümnel korral leiti, et tõhustatud kontroll oleks see, mis sunnib inimesi makse kohusetundlikumalt maksma. Näitena toodi viimasel ajal Päästeameti aktsiooni, kus reaalselt käiakse inimeste kodudes, et kontrollida suitsuandurite olemasolu ja töökorda. Sarnaselt võiks MTA teha kontrolli suurematel üüriturgudel Eestis (Tallinn, Tartu ja Pärnu). Kontrollidega kaasneks aga probleem. Kuna üürnikud vahetavad küllaltki tihti eluasemeid ja üürilepinguid tehakse tihti üheks kalendriaastaks, siis tähendaks see seda, et iga-aastaselt tuleks eluasemeid uuesti kontrollida. Tõhusa kontrolli meetodiks, mis aitaks hõlbustada ja muuta efektiivsemaks kontrolli maksupettuste avastamiseks oleks registri- või andmebaasi olemasolu. Sinna oleks kantud inimeste andmed ja info üürimise kohta. Samuti võiks andmebaasis olla maksuhalduritele näha üürilepingud. Eespool mainitud sissekirjutamiskohustusega kaasneks elamispinna omanikul kohustus üürniku ees, et kui üürnik kirjutab ennast sisse, peab üüripinna omanik kandma ka üürilepingu andmebaasi.

Parema sotsiaalkindlustuse tagamine toodi esile 13 korda. Eelnevas küsimuses vastati, et riik ei anna maksumaksjale midagi vastu. Mis tähendab, et maksumoraali tekkimiseks peab riik seadma eeskju ja maksumaksjale pakkuma hüvesid. Maksumoraali mõjutab isiklike töökspidamistega koos ka see, kuidas kohtleb riik maksumaksjat ning sellega koos maksumaksja usaldust riigi vastu<sup>43</sup>. Küsitletute vastusest võib välja lugeda, et maksukuulekusega on ühiskonnas probleeme. Antud vastajatele sai esitatud vastulause, mis seisnes selles, et kuidas saaks riik parandada teie elukvaliteeti kui maksud ei laeku. Iga kodanik, kes loodab riigilt suuremat panust ühiskonna parandamisse, paremasse sotsiaalkindlustusse, sealhulgas parem pension, turvalisem elukeskkond, peab mõistma, et iga kodanik peaks olema maksukuulekas. Üksikisiku valmisolekut maksta makse kohustatud määral õigeaegselt mõjutavad majanduslikud, poliitilised ja sotsiaalsed tegurid ning nende koosmõju<sup>44</sup>.

Vastuste põhjal võiks ka bürokraatia olla lihtsustatud. Kuigi Eestis on tulu deklareerimine tehtud küllaltki lihtsaks ja selgesti järgitavaks, mõeldi selle all siiski üüritulu deklareerimist. Kuna enamus deklareerimistest tehakse juba interneti vahendusel, siis ei süveneta piisavalt deklaratsioonides esitatud lahtritesse. Vastanud soovivad üüri deklareerimise teadvustamist ja suuremat tähelepanu. Kohusetunnet teiste kodanike ja ühiskonna ees mainiti viiel korral. Antud vastajate maksukuulekus on kõrge ning võib eeldada, et kõik maksud on täielikult tasutud. Kahjuks väike osa vastanutest leidis, et ühiskonna hüvanguks tuleks makse korralikult maksta. Antud mõttelaadi tuleks laiemale avalikkusele rohkem propageerida. Kuigi igas ühiskonnas leidub teatud kontingent inimesi, kelle maksumoraali ja maksukuulekust ei suuda riik mõjutada ühegi vahendiga, oleks riigi toimimise seisukohalt tähtis selle kontingendi osakaalu maksumaksjate seas vähendada. Ilma kuulekate maksumaksjateta poleks riiki, kui sellist eksisteerimas.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et inimeste maksukuulekus Eestis on hea, kuid maksumoraal on madal. Põhiline põhjus, miks üüritulu ei deklareerita iga-aastase tulumaksudeklaratsiooni esitamise ajal on, et inimesed ei tea, kuidas seda teha. Kodanike seas on levinud arvamus, et MTA ei jõua kontrollida kõiki üürileandjaid ning, et maksupettuse avastamise võimalus on madal. Maksukuulekuse parnemine tooks kaasa maksumäära alandamise,

---

<sup>43</sup> Torgler, B., *Tax Morale, Rule-Governed Behaviour and Trust – Constitutional Political Economy*, no 14 (Netherlands: Kluwer Academic Publishers, 2003) p 119–140

<sup>44</sup> Riigikogu Toimetised, „Maksumoraal maksukäitumise kujundajana ja selle peamised isikupõhised mõjutegurid“, <[www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=14002&op=archive2](http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=14002&op=archive2)> (12.03.2014)

maksusoodustuste tegemise üürileandjale ja võimaluse kulused maha arvata. Parema maksukuulekuse tagab inimeste arvates tõhusam kontroll ja karmimad karistused. Üldiselt levib elanikkonnas arusaam, et üüritulu ja üüriturg on kehvasti reglementeeritud ala ning vastu tuleks võtta kõiki üürimisega seotud erisusi hõlmav seadus.

## 2.2 Üüritulu maksustamisvõimalus

Üüritulu maksustamist reguleerib Tulumaksuseadus. Üüritulu deklareeritakse iga-aastaselt *ca* 10%, kuna MTA-l on raskusi maksupetturite avastamisega ning raske on kindlaks teha, kui palju on üüripindu. Viimasel paaril aastal on avalikult arutletud Riigikogus ja meedias erinevate kinnisvara spetsialistide poolt välja pakutavaid võimalusi, kuidas seni korrastamata üüriturul korda luua ning tagada regulaarne ja vajalik maksutulu laekumine.

Erinevad ametkonnad ja kinnisvaraga tegelevate inimeste ühendused on pakkunud üürituru ja üüritulu laekumise parandamiseks hulgaliselt ettepanekuid. Eesti Omanike Keskliidu ettepaneku järgi tuleks üüritulu deklareerimise korda muuta, et tuludest saaks maha arvata järgnevad kulud: maamaks, kindlustus, remondi- ja renoveerimiskulud jms. Lisaks on Eesti Omanike Keskliidu poolt tehtud alternatiivettepanek – kehtestada üüritulule madalam, näiteks kümneprotsendine maksumäär. See tähendaks küll kõige vähem kulude arvestamise vaeva, kuid kulude üle täpset arvet pidada on tegelikult ka üürileandja enda huvides. Möödunud kinnisvarabuumi üheks põhjuseks võib pidada sedagi, et paljud inimesed ei hoomanud, kui suurt tulu kinnisvara üürile andmisest teenitakse.<sup>45</sup>

Füüsilisel isikul puudub deklaratsiooni esitades kulude mahaarvamise õigus. Ainsad võimalused oleksid, nagu eelpool mainitud, registreerida ennast füüsilisest isikust ettevõtjaks või luua äriühing. Sama arvamust on kommenteerinud Rahandusministeeriumi maksupoliitika osakonna juhataja Lemmi Oro, kes on öelnud, et ka täna on võimalik üüritulult kulused maha arvata, kui registreerida ennast füüsilisest isikust ettevõtjaks<sup>46</sup>. Kui üürimine oleks ainuke ettevõtlustegevus, siis ei tasuks raamatupidamiskohustustega ettevõtjaks hakkamine end aga ära. Samuti on võimalus, et kui võimaldataks eraisikule kulude mahaarvamiseõigus, siis hakataks deklaratsioonides kajastama tunduvalt suuremaid

---

<sup>45</sup> Eesti Päevaleht, *Juhtkiri, supra nota* 35 (06.03.2014)

<sup>46</sup> Postimees E24, „Ministeerium: üüritulult saab kulused maha arvata“, <e24.postimees.ee/425638/ministeerium-uuritulult-saab-kulusid-maha-arvata> (07.03.2014)

kulutusi kui reaalsuses neid tehakse. Lisaks tuleks eraisikutel hakata pidama raamatupidamist või talletama algdokumente, mida oleks võimalik vajadusel maksuhaldurile esitada.

