



Õiguskantsler

Valdur Laid  
Maksu- ja Tolliamet  
emta@emta.ee

Teie 22.05.2018 nr

Meie 05.06.2018 nr 7-4/180473/1802580

## **Eluasemelaenu intressi mahaarvamine maksustatavast tulust ehitusprojekti olemasolul**

Austatud Valdur Laid

Juhtisime tähelepanu vajadusele viia eluasemelaenu intressi maksusoodustuse rakenduspraktika kooskõlla kehtiva õigusega<sup>1</sup>. Kuna Maksu- ja Tolliamet ei nõustunud meie soovitusel<sup>2</sup>, selgitame asjaolusid veel kord.

Hea halduse tava eeldab kehtiva õiguse järgimist – haldusorgani tegevus peab alati olema kooskõlas seaduslikkuse põhimõttega. Kui haldusorgani tegevuse aluseks olev õigusakt muutub, tuleb muuta ka rakenduspraktikat. Haldusorgan ei tohi oma tegevusega kitsendada seadusest tulenevat õigust ega muuta selle sisu.

[Tulumaksuseaduse](#) (TuMS) § 25 lg 2 kohaselt on isikul õigus maksustatavast tulust maha arvata ehitusloa või ehitusprojekti alusel ehitamiseks ja ümberehituseks kasutatud eluasemelaenu intress. Kuna TuMS-s ei ole täpsustatud, milline ehitusprojekt olema peab, tuleb seda sisustada [ehitusseadustiku](#) kohaselt.

Järeldasite TuMS § 25 lg 2 kohta käiva 2003. aastal koostatud seletuskirja põhjal<sup>3</sup>, et seadusandja tahtis anda maksusoodustuse üksnes suuremahulisemaks ehitamiseks, mitte nn tavaremondiks võetud eluasemelaenu intressidele. See selgitus ei ole praegu enam õige, kuna ehitusõiguses on toimunud muudatused, mis mõjutavad ka TuMS § 25 lg 2 tähendust. Seaduse rakendamisel tuleb seda tõlgendada kooskõlas teiste asjakohaste seadustega ja hiljem tehtud seadusemuudatustega. Varasemad tõlgendused, mis on kehtivate õigusaktidega vastuolus, tuleb kõrvale jätta.

2003. aasta seletuskirjas on selgitatud TuMS § 25 lg-sse 2 sõnade „ehitusloa või ehitusprojekti alusel“ lisamist. See muudatus tugines tol ajal kehtinud [ehitusseadusele](#), mis reguleeris ehitamist kitsalt – ehitamisena käsitleti üksnes ehitise püstitamist, laiendamist, rekonstrueerimist ehk ümberehitamist, tehnosüsteemi muutmist või asendamist ja lammutamist (ehitusseadus § 2 lg 6). Ehitise rekonstrueerimine oli vaid ehitise piirdekonstruktsioonide ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmise (ehitusseadus § 2 lg 8).

Kuna tollel ajal kehtinud ehitusseadus käsitas ehitamist ja ümberehitamist kitsalt, on TuMS § 25 lg-s 2 lisaks mainitud ehitise ruumijaotuse muutmist ning tehnoloogilise ümberseadistamisega seotud ehitus- ja paigaldustöid. Seega on seadusandja juba varem kehtestanud maksusoodustuse

<sup>1</sup> Õiguskantsleri kiri [20.04.2018 nr 7-4/180473/1801915](#).

<sup>2</sup> Maksu- ja Tolliameti kiri [17.05.2018 nr 9-2/012773-1](#).

<sup>3</sup> [Tulumaksuseaduse, sotsiaalmaksuseaduse ja maamaksuseaduse muutmise seadus 132 SE](#).

veel mitmele muule ehitusega seotud tegevusele. Praegu kehtiv [ehitusseadustik](#) (EhS) käsitleb kõiki TuMS § 25 lg-s 2 nimetatud tegevusi ümberehitamisena. Nii ehitamiseks kui ka ümberehitamiseks saab alati koostada ehitusprojekti.

