



Õiguskantsler

Teie 19.02.2013 nr

Õiguskantsler 26.02.2013 nr 6-1/130266/1300943

Seisukoht vastuolu mittetuvastamise kohta Koduomaniku maamaksuvabastuse piirangutest

Austatud

Täna Teid pöördumise eest, milles tõstatasite nn koduomaniku maamaksuvabastusega seotud küsimuse. Kirjeldasite oma avalduses, et Teie kodu asub neljast korterist koosnevas majas Nõmmel. Maja juurde kuulub 2020 m² suurune maatükk, millel on mitu kaasomanikku.¹ Teile kuulub 1/3 mõttelist osa kinnistust. Sain Teie avaldusest aru, et ootasite, et Teie kodu alune maa vabastatakse sel aastal täies ulatuses maamaksust, kuid siiski saatis Maksu- ja Tolliamet Teile maamaksuteate, millest tulenevalt tuleb Teil sel aastal maamaksu maksta. Leidsite, et maamaksu määramise põhjus seisneb selles, et Teie kodu alune maa on kaasomandis. Asusite seisukohale, et kui Teie kodu juurde kuuluv maatükk ei oleks kaasomandis, oleks Teil võimalik saada maamaksuvabastust kogu oma kodu aluse maa osas, sest Teile kuuluva maatüki suurus mahub seaduses sätestatud maamaksuvabastuse piirmääradesse (alla 1500 m²). Sellest järeldasite, et maamaksuseaduses sisalduv koduomaniku maamaksuvabastuse regulatsioon kohtleb inimesi erinevalt lähtuvalt sellest, kas nad on maa ainuomanikud või kaasomanikud ning leidsite, et see on põhiseaduse seisukohalt küsitav.

Olen Teie avalduse läbi vaadanud ning pean vajalikuks selgitada Teile järgnevat.

Kahjuks ei saa ma nõustuda Teie seisukohaga, et Teie maamaksukohustuse tekkimise põhjuseks on pelgalt asjaolu, et Teie kodu alune maa on kaasomandis. Teie maamaksukohustus on tekkinud hoopis selle pärast, et Teie kodu aluse maatüki pindala ületab maamaksuseaduse maamaksuvabastuse regulatsioonis sätestatud piirmäära, mille osas kodualune maa, sh kaasomandis olev maa, maamaksust vabastatakse. Selgitan.

Nagu Te õigesti märkisite oma avalduses, sätestab maamaksuseaduse § 11 lg 1, et maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik tema omandis oleva elamumaa osas linnas kuni 0,15 ha

¹ Teie avaldusest ei nähtu, et hoone on korteriomanditeks jagatud.

ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele. Teile koos Teie majanaabritega kuuluv maatükk on aga suurem, kui seaduses sätestatud piirmäär – see ületab 1500 m² piiri 520 m² võrra. Asjaolu, et Teile kuuluval maatükil on lisaks Teile veel omanikke, ei oma maksustamise seisukohast tähendust. Põhjus on selles, et kaasomandis olev maa loetakse üldreeglina n-õ terviklikuks maaks, st seda ei loeta asjaõigusseaduse termineid kasutades reaalosadeks jagatud maaks. Kaasomand tähendab seda, et asi kuulub kahele või enamale isikule üheaegselt ning seda mõttelistes osades (asjaõigusseaduse § 70 lg 3). Mõtteline osa on tegelikkuses piiritlemata asja osa ja selle suurust väljendatakse murdosana asjast (tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 56). See tähendab, et Te olete 2020 m² omanik 1/3 ulatuses. Maamaksuga maksustamise mõttes vaadake Teid ja Teie naabreid kui ühe tervikmaatüki omanikke, mitte kui erinevate iseseisvate maatükkide omanikke. Seda loogikat kinnitab ka maamaksuseaduse § 11 lg 3 esimene lause, mis sätestab, et kui maa on kaasomandis, on kaasomanikud maamaksu tasumisest vabastatud linnas kokku 0,15 ha ulatuses.

Teie avalduses toodud kirjeldusest saan aru, et Teie kodu alune maa vabastati maamaksust 1500 m² ulatuses, kuid ülejäänud 520 m² kuulus maksustamisele maamaksuga. See maksumus jaotati maa kaasomanike vahel vastavalt nende kaasomandi osa suurusele. Selline jaotus tuleneb asjaõigusseaduse § 75 lõikest 1.² Kuna Teile kuulub kolmandik kaasomandis olevast maast, siis lasub Teil ka kohustus tasuda 1/3 maamaksust, mida arvutati maksuvaba piirmäära ületanud maa eest.