Alandatud maksumäär tundub mõistlik ettepanek juhul, kui saadav maksutulu omaks märkimisväärset panust riigi eelarvele. Tegemist on riigi mõistes väikese ja kitsa kinnisvara sektoriga, kus tehingute maksustamiselt saadav kasu omab tühist osakaalu kogu maksutulu laekumisest. „Võrreldes teiste maksuriskidega ei ole üüritulu maksurisk nii suur,“ ütles MTA kontrolliosakonna juhataja kohusetäitja Kaido Lemendik. MTA pressiesindaja Katrina Tuulik selgitas, et näiteks ümbrikupalkade ning kütuse käibemaksuga seotud maksuriski hindab MTA suuremaks.<sup>47</sup> See aga ei tähenda, et üürituru korrastamisega ei peaks tegelema.

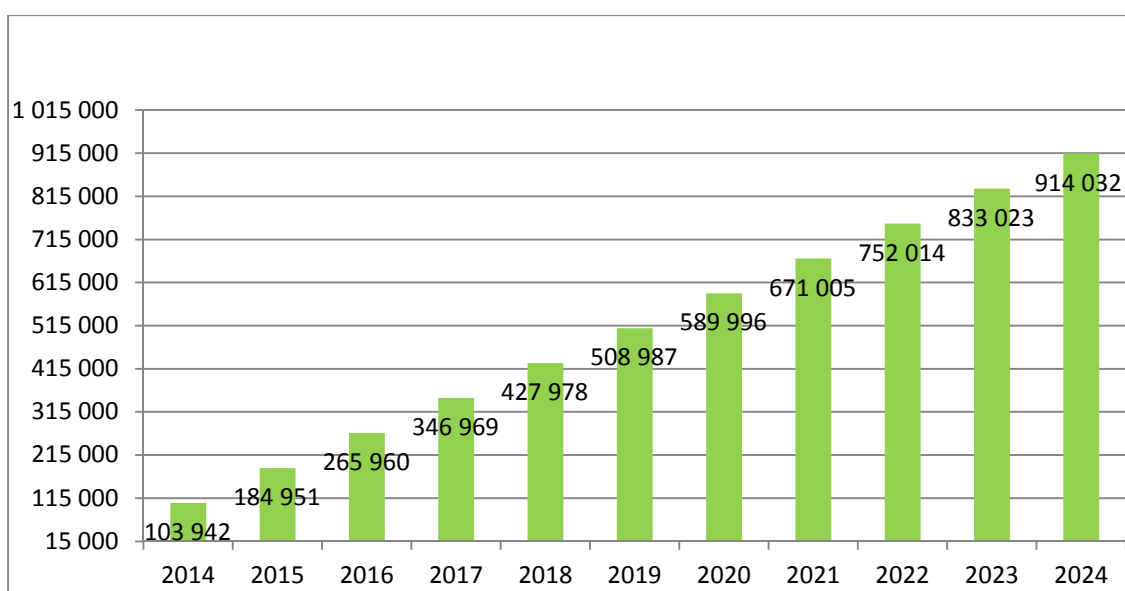
Eesti Omanike Liidu soovitusel tuleks võimaldada tuludest kulude maha arvamist. Näiteks võtame korteri, mille hüpoteetiline keskmine kommunaalkulude väärtus on 150 eurot. Deklareeritavate üüripindade (50 000) pealt tähendaks see ühes kuus 7,5 miljonit eurot. Kommunaalkulusid ei loeta eraisiku kapitalituluks, sest kuigi kommunaalmaksud makstakse koos üüriga, ei loeta kommunaalteenuste eest makstud summasid kapitalituluks. mis koos teebki summa, mida loetakse üürituluks. Varasemast arvutuskäigust kasutades maksulaekumisi ja üüripindade arvu vahetada selgub, et üüritulu on 120 miljonit eurot aastas.

Samuti eeldaks kulude mahaarvamiseõigus seda, et lisaks kommunaalkuludele saaks maha arvata muid kulutusi, mis on tehtud üüripinna parendamiseks. Sellega kaasneks veelgi suurem maksulaekumise langus. Mahaarvamiskohustus oleks mõeldav ainult teatud protsendi piires, näiteks kui kommunaalkuludest tohiks maha arvata 5%, siis tähendaks 150 eurose üüritulu juures 7,5 eurot maha arvamist kuus, aastas aga 90 eurot. Üüripindade arvu 50 000 juures tähendaks see maha arvamist 4,5 miljoni euro ulatuses. Antud arvutuste põhjal võib öelda, et igasugune kulude mahaarvamise lubamine võimendab suuremate kulutuste tekitamist ning kokkuvõttes võib tekkida olukord, kus korteri jaoks tehakse rohkem kulutusi, kui rahaliselt korter sisse toob.

---

<sup>47</sup> Postimees E24, „Maksamet: üüritulu maksurisk on suhteliselt väike“, <e24.postimees.ee/425079/maksamet-uuritulu-maksurisk-on-suhteliselt-vaike> (06.04.2014)

Eesti Omanike Keskliit on soovitanud kehtestada 10% maksumäär. Sellega peaks kaasnema suurem maksude laekumine praegusest. Võttes aluseks, et 2012. aastal oli deklareerijaid 22 933 ning deklareeritavaid üüripindu on 50 000 ringis, siis 21% määra juures deklareeritav kogusumma on ca 29 miljonit eurot. Hinnanguline maksutulu oleks pidanud olema ca 49,5 miljonit. Keskmine deklareeritav summa oli 507 eurot ja üüritulu keskmine ühe deklareerija pealt oli 6 084 eurot. Oletatavas olukorras jääks üüritulu samaks, kuid 10% juures deklareeritaks 279 eurot. Seega kui maksumäär oleks kehtestatud 10%, peaks ca 29 miljoni euro saamiseks deklareerima üüritulu ca 103 942 inimest. Mida on ligi 70 000 rohkem kui tavaliselt. Arvestades viimaste aastate statistikat, siis 10% määr parandaks oluliselt deklareerijate arvu, kuid selle läbi kannataks tugevalt maksutulu laekumine. Antud ettepanek ei tasuks ennast pikas perspektiivis ära. Hüpototeetiline aastane juurdekasv oleks seega 81 009 inimest (103 942-22 933).



