

Sisekaitseakadeemia
Finantskolledž

Anne-Liisa Šestakova

MAAMAKSUVABASTUSEGA KAASNEVAD PROBLEEMID

Lõputöö

Juhendaja:
Priit Raudsepp: LL.M

Tallinn 2012

ANNOTATSIOON

SISEKAITSEAKADEEMIA

Kolledž: finantskolledž	Kuu ja aasta: mai 2012
Töö pealkiri eesti keeles: „Maamaksuvabastusega kaasnevad probleemid“ Töö pealkiri võõrkeeles: „ <i>Problems regarding the Land Tax allowance</i> ”	
Töö autor: Anne-Liisa Šestakova	Olen nõus oma lõputöö kättesaadavaks tegemisega elektroonilises keskkonnas. Allkiri:
<p>Lühikokkuvõte: Lõputöö pealkirjaks on „Maamaksuvabastusega kaasnevad probleemid“. Töö on kirjutatud eesti keeles ning koosneb 37 leheküljest. Lõputöö koostamisel on kasutatud 29 allikat, millele on tekstis viidatud. Teema on aktuaalne, sest maamaksuvabastuse regulatsioon Tallinnas hakkas kehtima 2012. aastal ja kogu Eesti territooriumil hakkab kehtima 2013. aastal. Muudatuste tingimuste ja võimalike probleemide analüüs on eelkõige vajalik füüsilistele isikutele, kes on oma kodualuse maa omanikud.</p> <p>Töö eesmärk on analüüsida maamaksuvabastusega kaasnevaid probleeme Eestis. Töö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimisülesanded:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Antakse ülevaade maamaksu olemusest ja maksustavast objektist.2. Antakse ülevaade 2012 ja 2013 aasta maamaksuvabastusest.3. Analüüsitakse ühisomandis oleva maa maksust vabastamist.4. Analüüsitakse võimalikke probleeme mitmel otstarbel kasutatava maa maksust vabastamisel. <p>Lõputöö esimeses osas kasutatakse teoreetilist uurimust, mille käigus käsitletakse teemakohaseid mõisteid tuginedes teooriale. Teises osas kasutatakse kvalitatiivset analüüsi, mis põhineb erinevate materjalide ja allikate kogumisel ning nende analüüsimisel.</p> <p>Autor jõudis järelduseni, et käsitletavate probleemide tekkimine on võimalik. Ühisomandis oleva maa puhul kui ühel kaasomanikest puudub kanne kas kinnistusraamatus või rahvastikuregistris, võib linn keelduda vabastuse andmisest, mis on vastuolus maamaksuvabastuse tegeliku eesmärgiga. Mitme sihtotstarbega kasutatava maa puhul jääb koduomanik realselt maamaksu koormuse kandjaks, vaatamata vabastuse saamisele. Antud probleemi vältimiseks tegi autor maamaksuseaduse paragrahvi 11 osas muudatuse ettepaneku.</p>	
Võtmesõnad: omand, maamaks, maksusoodustus, maamaksuseadus	
Võõrkeelsed võtmesõnad: <i>property, land tax, tax allowance, The Land Tax Law</i>	
Säilitamise koht: Tallinn	
Kaitsmisele lubatud:	
Kolledži direktor: Uno Silberg	Allkiri:
Vastab lõputöö nõuetele:	
Juhendaja: Priit Raudsepp	Allkiri:

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1 MAAMAKSU JA MAAMAKSUVABASTUSE OLEMUS	6
1.1 Maamaksu mõiste ja maksustatav objekt	6
1.2 Maamaksuvabastuse sisu ja eesmärk.....	14
2 MAAMAKSUVABASTUSEST TULENEVAD PROBLEEMID JA RISKID.....	22
2.1 Ühisomandis oleva maa maksust vabastamine.....	22
2.2 Mitmel otstarbel kasutatava maa maksust vabastamine	26
KOKKUVÕTE	33
SUMMARY	35
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU	36

SISSEJUHATUS

Maks on seadusega kehtestatud rahaline kohustus, millega kaudselt või otseselt puutub kokku iga inimene. Selleks, et maksud ei oleks inimestele liialt koormavad, on seadusega ette nähtud erinevad maksusoodustused ja –vabastused. Käesolev töö keskendub maamaksule ja maamaksuseaduse uuele muudatusele, mis näeb ette kodualusemaa omaniku maamaksust vabanemist. Maamaksuga maksustatakse inimese omandit, mille tõttu maamaks on tekitanud inimeste seas mitmeid vastuolusid.

Edaspidi käsitletava teema autor valis, sest viimaste kuude jooksul on maamaksuvabastuse rakendamise kord tekitanud hulk küsimusi maksumaksjate seas. Paljudele kodualusemaa omanikele jääb arusaamatuks, millistest andmetest lähtub kohalik omavalitsus maamaksust vabastamisel. Lõputöö autor on samuti kodualuse maa omanik, mille tõttu antud töö käigus teostatav analüüs on oluline autori enda jaoks.

Teema on aktuaalne, sest maamaksuvabastuse regulatsioon Tallinnas hakkas kehtima 2012. aastal ja kogu Eesti territooriumil hakkab kehtima 2013. aastal. Muudatuste tingimuste ja võimalike probleemide analüüs on eelkõige vajalik füüsilistele isikutele, kes on oma kodualuse maa omanikud.

Probleem seisneb selles, et näilise maamaksuvabastuse varjus, peavad paljud kodualuse maa omanikud käesolevast aastast rohkem maamaksu tasuma hakkama. Tähelepanuvääriv on see, et teatud tingimustel ei vabasta muudatus koduomanike maksu tasumisest, vaid otse vastupidi, maksukoormus suureneb. Muudatused, mille teatud tingimustel rakendamine ei vabasta maaomaniku maamaksust, võivad tekitada palju maksumaksja ja maksuhalduri vahelisi vaidlusi ning vastuolu nii 2012. aasta kui ka 2013. aasta muudatuse tegeliku eesmärgiga.

Töö eesmärgiks on analüüsida maamaksuvabastusega kaasnevaid probleeme Eestis.

Selleks, et töö eesmärki saavutada:

1. Antakse ülevaade maamaksu olemusest ja maksustavast objektist.
2. Antakse ülevaade 2012 ja 2013 aasta maamaksuvabastusest.
3. Analüüsitakse ühisomandis oleva maa maksust vabastamist.
4. Analüüsitakse võimalikke probleeme mitmel otstarbel kasutatava maa maksust vabastamisel.

Lõputöö esimeses osas kasutab autor teoreetilist uurimust, mille käigus käsitletakse teemakohaseid mõisteid tuginedes teooriale. Teises osas kasutab autor kvalitatiivset analüüsi, mis põhineb erinevate materjalide ja allikate kogumisel ning nende analüüsimisel. Valitud uurimismeetod aitab efektiivselt jõuda püstitatud eesmärgini ja teostada eelnevalt nimetatud ülesandeid.

Käesolev töö koosneb kahest peatükist ja neljast alapeatükist. Esimeses osas antakse põhjalik ülevaade maamaksu ja maamaksuvabastuse mõistest ning käsitletakse selle kohaldamise tingimusi. Antud mõistete ülevaade on vajalik lõputöö analüütilise osa paremaks mõistmiseks. Teises osas käsitletakse neid probleeme, mis võivad tekkida kodualusele maale maksuvabastuse kohaldamisel. Analüüsi käigus osutub rõhk ühisomandis olevale maale ja mitmel erineval otstarbel kasutatavale maale. Ühisomandis oleva maa all mõeldakse maad, millel on mitu omanikku, näiteks abikaasad. Maad saab kasutada nii ärilisel eesmärgil kui ka elamumaana. Lähtudes eelnimetatutest mõistetest käsitletakse erinevaid probleeme ja püütakse välja pakkuda võimalik lahendus.

Töö käigus autor tugineb erialasele kirjandusele, erinevatele seadustele ja määrustele, teemakohastele artiklitele ning praktikast tõstatatud küsimustele.

1 MAAMAKSU JA MAAMAKSUVABASTUSE OLEMUS

1.1 Maamaksu mõiste ja maksustatav objekt

Maks on riigi poolt kehtestatud kohustus, mis täidab tavaliselt fiskaalset eesmärkki. Maamaks on tavapärane maksuliik, mille peamiseks eesmärgiks on riigi tulude suurendamine ehk maksude laekumisest teenib riik tulu. Maks on kohustus, mida maksumaksja peab täitma, lähtudes vastavast maksuseaduses. Käesolev teema hõlmab eelkõige maamaksuseadust ja sellest tulenevaid sätteid. Maks kui rahaline kohustus on alati vastuolus maksumaksja huvidega, mille tõttu tekivad probleemid. Maamaks on omandil põhinev maks, mille tõttu esile kerkivad probleemid on seotud eelkõige maa omamisega. Nimelt, miks peab inimene tasuma selle eest, mille eest ta on juba kord maksnud. Maamaksul on oma ajaloo osa, mis räägib selle väljakujunemisest ja arenemisest Eesti riigis.

Teise Maailmasõja eelnevatel aastatel oli Eestis kasutusel kaks süsteemi: üks väljaspool linnu ja alevaid asuva kinnisvara ning teine linnades ja alevites paikneva kinnisvara kohta. Kinnisvaramaks väljaspool linnu ja alevaid arvutati kas rendiväärtuse, viljelusväärtuse või tulu alusel. Ühikuks oli puhtakasurubla (pkr). Aastal 1939 oli Eesti keskmine hektari hind 4,46 pkr ja aastane maks ühelt puhtakasurublalt 23 senti. Kinnisvaramaksust 60% anti maakondadele ja 40% omavalitsustele. Kinnisvaramaks linnades ja alevites arvutati kas kapitaliväärtuse või tulu alusel. Linnavolikogudele anti õigus kehtestada liikumata vara maksu määrad kuni 20% vara puhastulult või kuni 2% vara väärtusest. Linnavolikogudele anti õigus kõigepealt määrata ehitise teenindamiseks vajalik maa, mis oli maksuvaba, ja siis korraldada kinnisvara hindamist oma äranägemisel. Sellist süsteemi rakendati nii maatüki kui ka teiste kinnisvaraliikide, näiteks ehitise, maksustamisel (Kaing 2007:63).

1944 hilissuvel vahetus Saksa okupatsioon Eestis Vene okupatsiooniga, mille tõttu ajavahemikul 1944 kuni 1947 viidi läbi nii nimetatud sõjajärgne maareform. Nendel aastatel loodi Eestis esimesed kolhoosid. Kolhoosides võis aiamaa suurus olla riigiteenistujatel kuni 0,15 ha ja kolhoosnikul 0,60 ha. Maakasutuse eest tasuti kas riigile või maaomanikule maamaksu. Maksusuurus sõltus vastava maatüki suurusest ja väärtusest. Nõukogude Liidu okupatsiooni aastatel viidi läbi sundkolhoseerimine, mille eesmärgiks oli kollektiivne omand. Moodustati riiklik maafond. 22% läks nõukogude põllumajandusettevõtetele. 45% jagati vähese maaga

talunikele, uusmaasaajad. 33% jäi seisma. Maareformi tulemusena talud vaesusid. Valitses puudus põllumajandustehnikast. Saavutus oli ka pingete tekitamine eesti külas (Rillo 2000).

Taasiseseisvunud Eesti algusaastatel kaalutleti, kas taastada enne okupatsiooni kehtinud kinnisvaramaks või kehtestada maamaks. 1993. aastal maamaksu kehtestamisel olid põhilisteks eesmärkideks ühtse maksubaasi laiendamine ja osa maksukoormuse nihutamine otsestelt maksudelt kaudsetele. Samuti maamaksu kehtestamine pidi motiveerima inimesi maad tootma panema ja müüma. Maamaksu kehtestamisel otsustati, et riiklik maamaks moodustab 0,5% maa hinnast ning kohalik maamaks vastavalt iga omavalitsuse otsusele 0,3–0,7% maa hinnast. Põllumajandussaaduste tootmises oleva maa ja loodusliku rohumaa eest tuli esimestel aastatel maksta ainult kohalikku maksu 0,5%. Alates 1996. aastast Riigikogu otsusel hakkas maamaks täies ulatuses laekuma kohalike omavalitsusüksuste eelarvesse, mis kehtib tänapäevani (Lehtmets 01.12.2009).

Lisaks maksu kehtestamisele, mängis olulist rolli maamaksu kujunemisel Eesti riigi taastamisel maareformi seaduse vastuvõtmine. Maareformi eesmärgiks oli kujundada riiklikul maaomandil rajanevad suhted ümber peamiselt maa eraomandil põhinevateks suheteks. Maareformi käigus tagastati või kompenseeriti endistele omanikele või nende õigusjärglastele õigusvastaselt võõrandatud maa. Tasu eest või tasuta anti maa eraõigusliku, avalik-õigusliku juriidilise isiku või kohaliku omavalitsusüksuse omandisse ning määrati kindlaks riigi omandisse jäetav maa. Nimetatud reformi käigus moodustatud maaiüksused kuulusid edaspidi maksuobjekti hulka (Kaing 2007:65-66).

Maamaks erineb teistest maksudest mitme tunnuse poolest. Maamaks on riiklik maks, kuid sellest maksust laekuv tulu laekub täies ulatuses maa asukohajärgsele kohalikule omavalitsusele. Maamaks on praegu ainus riiklik maks, millest ei laeku riigile midagi. Lisaks kannab riik ka kõik maksu administreerimise kulud. Samuti on maamaks omandilt võetav maks, otsene maks, objektiivne maks, jooksev maks ja sissenõutav maks. Maamaksukohustus on sätestatud seadusega ning maksu sissenõudmisega tegeleb Maksu- ja Tolliamet. Kohaliku omavalitsuse pädevus piirdub maa hindamise ja seaduses antud vahemikku kuuluva maksumäära kehtestamisega. Ka selles osas on maamaks erandlik, et seaduses on antud vaid maksumäärade alam- ja ülemmäärad (Lehis 2009:448).

