



Õiguskantsler

Teie 06.11.2013 nr

Meie 04.12.2013 nr 6-1/131499/1305072

**Seisukoht vastuolu mittetuvastamise kohta  
Koduomaniku maamaksuvabastus ärimaa sihtotstarvet kandva maa puhul**

Austatud

Tänan Teid 06.11.2013 pöördumise eest, milles tõstasite nn koduomaniku maamaksuvabastuse põhiseaduspärasusega seonduvaid küsimusi. Kirjeldasite oma avalduses, et Teie kodu asub korteriomanditeks jagatud ehitises, mille alune maa kannab 100% ärimaa sihtotstarvet. Kuna maamaksuseaduse (MaaMS) § 11 lg 1 ütleb, et koduomaniku maamaksuvabastust võimaldatakse vaid elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas, jääte Te maamaksuvabastusest ilma, hoolitama sellest, et täidate kõiki teisi MaaMS § 11 lõikes 1 nimetatud tingimusi. Leidsite, et see on ebaõiglane ning vastuolus põhiseadusest tuleneva võrdse kohtlemise nõudega.

Teavitan Teid, et olen Teie avalduse läbi vaadanud, kuid ma ei alusta Teie avalduse alusel menetlust. Põhjus seisneb selles, et olen Teie tõstatatud küsimust juba varasemalt minule laekunud pöördumiste alusel põhjalikult analüüsinud ja jõudnud järeldusele, et põhiseaduslikku järku probleemi siin ei esine. Selgitan.

Põhiseaduse järgi on seadusandjal ulatuslik õigus määrata, kes peavad maksu, mh maamaksu maksma. Kui seadusandja on otsustanud, et isikud peavad maksma maksu nende kasutuses oleva maa pealt, siis iseenesest ei pea seadusandja isikuid maamaksust vabastama. Kui ta otsustab seda siiski teha, siis tal on suur vabadus valida, millistel tingimustel inimesed maksuvabastuse saavad.<sup>1</sup>

MaaMS § 11 lg 1 sõnastust analüüsid jõudsin ma järeldusele, et koduomanike maamaksust vabastamisel võis seadusandja eesmärgiks olla vabastada täies ulatuses maamaksust vaid osad koduomanikud – need, kelle kodud asuvad elamumaa või maatulundusmaa (õuemaa kõlvik) sihtotstarvet kandvatel maatükkidel – ja seda fiskaalsetel ehk maksutulu kogumise kaalutlustel. Seda arvesse võttes tuli mul järeldada, et seadusandja on MaaMS § 11 lõikes 1 nimetatud maamaksuvabastuse tingimuste, sh maa sihtotstarbe kriteeriumi kehtestamisel jäänud põhiseaduse raamidesse.

---

<sup>1</sup> Vrd RKPJKo 27.12.2011, nr 3-4-1-23-11, pp 67-68.

Teie kirjeldatud koduomaniku maamaksuvabastuse peamine probleem tuleneb minu hinnangul pigem sellest, et Vabariigi Valitsuse ja Riigikogu liikmed on n-õ reklaaminud inimestele seda vabastust palju ulatuslikumalt, kui see on tegelikult kehtestatud. Selle all pean silmas seda, et erinevate infokanalite, sh meediaväljaannete veergudel kuulutati koduomaniku maamaksuvabastust kõikidele Eesti koduomanikele laienevana, ilma rõhutamata, et maamaksust vabastatav maa peab mh vastama ka maa sihtotstarbe kriteeriumile.<sup>2</sup> Minule varasemalt laekunud pöördumistest on näha, et meediast läbi käinud teabe tõttu said inimesed maamaksuseaduse muudatustest aru nii, et kõik koduomanikud saavad maamaksust täiesti vabaks. Teisisõnu öeldes, Vabariigi Valitsuse ja Riigikogu liikmete sõnavõetud avalikkuse ees on olnud maamaksuvabastuse saamise eelduste osas puudulikud, mille tagajärjel sattusid paljud inimesed segadusse, kui selgus, et nad peavad siiski (teatud osas) maamaksu maksma. Sellise puuduliku teabe andmine inimestele on kindlasti taunitav.