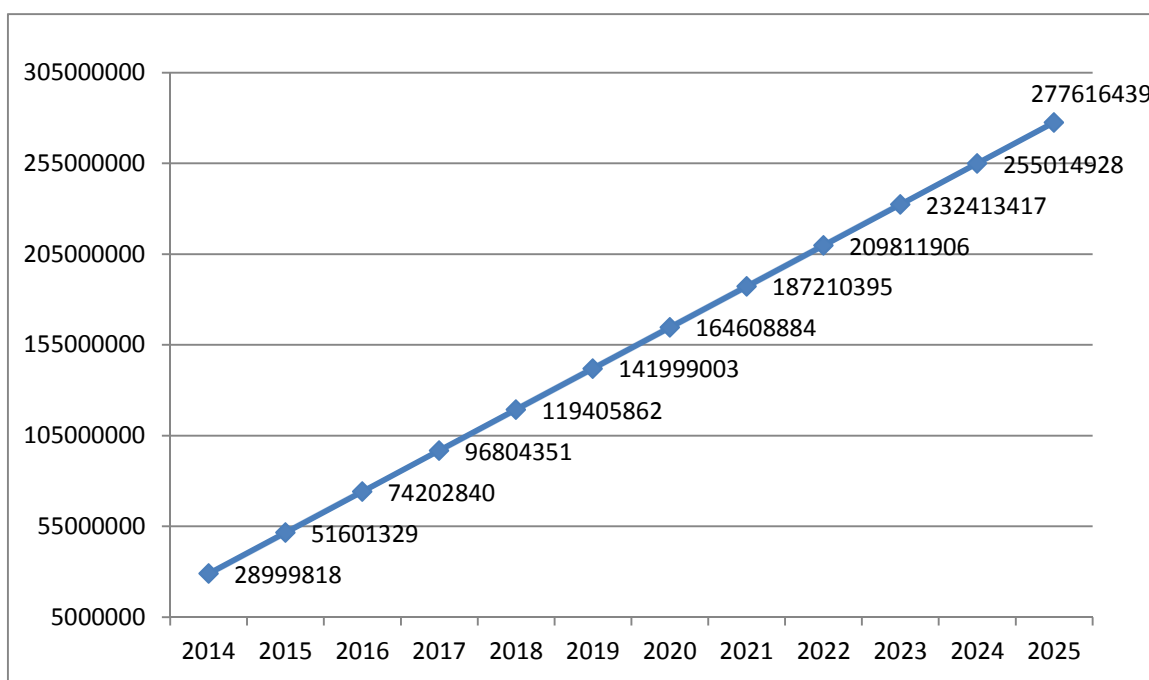
Joonis 7. Prognositav deklareerijate arv 10% maksumäära juures.<sup>48</sup>

Oletusel, et igal aastal suureneb üürijate arv tänu 10% maksumäärale täpselt 81 009 inimest, tähendaks see seda, et käesoleva aasta lõppedes, esitaks tuludeklaratsioone 103 942 inimest ning 2017. aastaks oleks tulu deklareerijate arv juba 346 969, mis teeks hetke üüripindadest ligikaudu 693% (vt Joonis 7). Arvutustes jääb lisamata tinglikult rahvaarvu vähenemise faktor, majandusliku keskmiste hindade tõus ja langus. Näiteks mõjutavad maksukuulekust lisaks käitumisharjumustele ka kõrvalfaktorid. Sealhulgas elektriaktsiisi tõus ja majanduslangus. Samuti võib öelda, et tegemist on üdini optimistliku prognoosiga,

<sup>48</sup> Autori koostatud arvutuste põhjal

mis näitab, et kui üüripindade arv jääb aastate lõikes 50 000 juurde, siis paraneb kõigest nelja aastaga deklareerijate arv ca 100 000 inimese võrra. Kümne aasta pärast oleks üüritulu deklareerijaid juba üle 900 000 füüsilise isiku. Viimane arv tähendaks, et ligi 85-90% Eesti elanikkonnast elaks kellegi teise üüri pinnal ja samal ajal üürides enda omandis olevat elamispinda.

Antud arvutuskäik ei toeta iga-aastast kinnisvara juurdekasvu, milleks on ca 1800 kinnisasja. Majanduskasvu ajal kinnisvaraturg kasvab, majanduslanguse ajal kahaneb, koos sellega ka deklareerijate arv. Rasketel rahalistel perioodidel inimesed koguvad rohkem raha, sealjuures tuleb üüriturul arvestada hindade alanemisega, sest tarbijad ei jõua enam sama hinda maksta.



Joonis 8. Prognositav üüritulult laekuv tulumaks 10% maksumäära juures<sup>49</sup>

Teenitav tulu 10% maksumäära juures oleks sama suure kasvutrendiga, kui deklareerijate arv (vt Joonis 8). Prognositav 10% maksumäär kasvataks saadava maksutulu 2014. aastaks praegusele reaalsele tasemele, mis on ca 29 miljonit eurot. Kõigi eelduste kohaselt suureneks aastaks 2025 Eesti üüritulu deklaratsioonidest laekuv maksutulu juba 51,6 miljonile, mida on peaaegu kaks korda rohkem, kui hetkeseisuga peaks olema. Tegemist on ülimalt positiivse prognoosiga, kuna arvestamata on deklareerijate puhul rahvaarvu

<sup>49</sup> Autori koostatud arvutuste põhjal

kahanemise ja vananeva ühiskonnaga. Näiteks väheneb iga aasta üliõpilaste arv, kes moodustab suure kontingendi üürijatest. Pigem kaasneks antud situatsioonis üüripindade ülejääk ja see tagaks turul suurema valiku. Konkurents eelise saamiseks ollakse aga valmis langetama hindu.

Seega arvestades joonisel 7 ja joonisel 8 saadud tulemusi, siis võib öelda, et alandatud tulumaksumäär 10% juures mõjutaks üüritulu paremat deklareerimist juhul, kui selleks oleks tagatud ideaalsed tingimused. Maksumäär alandamisel 10%-ni on eelpool toodud arvutuskäikudest näha, et 2025.aastaks peaks Eestis olema ca 900 000 üüripinda. Samas kui elamispindasid on kokku umbes 500 000-600 000 ringis. Seega poleks praeguse taseme saavutamiseks mõistlik maksumäär langetada. MTA teenindusosakonna juhtivspetsialist Hannes Udde kommenteeris antud võimalust, et näiteks kui üürileandja deklareerib korteri üürimist, saab ta soodustust samamoodi nagu saadakse soodustust eluaseme ostmise pealt. Selleks võiks olla üüri summa pealt näiteks 10% või mingi arvustusliku *euribori*. Tagatud oleks seeläbi mõlemapoolne huvitatus, üürileandja on huvitatud soodustusest ja riik maksutulust. Tekiks ka aus konkurents üüriturul, kuna hetkel on konkurents moonutatud, mustalt üürija saab 21% võrra rikkamaks. Tingimusteks aga oleks esiteks see, et tegemist peaks olema noore rahvastikuga, mitte vananevaga, sest suure osa üürnikest moodustavad üliõpilased. Samuti peaks peale tulema uusi üürileandjaid, aga kuna rahvaarv väheneb, siis on see vähe tõenäoline. Teiseks tuleks arvestada võimalikku majanduslangust ja elukvaliteedi kallinemist. Arvesse tuleks võtta lisaks esitatud andmetele ka hinnaindeksi ja kommunaalteenuste hinnad, sest üha rohkem hakkab kõrgem küttearve või elekter mõjutama üürihinna kujunemist. Kõike seda arvesse võttes võib öelda, et maksumäär alandamine Eesti kontekstis ei tooks loodetud tulemust, pigem pärsiks antud olukorda.