Maamaksu puhul ei ole määratud kindlat maksumäära, vaid määrade vahemik, milleks on 0,1% kuni 2,5% maa maksustamishinnast aastas. Maksumäärad kehtestab kohaliku omavalitsusüksuse volikogu hiljemalt jooksva aasta 31. jaanuariks. Muudetud maksumäära rakendatakse aasta algusest. Kui volikogu ei ole nõutud tähtpäevaks uut maksumäära kehtestanud, siis rakendatakse eelmise aasta määra. Ühe omavalitsusüksuse piirides võib kehtestada erinevatele hinnatsoonidele

erinevaid maksumäärasid. Enne 2002. aastat pidi kogu omavalitsusüksuse territooriumil kehtima ühtne maksumäär. Keelatud on kehtestada erinevaid maksumäärasid või rakendada erinevaid soodustusi oma valla või linna elanikele või võõrastele (Lehis 2009:449-450).

Üleriigiliselt ühtse maksumäära kehtestamine võiks olla ebaõiglane, kuna maa maksustamishinnad, mis on sisuliselt maksubaasiks, on omavalitsusüksustes väga erinevad ja nii öelda „pealinnast määramine“ võiks mõnes omavalitsusüksuses kaasa tuua kunstliku kinnisvara müügi suurenemist, tõenäoliselt väga odavate hindadega. Loomulikult ei ole see ainus kriteerium – arvestades, et maamaks laekub kohaliku omavalitsusüksuse eelarvesse mitte riigile, samuti on eelarve vajadused need, mis dikteerivad vähemasti teoreetiliselt maamaksu suurust. Tegemist on riikliku maksuga, seega riik on arvestanud, et maamaksust laekuvate vahendite arvelt kaetakse nende teenuste osutamine, mille riik on seadusega delegeerinud kohalikele omavalitsustele (Huberg 01.05.2007).

Tulenevalt ülaltoodud asjaoludest on maamaks riiklik maks, mis erineb teistest riiklikul tasandil kehtestatud maksudest mitme tunnuse poolest. Üheks peamiseks tunnuseks on kindla maksumäära puudumine. Maksumäära kehtestamisel lähtub kohalik omavalitsusüksus eelnevalt mainitud protsentide vahemikust. Samuti tuleb arvestada kohaliku omavalitsusüksuse iseärasustega, sest maa väärtus piirkonniti erineb. Maksumäärast sõltub maamaksu laekumiste suurusjärk, mis omakorda avaldab mõju kohaliku omavalitsusüksuste ülesannete efektiivsele täitmisele.

Maamaks on puhtal kujul sissenõutav maks. Erinevalt teistest riiklikest maksudest ei teki maamaksu tasumise kohustus vahetult seaduse alusel ning maksumaksjale ei ole pandud deklareerimiskohustust. Sellest tulenevalt kehtivad maamaksu puhul tavapärasest erinevad aegumistähtajad ja ei ole võimalik maksumaksjat karistada maksu väärarvutuse eest. Maamaksu arvutamise kohustus on tervikuna pandud maksuhaldurile. Maksu määramine toimub haldusaktiga ehk maksuteatega. Alla 5 eurose maksusumma puhul maksuteadet ei väljastata ja maamaksu ei määrata. Kui maksuteadet ei ole saadetud, siis ei ole maksumaksjal võimalik maksu tasuda ning maksuhaldur ei saa maksu sundkorras sisse nõuda (Lehis 2009:448-449).

Maamaksuteadetega on seotud mitmed kohtuvaidlused. 2003. aasta riigikohtu lahendis esitas maksumaksja kassatsioonikaebuse, kus palus tühistada maksuhalduri maksuteate, sest sellel puudus maa maksustamishinda määrav eelhaldusakt. Maksuhaldur oli aga seisukohal, et maksustamishinnaga saab iga maksumaksja iseseisvalt tutvuda. Riigikohtu kolleegium väitis, et maksuhalduril on kohustus määrata maatüki maksustamishind haldusaktiga ja teha see adressaadile teatavaks. Samuti haldusakti algandmete avalik teatavakstegemine ei asenda haldusakti teatavakstegemisest adressaadile. Esitatud väidete põhjal maksumaksja

kassatsioonikaebus rahuldati, sest maatüki maksustamishind on õiguslikult siduvaks asjaoluks maksusumma määramisel (3-3-1-33-03).

Maamaksukohustuslase paremaks määratlemiseks seletatakse järgnevalt maksumaksja mõistet. Maksumaksja on maa omanik, sealhulgas ka riik. Juhul kui maakasutus ei ole ümber vormistatud maareformi seadusega ettenähtud korras, siis maksab maamaksu maa kasutaja. Kui maa on koormatud hoonestusõiguse või kasutusvaldusega, siis maksab maamaksu hoonestaja või kasutusvaldaja. Maamaksu tasumise kohustus võib olla ka näiteks üürnikul või rentnikul, kuid sellisel juhul jääb maksuhalduri ees vastutavaks ikkagi maa omanik. Maakasutaja maksukohustus on sätestatud maamaksuseaduses paragrahvis 10. Maksukohustus tekib maa omandamisel, kuid maksukohustuse üleminekut uuele omanikule arvestatakse poole aasta täpsusega (Lehis 2009:449).

Maamaks on oma olemuselt objektiivne maks, mille tõttu maksuvabastused ja –soodustused on valdavalt seotud maatüki teatud tunnustega ega sõltu maa omaniku isikust. Maamaksuseaduses on kokku sätestatud 9 maksuvabastust, näiteks kalmistumaa, maa, millel on seadusega keelatud majandustegevus, pühakogude alune maa, avalikus kasutuses olev maa ja teised. Tinglikult võib neid jagada kaheks: esiteks rahvusvahelisest õigusest tulenevad maksusoodustused välisesindustele, rahvusvahelistele organisatsioonidele jne ja teiseks maa, mida ei ole võimalik majandustegevuses tulu saamiseks kasutada. Seaduse kohaselt on kohalikul omavalitsusel õigus vabastada maamaksust pensionäre ja represseerituid. Lisaks täielikule maksuvabastusele näeb seadus ette osalise maksuvabastuse. (Lehis 2010:209-210).

Sõltumata sellest, et maamaks on enamjaolt hallatav kohaliku omavalitsusüksuste poolt, ei ole neil pädevust määrata täiendavaid soodustusi ega vabastusi, mis otseselt ei tulene maamaksuseadusest. Kohalik omavalitsus määratleb vaid maksumäära alam- ja ülemmäära piirides, mida tasuvad maamaksukohustuslased. Kuna maamaksu puhul puudub deklareerimiskohustus, siis väljastatakse maksu tasuma kohustatud isikutele teate, millest oli eelnevalt juttu. Maksukohustuslaseks on isikud, kelle omandis on maatükk, mõningatel juhtudel kasutusvaldaja, hoonestaja või rentnik. Maatüki tunnuseid arvestades, kujuneb välja maksusumma suurus.

Maamaks on üks väheseid omandil põhinevaid makse Euroopas. Maamaksu objekt on maatükk, sõltumata sellest, kas ja kui palju maatükilt tulu teenitakse. Maksubaas on maa hind, see tähendab maa potentsiaalne tulukus. Kui maad ei ole võimalik majandustegevuses kasutada, siis on ette nähtud maksuvabastus, mida oli eelnevalt mainitud. Omandit loetakse küll üheks maksevõimelisuse indikaatoriks, kuid sellegi poolest on omandimaksude teoreetiline õigustatus

vaieldav. Omandilt võetava maksu suurus ei tohi sundida maksumaksjaid maksu tasumiseks oma omandist loobuma (Lehis 2009:448).

Omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omand võib olla üksiku isiku ainuomanduses või kuuluda ühtaegu mitmele isikule ehk ühine omand. Maatükk on kinnisomand, mis tekib siis, kui maa-ala on looduses piirimärkidega piiritletud. Omandiõigus hakkab kehtima alates selle kohta kande tegemisest kinnistusraamatusse. Maad võib käsitleda kui kinnisvara. Maale kui kinnisvarale on iseloomulikud samad üldised omadused nagu maale kui tootmisvahendile. Nendeks on maa püsivus, iga maatüki unikaalsus, maa territoriaalne piiratus, maa hävimatus. Lisaks neile iseloomustab maad kui kinnisvara tema väärtus, mille määrab maa tarbimiskasulikkus (Kaing 2007:11-12). Antud juhul käsitletavaks omandiliigiks on maatükk.

Maatükk, mis on maa- või veela piiritletud osa, tuleb registreerida maakatastris sõltumata omandivormist. Maakatastri pidamise eesmärk on registreerida maa väärtust, looduslikku seisundit ja kasutust kajastavat informatsiooni ning tagada selle kvaliteet, säilimine ja avalikkusele kättesaadavus. Maakataster on andmekogu, mis koosneb maaregistrist koos katastrikaartidega ja katastriarhiivist. Kataster on põhiregister, mille pidamist finantseeritakse riigieelarvest. Katastris iseseisva üksusena registreeritud maatükk saab nimetuse katastriüksus. Katastripidaja ülesandeks on registreerida katastriüksusi, kitsendusi ja maakasutusõigusi ning koguda ja töödelda maa hindamiseks vajalikke andmeid, mida kasutatakse maksusumma määratlemisel (Kaing 2007:18).

Maamaks on maksustamishinnast lähtuv maks. Maa hindamine jaguneb korraliseks, ebakorraliseks ja õigusvastaselt võõrandatud maa hindamiseks. Maksustamisel lähtutakse korralise hindamise tulemustest. Maa hindamise tulemusi kasutatakse samuti näiteks maakorralduses ja kinnisasja sundvõõrandamisel. Maa hindamise eesmärk on maa hariliku väärtuse leidmine. Maa korralisel hindamisel leitakse maa väärtus tsoonide ja sihtotstarvete või kõlvikute kaupa. Kõlvik on ühetaolise majandusliku sihtotstarbe või loodusliku seisundiga katastriüksuse osa, mida ei piiritleta piirimärkidega vastavalt maakatastriseadusele. Korralise hindamise tulemused vormistatakse hinnatsoonide kaartidena ja maa väärtuste loeteluna hinnatsoonide ja sihtotstarvete kaupa. Maa hindaja on isik, kellele on välja antud vastav tegevuslitsents. Korralisel hindamisel võib hindajaks olla ka avaliku teenistuse ametnik (Lehis 2009:450-451).

Maa hindamise tulemused esitatakse esialgu kui avalik väljapanek ja teatatakse Ametlikes Teadaannetes. Seejärel esitatakse vastavad andmed Maa-ametile ja lõplikult kehtestatakse korralise hindamise tulemused keskkonnaministri määrusega ning need jõustuvad hindamisele järgneva aasta 1.jaanuaril. Kohalik omavalitsus edastab Maksu- ja Tolliametile andmed

maakasutuse ja maksustamishinna kohta, mille alusel maksuhaldur saadab välja maksuteated. Juhul kui maaomanik ei ole maksustamishinnaga nõus, peab ta kohe vaidlustama maksustamishinna määramise korralduse, sest maksuteadet hiljem hinna määramise osas vaidlustada ei saa. Kui maksustamishinda ei ole nõuetekohaselt määratud ja maksumaksjale teatavaks tehtud, ei ole alust maamaksu määramiseks (Lehis 2009:451).

Maa hindamisel tuleb lähtuda selle sihtotstarbest. Maatükkide sihtotstarbed on määratud vabariigi valitsuse määrusega. Katastriüksuse ehk maatükki sihtotstarve on õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud selle kasutamise otstarve või otstarbed. Maatüki sihtotstarvete liigid on näiteks elamumaa, ärimaa, tootmismaa, mäetööstusmaa, sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmeoidla maa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa, maatulundusmaa ja sihtotstarbeta maa. Katastriüksuse sihtotstarbe määrab kohalik omavalitsus. Seda saab muuta maaomaniku avalduse alusel kohaliku omavalitsusorgani otsusega. Ühele maakasutusele võib määrata kuni kolm sihtotstarvet, minimaalse osatähtsusega viis protsenti (Kaing 2007:20-21).

Maamaksu tasumine toimub vastavalt maamaksuseaduse paragrahvile 7. Kuni 64-eurone maks, mis tahes kohaliku omavalitsus üksuses asuvalt maalt tasutakse täies ulatuses 31. märtsiks. Maamaks, mille summa ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vaid pool, kuid see ei tohi väiksem kui 64 eurot. Ülejäänud maksumäär tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. Maamaksu tasumine toimub maksuteate alusel, mille maksuhaldur saadab maksumaksjale hiljemalt 15. veebruariks. Juhul kui maksumaksja pole maamaksuteadet 25. veebruariks kätte saanud, on ta kohustatud sellest teatama maksuhaldurit. Kui tasumata maamaksusummalt arvatud intress jääb alla viie euro, jäetakse intress arvestamata ja intressinõue esitamata. Uus maamaksu tasumise kord jõustus 2010 aasta maamaksuseaduse muudatustega (Maamaksuseadus, 06.05.1993).