Samas põhiseaduse vaatevinklist ei saa seda, et seadusandja otsustas kehtestada maamaksuvabastuse saamise ühe kriteeriumina maa sihtotstarbe kriteeriumi ja seega vabastada maamaksust ainult osa koduomanikke, seadusandjale ette heita, sest, nagu ülalpool juba viitasin, on maksupoliitiliste valikute tegemisel seadusandjal äärmiselt lai diskretsiooniruum ning ainult seadusandja on pädev otsustama, keda ja millistel tingimustel maksustada või mitte maksustada. Rahaliste kaalutluste arvesse võtmine on seejuures loomulik.

Kuigi põhiseaduslikku probleemi ma MaaMS § 11 lõikega 1 seoses ei tuvastanud, pidasin ma vajalikuks juhtida Riigikogu rahanduskomisjoni tähelepanu inimestel tekkinud ja puuduliku teabe andmisest tingitud probleemidele. Pöördusin oktoobris 2012 ja veebruaris 2013 Riigikogu rahanduskomisjoni poole palvega kas kaaluda koduomaniku maamaksuvabastuse laiendamist ka nendele inimestele, kelle kodud ei asu (täies ulatuses) elamumaa või maatulundusmaa (õuemaa kõlvik) sihtotstarbega maal, või kõrvaldada kõik ebaselgused ja vastuolud, mis on Eesti ühiskonnal seoses koduomanike maamaksuvabastusega tekkinud.

Riigikogu rahanduskomisjoni liikmed mõõnsid probleemi koduomaniku maamaksuvabastuse regulatsioonis. Rahanduskomisjoni vastusest minu kirjale nähtus, et rahanduskomisjoni liikmed on põhimõtteliselt huvitatud probleemi lahendamisest nii, et maamaksuvabastus oleks laiendatud kõikidele koduomanikele, hoolimata sellest, mis otstarvet nende kodude alune maa kannab. Selle otsuse langetamine takerdus aga rahalistesse kaalutlustesse: Riigikogu rahanduskomisjoni andmetel väheneksid maamaksuvabastuse laiendamise tagajärjel kohalike omavalitsuste tulud umbes 1,2 miljoni euro võrra aastas ning neid ärajäänud tulusid tuleks kohalikele omavalitsustele kompenseerida riigieelarvest, kuid selleks vahendeid ei olnud. Kahjuks ei ole seda probleemi senini suudetud lahendada.

Minu võimalused panustada olukorra parandamisesse on tänaseks kahjuks ammendatud. Sel põhjusel ei näe ma Teie avalduse menetlusse võtmist võimalikuna.

Lõpetuseks sooviksin juhtida teie tähelepanu järgnevale. Kui Te siiski leiate, et minu seisukohad on valed ja et koduomaniku maamaksuvabastuse regulatsioonis on põhiseaduslik probleem

<sup>2</sup> Kodualuse maa maamaksust vabastamise ümber toimunud poliitilise debati raames rõhutasid asjaosalised isikud, et kõik Eesti koduomanikud vabastatakse maamaksust. Asjaolule, et maamaksust vabastamisele kuulub vaid selline kodualune maa, mis kannab elamumaa või maatulundusmaa (õuemaa kõlviku) sihtotstarvet, avalikkuse tähelepanu ei juhitud. – Vt nt Kõiv, T. Kodualune maamaks kaob. Blogi Reformierakonna veebilehel. 07.06.2011. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.toniskoiv.ee/kodualune-maamaks-kaob/>; Reinsalu, U. Oleme koduomanike ühiskond. Postimees. 26.05.2011. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://arvamus.postimees.ee/450054/urmas-reinsalu-oleme-koduomanike-uhiskond/>; Tamm, M. Koduomanike maamaksu kaotamine võeti seadusena vastu. Postimees. 16.06.2011. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.postimees.ee/472168/koduomanike-maamaksu-kaotamine-voeti-seadusena-vastu/>.

olemas, soovitan ma Teil kaaluda halduskohtusse pöördumist maamaksuteate vaidlustamiseks. Kui otsustate seda teha, soovitan Teil ära oodata järgmise aasta maamaksuteate, mis peaks Teieni jõudma hiljemalt 2014. aasta 15. veebruariks, ning pöörduda seejärel 30 päeva jooksul maamaksuteate vaidlustamiseks halduskohtusse. Muu hulgas soovitan Teil tuues oma kaebuses välja võimalikud vastuolud põhiseadusega ning taotleda põhiseaduslikkuse järelevalve menetluse algatamist.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Nele Parrest  
õiguskantsleri asetäitja-nõunik  
õiguskantsleri volitusel