Eesti Kinnisvarafirmade Liidu (edaspidi EKFL) ümarlaud on aga leidnud, et elamispindade üürituru läbipaistvuse suurendamiseks ja reaalse konkurentsi tekitamiseks tasub riigil kaaluda eraisikust eluruumi üürileandjatele tulumaksuvabastust. „Tänane eluruumide üürileandmine toimib paljuski läbipaistmatu eraisikult-eraisikule suunatud ärina“, kommenteeris olukorda EKFLi juhatuse liige Tõnu Toompark ning lisas, et „Läbipaistmatus tähendab nõrku või puuduvaid üürilepinguid, ebakindlust nii üürileandja kui üürniku poolt ja mis siin salata – ebaausat manööverdumist maksudega.“<sup>50</sup> MTA

---

<sup>50</sup> Postimees E24, „Kinnisvarafirmad tahavad üüritulult maksuvabastust“, <e24.postimees.ee/612522/kinnisvarafirmad-tahavad-uuritulult-maksuvabastust> (06.03.2014)



teenindusosakonna juhtivspetsialist Hannes Udde leiab samuti, et maksuvabastusega tekib nn „hall ähmane piir“, kus tekitab raskusi selgitamiseks millal on tegemist ettevõtlusega ja millal on tegemist n.ö hobi korras välja üürimisega. Näiteks FIE-d, kes omavad praegusel hetkel mitut üüripinda, otsustavad, et hakkavad hoopis eraisikuna tegelema välja üürimisega, saades maksuvabastuse. Ebavõrdses seisus oleksid ka need, kes võtavad eluaseme laenu. Saadakse intressisoodustust pangalaenult ja need, kes üürivad, võtavad sisuliselt eluaseme endale kasutusse, saavad nii öelda soodustust maksuvabastuse näol. Hannes Udde leiab ka, et maksuvabastust võiks kohaldada siis ka teistele valdkondadele, nagu kasuvara võõrandamine. Näiteks müün pärandusena saadud maja, mis ei ole eluase ja saadud tulu ei maksustata. Isiklikult maksuvabastust ei toeta, kuna sel juhul väljuks maksubaas kontrolli alt. Selge on see, et tulu pealt tuleb maksta ning riik peaks turult midagi saama.

Viimaste aastate kogu üüritulu on 22-29 miljonit eurot. Tegelik maksutulu oleks ligikaudu 49 miljonit eurot. Riik, kelle eelarve on võrreldes teiste riikide tunduvalt väiksem, ei saaks lubada maksuvabastust ka kõige väiksemale maksutulule. EKFL ettepaneku jõustumisel kaoksid seni regulaarselt laekunud summad, samuti võimalus tagada tegeliku maksutulu laekumise. EKFL juhatuse liige Tõnu Toompark leiab, et antud muudatus parandaks üürituru sisekliimat, tagades võrdsema konkurentsi. Siinkohal tuleks vaadata deklareerijate koguarvu 2012. aastal, 22 933 inimest ja ligikaudu 50 000 üüripinda. Tulumaksuvabastuse järgselt kaotaks riik needki ca 23 000 ausat maksumaksjat ja lisaks annaks õiguse justkui vastaspoolele, kes senimaani ausalt makse pole maksnud. Nende jaoks ei muutu sisuliselt midagi ning ainuke, kes tulumaksuvabastuse kehtestamise järgselt kannataks, oleks Eesti riik. Siinkohal on EKFL ettepanek see eelis kõrvaldada ja anda eraisikutele eluruumidelt saadavale üüritulule näiteks 10-aastane tulumaksuvabastus<sup>51</sup>. Tingliku aja määramine nagu kümme aastat ei soodustaks samuti maksukuulekuse parandamist, sest kümme aastat on piisavalt pikk aeg, et inimestel tekiksid harjumused ning usutavasti ei deklareeriks inimesed pärast aja möödumist ja suurema kasumi teenimist enam keegi ausalt makse. Lisaks oleks probleeme ajapiirangu jälgimisega. Tuleks luua register või andmebaas, kuhu deklareerijad kantaks ning 10 aasta pärast tuletaks MTA ennast meelde. Registrit peab järjepidevalt korrastama, kuna üüripinnad vahetavad omanikke, lisaks üürnikud liiguvad edasi-tagasi, mistõttu on tegemist ressursimahuka tööga, mis toodaks vähe tulu antud

---

<sup>51</sup> Postimees E24, *Kinnisvarafirmad, supra nota* 49

ajaga. Ühe võimalusena oleks MTA töö efektiivsemaks muutmiseks luua samadel eeldustel register, aga mitte 10 aastase perioodiga, vaid iga-aastaselt koos tuludeklaratsiooni esitamisega tehakse kanne antud registrisse. Hetkel tehakse koostööd kohalike omavalitsustega, lisaks saab MTA infot sotsiaalhoolekandelt. Jaotatud halduskoormus registri pidamisel aitaks vähendada tehtavaid kulutusi. Samuti saaksid erinevad ametkonnad abistades ise kasu. Nimelt saaks näiteks Statistikaamet materjali statistikate koostamiseks ja Maksu- ja Tolliamet infot maksude laekumise kohta. Registreerimine võiks toimuda üürileandjate initsiatiivil. Selleks tuleks anda maksusoodustust või maksuhüvesid, mis paneks kodanikke mõtlema, et registreerides saavad nad reaalselt kasu.

Maksuvabastust võiks rakendada, kui selle võimaldamise aluseks oleks mingi muu maksu tasumise kohustus. Üldise maamaksu muutmine kinnisvaramaksuks või eraldi hoonemaksu kehtestamisel võiks anda üüritulule tõepoolest maksuvabastuse, kuna sama tulu korduv maksustamine oleks ebaõiglane. Oluline on seejuures veel see, et maksukohustuse suurus sõltuks otseselt kinnisvara väärtusest ning see peaks korreleeruma üüritulu suurusega. Arvestades lisaks sellega, et need maksutulud lähevad sotsiaalse keskkonna ja infrastruktuuri korrashoiukulude katmiseks, oleks selline maksustamise vorm õiglane, kuna need omakorda mõjutavad otseselt kinnisvara väärtust.

Hoonemaksu rakendamisel muutuks maksukohustusest kõrvale hiilimine praktiliselt võimatuks. Senise kinnisvararegistri ja notariaalse tõestuse süsteemi juures oleks vähetõenäoline, et hakataks välja mõtlema mingeid skeeme kinnisvaraomandi varjamiseks. Kinnisvara- või hoonemaksu rakendamine täidaks mitte üksnes senise üüritulu maksuaugu, vaid võimaldaks paremini kontrollida kogu maksubaasi. Näiteks hetkel kehtib Eestis maamaks, mis on maa maksustamishinnast lähtuv maks, mille maamaksumäär on 0,1 kuni 2,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas ning maksumäära kehtestab kohaliku omavalitsusüksuse volikogu.<sup>52</sup> Statistikaameti andmetel laekus 2013. aastal Eestis kalendriaasta jooksul kokku 57 220 000 eurot maamaksu<sup>53</sup>. Suurima osa sellest tulust andsid majade- ja rajatiste alune maa.