Maamaks sarnaneb küll teiste riiklike maksudega, kuid samaaegselt esineb tal erandlike tunnuseid. Maamaksul puudub kindel maksumäär, maksu tasumise kohustus tehakse teatavaks teate alusel, maksuobjektiks on vaid kindel maatükk, millele maksu määramisel peab lähtuma maa hindamistulemustest. Samuti eelnevalt maksumäär määramisele peab kohalik omavalitsusüksus kindlaks tegema maa sihtotstarbe. Arvestades nimetatuid tunnuseid on maamaksu haldamine kulukas protsess, mille tõttu on Eesti riigis toimunud viimase viie aasta jooksul arutelud maamaksu vajalikkusest ning selle asendamisest kinnisvaramaksuga. Tingituna kinnisvara sisuliselt laiemast mõistest, tagaks kinnisvaramaks suuremat maksutulu laekumist riigi või kohaliku omavalitsuste eelarvetesse ja lihtsamat maksumäära määramise protsessi kui seda on maamaksu puhul.

Kinnisvaramaks on kasutusel enamikes Euroopa Liidu riikides. Kinnisvaramaks on enamikus maades eranditult kohalikule omavalitsusele laekuv maks. Lisaks kohalikule tasandile laekub kinnisvaramaks riigi teistele tasanditele Taanis, Prantsusmaal, Iirimaal ja Ühendkuningriigis. Kinnisvaramaksu tasuvad nii füüsilised isikud kui ka ettevõtted, olenevalt riigi seadusandlusest. Maksumaksjaks on kas vara omanik või selle kasutaja. Mitmes riigis maksavad makse korraga kinnisvara omanik ja kasutaja, näiteks Ungaris, Prantsusmaal, Leedus ja Madalmaades. Maamaksu kogutakse enamasti kinnistusraamatusse kantud väärtuse alusel. Mõnikord kogutakse maksu pindala või kasuliku pinna alusel. Kui võrrelda kinnisvaramaksu osakaalu liikmesriikide KOV-ide tuludest, selgub, et see ulatub kuni 67%-ni. Keskmiseks on 11%. Eestis on vastava maamaksu protsent kõigest 3 (Lehtmets 01.12.2009).

Maamaksu ja kinnisvara maksu mõisted tihtipeale kattuvad, mille tõttu Eestis kehtivat maamaksu ja enamik Euroopa riikides kehtivat kinnisvaramaksu võib käsitleda sarnase maksuna, kuid siiski esineb ka erinevusi. Üldiselt jagunevad kinnisvara maksustamisel süsteemid Euroopa riikides maksustamise liigi järgi jaotades maksudeks otseselt maale, ehitustele ja muudele maksustamise subjektidele, näiteks kinkimine ja pärandamine, ning sõltuda maa kasutuse otstarbel sellega seotud vallasvarast ehk põllumajandus- või ärimaast. Maa ise võib sealhulgas olla maksustatud kas koos või eraldi selle maal paiknevast ehitisest. Maa maksustamise hind võib olla katastripõhine ehk eelnevalt tsoneeritud ja hinnatud, maa turuväärtusel põhinev ehk võimaliku müügihinna alusel või mingi kombinatsioon neist võimalustest. Kinnisvara maksustamisel Euroopa riikides on maksustajaks enamasti keskvalitsus ehk riik, kuid mõnel puhul ka regionaalsed või kohalikud omavalitsused (Mängel 19.05.2011).

Kohalike omavalitsuste tulubaasina omab maa-või kinnisvaramaks, olenevalt riigist, märkimisväärset tähtsust. Kui sellest loobutakse, tuuakse peamise kohaliku omavalitsuse tulubaasi kindlustavate maksuvahenditena ja alternatiividena esile tulumaksu määrade tõstmine ja müügi maks. Viimane neist on maksutulude suurendamise vahendina maamaksu mõjude uurijate arvates kõlblik vaid suuremates linnades ning tulumaksu määrade tõstmine on otseses sõltuvuses kohaliku omavalitsuse suurusel ja asutuse tihedusel ning töökohtade olemasolust selles piirkonnas. Neil peamistele alternatiivsetele omavalitsuste maksutulude allikatele on välja pakutud mitmesuguste omavalitsuste poolt pakutavate peamiste avalike teenuste nii nimetatud kasutusmaksude juurutamist või vastavate maksu määrade tõstmist (Mängel 19.05.2011).

Lisaks haldamisega seotud kuludele peegeldab maamaks endas mitmeid sisulisi probleeme. Üheks probleemiks on maamaksu kui riikliku maksu staatuse vastuolu tegeliku sisuga. See väljendub maamaksutulu laekumises kohaliku omavalitsusüksuste eelarvesse täies ulatuses. Kuna maamaksule on antud riikliku maksu staatuse, peaks ka selle tulud laekuma riigikassasse,

kuid tegelikkuses on teistmoodi. Teiseks probleemiks on maamaksu kogu laekuv tulu, mis on võrreldes teiste Euroopa riikidega üsna väike. Käesoleva probleemi lahenduseks on pakutud kinnisvaramaksu kehtestamist kohaliku maksuna kohalike maksude seaduse alusel. Erinevalt maamaksust toob kinnisvaramaks sisse vahe vaesemate ja jõukamate isikute vahel, mille tõttu rakendus maksuõiguse peamisi põhimõtteid, kus maksukoormus ja tegelik maksevõime oleksid tasakaalus (Lehtmets 01.12.2009).

Lisaks sisulistele probleemidele esineb maamaksu puhul mitmeid maksu haldamisega seotuid probleeme. Omavalitsuste töökorraldus maksunimekirjade koostamisel ei ole alati kvaliteetne. Maamaksuseaduse alusel kasutab maksuhaldur maksunõuete esitamiseks kohalike omavalitsuste esitatud maksunimekirju. Et omavalitsustes on maksunimekirjade koostamisel töökorralduslikke probleeme, pole välistatud ja praktikas on sündinud, et kasutatakse valet maksumäära või esitatakse valedele isikutele nõuded, mis viitab maamaksu haldamisega seotud probleemile. Valede maksuteatiste vaidlustamine on toonud kaasa asjatu administratiivse koormuse eelkõige maksumaksjale, aga ka maksuhaldurile. Samuti puudub maksuhalduril kontroll esitatud andmete õigsuse üle. Esitatud andmed sisaldavad vaid reaalselt maksustamisele kuuluvate maatükkide ja omanike nimekirja, mille tõttu maksuhalduril puudub võimalus kontrollida andmete kõikehõlmavust (Zibo 01.10.2007).

Vaatamata oma sisulistele ja haldamisega seotud probleemidele, täidab maamaks oma peaesmärgi. Sarnaselt teistele maksudele on maamaksu peamiseks eesmärgiks kohaliku omavalitsustele vajaliku raha saamine ehk fiskaalne eesmärk. Eelkõige on käsitletav maks suureks tuluks kohalike omavalitsusüksustele, sest maamaks laekub 100% nende eelarvetesse. Kuigi maamaksu laekumiste suurusjärg võrreldes kohalike omavalitsuste kogu tuludega on väike, suurendab see siiski kohaliku omavalitsuse tulukust ja aitab efektiivsemalt hallata vastavat üksust. Maamaks võib tekitada maksumaksjate seas pahameelt, sest sisuliselt maaomanik üürib riigilt kinnisvara, mida ta on juba omandanud. Kuid sellegi poolest tänu maamaksu laekumistele suudab riik tagada parema kohaliku omavalitsusüksuste ülesannete täitmist.

Kokkuvõtvalt maamaks on riiklik, objektiivne, sissenõutav ja maksustamishinnast lähtuv maks. Maamaks erineb teistest maksudest mitme tunnuse poolest. Nimelt maamaksul puudub kindel maksumäär, vaid on sätestatud määra alam- ja ülempiir. Sellegi poolest, et maamaks on riiklik maks, laekub ta täies ulatuses kohaliku omavalitsusüksuse eelarvesse. Maamaksu puhul puudub deklareerimiskohustus. Maksu tasumine toimub maksuteate alusel. Maksustatavaks objektiks on omand, nimelt maatükk. Maksu määramisel peab maksuhaldur lähtuma maa kasutusotstarbest ja maksustamishinnast, mille määrab kohalik omavalitsus.

1.2 Maamaksuvabastuse sisu ja eesmärk

Maamaks on omandil põhinev maks ehk sellega maksustatakse isikule kuuluvat omandit, antud juhul maatükki. Maamaks on viimaste aastate jooksul tekitanud kodanike seas hulga küsimusi, mis seisnevad selle kulukas kogumises või ebaõiglates sisus. Nimelt riik teeb mitmeid kulutusi maamaksu efektiivseks haldamiseks, kuid see laekub sajaprotsendiliselt kohalike omavalitsusüksuste eelarvetesse. Samuti on tehtud ettepanekuid asendada see kinnisvara maksuga nagu enamikes Euroopa riikides. Eesti seadusandlus on võtnud arvesse kõik eelnevalt mainitud tagasiside ning viinud ellu maamaksuseaduse muudatuse. Nimelt tegemist on 2012. aasta Tallinna kodualusemaa omanike maamaksuvabastusega kohaliku omavalitsuse tasandil ja 2013. aasta maamaksuvabastusega riiklikul tasandil. Mõlema aasta muudatuste rakendamise põhjused on samasugused.

Seaduse muudatus peab olema põhjendatud samm ning vastama tulevikus oma eesmärkidele. Selleks, et muudatust rakendada hakata, tuleb välja selgitada muudatuse vajalikkus ja eesmärk, milleni lõppkokkuvõttes jõuda tahetakse. Maamaksuseaduse muudatuse tegeliku vajalikkuse välja selgitamiseks lähtuti nii tavakodaniku kui ka seadusandliku võimu esindajate seisukohtadest. Maamaksuvabastuse rakendamise tähtsamad põhjused ja probleemid kajastusid nii seaduse eelnõu seletuskirjas, kus iga osalenu väljendas oma seisukohta, kui ka maksumaksjate tagasisides. Kõige rohkem pööratakse tähelepanu punktidele, mis on seotud eelkõige liigse maksukoormusega tavakodaniku jaoks ning maamaksu kui omandimaksu vastuoluga põhiseaduslike printsiipidega.

Lähtudes Riigikogulaste seisukohtadest, üheks maamaksu probleemiks on seotud sotsiaalse aspektiga. Maksukohustust ega maksutõusu ei peeta klassikaliseks sotsiaalseks riskiks, mille puhul eeldatakse, et isikul tekib toimetulekuraskus. Kui vaadata rahvusvahelist õigust, siis tõesti ei ole maksutõuse klassikalise sotsiaalse riskina käsitletud. Seega ei ole reeglina ette nähtud ka sotsiaalkindlustushüvitisi, mis kindlustaksid isikuid võimalike maksutõusude vastu. Eelnevat tuleb ka sisuliselt õigeks pidada, sest maksude ja nende tõusudega seotud riskid peavad olema maandatud juba makse kehtestades. Omandimaksude, näiteks maamaksu, puhul tuleb silmas pidada, et maksu tasumise kohustus ei sunniks maksumaksjat oma omandist loobuma ega ohustaks maksumaksja võimet elada inimväärselt. Igal juhul tuleb maksu kehtestades tagada, et see maks ei tooks kaasa isikute langemist sotsiaalabi süsteemi. Ühe saksa õigusteadlaste väljendatud seisukoht oli, et maksuna ei tohiks isikult võtta seda, mida talle hiljem sotsiaalabina tagastama peab, samuti ei tohiks isikule antavat sotsiaalabi maksustamise teel tagasi võtta. Teisisõnu ei tohi avalik võim ühe käega antavat teise käega tagasi võtta (Seletuskiri...2011).

Teine põhjus oli seotud eluasemevaldkonna probleemidega. Eluaseme kättesaadavusega seotud probleemid on muutunud aasta-aastalt teravamaks – need puudutavad eelkõige vähem maksejõulisi uusi leibkondi, kes on eluasemeturule sisenemas. Raskusi eluaseme kättesaadavusega eluasemeturul on tingituna madalast sissetulekust ka vähem konkurentsivõimelistel elanikegruppidel. Eluruumide arvult on Eesti suhteliselt hästi kindlustatud, kuid elamufondi kvaliteet ning energiakulukus ei ole võrreldavad Euroopa Liidu arenenud liikmesriikide omadega – Eesti eluruumid on väiksemad, vanemad, mõnel juhul halvema tehnovarustatusega ning korterite osakaal on suurem kui eramute hulk. Antud fakt on kaudselt seotud maamaksuga. Kuna siiani oli kodualunemaa koormatud maamaksuga, ei suutnud paljud koduomanikud seda üleval pidada. Maamaksuvabastus on aga üheks lahenduseks eramaade hulga tõstmiseks ning eluaseme kvaliteedi parandamiseks (Seletuskiri...2011).

Eelnevalt kirjeldatud põhjused sisaldavad eelkõige probleeme, mis on kaasnenud maa maksustamisega. Need on seotud sotsiaalse aspektiga kui ka meie riigi majanduslike näitajatega. Väidetavalt maksustades inimese poolt omandatud maatükki, see võib liialt koormata teda ning tulevikus viia olukorrani, kus inimene ei saa hakkama enda omandi ülalpidamisega ning loobub sellest. See aga viib riigi statistilised näitajad langusteele. Siia maani on Eesti elamufondi kvaliteet ja eramaade hulk olnud võrreldes teiste Euroopa riikidega palju madalam, mis näitab omandi ülalpidamise liigset kulukust arvestades inimeste sissetulekuid. Maamaksuvabastus võib aga osutada üheks lahenduseks kajastatud probleemidele nii statistilise kui ka sotsiaalse poole pealt.