1. juulil 2015. jõustunud EhS käsitleb ehitamist kõikehõlmavalt. Ehitamine on mistahes töö, mille tulemusel ehitise tekib, lammutatakse või muutuvad ehitise füüsilised omadused (EhS § 3 lg 1) ning ümberehitamine on ehitamine, mille tulemusel muutuvad ehitise omadused oluliselt (EhS § 3 lg 3). Tähtis on seegi, et ehitusprojektina saab käsitleda ehitamiseks koostatud mistahes dokumenti (EhS § 5).

Isegi kui isik ei pea ehitusprojekti koostama ega esitama, võib see olemas olla. Kui tegemist on täpsemalt reguleerimata küsimusega, siis otsustab isik ise vastavalt vajadusele, kuidas ta ehitusprojekti vormistab ja milline see on. Ka selline ehitusprojekt on õiguspärane. Selleks et ehitusprojekt oleks õiguspärane, ei pea seda kinnitama mõni pädev asutus ning seda ei pea esitama ehitisregistrisse. Üksnes siis, kui tegemist on ehitamisega, mille puhul on nõutav ehitusluba, peab ehitusprojekt vastama EhS § 13 lg 3 alusel kehtestatud määruse nõuetele.

Siit järeldub, et kui Maksu- ja Tolliamet ei aktsepteeri maksusoodustuse saamiseks esitatud ehitusprojekti, peab amet seda põhjendama tuginedes ehitusprojektile esitatavatele nõuetele. Kui tegemist ei ole ehitusloakohustusega ega ehitamisega, mille puhul on nõutud ehitusteatise ja ehitusprojekti esitamine ehitisregistrisse, on ehitusprojektina õiguspärane mistahes dokument, mis vastab ehitusprojekti üldnõuetele (EhS § 13 lg 2). Sisuliselt tuleks Maksu- ja Tolliametil anda hinnang selle kohta, kas konkreetse ehitusprojekti kohaselt saab ehitada nõuetele vastava ehitise, ehitamist kontrollida ja hiljem ehitist kasutada ja korras hoida. Nagu varem selgitasime, ei saa sellise hinnangu andmine olla Maksu- ja Tolliameti pädevuses.

Seega on TuMS § 25 lg 2 sisustamisel praegu oluline vaid eluasemelaenu ja ehitusprojekti olemasolu. Kui isikul on ka ehitusluba, tähendab see, et tal on ka ehitusprojekt, sest ilma projektita ehitusluba ei anta.

Arvestada tuleks sedagi, et kõnealuse maksusoodustuse puhul ei ole kuritarvitused tõenäolised. Seda eelõige põhjusel, et TuMS § 28<sup>2</sup> lg 1 kohaselt saab eluasemelaenu intresse tulust maha arvata vaid kuni 300 euro ulatuses, samas kui eluasemelaenu on üldjuhul isikule oluliselt kulukam. Ei ole otstarbekas võtta eluasemelaenu üksnes maksusoodustuse saamiseks.

Juhime tähelepanu veel sellele, et olete oma vastuskirjale määranud juurdepääsupiirangu asutusesiseseks kasutamiseks [maksukorralduse seaduse](#) § 26 lg 1 alusel. Selle sätte kohaselt tuleb asutusesiseseks teabeks tunnistada konkreetset maksukohustuslast puudutav teave ehk nn maksusaladus. Teie vastuskirjale pole selle sätte alusel põhjust juurdepääsupiirangut kehtestada. Seetõttu tuleks kirja juurdepääsupiirang eemaldada.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Koopia: Rahandusministeerium

Ago Pelisaar 693 8407 Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee  
Kristi Lahesoo 693 8409 kristi.lahesoo@oiguskantsler.ee