---

<sup>52</sup> Maamaksuseadus ,06.05.1993, jõustunud 01.07.1993 - RT I 1994, 13, 231 ... RT I, 07.06.2013, 1, §1 ja §5

<sup>53</sup> Eesti Statistikaamet, „Riigieelarvesse laekunud maksud, kuu“, <[www.stat.ee/53709](http://www.stat.ee/53709)> (15.03.2014)

Kohalike omavalitsuste jaoks tähendaks hoonete maksustamine ühes või teises vormis olulist eelarvetulude täiendust, mis võimaldaks neil praegusest palju enam panustada infrastruktuuri hooldusse ning pakkuda paremaid sotsiaalseid teenuseid, eriti praegu vähem arenenud ja seetõttu vähem atraktiivsetes valdkondades. Omanikele tähendaks see aga otseselt nende kinnisvaraväärtuse tõusu.

Kinnisvara maksustatakse paljudes maailma maades. Euroopa Liidus rakendavad seda Austria, Soome, Saksamaa, Norra ja Rootsi. Näiteks Rootsis on kinnisvaramaks jaotatud kinnisvara pinna põhjal: eramud on 6000 rootsi krooni või maksimaalselt 0,75 protsenti väärtusest; kortermajad 1,200 rootsi krooni või 0,4 protsenti väärtusest; äripinnad 1,0 protsenti; tööstuspinnad 0,5 protsenti ja hüdroelektrijaamad 2,2 protsenti.<sup>54</sup> Näiteks oli Rootsi sisemajanduse koguprodukt 399 076 000 miljonit dollarit ehk 2 570 129 255,20 rootsi krooni.<sup>55</sup> Eestiga võrdlust on raske luua, küll aga saab Rootsi näitel tuua välja kinnisvaramaksu suurust koguproduktist (vt Tabel 1). Arvestades Rootsi staatust, kui tugevat majandusriiki, oli 2006. aastal kinnisvaramaksu osakaal 0,85%, mis suure majandusriigi kohta on piisavalt suur summa. Selleks, et ettevõtlus säiliks ja liiguks lähemale asulatele, võiks rakendada ka kinnisvaramaksu vabastust, maksustades vaid eluruume või siis maksustada ettevõtluses olevat vara madalama maksumääraga. Eesti kontekstis kujuneks sellest oluline regionaalpoliitika teostamise instrument.

Tabel 1. Rootsi kinnisvaramaksu statistika aastatel 2000-2006.<sup>56</sup>(miljonit rootsi krooni)

Aasta	Maksutulud	Sisemajandus koguproduktist %	Kogu maksutulust %
2000	23,264.00	1,03	1,98
2001	21,197.20	0,90	1,82
2002	23,522.20	0,96	2,02
2003	23,963.70	0,94	1,96
2004	24,342.70	0,92	1,89
2005	25,128.30	0,91	1,85
2006	25,006.70	0,85	1,75

<sup>54</sup> European Commission, „Capital tax-real estate tax. Sweden“, <ec.europa.eu/taxation\_customs/tedb/taxDetail.html?id=704/1199145600&taxType=Other+direct+tax> (15.03.2014)

<sup>55</sup> Country Economy, „Countries GDP: GDP annual comparison: Sweden“, <countryeconomy.com/gdp/sweden> (16.03.2014)

<sup>56</sup> *Ibid*, (15.03.2014)

Viimase rahvaloenduse andmetel on Eestis 655 900 eluruumi. Lähtudes Rootsi näitest, kus eluruumid, sealhulgas eramud ja kortermajad, on maksustatud eraldi, saame välja arvutada hinnangulise mõju kinnisvara maksustamisele Eestis. Kui Rootsis maksustati kinnisasja, siis Eestis võiks rakendada eluruumide ja -majade maksustamist. Andes kõikidele eluruumidele võrdse maksukohustuse näiteks 100 eurot aastas, tähendaks see täiendavat tulu 65 miljonit eurot, mis on võrreldes maamaksust laekuva tuluga (57 miljonit eurot) märkimisväärselt suur summa.

Võrdse maksukohustuse kehtestamine tagaks deklareerijate vahelise võrdsuse, et ei tekiks olukorda, kus hakataks liigitama osa ruume mitteeluruumideks. Samuti võib öelda tulemi põhjal, et isikud, kellel on vaba kinnisvara ning kes peavad nagunii maksma eluruumi maksu aga ise seal ei ela, on sunnitud eluruumid välja üürima. See aga elavdaks kinnisvaraturgu ning hinnad turul stabiliseeruksid, sest konkurents suureneb. Võidavad ka üürnikud, sest võimalus on valida erinevate üüripindade vahel. Eluruumi või kinnisvaramaksu kehtestamise järgselt saaks mõelda üüritulu maksuvabastuse peale, sest kinnisvaramaksu näol oleks tegemist võrdlemisi kindla maksuga, mille maksuobjekt on kergesti tuvastatav ning mille maksukohustuse kinnipidamist võiks riiklikus korras maha arvata korra aastas. Teisalt on tegemist aga ebavõrdse maksuga, kuna vaesuspiiril elavate perekondadelt kindla summa võtmine võib mõjuda ebaõiglaselt.

Potentsiaalse maksutulu saamiseks tuleks seega kehtestada erinev maksusumma, sest kinnisvaraväärtused on erinevad. Näiteks ei saa maakohas olevat korterit võrrelda Tallinna kesklinna korteriga. Vaadates 2013. aasta tuludeklaratsiooni tulemit, näeme, et üüritulu deklareeriti ca 29 miljonit eurot. Maamaksu kogunes aga 57 miljonit, seega praeguses olukorras laekub sama summa kahe erineva maksuga koos. Kui aga kergitada aastast eluruumi maksu 200 euro peale, saaksime iga-aastaseks maksutuluks 131 180 000 eurot aastas, mis aitaks oluliselt parandada eelarve täitumist ja elamistaset tõsta.

Eluruumimaksu kehtestamisega kaasneksid siiski ka probleemid. Eluruumimaks pidurdaks ja kahandaks ostu-müüki kinnisvarasektoris. Inimesed ei sooviks enam osta endale kodu, sest lisaks võetavale pangalaenule tuleb maksta kinnisvaramaksu. Kinnisvara omanikud aga hakkaksid müügiturul tõstma pakkumist, samal ajal kui nõudlus jõudsalt väheneb. Lisaks paneks eluruumimaks suure maksukoormuse neile, kes omavad kinnisasja, mistõttu tõenäosuslik tagajärg oleks, et avalik sektor hakkab pakkuma üüripindasid. See tähendaks

aga omakorda seda, et saavutataks suurem kontroll eluruumide üürimise üle. Sellega kaasneks vajadus erastatud eluruumide väljaostmiseks või uute eluruumide ehitamist. Samuti suureneks riigi halduskoormus, mis vajaks uute töökohtade loomist ja eluruumide haldusega tegeleva struktuuri väljaehitamist. Piiratud ressursi tõttu toimuks protsess pikka aega.

Antud maks mõjutaks eelkõige elukeskkonda ja keskkonna heaolu omakorda maksutulul. Lisa maksutuluga on võimalik luua inimestele elamiseks parem ja mitmekesisem elamiskeskond. Sel juhul oleks kõigi panus keskkonna heaolusse võrdne, loodaks lastega peredele mänguväljakuid ja koristataks kevadel tänavad prügist ja talvel toimuks lume äravedu. Tuleb rõhutada, et tulumaks on kohalike omavalitsuste toimimisressurs, mis mõjutab otseselt elanikke ja neile pakutavate teenuste kvaliteeti. Hetke olukorras oleks tulumaksu vastus ebaõiglane ja seda sellepärast, et kinnisvaraomanike tulu on antud juhul maksuvaba, mis tähendab, et selle keskkonna korrashoiukulud maksavad kinni tavalised inimesed oma palgalt tasutavast tulumaksust. Üks võimalus oleks kehtestada eraldi hoonemaks, mis omakorda aitaks alandada maamaksu kohustust.