Maksuvabastus on üks maksusoodustuse liike, mis on maksuõigussuhte fakultatiivne ehk valikuline element. Tegemist on õigusnormis sisalduva eritingimusega, mis võib vabastada isiku maksukohustusest, arvata konkreetse objekti maksustatavate objektide hulgast välja, vähendada teatud asjaoludel maksumäära või teha üldnormides muid korrektiive, mis viivad maksusumma vähenemisele. Tulenevalt ühetaolise maksustamise põhimõttest tuleb maksusoodustuste andmise puhul rangelt jälgida, et oleks tagatud subjektide võrdne kohtlemine, samuti tuleb arvestada kõiki muid põhiseaduslikke printsiipe. (Lehis 1998).

Maamaksuvabastuse näol on tegemist ennekõike ideoloogilise küsimusega. Kas inimesed, kes on kord juba oma kodu ja maad välja ostes teinud suuri kulutusi, peaksid selle eest veel kord tasuma. Omanike Keskliit leiab, et sellise põhimõttelise küsimuse puhul ei peaks ega tohikski avalik sektor karistada inimesi, kes on otsustanud oma kodu soetada. Vastupidi – kinnisvara omamist tuleks soodustada. Statistiliselt on korduvalt tõendatud elamispinna ruutmeetrite ja laste arvu vahelist seost. Õigusriik erineb seadusriigist selle poolest, et igal kehtestatud seadusel on

eesmärk ja ka maksuseadusel on mõte. Kehtiva maamaksuseaduse kohaselt peaks maamaks soodustama maa tõhusamat kasutamist ja elavdama maa müüki. Samal ajal ütleb juba talupojamõistus, et seadus, mis sunnib kodusid müüma, ei saa olla ühiskonna huvides. Riik eksisteerib kodanike teenindamise, mitte nende maksustamise eesmärgil (Pärna 01.06.2011).

Maamaksuvabastuse puhul esinevad tingimused, mis peavad selle rakendamiseks olema täidetud. Tallinn vabastas 2012. aasta 1. jaanuarist maamaksust kodualuse elamumaa kuni 1500 m² ulatuses. Maamaksust vabastatakse vormikohase avalduse alusel. Vabastust ei ole võimalik rakendada automaatselt kõigile koduomanikele, kuna maamaksuseaduse järgi on maamaksust vabastamise aluseks vabastuse taotleja esitatud avaldus. Taotleja vabastatakse maamaksust juhul, kui tema elukoht Eesti rahvastikuregistri andmete järgi asub sellel maatükil, mille maksust vabastamist taotletakse, ning taotleja ei teeni selle maa eest rendi- või üüritulu. Taotlust sai esitada 1. septembrist 2011 kuni 10. jaanuarini 2012. Kodualuse maa maamaksust vabastamiseks tuli esitada avaldus ka pensionäridel, kes seni on saanud pensionäri maamaksuvabastust või -hüvitist. Represseeritud ei pidanud uut avaldust esitama, kui neile on varem maksuvabastus määratud (Koduomaniku...03.12.2011).

Kuigi kohalikul tasandil ja riiklikul tasandil rakenduva maamaksuvabastuse tingimused tulenevad maamaksuseadusest ja suuremas osas kattuvad, siiski tuleb neid eristada. Kui 2012. aastal vabastatakse maa maksust selle omaniku taotluse alusel, siis 2013. aastal avaldust esitama ei pea ja vabastus rakendub automaatselt kodualustele maatükkidele. Sarnaselt 2012. aasta vabastusele vabastatakse 2013. aastal maksust kuni 1500 ruutmeetri suurune maa, kuid viimase puhul seda vaid maavanema poolt tiheasutusega määratud alal. Mujal ulatub maksuvabastus kuni 2 hektari suurustele maatükkidele.

2012. aasta Tallinna maamaksuvabastuse taotlejale esitatavad nõuded on järgmised:

1. Taotleja on maa omanik ja maksab maamaksu.
2. Taotleja kasutuses olev maa asub Tallinna haldusterritooriumil.
3. Taotleja kasutuses olev maa on elamumaa sihtotstarbega.
4. Taotleja elukoht asub rahvastikuregistri andmeil sellel maatükil, mille maksust vabastamist taotletakse.
5. Taotleja ei teeni maa eest rendi- või üüritulu (Koduomaniku...03.12.2011).

Samasugused nõuded kehtivad ka 2013. aasta maamaksuvabastust saavale isikule. Erinevus seisneb teises punktis, kus on öeldud, et maa peab asuma Tallinna haldurterritooriumil. See punkt kohaldub vaid 2012. aasta maamaksuvabastuse korral.

Taotlejat puudutavat üheks oluliseks erinevuseks kahe maksuvabastuse puhul seisneb kaasomandis olevas maatükis. Nimelt kohaliku omavalitsuse tasandil kehtivas muudatuses on võimalik taotleda kaasomanikel ühine maamaksuvabastus, mis võimaldab neile rakendada maksuvabastust suurema pindalaga maatükile kui 1500 ruutmeetrit. Kaasomanike puhul korrutatakse maa pindala omanike arvuga ning tulemuseks saadud summa põhjal vabastatakse maatükk maksust vastavas suuruses. Näiteks kahe omaniku olemasolul maksimaalseks suuruseks, millelt võib taotleda maksuvabastust on 3000 ruutmeetrit. 2013. aasta maamaksuvabastusel antud prioriteet puudub.

Maamaksuvabastuse tingimustes esineb isikute loetelu, kes võivad saada maksuvabastust. Maamaksust vabastatakse 2013. aastal Eesti haldusterritooriumil ja 2012. aastal Tallinna haldusterritooriumil asuva maa omanik, reformimata maa kasutaja, hoonestusõiguse omanik või kasutusvaldaja. Asjaõigusseaduse kohaselt valdajaks on isik, kelle tegeliku võimu all asi, antud juhul maa, on. Loetletud isikute mõisted, keda vabastatakse maamaksust, võivad tihtipeale kattuda ja selle tõttu tekitada segadusi nende määratlemisel. Nende mõistete puhul esineb siiski erisusi ja selleks, et täpsemalt mõista, kes kuulub maamaksust vabastamisele, vajavad need tõlgendamist (Koduomaniku...03.12.2011).

Asjaõigusseadus sätestab, et hoonestusõigus on kinnisasja koormamine selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse. Hoonestusõigus on üks omandi liike, mille seadmiseks või üleandmiseks kohustav tehing peab olema notariaalselt tõestatud. Samuti asjaõigusseadus sätestab, et Kasutusvaldus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kasutama kinnisasja ja omandama selle vilju. Seega antud juhul on tegemist isikuga, kellele on antud hoonestusõigus või selle kasutusvaldus maatükil, millelt taotletakse maamaksuvabastust. Kui maatükki kasutatakse kodualusemaana, siis hoonestusõiguse omanik või selle kasutusvaldaja vastavalt omandi territoriaalsele asukohale kas 2012. aastast või sellest järgmisest aastast maamaksu tasuma ei pea.

Maamaksuvabastuse rakendamise põhjendamiseks on Riigikogu andnud mitmeid omapoolseid seletusi. Eestis on inimeste eluasemega seotud sundkulutused leibkonna liikme kohta suured ning maamaksuvabastus vähendab eluasemega seotud sundkulutusi. Statistikaametis tehtud leibkonna eelarve uuringu järgi kulutas leibkonna liige 2010. aastal eluasemele 50 eurot kuus. Statistikaameti hinnangul on eluasemele tehtavad kulutused võrreldes majanduskriisieelse ajaga suurenenud. Suuremad väljaminekud eluasemele on linnaelanikel. Üheks maamaksuvabastuse eesmärgiks on vähendada kodualust maad omavate elanike igakuiseid kulutusi. Kuna tegemist

2012. aasta Tallinna maamaksuvabastusega, siis sihtgrupiks on eelkõige Tallinna linnaelanikud (Seletuskiri...2011).

Samuti Eestis on elamu- ja omandireformi tulemusel ülisuur osa leibkondadest oma kasutuses oleva eluaseme omanikud, eraomanduses on ligi 90% elamufondist. Võrdlusena on see arv Soomes 67% ning Saksamaal 42%. Kui 1994. aastal kuulus Eestis riigile või kohalikele omavalitsustele 71% kõigist eluruumidest, siis 2002. aasta alguses ainult 4,2%. Seetõttu on ka koduomanike kui inimeste, kes on oma püsiva elukoha omanikud, sotsiaalne struktuur ja majanduslik toimetulek väga erinev. Riigi eluasemepoliitikas valitud ulatusliku koduomandiga eluasemekorraldus eeldab riigi poolt meetmeid, mis soodustaksid võimet tulla toime eluasemega seotud püsikulude katmisega. Lisaks mõnes omavalitsuses kõrge koduomandiga seotud maamaks on muutunud liigselt omandit koormavaks maksuks (Seletuskiri...2011).

Maamaksu kasutamine kodude müügi elavdamise ja maa tõhusama kasutamise eesmärgil on kohatu meetod. Eesti sotsiaalse taustsüsteemi juures on tegemist ebaproportsionaalse meetmega, mis suurendab sotsiaalset ebaõiglust ja vähendab jätkusuutlikkust. Koduomanike koormamine maamaksuga on vastuolus igasuguste moraalnormidega. Kui inimene on juba korra teinud suure kulutuse kodu ostmiseks, siis ei ole riigil ega ka omavalitsusel moraalset õigust hakata kodu maksutama. Tänapäevase maksimaalse määra – 2,5% – rakendamisel, mida paljud omavalitsused kasutavad, peaks omanik oma maa väärtuse uuesti maksma 40 aastaga. Seega on koduomanik muudetud rentnikuks omal maal. Antud vastuolu lahendamiseks rakendataksegi 2012 ja 2013 aastal maamaksuvabastust (Seletuskiri...2011).

Muudatus toob maamaksuvabastuse laiendamise ning koduomanikuks olemise soodustamise näol kaasa mitmeid positiivseid sotsiaal-majanduslikke mõjusid. See vähendab survet sotsiaalhoolekande süsteemile, leevendab valdavalt pereelamutes elavate lasterikaste perede probleeme ning lisaks tagab põlisasumite säilimise. Samas maksuvabastus võib olla nii objektiivne kui ka subjektiivne. Maamaksuvabastus on pigem korraga nii objektiivne kui ka subjektiivne, sest see vabastab 2012. aastast kõik Tallinna kodualusemaa omanikud ja 2013. aastast kõik Eesti maaomanikud maamaksust, kuid jätab maksukohustuse äri otstarbel kasutatavatele maksumaksjatele.

Näiteks Tallinlaste maksuvabastus laieneb kõigile korteriomanikele, kuna ühegi Tallinna korterelamu juurde kuuluva maa suurus ei ületa eelnimetatud piirväärtust korteriomaniku kohta. Suurema kui 1500-ruutmeetrise krundi omanikel alaneb maksusumma tuntavalt. Kui elamukrundi pindala on näiteks 1600 ruutmeetrit, siis avalduse alusel saab sellest 1500 ruutmeetrit maksuvabaks, ülejäänud saja ruutmeetri kohta hakkab aga senise 1,5-protsendilise maksumäära asemel kehtima üldisena rakenduv määr 2,5%. Tallinnas on 1500 ruutmeetrit

ületavaid elamumaa sihtotstarbega maatükke 2262, keskmise pindalaga 2084 ruutmeetrit. Ka nende kruntide omanikud valdavalt võidavad maksumäära tõustes 2,5 protsendile, mida võib pidada selle objektiivseks küljeks (Lehis 2011).

Lähtuvalt eelnevalt käsitletud seletuskirja seisukohtadest on maamaksuvabastuse peamiseks eesmärkideks eluasemele tehtavate kulutuste ja maksumaksjate koormuse vähendamine. Tuginedes ka erinevatele statistilistele andmetele on viimaste aastate jooksul inimeste kulud seoses omandiga suurenenud. Samuti iga leibkonna toimetulek on erinev, mille tõttu kodualuselt maalt tasutav maamaks võib olla ühe või teise maksumaksja jaoks liialt koormav. 2012. aastal rakendatav muudatus vähendab maksukoormust eelkõige linnaelanike seas, sest antud maamaksuvabastus on suunatud Tallinna elanikele. Tulevikus avaldab maamaksuvabastus mõju kogu Eestile, sest juba 2013. aastast rakendub see kogu Eesti haldusterritooriumil asuvale kodualusele maale. Kuna eesmärgid ja probleemid olid selgelt määratletud, ei esinenud seisukohti, mis kirjeldaksid maamaksuvabastust negatiivsest küljest. Lisaks riigikogulaste poolt väljendatule, on oma kokkuvõtte põhjustest, miks antud muudatus peab aset leidma, väljendatud Eesti Maksumaksjate Liit.

Maksumaksjate liit toetab maamaksuseaduse muudatusi, millega vabastatakse kodualune maa maamaksust. See maksumuudatus vähendab veidigi koduomanike kulusid, mis on muu hulgas suurenenud ka viimastel aastatel toimunud maksutõusude tõttu (näiteks käibemaksu ja aktsiiside tõus) ja mis suurenevad veelgi tulevaste maksutõusude tõttu. Mis tahes maksukoormust vähendav seadusemuudatus on tervitatav sõltumata sellest, millise erakonna valimislubadusega on tegemist või kellele isiklikult muudatusest kasu võib tulla. Maamaks on keskaegne igand, mida kasutati omal ajal tänapäevase tulumaksu ja käibemaksu asemel, sest maa omamine väljendas selle omaniku maksevõimet. Tänapäeva Eestis ei ole inimese kodu juures olev maa mingi luksuskaup ega erilise jõukuse näitaja. Maamaksu kaotamine kodualuselt maalt ei kahjusta kuidagi Eesti maksusüsteemi põhimõtteid ega maamaksu toimimist. Kodualuse maa maksuvabastus on kooskõlas Eesti ühiskonna väärtushinnangutega, mille hulka kuulub oma kodu väärtustamine, samuti Eesti maksupoliitika üldiste trendidega, mille eesmärk on vähendada otseste maksude osakaalu ja maksustada rohkem tarbimist ja saastamist (Lehis 2011).