Samamoodi käib maamaksuarvestus ka olukorras, kus nt 1700 m² suurust maatükki omavad kaks abikaasat, kelle varale kohaldub ühisvara režiim. Maamaksuvabastust saavad abikaasad maa eest 1500 m² osas, ülejäänud 200 m² osas tuleb neil aga maamaksu tasuda.

Kui Teile kuuluks maatükk, mille suurus oleks 707 m², oleks tõepoolest Teie maa täies ulatuses maamaksust vabastatud. Kuna Teie omandis koos majanaabritega on aga 2020 m² suurune maatükk siis kahjuks saate Te maksuvabastuse üksnes osaliselt. See vastab maamaksuseaduses sätestatule.

Mis puutub sellesse, et seadusandja on seadnud maamaksust vabastatavale kodualusele maale, sh ka kaasomandis olevale maale³ pindalalised piirangud, siis see ei ole minu hinnangul põhiseadusvastane. Seadusandjal on põhiseaduse järgi 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 ja kui ta otsustab seda siiski teha, siis tal on suur vabadus valida, millistel tingimustel ta seda teeb. Seda järeldust toetab ka Riigikohtu praktika.⁴

Selle tõdemusega lõpetan ma Teie avalduse menetlemise. Vabandan, et ma ei saa Teid Teie küsimuses aidata.

Kui Te siiski leiate, et minu seisukohad on valed ja et koduomaniku maamaksuvabastuse regulatsioonis on põhiseaduslik probleem olemas, soovitan ma Teil kaaluda halduskohtusse pöördumist maamaksuteate vaidlustamiseks. Kui otsustate seda teha, palun pidage meeles, et halduskohtusse tuleb pöörduda 30 päeva jooksul maamaksuteate saamisest.

² Asjaõigusseaduse § 75 lg 1 sätestab: „Kaasomanik kannab vastavalt temale kuuluva osa suurusele ühisel ajal lasuvaid koormatise, samuti selle asja alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi.”

³ Piirang, et kaasomanikud on maamaksu tasumisest vabastatud kokku 0,15 ha ulatuses, kehtib alates 01.01.2013. Kuni 2012. aasta lõpuni kehtinud maamaksuseadus sellist piirangut ette ei näinud.

⁴ Vt nt Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 27.12.2011 otsus nr 3-4-1-23-11, pp 67-68.

Lõpetuseks sooviksin juhtida Teie tähelepanu ka järgnevale. Maamaksuseaduse § 11 lg 3 teise lause järgi ei kohaldu 0,15 ha piirang korteriomandite omanike suhtes. Seega oleks Teil tulevikus võimalik vältida Teie avalduses kirjeldatud maamaksu kohustuse tekkimist, kui Teie koos Teie majanaabritega võtaksite vastu otsuse jagada Teie maja korteriomanditeks ning teeksite selleks kõik vajalikud toimingud.⁵ Siiski tuleks Teil arvestada, et selline lahendus nõuab teatud kulutusi ning selle mõju avaldub üksnes tulevikus: Teil 2013. aastal tekkinud maamaksukohust see ära ei võta.

Samuti näen ma riski, et korteriomandite omanikele antud maamaksueelis (MaaMS § 11 lg 3 lause 2) ei pruugi kestma jääda, sest see võib olla põhiseaduse seisukohalt probleemne. Kavatsen ka ise kevadel alustada menetlust, mille eesmärgiks on uurida, miks maamaksuseadus kohtleb erinevalt isikuid, kes on maa kaasomanikud, ning isikuid, kes on saanud maa kaasomanikeks korteriomandi omandamise kaudu. Nimelt ei kohaldu nendele maa kaasomanikele, kes on saanud maa kaasomanikeks korteriomandi omandamise kaudu, MaaMS § 11 lõikes 1 ja lõike 3 lauses 1 sätestatud 0,15 ha piirang. Kui selgub, et sellisel erineval kohtlemisel ei ole põhiseaduslikult aktsepteeritavat õigustust, tuleb astuda samme, et seda ebaõiglust likvideerida. Samas võib selle küsimuse seadusandja lahendada ka nii, et korteriomandite omanike maksueelis kaotatakse.

Kokkuvõttes soovitan ma Teil siiski tõsiselt mõelda maamaksuteate halduskohtus vaidlustamise peale. See lahendus võib osutada Teie õiguste kaitse mõttes kõige lihtsamaks, odavamaks ja efektiivsemaks.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Nele Parrest
õiguskantsleri asetäitja-nõunik
õiguskantsleri ülesannetes

Olga Lavrova 693 8404
olga.lavrova@oiguskantsler.ee

⁵ Kaasomandi korteriomanditeks jagamise korda sätestab korteriomandiseadus.