Vähemalt 30-50% eluruumide osakaalu enda valdusesse saamine tagaks toimiva ja kergesti kontrollitava maksutulul. Lisaks võiks antud situatsiooni tekkides täheldada rahvastiku ümberpaiknemist suurtest asulatest muudesse vähemasustatud piirkondadesse. Seda tingimusel, et eluruumimaks viimati mainitud piirkondades on väiksem.

Võimalusi üüritulu laekumist parandada ja korrastada on mitmeid. Ettepanekuid on teinud Eesti Kinnisvara Liit, Eesti Omanike Keskliit ja ministriumid. MTA ei ole omalt poolt ettepanekuid teinud, kuna tegemist on pigem poliitilise teemaga ning ei taheta sekkuda asjatutesse vaidlustesse. Töötavad ja sobivad ettepanekud üüritulu maksustamiseks puuduvad. Selleks, et riik suudaks jätkusuutlikult areneda, peab leidma viisi, kuidas saaks võimalikult maksimeeritult maksutulud riigi eelarvesse. Maksutulude parem laekumine toob endaga kaasa elukvaliteedi tõusu, riigi parema majandamise ja rohkemate võimaluste loomise. Üürituru korrastamiseks ja ülevaate saamiseks oleks parim lahendus rakendada kinnisvaramaks. Kinnisvararegister on Eestis olemas. Registris on fikseeritud tehinguhinnad mille alusel on võimalik teha täpseid päringuid kinnisasja hinna suhtes. Riigi poolne halduskoormus antud kinnisvaramaksuga ei suureneks, sest suurema osa tööst on võimalik teha tehniliste vahenditega. Kinnisvara maksustamisel tuleks lisada n.ö

amortisatsiooninorm, mis vähendaks kinnisasja väärtust, kui ei ole tehtud kapitaalremonti. Boonusena võiks kinnisvaramaksuga kaasneda kinnisasja korrashoidu panustamisel eluasemelaenu intressi maksuvabastuse.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et üüritulu paremaks maksulaekumiseks on tehtud mitmeid ettepanekuid. Nende kaalumisel ja rakendamisel tuleks eelkõige lähtuda Eesti võimekusest ja vajadustest. Võimalikud maksulaekumist parandavad ettepanekud hõlmavad endas maksuvabastuse andmist, alandatud tulumaksumäära kehtestamist. Autoripoolne ettepanek oleks suuremate majandusriikide näitel kehtestada kinnisvaramaks, mis aitaks paremini kontrollida ja maksustada kinnisvaraturge ja mõjutaks elanikkonna maksukuulekust paremuse suunas. Kinnisvaramaksu kehtestamine aitaks lahendada ka regionaalpoliitilisi probleeme, mis hetkel on väheneva rahvaarvu tõttu aktuaalne teema.

## KOKKUVÕTE

Vajadus üüripindade järele on tekkinud töökohtade asetsemisega suuremates asulates. Eeskätt otsitakse üürikortereid, kuna tegemist on soodsa eluasemega, mida vajadusel saab vahetada. Üüripindade vahetamisega saab inimene vajadusel lihtsamalt liikuda töötama või õppima teise linna. Lisaks võimaldab üüripinnal elamine hõlpsamini tulla toime majanduse tõusu ja langusega. Näiteks kui majanduslanguse ajal elujärk halveneb on võimalus kolida madalama kuludega üürikorterisse. Omandis oleva kinnisvara puhul on olukord komplitseeritud.

Lõputöö aktuaalsus seisnes selles, et üha rohkem on hakatud kasutama alaliseks elamiseks üüripindasid. Majanduskriisi järgne kinnisvara turg hakkas taas elavnema ja stabiliseeruma. Sellega kaasnes suundumus soetada kinnisvara, mille pealt sooviti üüritulu näol teenida täiendavat kapitalitulu. Sellega seoses kasvas üürikorterite arv.

Töö uudsus seisnes asjaolus, et töö käigus analüüsiti üüriturgu ja selle rahalist käivet, s.h laekumata jääva tulu maksustamise seisukohalt. Üüripindadest tulenevat võimalikku maksutulu laekumist pole keegi varasemalt uurinud.

Lõputöö probleemiks oli üüritulu deklareerimata jätmise ja maksukohustusest kõrvale hoidumine. Kuna üüritulu on tulu, mis vastavalt tulumaksuseadusele on maksustatav kapitali- või ettevõtlustuluna, siis seisneb lõputöö konkreetsem probleem selles, et kinnisvara üürimisest tekkinud tulu jääb deklareerimata. Kuna riigil puudub ülevaade üürituru, seega ka potentsiaale maksubaasi suurusest, siis ei ole võimalik hinnata ka laekumata jäävat tulu. Sellest lähtuvalt oli töö eesmärgiks analüüsida üüritulu deklareerimata jätmise põhjust.

Lõputöö eesmärgiks on analüüsida üüritulu deklareerimata jätmise põhjust.

Esimeseks uurimisülesandeks oli anda ülevaade Eesti üüriturust ja selle maksustamisest. Üürimise objektiks on eraomandis olevad eluruumid, mis antakse kasutusse teisele isikule alaliseks elamiseks ja seda rahalise tulu teenimise eesmärgil. Eestis on 2012. aasta seisuga

657 800 elamispinna, millest hinnanguliselt ca 50 000 on üüripinda. Üüritulu on füüsilise isiku kapitali-või ettevõtlustulu ja tuleb maksustada Tulumaksuseadusest kohandudes.

Teiseks uurimisülesandeks oli anda ülevaade üüritulude deklareerimisest ja tulumaksu kohustuse tekkimisest. Üüritulu tekkimise tingimusteks on eraomanduses olev kinnisvara ning vastava nõudluse olemasolu. Üüritulu tekib, kui elu- või äriruumi üürida sooviv isik loob majandussuhted isikuga, kes annab üürile soovitavaid ruume. Leping sõlmitakse, kui nad jõuavad tasu ja muude tingimuste osas kokkuleppele. Üüritulu maksustamine toimub Tulumaksuseaduse kohaselt. Tulumaksuseaduse § 16 lg 1 kohaselt maksustatakse tulumaksuga tulu, mis on saadud kinnis- või vallasvara või selle osa üürile või rendile andmisest, tasu hoonestusõiguse seadmise või kinnisasja ostueesõigusega, kasutusvaldusega, isikliku kasutusõigusega või servituudiga koormamise eest. Üürileandja peab deklareerima kogu teenitud tulu, kaasaarvatud üürikulud nagu kommunaalteenused. Eelmise 2013. aasta tuludeklaratsioonide tulemist lähtub, et üüritulu deklareeriti kogusummas 29 304 027 eurot.