Maamaksu on püütud ka õigustada väitega, et see maks justkui stimuleeriks omanikku maad efektiivselt kasutama ning takistaks suurte maavalduste koondumist ühe isiku kätte ja maa kasutatud seismist. See väide võib tõesti paika pidada põllumaa või ärimaa osas, aga kindlasti ei saa maamaksu kaudu sundida omanikke Nõmme või Pirita elamukrunte tükeldama (mis ei ole õigusaktide järgi üldse lubatudki) või hakkama koduaias köögivilja kasvatama. Pole ka kuulda

olnud, et keegi ostaks aedlinnades tänavate kaupa kinnisvara kokku, et takistada inimestel seal elamist. Samuti ei saa öelda, et uute elamurajoonide arendamisel oleks välja ehitatud ebamõistlikult suuri krunte või ehitatud uusi kortermaju väga hõredalt (Lehis 2011).

Tõsi, üle jõu käiv maamaks vaevab peamiselt Tallinna aedlinnade ja miljöövärtuslike linnaosade elanikke. Tallinna „mägede“ ja muu Eesti koduomanike jaoks on maamaks tihti sümboolse suurusega ning paljud korteriomanikud on juba praegugi maamaksust vabastatud, sest aastane maksusumma jääb alla 5 euro. Sellegipoolest on maksumaksjate liidu arvates mõistlik vabastada maamaksust kõik koduomanikud üle Eesti. See samm vabastaks Maksu- ja Tolliameti kohustusest tegeleda sadade tuhandete väikeste maksusummade määramise, kontrollimise ja sissenõudmisega ning vabanevat ressursi saaks maksuamet kasutada näiteks ümbrikupalkade ja salakaubaveo vastu võitlemiseks või miks ka mitte näiteks deklareerimata üüritulude avastamiseks (Lehis 2011).

Arvestades kõiki seisukohti, kõige suurimat tähelepanu oli pööratud maksukoormusega seotud küsimusele. Maksukoormus on sõltuvuses maksumaksja potentsiaalsest maksevõimest. Indiviidi majanduslik tulemuslikkus ning sellega kaasnev maksevõime võib avalduda kolmel viisil: tulu saamisena, vara omamisena, saadud tulude või kogutud vara tarbimisena. Seega sekkub riik maksude kehtestamisega esmajärjekorras majanduslikult aktiivsete indiviidide tegevusse. Maksumaksja loovutab riigile osa oma tuludest: mida suurem on inimeste jõukus, seda suuremad on ka maksulaekumised. Suurema sissetulekuga isikud omavad rohkem vara ning tarbivad enam kaupu ja teenuseid, seega maksavad rohkem ka kaudseid makse. Kokkuvõttes sõltub riigi maksutulude suurus ja eelarve maht elanikkonna jõukusest ning majanduslikust edust. Maksevõimelisuse põhimõte on tänapäeval kujunenud üldlevinud õiglase maksustamise printsiibiks (Lehis 1999).

Maamaksuga seonduvates küsimustes on jõutud järeldustele, et selle haldamine on kulukas, koormab liialt maksumaksjat, samuti ei paranda Eesti statistilisi andmeid ja on vastuolus põhiseaduslike printsiipidega. Nimelt sätestab Põhiseaduse paragrahv 32 üldise omandi kaitse põhimõtte. Kuigi maksude ja teiste kohustuslike maksete puhul võib põhimõtteliselt rääkida maksumaksja omandi sunniviisilisest vähendamisest, ei ole nimetatud paragrahv siiski otseselt maksustamisel rakendatav. Omandimaksude puhul tuleks jälgida, et suur maksukoormus ei tohi sundida maksustavast asjast loobuma. Maamaks on mingil määral vastuolus käsitletava põhimõttega, sest olenemata maksumäärast koormab see maa omanikku.

Tuginedes ülaltoodud põhjendustele ja seletustele, on maamaksuseaduse muudatus põhjendatud samm. Käsitletav maksuvabastus rakendatakse kõigepealt kohalikul tasandil ehk 2012. aasta Tallinna kodualuse maa vabastusega, ning seejärel hakkab see rakenduma juba riiklikul tasandil.

Peamiseks muudatuse eesmärgiks on maksumaksja eluasemega seotud tehtavate kulutuste vähendamine ja üldise maksukoormuse langetamine, selleks, et maaomanikud ei loobuks maatükki ülalpidamisest, vaid vastupidi, oleksid motiveeritud seda ka tulevikus tegema. Maamaksuvabastus võib näida parima maamaksu puuduste likvideerimisvahendina, kuid sellegi poolest esineb probleeme, mis puudutavad juba maamaksuvabastuse rakendamist.

Kokkuvõtteks anti ülevaade 2012. aasta ja 2013. aasta maamaksuvabastusest. Maamaksuvabastus on maamaksuseaduse muudatus, millega vabastatakse kodualusemaa omanikud maamaksu tasumiskohustusest. 2012. aasta maksuvabastus on kohaliku omavalitsuse tasandil ja 2013. aasta maksuvabastus riiklikul tasandil rakendatav muudatus. 2012 ja 2013 aasta maamaksuvabastusega on sätestatud tingimused, mis peavad vabastuse aktsepteerimiseks olema täidetud. 2012. aastal maamaksust vabastamiseks peab olema esitatud nõuetekohane taotlus. Samuti antud aastal on ühisomandi omanikel võimalik esitada ühine taotlus, millega võimaldatakse maamaksuvabastust suuremas mahus kui 1500 ruutmeetrit. Nimetatud tingimused 2013. aastal enam ei kehti.

2 MAAMAKSUVABASTUSEST TULENEVAD PROBLEEMID JA RISKID

2.1 Ühisomandis oleva maa maksust vabastamine

Maaomand on üks omandiliike, mis võib korraga olla kas ühe või mitme isiku käsutuse all. Maamaksu määramise puhul ei mängi rolli, kas maksuobjekt on ühe või enama isiku omandis. Maamaksu määramisel mängivad rolli vaid maatükki omadused. Maamaksust vabastamise puhul võetakse arvesse nii maksuobjekti kui ka maksumaksja tunnused. Tallinna maamaksuvabastuse puhul arvestatakse maatüki omanike arvu, millest lähtudes on võimalik taotleda maksuvabastus maaomandilt suuremas osas kui ühe omaniku puhul. Ühisomandis oleva maa ja sellelt maamaksuvabastuse taotlemisega kaasnevate probleemide analüüsimise tulemusena paljastub käsitletava muudatuse sisuline pool. Edaspidi käsitletav teema puudutab 2012. aasta kodualusemaa maksust vabastamist Tallinna haldusterritooriumil, kui ka mingil määral 2013. aasta maamaksuseaduse muudatust.

Asjaõigusseaduse kohaselt on ühine omand kahele või enamale isikule üheaegselt kuuluv omand. Ühine omand jaguneb omakorda kaasomandiks ja ühisomandiks. Kaasomand on kahele või enamale isikule üheaegselt mõttelistes osades ühises asjas kuuluv omand. Ühisomand on aga kahele või enamale isikule kuuluv omand, mille ühise asja osad on kindlaksmääramata. Ühisomand on isiklikum omandisuhe ja see eksisteerib vaid seaduses sätestatud juhtudes. Seega kaasomand ja ühisomand on sarnased mõisted, kuid nende käsutamises siiski esineb mitmeid erinevusi (Asjaõigusseadus, 09.06.1993).

Ühisomandiga on tihtipeale tegemist abielus olevate inimeste poolt ühiselt omandatud varaga ehk omand, mis kuulub abikaasadele. Kaasomandi ja ühisomandi käsutamise erinevus seostub eelkõige omandi võõrandamisega, näiteks müügiga. Kaasomandi puhul on omand jaotatud mõttelisteks osadeks, mille tõttu iga omanik on oma mõttelise osa käsutaja. Seega ühe omandi mõttelise osa müügiks ei ole vaja teiste kaasomanikke nõusolekut. Iga omanik saab käsutada talle kuuluvat osa iseseisvalt. Ühisomandil puuduvad mõttelised osad, mille tõttu omand on üks tervik, mis kuulub korraga kõigile ühisomanikele. Seega ühisomandis oleva vara võõrandamiseks on vajalik ka teiste omanike nõusolek, muidu on tehing kehtetu (Mis...05.04.2012).

2012. aasta maamaksuvabastusega on sätestatud, et kui maa, millelt taotletakse maamaksuvabastust on isikute ühisomandis, siis rakendatakse vabastus lubatud 1500 ruutmeetri korda omanike arvu piires. See tähendab, kui maal on kaks omanikku, kes vastavad Tallinna maamaksuvabastuse tingimustele, siis linn on kohustatud maad vabastama 3000 ruutmeetri ulatuses. 2013. aasta maamaksuvabastusega kaasomanikele antud õigus puudub. Nimelt, sõltumata maa omanike arvust on võimalik vabastada maa maksust vaid sätestatud pindala piires ehk 1500 ruutmeetri ulatuses. Tulenevalt antud muudatusest võib tekkida küsimus, kuidas kohaldub 2013. aasta maamaksuvabastus maatükile, millele oli 2012. aasta raames taotletud maksuvabastus lähtudes ühisomandi põhimõttest.

Lähtuvalt eelnevast peatükist, käesoleva ja järgneva aasta maamaksuvabastuse õiguslik osakaal siiski erineb teineteisest. 2012. aasta Tallinna maamaksuvabastus on kohalike omavalitsusüksuse tasandil tehtud muudatus, mis kehtib vaid Tallinna piirkonnas. 2013. aasta maamaksuvabastus on Riigikogu tasandil vastuvõetud maamaksuseaduse muudatus. Seega esmalt kohaldatav on riigitasandil kehtiv seadus. Juhul kui ühisomandis olevale maale kohaldatakse sel aastal Tallinna tasandil kehtivat maamaksuvabastust ehk see vabastatakse vastavalt lubatud pindalale korda omanike arvuga, siis 2013. aastast automaatselt hakkab rakenduma antud maatükile riigitasandil kehtiv seaduse säte ehk kohaliku omavalitsuse tasandil rakendatav vabastus muutub kehtetuks. Seega kui käesoleval aastal abikaasad on taotlenud ühisomandis oleva maa maksust vabastamise näiteks 3000 ruutmeetri ulatuses, siis järgmisest aastast kohaldub automaatselt maksuvabastus ainult 1500 ruutmeetrile. Tulenevalt sellest, peavad abikaasad arvestama võimaliku maksukoormuse tõusuga enda omandilt ning sisuliselt jääb üks omanikest järgmisel aastal ilma maamaksuvabastusest.

Ühisomandi puhul saab maamaksuvabastust taotleda vaid omanik, kes on kantud kinnistusraamatusse. Arvestades antud aspekti võib maamaksuvabastuse taotlemise korral tekkida probleeme. Oletame, et abikaasad on soetanud ühisomandi, antud juhul maatükki. Kinnisvara soetamisel tehakse vastav kanne kinnistusraamatusse ning vajadusel muudetakse ka rahvastikuregistri andmed isikute elukohaandmete muutuse korral. Vajalikud muudatused abikaasade ühisomandi soetamise puhul olid tehtud, kuid kinnistusraamatu järgi oli soetatud maatüki omanikuks mees ja rahvastikuregistri järgi elukoht kuulus naisele.

Antud erisus on vaid formaalne, sest sisuliselt on antud maatükki omanikuks mõlemad abikaasad, sest tegemist on eelkõige ühisomandiga. Antud erisus kahe registri andmete vahel võib tekitada olukorra, kus Tallinna linn keeldub abikaasadele maamaksuvabastuse andmisest, lähtudes sellest, et mõlemad omanikud ei ole kantud mõlemasse andmeregistrisse. Selleks, et linn rahuldaks abikaasade poolt esitatud taotluse maa maksust vabastamises suuremas osas nagu

on ette nähtud sätestatud tingimustega, tuleb abikaasadel teha vastavate kannete parandused kinnistusraamatus ja rahvastikuregistris, millega kaasnevad täiendavad kulutused.

Kinnisvaraga seotud tehingud vajavad tavaliselt notariaalset tõestust, kui kergemad muudatused kinnistusraamatu andmetes nõuavad vaid avalduse esitaja allkirjastamist. Kinnistusraamatu kanne tehakse, sealhulgas muudetakse või kustutatakse, kinnistamisavalduse alusel. Juhul kui kinnistusraamatu kande või märke tegemine, muutmine või kustutamine riivab kolmanda isiku õigusi, tuleb esitada puudutatud isiku notariaalselt kinnitatud allkirjaga nõusolek. Avaldusele lisatakse asjaõiguse omandamist tõendav dokument ja andmed, mis võimaldavad kontrollida riigilõivu tasumist. Riigilõivu arvutamisel on aluseks riigilõivuseadus (Kuidas...01.03.2012). Nende andmete kohaselt nähtub, et kinnistusraamatu kande muutmine on ajalist ja rahalist ressursi nõudev protsess.