Kolmandaks uurimisülesandeks oli analüüsida elanikkonna suhtumist üürituru regulatsiooni ja üüritulu maksustamisse. Lõputöös viidi läbi sihtrühma küsitlus 25 inimesega vanuses 20 - 55 eluaastat. Sihtrühma kuulusid erinevate valdkondade inimesed, kes kasutavad alaliseks elamiseks üüripinda või omavad kinnisasja, mis on antud üürile. Üüritulu mittedeklareerimise peamiseks põhjuseks pidasid inimesed, et ei teata, kuidas üüritulu deklareerima peaks ja et üüritulu deklareerimist nagunii ei kontrollita. Põhjuseks, miks Eestis jääb üüritulu deklareerimata, peeti seda, et ei saa korteri parendamiseks tehtud kulutusi ja kommunaalteenuseid maha arvata.

Neljandaks uurimisülesandeks oli analüüsida üüritulu maksustamise võimalusi. Analüüsi tulemusena jõudis autor järelduseni, et üürituru käive on Eestis aasta-aastalt paranemas, kuid autori analüüsi tulemusena selgus, et olukorda ja maksutulu laekumist annaks veelgi parandada. Probleemiks on maksutulu vähene laekumine ja üürituru vähene regulatsioon, mis aitaks hinnata üürituru suurust ja üüripindade arvu.

Autor analüüsis seniseid põhjuseid miks üüritulu ei deklareerita ja mis põhjustab väiksemat maksulaekumist üüritulult. Autori välja pakutud võimalikke parandusi maksulaekumise ja deklareerimisarvude suurendamiseks pakkus lahendusena välja, et Eestis võiks kehtestada



kinnisvaramaksu, mis aitaks paremini hallata üüriturgu. Kinnisvaramaksu eeliseks on, et maksuga on seotud kindel kinnisasi ning võrreldes praeguse olukorraga, kus üüripindasid tahtlikult varjatakse suurema tulu teenimise eesmärgil, jääks olemata. Samuti aitaks kinnisvaramaks oluliselt suurendada Eesti maksubaasi ja annaks lisavahendeid teenuste paremaks toimimiseks riigis.

Üürituru käibelt maksulaekumine vajaks edasist analüüsimist, mis aitaks selgitada, kuidas oleks võimalik ohjeldada üürituru pettuste arvu ja viia see number minimaalseni. Antud töö põhjal saaks teha võrdleva analüüsi. Analüüsi aluseks oleks vastu võetud seadusemuudatusest tulenevad erisused ja tänu sellele erinev maksulaekumine. Tulemusena saaks teha ettepanekuid, kuidas veelgi täiendada üüriturgu reguleerivaid seaduseid.

## SUMMARY

The thesis is entitled „ *Declaring rental income and avoiding paying tax*“. It is written in Estonian and consists of 48 pages and 3 attachments. The author uses 42 sources, that includes Estonian and foreign theoretical literature about real estate, research publications, Estonia legislations, interview and inquiry.

The aim of this thesis is to analyse how people in Estonia declare their rental income and how many of them avoid tax burden. To achieve this aim the author:

1. Gives an overview of concept of rental property market.
2. Gives an overview of how to declare rental income in Estonia and when does income tax commitment start.
3. Analyses the population take on regulation of real estate market and taxation of rental income
4. Analyses possibilities of taxation for rental income.

In answers that was given in inquiry, most people thought that reason, why people doesn't want to declare rental income is because they just don't know how it is done. Secondly they think that Tax and Customs board couldn't inspect every person, who gives his or her property to rent.

As a result, the author has found problems that have emerged during analysing rental property market. Firstly, it's difficult to judge the measurements of how many properties have been rented. It's because there isn't enough statistical data to make any accurate calculations. Secondly, person's who rents their real estate, can't deductible cost that was made to improve rental property. Thirdly, tax compliance is good, but the people's tax morale is low.

As a result of the diploma thesis the author has made following proposal:

Estonia could be subject to the estate tax, which would help to better assess the rental market. Property tax advantage is that the tax is related to certain immovable, and compared to the current situation where the rental spaces is deliberately concealed on the purpose of earning a higher income.

## VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

- 1) Country Economy, „Countries GDP: GDP annual comparison: Sweden“, <[countryeconomy.com/gdp/sweden](http://countryeconomy.com/gdp/sweden)> (16.03.2014)
- 2) Eesti Päevaleht, „Juhtkiri: Deklareerimata üüritulu probleem“, <[epl.delfi.ee/news/arvamus/juhtkiri-deklareerimata-uuritulu-probleem.d?id=51296309](http://epl.delfi.ee/news/arvamus/juhtkiri-deklareerimata-uuritulu-probleem.d?id=51296309)> (06.03.2014)
- 3) Eesti Statistikaamet, „Eesti statistika aastaraamat 2011“, <[www.stat.ee/publication-download-pdf?publication\\_id=25642](http://www.stat.ee/publication-download-pdf?publication_id=25642)>
- 4) Eesti Statistikaamet, „Eluruumid 1881-2000“, <[www.stat.ee/dokumendid/62865](http://www.stat.ee/dokumendid/62865)> (07.03.2014)
- 5) Eesti Statistikaamet, „Kve2: Eluruumide arv ja pind omaniku liigi järgi, 1. jaanuar“, <[pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=KVE2&ti=ELURUUMIDE+ARV+JA+PIND+OMANIKU+LIIGI+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=../Database/Majandus/09Kinnisvara/01Elamumajandus/&lang=2](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=KVE2&ti=ELURUUMIDE+ARV+JA+PIND+OMANIKU+LIIGI+J%C4RGI%2C+1%2E+JAANUAR&path=../Database/Majandus/09Kinnisvara/01Elamumajandus/&lang=2)> (07.03.2014)
- 6) Eesti Statistikaamet, „Mõisted“, <[pub.stat.ee/px-web.2001/Database/RAHVALOENDUS/REL2011/01ELAMISTINGIMUSED/RL\\_01.htm](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Database/RAHVALOENDUS/REL2011/01ELAMISTINGIMUSED/RL_01.htm)> (08.03.2014)
- 7) Eesti Statistikaamet, „Riigieelarvesse laekunud maksud, kuu“, <[www.stat.ee/53709](http://www.stat.ee/53709)> (15.03.2014)
- 8) Eesti Statistikaamet, „RL0803: Rahvastik, eluruumi tüübi ja eluruumi kasutamise aluse, soo, vanuserühma ning elukoha järgi, 31. detsember 2011“, <[pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0803&lang=2](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0803&lang=2)> (08.03.2014)
- 9) Eesti Statistikaamet, „RL0804: Tavaleibkondade liikmed eluruumi tüübi, eluruumi kasutamise aluse, soo, vanuserühma, maakonna ja isiku seisundi järgi leibkonnas, 31. detsember 2011“, <[pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0804&lang=2](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0804&lang=2)> (05.03.2014)
- 10) Eesti Statistikaamet, „RL0807: Asustatud tavaeluruumide keskmine pind ja keskmine tubade arv elaniku kohta elanike soo, vanuserühma, rahvuse ja elukoha järgi 31. detsember 2011“, <[pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0807&lang=2](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RL0807&lang=2)> (12.03.2014)

- 11) Eesti Statistikaamet, „Summarne sündimuskordaja“, <[www.stat.ee/34302](http://www.stat.ee/34302)> (09.03.2014)
- 12) European Commission, „Capital tax-real estate tax. Sweden“, <[ec.europa.eu/taxation\\_customs/tedb/taxDetail.html?id=704/1199145600&taxType=Other+direct+tax](http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=704/1199145600&taxType=Other+direct+tax)> (15.03.2014)
- 13) Kaing, M., *Kinnisvara alused* (Tartu: Altex, 2007)
- 14) Kerem, M., Raju, O., Randveer, M., *Mikroökonomika* (Tallinn: Tea kirjastus, 1998)
- 15) Kinnisvararportaali, „Hinnastatistika“, <[www.kv.ee/?act=statsAvgPrice.main](http://www.kv.ee/?act=statsAvgPrice.main)> (12.03.2014)
- 16) Liias, R., *Kinnisvarakeskkonna kujundamise põhimõtted* (Tallinna Tehnikaülikooli kirjastus, 2003)
- 17) Maamaksuseadus, 06.05.1993, jõustunud 01.07.1993 - RT I 1994, 13, 231 ... RT I, 07.06.2013, 1
- 18) Makdisi, J., *Islamic Property Law: Cases and Materials for Comparative Analysis with the Common Law* (Carolina Academic Press, 2005)
- 19) Maksu- ja Tolliamet, „FIDEK 2012 vormi A kokkuvõte“, <[www.emta.ee/index.php?id=4006](http://www.emta.ee/index.php?id=4006)> (10.03.2014)
- 20) Maksu- ja Tolliamet, „FIE kulud“, <[www.customs.ee/index.php?id=26890](http://www.customs.ee/index.php?id=26890)> (02.03.2014)
- 21) Maksu- ja Tolliamet, „Füüsiliste isikute 2009. aasta tuludeklaratsioonide vormi A kokkuvõte“, <[www.emta.ee/index.php?id=4006](http://www.emta.ee/index.php?id=4006)> (10.03.2014)
- 22) Maksu- ja Tolliamet, „Füüsiliste isikute 2010. aasta tuludeklaratsioonide vormi A kokkuvõte“, <[www.emta.ee/index.php?id=4006](http://www.emta.ee/index.php?id=4006)> (10.03.2014)
- 23) Maksu- ja Tolliamet, „Füüsiliste isikute 2011. aasta tuludeklaratsioonide vormi A kokkuvõte“, <[www.emta.ee/index.php?id=4006](http://www.emta.ee/index.php?id=4006)> (10.03.2014)
- 24) Maksu- ja Tolliamet, „KMD INF - mis ja milleks“, <[www.emta.ee/doc.php?34896](http://www.emta.ee/doc.php?34896)> (10.03.2014)
- 25) Maksu- ja Tolliamet, „MTA kontrollitegevuse ülevaade 2009. ja 2010. aastal“, <[www.emta.ee/doc.php?31067](http://www.emta.ee/doc.php?31067)> (08.03.2014)
- 26) Maksu- ja Tolliamet, „Residendist füüsilise isiku tuludeklaratsioon“, <[www.emta.ee/public/vormid/maksudeklaratsioonid/tuludeklaratsioon/2012/Vorm\\_A\\_lisa\\_7.3\\_2012.pdf](http://www.emta.ee/public/vormid/maksudeklaratsioonid/tuludeklaratsioon/2012/Vorm_A_lisa_7.3_2012.pdf)> (07.02.2014)
- 27) Maksu- ja Tolliamet, „Strateegiline plaan 2009-2012“, <[www.emta.ee/doc.php?24923](http://www.emta.ee/doc.php?24923)> (07.03.2014)

- 28) Maksukorralduse seadus, 20.02.2002, jõustunud 01.07.2002 - RT I 2002, 26, 150 ... RT I, 31.01.2014, 6
- 29) McConnell, C. R., *Microeconomics: sixth Canadian edition*, (Toronto: McGraw-Hill Ryerson Limited, 1993)
- 30) Postimees E24, „Kinnisvarafirmad tahavad üüritulult maksuvabastust“, <a href="http://e24.postimees.ee/612522/kinnisvarafirmad-tahavad-uuritulult-maksuvabastust"></a> (06.03.2014)
- 31) Postimees E24, „Maksuamet: üüritulu maksurisk on suhteliselt väike“, <a href="http://e24.postimees.ee/425079/maksuamet-uuritulu-maksurisk-on-suhteliselt-vaike"></a> 06.04.2014)
- 32) Postimees E24, „Ministeerium: üüritulult saab kulusid maha arvata“, <a href="http://e24.postimees.ee/425638/ministeerium-uuritulult-saab-kulusid-maha-arvata"></a> (07.03.2014)
- 33) Rahva ja eluruumide loenduse seadus, 13.05.1998, jõustunud 21.06.1998 - RT I 1998, 52, 772 ... RT I 2009, 62, 405
- 34) Rahvastikuregistri seadus, 31.05.2000, jõustunud 01.08.2000 - RT I 2000, 50, 317... RT I, 22.11.2013, 1
- 35) Riigikogu Toimetised, „Maksumoraal maksukäitumise kujundajana ja selle peamised isikupõhised mõjutegurid“, <a href="http://www.riigikogu.ee/rito/index.php?id=14002&op=archive2"></a> ( 12.03.2014)
- 36) The Napoleon Series, „French Civil Code: Book II. Of Property, and the Different Modifications of Property“, <a href="http://www.napoleon-series.org/research/government/code/book2/c\_title01.html#chapter1"></a> (02.02.2014)
- 37) Toompark, T., Hindpere, E., *Korter üürile- Närvesööv hobi või tulullikas?* (Kinnisvarakool, 2012)
- 38) Torgler, B., *Tax Morale, Rule-Governed Behaviour and Trust. – Constitutional Political Economy*, no 14 (Netherlands: Kluwer Academic Publishers, 2003)
- 39) Tulumaksuseadus, 15.12.1999, jõustunud 01.01.2000 - RT I 1999, 101, 903 ... RT I, 23.12.2013, 3
- 40) Võlaõigusseadus, 26.09.2001, jõustunud 01.07.2002 - RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 1
- 41) Äripäev, „Küsi maksuameti juhilt Marek Helmilt“, <a href="http://www.aripaev.ee/Default.aspx?PublicationId=5a030f46-df0d-4104-9536-bad7a1e49f23"></a> (03.03.2014)

- 42) Äripäev, „Renditulult on raske makse kätte saada“,  
<[www.aripaev.ee/?PublicationId=2453915b-ab57-4569-a7c4-b77ca36401e1](http://www.aripaev.ee/?PublicationId=2453915b-ab57-4569-a7c4-b77ca36401e1)>  
(02.02.2014)



## LISA 2. Intervjuu küsimused teenindusosakonna juhtivspetsialist Hannes Uddele

- 1) Alustuseks sooviksin küsida, et milline on Teie seisukoht üürituru maksustamist reguleerivate seaduste osas? Kas Võlaõigusseaduse 15. peatükk ning Tulumaksuseaduse §14 ja §16 käsitlevad Teie arust kõiki vajalikke nüansse või vajavad täiendamist?
- 2) Kuidas suhtute Eesti Kinnisvarafirmade Liidu seisukohta, et eraisik vajaks üüritulule maksuvabastust? Kas maksuvabastuse andmine antud kontekstis oleks õigustatud või tekib vastuolu TuMS § 14?
- 3) Millised seadusesätteid või seadusemuudatuse ettepanekuid on Maksu- ja Tolliameti poolt tehtud parandamaks kodanike üüritulude deklareerimist?



## LISA 3. Sihtrühma küsitluse küsimused

- 1) Miks Eestis ei deklareerita üüritulu?
- 2) Mis on need tegurid, mille täitmisel riik tagaks maksumaksjate parema maksukuulekuse?