Lisaks kinnistusraamatu andmetele, tuleb muuta ka vastavad andmed rahvastikuregistris. Korrektsed andmed rahvastikuregistris annavad riigile mitmesugust infot oma kohustuste paremaks täitmiseks. Registri andmete alusel on võimalik riigil täpsemalt planeerida rahaliste vahendite paigutamist ja suunata arenguprotsesse. Rahvastikuregistri andmeid uuendatakse pidevalt inimesega toimuvate sündmuste registreerimisel või talle dokumentide väljastamisel riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuses. Registris olevaid elukohaandmeid sisestatakse või muudetakse isiku poolt esitatud elukohateate alusel. Kaasomandis oleva ruumi aadressi kandmiseks rahvastikuregistrisse lisab elukohateate esitaja elukohateatele kõigi kaasomanike või nende esindajate nõusoleku elukohateate esitamiseks, välja arvatud juhul, kui kaasomanike kokkuleppes ei tulene teisiti (Rahvastikuregister...01.03.2012).

Pöördudes tagasi eelnimetatud probleemi juurde, mis hõlmab ühisomandis oleva maa vabastamist maksust, tekib küsimus, kas käesoleval aastal rakendatav muudatus Tallinna linna poolt on vastavuses oma tegelike eesmärkidega. Kodualuse maa maksust vabastamise eesmärgiks on vähendada isikute maksukoormust ja kulusid, mis kaasnevad omandi ehk maatüki ülalpidamisega. Käsitletava probleemi rõhutavaimaks aspektiks oli Tallinna linna poolt ühisomandis oleva maa maksust vabastamise taotluse rahuldamata jätmine, sest üks abikaasadest või kaasomanikest ei ole kantud kinnistusraamatusse või rahvastikuregistrisse antud maatüki omanikuks. Selleks, et saada maamaksuvabastus, peavad ühisomanikud tegema täiendavaid kulutusi. Esiteks andmete muutmine nõuab isikutelt aega ja teiseks kinnistusraamatu andmete muutmise või korrigeerimise tasu võib ulatuda 1000 euroni vastavalt tehinguväärtusele (Riigilõivuseadus, 22.04.2010). Selline taotluste käsitlemine Tallinna piirkonna kohaliku omavalitsuse poolt tõestab inimestele vastuvõetud muudatuse vastuolu oodatud tulemusega ja viitab selle muudatuse näiliku iseloomule, kuigi maksusoodustus ei ole kohustuslik.

2012. aasta maamaksuvabastuse taotlemiseks ja selle rahuldamiseks linna poolt pidid olema täidetud järgnevad tingimused:

1. Taotleja on maa omanik ja maksab maamaksu.
2. Taotleja kasutuses olev maa asub Tallinna haldusterritooriumil.
3. Taotleja kasutuses olev maa on elamumaa sihtotstarbega.
4. Taotleja elukoht asub rahvastikuregistri andmeil sellel maatükil, mille maksust vabastamist taotletakse.
5. Taotleja ei teeni maa eest rendi- või üüritulu.

Samuti on võimalik esitada taotlus kaasomanikel. Juhul, kui kõikide omanike andmed vastavad sätestatud tingimustele, vabastatakse maatükk maksust suuremas mahus kui 1500 ruutmeetrit (Koduomaniku...03.12.2011).

Abikaasade, kui ühismandi maamaksust vabastamise taotlejate andmed on vastavuses 2012. aasta kodualusemaa maksuvabastuse sätestatud tingimustega, mille kohaselt peaksid nad saama maksust vabastuse vähemalt 3000 ruutmeetri ulatuses, sõltuvalt maatükki kogupindalast. Kuna antud maatükk on soetatud abikaasade poolt ühisvarana, siis alates müügilepingu sõlmimisest muutuvad nad automaatselt ostetud maa omanikeks. Tulenevalt sellest ja sätestatud tingimustest peaks 2012. aastast Tallinna maamaksuvabastus olema rakendatav nende maaomandile. Formaalse vea, mis puudutab registreid, ja väärade rakendamise tõttu abikaasad maamaksuvabastust suuremas osas ei saa.

Eelnevalt kirjeldatud olukorras lähtub Tallinna kohalik omavalitsus formaalsest mitte sisulisest aspektist. Tulenevalt sellest on 2012. Tallinna kodualusemaa maksuvabastus vastuolus oma tegeliku eesmärgiga ning osaliselt põhiseadusest tuleneva õiguspärase ootuse printsiibiga. Nimetatud printsiibi sisu tuleneb Põhiseaduse paragrahvist kümme, kus selgitatakse, et õiguspärane ootus on õiguskindluse põhimõtte üks osa, mis on omakorda õigusriigi printsiip. Õiguspärane ootus tähendab ka inimeste põhjendatud ootust, et vastuvõetud seadustes sisalduvad keelud, nõuded ja kohustused rakenduvad sellistena, nagu nad seadustes vastu võeti. Isegi siis, kui konkreetne kohustus või nõue jõustub alles mõne aja pärast. Siit tulenevalt omanikud, kelle ühismandis on näiteks 3000 ruutmeetri suurune maatükk ja kelle osas on linn jätnud rahuldamata taotluse maamaksust vabastamisele, saavad tugineda eelnevalt nimetatud printsiibile.

Tuginedes näitele, kus abikaasad on ühisvarana soetanud maatüki ning saanud rahuldamata jätud taotluse osaliseks, on alus arvata, et Tallinna kohalik omavalitsus on tõlgendanud sätet

vääralt. Selleks, et jõuda antud muudatusega püstitatud eesmärkideni, tuleb lähtuda selle sisust. Nimetatud tingimustest tuleneb, et taotleja peab olema maatüki omanik ja tema elukoht peab asuma sellel maatükil. Abikaasadel, kes on ühisomandi omanikud ja realselt selle elanikud, on eeldus arvata, et aastast 2012 nad maamaksu enda omandilt tasuma ei pea. Sellegi poolest Tallinna linn jätab vabastuse formaalse nõude tõttu taotluse rahuldamata ja abikaasad peavad omandilt tasuma seni olnud kõrgema maksumääraga maamaksu. Tulenevalt sellest, on kodualusemaa maksust vabastamise eesmärk jäetud täitmata, kuna abikaasade kinnisvaraga seotud kulutused kasvavad ja esineb risk, et edaspidi omanikud loobuvad oma varast.

Maamaksu määramine ei sõltu maa omanike arvust, kuid Tallinna kodualuse maamaksuvabastuse puhul arvestatakse ühisomandis olevat maatükki, mille tulemusena on võimalik sellelt saada maksuvabastus suuremas ulatuses kui 1500 ruutmeetrit. Käsitletavad tingimused on sätestatud kohaliku omavalitsuse poolt. Igal Tallinna kodualuse maa omanikul on õigus saada maamaksust vabastust ja ühisomanikel seda suuremas ulatuses. Peamine probleem seisneb selles, et maamaksuvabastuse rakendamise korral, lähtub Tallinna linn sätestatud tingimustest ja tõlgendab need vaid grammatiliselt. Autori arvates on maamaksuvabastuse rakendamise juures tähtsam sisuline aspekt, mitte formaalne, mille tõttu tekibki käsitletava muudatuse vastuolu selle tegeliku eesmärgiga. Maaomanike maksust vabastamise puhul peab Tallinna kohalik omavalitsus lähtuma sisulisest aspektist, mitte formaalsest. Selline lähenemine aitaks vältida käsitletavat probleemi ja jõuda esialgselt soovitava tulemuseni.

Kokkuvõtteks ühisomandis oleva maa maksust vabastamisel võivad kaasneda probleemid, mis puudutavad käesoleva aasta vabastuse rakendamist. Nimelt kui ühisomandi ühel kaasomanikest puudub kanne kas kinnistusraamatus või rahvastikuregistrist, võib linn keelduda vabastuse andmisest. Samuti 2013. aasta vabastusega ühisomandi puhul kaasneb probleem, kus üks omanikest jääb sisuliselt maksuvabastusest ilma, sest sellist võimalust pole riigitasandil rakendatava muudatusega ette nähtud. See on vastuolus maksuvabastuse tegeliku eesmärgiga, millega soovitakse vähendada isikute maksukoormust ja omandiga seotuid kulutusi. Tulenevalt sellest, autori arvates peab muudatusega sätestatud tingimusi järgima sisulisest aspektist, mitte tõlgendama neid grammatiliselt.

2.2 Mitmel otstarbel kasutatava maa maksust vabastamine

Maatüki puhul mängib olulist rolli sellele määratud sihtotstarve, sest lähtuvalt otstarbest kujuneb välja maa maksustamisväärtus ning seejärel maamaksumäär. Maatükile võib määratleda erinevad sihtotstarbeid, kuid nende täpne liigitus on sätestatud katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende

määramise korras. Käesolevas peatükis osutatakse suurimat rõhku elamu-ja äriotstarbega kasutatavale maale. Nimetatud liigid on kõige enim kasutatavad ja tavainimesele üheselt mõistetavad. Kuna maatükile maksu määramisel mängib olulist rolli sellele määratud sihtotstarve, siis tulenevalt sellest on välja kujunenud problemaatiline osa, mis võib ette tulla maamaksuvabastuse rakendamise puhul.

Üks maamaksuvabastuse tingimustest on, et maatükk, millelt taotletakse maksuvabastust oleks elamumaa sihtotstarbega. Antud tingimus puudutab nii 2012. aasta kui ka 2013. aasta maamaksust vabastamist. Mõnigi tallinlane sai vahetult enne taotluse esitamist üllatusega teada, et elab ärimaal, mitte elamumaal. See tõttu lükati tema esitatud maamaksuvabastuse taotlus tagasi. Samal ajal kui Tallinn vabastab elanike kodualuse maa 2012. aastal maksust, tõuseb ärimaa maksumäär seniselt 1,5 protsendilt 2,5 protsendini. Peale ettevõtete peavad maksutõusuga leppima paljud korteriomanikud, kelle kodud linn lubas ehitusbuumi ajal ärimaale ehitada. Ärimaal asuvale kodule maksuvabastus ei laiene. Hinnangute järgi asub Tallinnas ärimaal ligi 500 kolme ja enama korrusega hoonet, mida kasutatakse elamuna. Tulenevalt sellest on paljud Tallinna koduomanikud avaldanud soovi linnaplaneerimise ametisse maa sihtotstarbe muutmiseks (Reimer 06.10.2011).

Katastriüksuse sihtotstarbe määrab kohalik omavalitsus ning määratud sihtotstarve registreeritakse maakatastris. Kohalik omavalitsus määrab katastriüksuse sihtotstarbe nii neil juhtudel, kus on tegemist uuele katastriüksusele esmakordse sihtotstarbe määramisega kui ka olemasoleva katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseiga. Üldjuhul toimub sihtotstarbe määramine kinnisasja omaniku taotluse alusel. Samuti ka kohalikul omavalitsusel on õigus ja kohustus omaalgatuslikult määrata katastriüksuse sihtotstarve, kui kinnisasja omanik taotlust ei esita. Näiteks kui elamu soovitakse ümber ehitada äriotstarbeliseks ehitiseks ning kinnisasja omanik taotleb vaid ehitusloa väljastamist, tuleb kohalikul omavalitsusel määrata enne või vähemalt samaaegselt ehitusloa väljastamisega katastriüksusele ärimaa sihtotstarve. Ehitise alusele ja selle teenindamiseks vajalikult maale määratakse kogu ulatuses ehitise kasutusotstarbele vastav sihtotstarve. Ühele katastriüksusele on võimalik määrata kuni kolm sihtotstarvet (Seletuskiri...2012).

Sihtotstarbe määramine on eelkõige seotud maamaksu määramisega, sest sellest sõltub maatüki maksustamishind. Enne 2001 aastat jagunesid maa sihtotstarbe liigid omakorda alaliikideks, kuid käesolevaks aastaks on nendest loobutud. Erandiks on siin sotsiaalmaa sihtotstarbe liik, mis jaguneb alaliikideks. Ühiskondlike hoonete maa ja üldkasutatava maa eristamine on vajalik seetõttu, et määrata ära üldkasutatav, avalikult kasutatav maa, sest sotsiaalmaa sihtotstarbega võib olla ka maa, mis ei ole oma olemuselt üldkasutatav. Ühele katastriüksusele võib määrata

korraga mitu sihtotstarvet, kui erisuseks on sihtotstarbeta maa ja sotsiaalmaa alaliigi üldkasutatava maa sihtotstarve, mida ei tohi määrata samaaegselt teiste sihtotstarvetega (Seletuskiri...2012).

Tulenevalt sellest, isikud, kes tahavad taotleda maamaksuvabastust ja elamumaa asemel omavad hoopis ärimaad, peavad kohalikule omavalitusele esitama nõuetekohase taotluse. Tuginedes esitatud taotlusele hakkab kohalik omavalitsus seda läbi vaatama ning seejärel kas rahuldab selle või jätab rahuldamata. Taotluses esitatud nõuete kooskõlastamine toimub katastripidajaga, kes samuti peab kinnitama sihtotstarve muutmist, lähtudes kehtivatest õigusnormidest. See on aeganõudev protsess, mille käigus muutub maatüki maksustamisväärtus ja selle sihtotstarve, mida arvestades määratakse vajadusel maamaks. Mõned maatükid ehk katastriüksused omavad mitu erinevat sihtotstarvet, mille muutmise protsess võib osutuda veel keerukamaks.

Ühe sihtotstarbe muutmine on võimalik omaniku poolt esitatud taotlusega, kuid maamaksust vabastamisel probleemseks osutavad katastriüksused, millele on määratud mitu erinevat sihtotstarvet. Sellise maatüki pealt maamaksu tasumine toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt arvestatud proportsioonile. Näiteks ühe elamu, kus alumisel korrusel asuvad äripinnad, proportsiooniks on määratud 50/50. See tähendab, et 50% kogu maatüki pindalast on äriotstarbega ja ülejäänud 50% elamisotstarbega. Iga sellise elamu korteriomanik tasub riigile maamaksu lähtudes antud proportsioonist. Kui ühe hoone reaalosa ehk korteri pindala on näiteks 40 ruutmeetrit ja teise 70 ruutmeetrit, siis viimase korteri omanik tasub maamaksu suuremas ulatuses kui esimese omanik, sest maatüki proportsioonist lähtuvalt välja kujunenud maksusumma jaotatakse võrdselt kõigi omanike vahel, vastavalt nende omandi suurusele. Kuna alates 2012. aastast Tallinnas on elamumaa maksuvaba ja ärimaa kõrgema maksumääraga maksustatav, siis siit tulenebki oluline vastuolu kodualusemaa maksuvabastuse vastuolu tegeliku sisuga.

Igale kinnistule määratakse kohaliku omavalitsuse poolt kasutusotstarve eraldi, lähtudes iga kinnistu asukohast ja detailplaneeringust ning teistest vajalikest andmetest. Seega käsitletava probleemi sisu paremaks mõistmiseks lähtub autor ühest konkreetsest Tallinna maatükist ja sellele olevast kinnistust. Valituks osutus Mardi tänaval number 6 olev kinnistu. Tallinna Linnavalitsuse 3. septembri 2008 korraldusega nr 1439-k kehtestati Mardi tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering kesklinnas, millega nähakse ette kesklinnas asuvate Mardi tn 4, Mardi tn 6, Mardi tn 8a, Mardi tn 8b ja Mardi tn 8c kinnistute liitmine, moodustatava kinnistu sihtotstarbe määramine 70% elamumaaks ja 30% ärimaaks ning ehitusõiguse määramine ühe 8 maapealse korrusega äripindadega korterelamu ehitamiseks (Tallinna Linnaplaneerimise Ameti peaarhitekti 03.08.2011 a. korraldus nr 1439-k.).

Lähtuvalt sätestatud andmetele toimub maamaksu tasumine antud kinnistu omanikel vastavalt muudetud proportsioonile ehk 30% ärimaa maksumäära ja 70% elamumaa maksumäära järgi. Seega iga antud kinnistule kuuluva äri- või elamispinna omaniku pindala jaotatakse mõttelisteks osadeks vastavalt sätestatud protsentidele ja lähtuvalt sellest tekib igal omanikul maamaksu tasumise kohustus. Seoses maamaksuvabastuse rakendamisega toimub 2012. aastal taotluse alusel ja 2013. aastal automaatselt elamispinna maksust vabastamine sarnase põhimõtte alusel. See tähendab, et iga Mardi tänava maja number 6 korteriomanik võib taotleda käesoleval aastal maamaksuvabastust, kuid kohalik omavalitsus vabastab maamaksust vaid elamispinna kogu pindalast 70% ja ülejäänud 30% jääb maksustatavaks osaks. Siin kohal ilmnebki maamaksuseaduse muudatuse vastuolu selle tegeliku eesmärgiga.

Nii 2012. aasta Tallinna maamaksuvabastuse kui ka 2013. aasta üleriigilise maamaksuvabastuse kohaselt vabastatakse elamumaa sihtotstarbega maaüksus maksust kuni 1500 ruutmeetrit. Seega igal elamispinna omanikul on põhjendatud alus arvata, et tema vabastatakse maamaksukoormuse kandmisest, sest nii on ette nähtud käsitletava muudatusega. Tuginedes eelnevalt nimetatud näitele ehk Mardi tänaval asuvale hoonele number 6 nähtub, et selle elanikud maamaksu tasumisest täies ulatuses ei vabane, sest antud hoonele on määratud mitu sihtotstarvet. Siit tulenevalt tõstatub küsimus, et miks tavaline korteriomanik, kes kasutab omandit elamiseesmärgil, peab tasuma maamaksu isiku eest, kes samas hoones omab pinda ärilise eesmärgiga. Selline olukord tekitab maamaksuvabastuse vastuolu selle koduomanike kulutuste vähendamise eesmärgiga.

Maamaks on mingil määral vastuolus põhiseadusliku printsiibiga, nimelt paragrahv 32 sätestatuga. Antud paragrahvist tuleneb, et iga inimese omand on puutumatu. Maamaks koormab aga maa omanikku ehk riigi poolt on määratud täiendavad kulutused omandile. Seega see omand polt täies ulatuses puutumatu. Lisaks nimetatud Põhiseaduse paragrahvile on maamaksuvabastus vastuolus teise põhiseadusliku printsiibiga. Nimelt vastavalt Põhiseaduse paragrahvile 10 kehtib meie riigis õiguspärase ootuse põhimõte, mille alusel on inimesel õigus loota seaduses sätestatu õigele rakendamisele. Selle printsiibi kohaselt on igäühel õigus tegutseda mõistlikus ootuses, et rakendatav seadus jääb kehtima. Igäüks peab saama temale seadusega antud õigusi ja vabadusi kasutada vähemalt seaduses sätestatud tähtaja. Maamaksuvabastuse puhul pole tegemist tähtaegadega, kuid see haakub antud printsiibiga maamaksuseadusesse sisse viidud muudatuste rakendamise osas.

Kui 2012. aasta Tallinna maamaksuvabastuse või 2013. aasta maamaksuseaduse muudatusega on ette nähtud kodualuse maaomaniku vabastamine maamaksu tasumisest, siis igal isikul, kes kuulub kodualuse maa omanikke hulka, peab saama maamaksuvabastust. Ees pool nimetatud

Tallinnas asuva hoone andmete tõttu, mis puudutavad selle hoonealust maatükki, iga kodualuse maa omanik maamaksu vabastust ei saa. Seega võib väita, et antud muudatuse regulatsioon on puudulik ja tulevikus jääb selle eesmärk täitmata. Nimelt maamaksuvabastusega on tahetud vähendada kodualuse maa omaniku omandiga seotud kulutusi ja motiveerida ülejäänuid omandama maad, kuid pole arvestatud kinnistutega, millel on mitu sihtotstarvet.

Tuginedes mitmel otstarbel kasutatava maa maksust vabastamise analüüsile teeb autor maamaksuseaduse muudatuse ettepaneku maamaksuseaduse paragrahv 11 osas. Koduomanikke maamaksust vabastav maamaksuseaduse muutmise seaduse alusel, mis on vastu võetud 16.06.2011 on maamaksuseaduse paragrahv 11 muudetud ja sõnastatud punktide kaupa järgmiselt:

1. Maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik tema omandis oleva või käesoleva seaduse §-s 10 sätestatud maakasutaja tema kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal kuni 0,15 ha ning mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.
2. Maamaksu tasumisest on vabastatud hooneühistu elamumaa selliste füüsilisest isikust hooneühistu liikmete osamaksude proportsiooni osas, kelle elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele on sellel maal asuvas hoones, 0,15 ha ulatuses linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal ja 2,0 ha ulatuses mujal iga nimetatud tunnustele vastava hooneühistu liikme kohta.
3. Kui maa on kaasomandis, on kaasomanikud maamaksu tasumisest vabastatud käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tingimustel elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal kokku 0,15 ha ning mujal kokku kuni 2,0 ha ulatuses. Käesolevas lõikes sätestatu ei kohaldu korteriomandite omanike suhtes.

Autori arvates vajavad nimetatud maamaksuseaduse paragrahv 11 muudetud punktid sisulist täpsustamist, et vältida eelnevalt kirjeldatud probleeme. Nimelt tuleb korrigeerida maksust vabastamise kord arvestades katastriüksustega, millele on määratud mitu erinevat sihtotstarvet. Eelnimetatud punkti 2 juures tuleb lähtuda mitte maatükile määratud proportsioonile, vaid reaalsest kasutusotstarbest. Omanik, kelle omandis on korter, mis asub katastriüksusel, millel on

mitu otstarvet, peab saama maksuvabastuse samadel tingimustel, mis teisedki kodualusemaa omanikud. See tähendab, et korteriomaniik, kelle omand kuulub ehitise pindade hulka, mis asub maatükil, millel on mitu sihtotstarvet, peab saama maamaksust vabastuse oma omandi pealt täies ulatuses, mitte lähtuvalt proportsioonist. Seega omanik, kes kasutab oma omandit ainult elamu otstarbega, peab saama maksuvabastust täies ulatuses ehk kogu pindalalt ja omanik, kes kasutab omandit ärilise eesmärgiga, peab tasuma maamaksu täies ulatuses vastavalt sätestatud maksumääradele. Oluline on, et maksust vabastamisel ei lähtuta proportsiooni mõttelistest osadest vaid pindala reaalsest kasutusotstarbest.

Lisaks hoone reaalosa kasutusotstarbest lähenemisele maamaksuvabastamise rakendamisel on teiseks võimaluseks korrigeerida mitme sihtotstarbega kasutatavate maatükkide proportsiooni määramise kord. Nimelt praegu kuulub hoone, mis asub mitmel sihtotstarbel kasutataval maal, iga reaalosa, näiteks korteriomand, vastavalt selle maatükile määratud proportsiooni jaotusele. Maamaksuvabastuse puhul tuleks määrata käsitletavate omadustega maale proportsioon selliselt, et kinnistul asuva hoone iga reaalosa kuuluks vastava proportsiooni alla. Kui kogu hoone kasutatavast reaalosas moodustab ärilise eesmärgiga kasutatav pind, näiteks 20%, siis ka maatükile määratud proportsioon peab olema sellega vastavuses ehk 20% ärilisel eesmärgil kasutatav maa ning 80% elamumaa.

Eelnevalt nimetatud seaduse korrigeerimine või maatükile proportsiooni määramine aitaks vältida korteriomaniikel, kes elavad mitmel sihtotstarbel kasutataval maal, maksukoormuse kandmist ja maamaksuseaduse muudatuse vastuolu selle tegeliku eesmärgiga. Sellisel juhul lähtuvalt Mardi tänaval asuva hoone näitel, peaksid maamaksu tasuma vaid isikud, kelle valduses on 30% kogupindalast ja mida reaalselt kasutatakse ärilise eesmärgiga. Teised omanikud, kes omavad ülejäänud 70% kogupindalast ja kasutavad oma omandit vaid elamu eesmärgiga, vabastatakse maamaksust kogu omandi pindala ulatuses. Antud muudatus nõuaks kohalike omavalitsustelt suuremat ajalist ressursi, kuid tulemuseks oleks maamaksuvabastuse tegelik eesmärk täidetud.

Maamaksuvabastuse puhul olid püstitatud kindlad eesmärgid, milleni tuleb jõuda antud maamaksuseaduse muudatuse rakendamisel. Eelkõige puudutab maamaksuvabastus kodualusemaa omanikku ja tema maksukoormuse vähendamist. Analüüsidest maamaksuvabastuse tingimusi, kerkis esile probleem, millega inimesed võivad kokku puutuda. Ilmnunud probleem puudutab maatükki, millele on määratletud samaaegselt mitu erinevat sihtotstarvet. Antud juhul analüüsiti katastriüksust, millel on nii äriline otstarve kui ka elamumaa otstarve. Sellise maa maksust vabastamise puhul arvestatakse sihtotstarvete proportsiooniga mitte aga maatükil olevate ruumide reaalse kasutusotstarbega. Sellest tulenevalt jäävad

maksukoormuse kandjaks kõik ruumide omanikud, vaatamata sellele, kas reaalselt nad kasutavad oma omandit elamu või ärilise eesmärgiga. Siit tulenebki oluline maamaksuvabastuse vastuolu eelnevalt püstitatud eesmärkide ja sisuga.

Kokkuvõtteks kui maatükil on määratud samaaegselt elamisotstarbe ja äriotstarbe vastavalt proportsioonile, jääb reaalselt koduomanik maamaksu koormuse kandjaks, vaatamata vabastuse saamisele. Nimelt sellise ehitise koduomanik vabastatakse maamaksust vaid selle osa suhtes, mis kuulub elamisotstarbe proportsiooni hulka. Probleemi paremaks mõistmiseks käsitleti seda konkreetse näite abil. Valituks osutus Tallinnas Mardi tänaval asuv hoone number kuus. Probleemi tekkimise võimaluse vältimiseks tegi autor maamaksuseaduse paragrahvi 11 osas muudatuse ettepaneku, mille kohaselt maamaksuvabastuse rakendamisel tuleb lähtuda ruumi reaalsest kasutusotstarbest, mitte sätestatud proportsioonist. Samuti teiseks probleemi võimalikuks lahendamiseks pakuti välja maatükile proportsiooni määramise teine võimalus, mis sisaldab hoone reaalosa kuuluvust maatükile määratud proportsioonile.

KOKKUVÕTE

Lõputöö teema on maamaksuvabastusega kaasnevad probleemid Eestis. Maamaks on eelkõige inimese omandit koormav maks. Lisaks maaga ülalpidamisega seotud kuludega, peab inimene tasuma veel maamaksu. Selleks, et vähendada kodualuse maa omanike kulutusi omandilt ja soodustada maa omamist, sätestati maamaksuvabastus kodualuselt maalt. Antud muudatus hakkab kehtima 2012. aastast kohaliku omavalitsuse tasandil ja 2013. aastast hakkab kehtima riiklikul tasandil. Töö eesmärk oli analüüsida maamaksuvabastusega kaasnevaid probleeme Eestis. Selleks, et saavutada eesmärk, oli püstitatud neli uurimisülesannet.

Esimeseks uurimisülesandeks oli anda ülevaade maamaksu mõistest ja maksustatavast objektist. Maamaks on riiklik, objektiivne, sissenõutav ja maksustamishinnast lähtuv maks. Maamaks erineb teistest maksudest mitme tunnuse poolest. Nimelt maamaksul puudub kindel maksumäär, vaid on sätestatud määra alam- ja ülempiir. Sellegi poolest, et maamaks on riiklik maks, laekub ta täies ulatuses kohaliku omavalitsusüksuse eelarvesse. Maamaksu puhul puudub deklareerimiskohustus. Maksu tasumine toimub maksuteate alusel. Maksustatavaks objektiks on omand, nimelt maatükk. Maksu määramisel peab maksuhaldur lähtuma maa kasutusotstarbest ja maksustamishinnast, mille määrab kohalik omavalitsus.

Teiseks uurimisülesandeks oli anda ülevaade 2012 ja 2013 aasta maamaksuvabastusest. Maamaksuvabastus on maamaksuseaduse muudatus, millega vabastatakse kodualusemaa omanikud maamaksu tasumiskohustusest. 2012. aasta maksuvabastus on kohaliku omavalitsuse tasandil ja 2013. aasta maksuvabastus riiklikul tasandil rakendatav muudatus. 2012 ja 2013 aasta maamaksuvabastusega on sätestatud tingimused, mis peavad vabastuse aktsepteerimiseks olema täidetud. 2012. aastal maamaksust vabastamiseks peab olema esitatud nõuetekohane taotlus. Samuti antud aastal on ühisomandi omanikel võimalik esitada ühine taotlus, millega võimaldatakse maamaksuvabastust suuremas mahus kui 1500 ruutmeetrit. Nimetatud tingimused 2013. aastal enam ei kehti.

Kolmandaks uurimisülesandeks oli analüüsida ühisomandis oleva maa maksust vabastamist. Analüüsi käigus selgus, et ühisomandis oleva maa maksust vabastamisel võivad kaasneda probleemid, mis puudutavad käesoleva aasta vabastuse rakendamist. Nimelt kui ühisomandi ühel kaasomanikest puudub kanne kas kinnistusraamatus või rahvastikuregistrist, võib linn keelduda vabastuse andmisest. Samuti 2013. aasta vabastusega ühisomandi puhul kaasneb probleem, kus

üks omanikest jääb sisuliselt maksuvabastusest ilma, sest sellist võimalust pole riigitasandil rakendatava muudatusega ette nähtud. See on vastuolus maksuvabastuse tegeliku eesmärgiga, millega soovitakse vähendada isikute maksukoormust ja omandiga seotuid kulutusi. Tulenevalt sellest, autori arvates peab muudatusega sätestatud tingimusi järgima sisulisest aspektist, mitte tõlgendama neid grammatiliselt.

Neljandaks uurimisülesandeks oli analüüsida mitmel otstarbel kasutatava maa maksust vabastamist. Analüüsi käigus selgus, et kui maatükil on määratud samaaegselt elamisotstarbe ja äriotstarbe vastavalt proportsioonile, jääb realselt koduomanik maamaksu koormuse kandjaks, vaatamata vabastuse saamisele. Nimelt sellise ehitise koduomanik vabastatakse maamaksust vaid selle osa suhtes, mis kuulub elamisotstarbe proportsiooni hulka. Probleemi paremaks mõistmiseks käsitleti seda konkreetse näite abil. Valituks osutus Tallinnas Mardi tänaval asuv hoone number kuus. Probleemi tekkimise võimaluse vältimiseks tegi autor maamaksuseaduse paragrahvi 11 osas muudatuse ettepaneku, mille kohaselt maamaksuvabastuse rakendamisel tuleb lähtuda ruumi realsest kasutusotstarbest, mitte sätestatud proportsioonist. Samuti teiseks probleemi võimalikuks lahendamiseks pakuti välja maatükile proportsiooni määramise teine võimalus, mis sisaldab hoone reaalosa kuuluvust maatükile määratud proportsioonile.

Lõputöös täidetud uurimisülesannete kaudu jõuti töö eesmärgini – analüüsiti maamaksuvabastusega kaasnevaid probleeme Eestis. Läbi analüüsi selgus, et töös käsitletavate probleemide tekkimine on võimalik. Nende vältimiseks pakkus autor omapoolsed lahendused, millega saaksid välditud vastuolud maamaksuvabastuse tegeliku eesmärgiga. Autori poolt püstitatud uurimisülesanded on täidetud ja töö eesmärk saavutatud.

Edaspidiseks pakub autor analüüsimiseks maamaksuvabastuse otstarbekust ja tulemust. Samuti esineb veel probleeme, mida võib seoses rakendatava muudatusega analüüsida. Näiteks paljud elanikud ei olnud teadlikud, et 2012. aastal tuleb esitada maamaksuvabastuse saamiseks avaldus. Eelnevatel aastatel oli nende omandilt arvestatud maamaksusumma alla 5 euro, mille tõttu maksuhaldur neile maksuteadet ei väljastanud. Käesoleval aastal aga maamaksusumma tõusis maksimummäärani, mille tõttu nende isikutele määratav maksusumma ületab 5 eurot. Seega käesolevast aastast peavad nad hakkama tasuma maamaksu.

SUMMARY

The title of the thesis is „ Problems regarding the Land Tax allowance“. The thesis is written in Estonian and it consists of 37 pages. For the composition of this thesis 29 sources have been quoted. The subject is actual, because the regulation of the land tax allowance came into force in Tallinn in 2012 and will take effect in Estonia as a whole in 2013. The analysis of the conditions of changes and possible problems is mainly necessary for private persons, who own the real estate connected to their home.

The objective of this thesis is to analyse problems occurring with the allowance on land tax in Estonia. For achieving the objective, the author has posed the following examinational assignments:

1. A review is given of the essence of the land tax and the object of taxation.
2. A review is given of the land tax allowances of years 2012 and 2013.
3. The tax allowance of mutually-owned real estate is analysed.
4. Possible problems arising from the allowance of land tax regarding real estate used for multiple purposes is analysed.

In the first part of the thesis a theoretical research method is used, during which topics relevant are handled using theory. In the second part quantitative analysis is used, which is based on gathering and analysing multiple sources.

The author came to a conclusion, that there may arise problems reflected in this thesis. Regarding mutually-owned real estate, when one of the owners is not in the Land register or the Population register, the local authority may decline an allowance of land tax – that is in conflict with the real purpose of the land tax. When it comes to real estate used for multiple purposes, the real bearer of the tax burden is the home-owner, despite the tax allowance. To tackle this problem, the author has made a recommendation for amending paragraph 11 of the Land Tax Law.

VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

1. Asjaõigusseadus. Vastu võetud 09.06.1993. RT I 1993, 39, 590.
2. Huberg, M. 01.05.2007. Kohalikud „kunnid” ja maamaks. Eesti Maksumaksjate Liidu kodulehelt <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=563> välja otsitud 07.01.2012
3. Kaing, M. 2007. Kinnisvara alused. Eesti Maaülikool. Metsandus- ja maaehitusinstituut. Geomaatika osakond.
4. Koduomaniku maamaksuvabastus Tallinnas. Tallinna kodulehelt <http://www.tallinn.ee/maamaksuvabastus/> välja otsitud 03.12.2011.
5. Kohtuotsus nr 3-3-1-33-03, 23.04.2003. Ants Möldre kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu 4. detsembri 2002a. otsuse peale haldusasjas nr 2-3-233/2002 A. Möldre kaebuses Lääne-Viru Maksuameti maksuteate tühistamiseks.
6. Kuidas tehakse kinnisvaratehinguid ja vormistatakse dokumente? Justiitsministeeriumi kodulehelt <http://www.just.ee/7623> välja otsitud 01.03.2012.
7. Kuidas toimub elukohaandmete kandmine rahvastikuregistrisse? Siseministeeriumi kodulehelt <http://www.siseministeerium.ee/13722/> välja otsitud 02.03.2012.
8. Lehis, L. 1998. Maksu mõistest Eesti õiguskorras. *Juridica*, 9, 434-443. Välja otsitud *Juridica* kodulehelt http://www.juridica.ee/juridica_et.php?document=et/articles/1998/9/18407.SUM.php 03.02.2012.
9. Lehis, L. 1999. Maksuõiguse üldpõhimõtted. *Juridica*, 5, 239-253. Välja otsitud *Juridica* kodulehelt http://www.juridica.ee/juridica_et.php?document=et/articles/1999/5/15481.PRN.prv.php 03.02.2012.
10. Lehis, L. 2009. Maksuõigus. Juura Kirjastus.
11. Lehis, L. 2010. Eesti maksuseadused koos rakendusaktidega. Õigusaktide kogumik seisuga 1. aprill 2010. Kolmas köide. Kommentaarid. Maksumaksjate Liidu Kirjastus OÜ.

12. Lehis, L. 2011. Seitseteist kevadist hetke: maamaksu kaotamise aeg. EML ajakiri MaksuMaksja, nr 6/7. Välja otsitud Eesti Maksumaksjate Liidu kodulehelt <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1085&keywords=maamaksuvabastus> 01.02.2012.
13. Lehis, L. 01.04.2011. Lõhnab nagu koalitsioonileping. Kodualuse maa maksuvabastus. MaksuMaksja, nr 4. Eesti Maksumaksjate Liidu kodulehelt <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1047&keywords=maamaksuvabastus> välja otsitud 10.12.2011.
14. Lehtmets, A. 01.12.2009. Maamaksust ja kinnisvaramaksust. MaksuMaksja, nr 12. Eesti Maksumaksjate Liidu kodulehelt <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1002> välja otsitud 05.01.2012
15. Maamaksuseadus. Vastu võetud 06.05.1993. RT I 1993, 24, 428.
16. Maa hindamise seadus. Vastu võetud 09.02.1994. RT I 1994, 13, 231.
17. Mis vahe on kaasomandil ja ühisomandil? Jurist aitab kodulehelt <http://www.juristaitab.ee/kusimused-vastused/mul-on-kinnisvarateemaline-kusimus/uldised-kusimused/mis-vahe-on-kaasomandil-ja-uhisomandil> välja otsitud 05.04.2012.
18. Mängel, T. 19.05.2011. EL-is kehtivad maamaksu määrad, maamaksu tulude jaotumine riigi ja kohaliku omavalitsuse vahel, nr 163. Riigikogu kodulehelt <http://www.riigikogu.ee/doc.php?121875> välja otsitud 10.12.2011.
19. Pärna, P. 01.06.2011. Maamaks rõhub kõiki. Koduomanikud, suvi 2011 nr 7, lk 1-2. Koduomanike kodulehelt http://www.omanikud.ee/static/files/038/koduomanik-7_web.pdf välja otsitud 20.02.2012.
20. Rahvastikuregister. Siseministeeriumi kodulehelt <http://www.siseministeerium.ee/11843/> välja otsitud 01.03.2012.
21. Reimer, A. 06.10.2011. Ärimaal elajate jaoks kasvab maamaks 67%. Eesti Päevaleht. Eesti Päevalehe kodulehelt <http://www.epl.ee/news/majandus/arimaal-elajate-jaoks-kasvab-maamaks-67.d?id=59219180> välja otsitud 20.02.2011.
22. Riigilõivuseadus. Vastu võetud 22.04.2010. RT I 2010, 21, 107.
23. Rillo, M. 2000. Eesti ajalugu, lk 19. Marti Rillo kodulehelt http://martirillo.com/files/eesti_ajalugu_ii.pdf välja otsitud 30.04.2012.

24. Seletuskiri koduomanikke maamaksust vabastava maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu 51 SE teise lugemise juurde. Teine lugemine 09.06.2011. Riigikogu kodulehelt <http://www.riigikogu.ee/?op=otsing&s=RPD&q=maamaksuvabastus&x=24&y=10> välja otsitud 27.01.2012.
25. Seletuskiri Vabariigi Valitsuse määruse „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” eelnõu juurde. Maaameti kodulehelt http://www.maaamet.ee/data/20081103_seletuskiri.pdf?t=20081103095106 välja otsitud 20.03.2012.
26. Tallinna haldusterritooriumil kehtestatud maamaksu määrad aastate lõikes. Tallinna kodulehelt <http://www.tallinn.ee/est/maa/Tallinna-haldusterritooriumil-kehtestatud-maamaksu-maarad-aastate-loikes> välja otsitud 03.12.2011
27. Tallinna Linnavalitsuse korralduse eelnõu “Mardi tn 4, Mardi tn 6, Mardi tn 8a, Mardi tn 8b ja Mardi tn 8c katastriüksuste aadresside muutmise ja sihtotstarbe määramine Kesklinnas”. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti peaarhitekti 03.08.2011 a. korraldus nr 1439-k. Tallinna Linnavalitsuse kodulehelt <http://www.tallinnlv.ee/lvistung/bin/docview1.asp?docid=98126&save=1> välja otsitud 15.03.2012.
28. Virma, F. 2004. Maasuhted, maakasutus ja maakorraldus Eestis. Tartu.
29. Zibo, K. 01.10.2007. Maamaksu haldamise korraldusest riigis. Maksumaksja, nr 10. Eesti Maksumaksjate Liidu kodulehelt <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=639&keywords=zi+bo+2007> välja otsitud 06.01.2012