



ÕIGUSKANTSLER

Adressaat
Aadress

Teie 16.12.2011 nr

Õiguskantsler 20.01.2012 nr 6-1/120090/1200306

Seisukoht vastuolu mittetuvastamise kohta Kodu üürimine ja maamaksuvabastus

Lugupeetud

Tänan Teid 16.12.2011 pöördumise eest, milles tõstasite küsimuse üürikorterites ja -majades elavate isikute diskrimineerimisest koduomanikele maamaksuvabastuse võimaldamise küsimuses. Osutasite oma avalduses, et kehtiv maamaksuseadus ei võimalda vabastada maamaksust selliseid maaomanikke, kes saavad maa kasutusõiguse alusel rendi- või üüritulu. Asusite seisukohale, et kuna üürileandjad kannavad oma maamaksukulu edasi üürnikele, siis tegelikkuses ei saa osad koduomanikud ehk isikud, kelle kodu asub üüritavas ruumis, maamaksuvabastust. Sellest tulenevalt leidsite, et isikuid, kelle kodu asub üüritavas korteris või majas ehk võõral maal, koheldakse ebavõrdselt võrreldes nende isikutega, kelle kodu asub nende kuuluval maal.

Teie tõstatatud küsimust reguleerib maamaksuseaduse (edaspidi *MaaMS*) § 11 lõige 2², mis sätestab: „Kohalik omavalitsus võib vabastada maamaksust maa omaniku või käesoleva seaduse §-s 10 sätestatud maakasutaja tema kasutuses olevalt elamumaalt linnas kuni 0,3 ha või vallas kuni 1,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas elamus on maksumaksja elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele. Maksuvabastust võib anda tingimusel, et maksuvabastuse taotleja ei saa maa kasutusõiguse alusel rendi- või üüritulu“.

Teatan Teile, et olen Teie avalduse läbi vaadanud, kuid ma ei tuvastanud, et *MaaMS* § 11 lõige 2² diskrimineeriks üürikorterite ja -majade kasutajaid ning oleks seega vastuolus Eesti Vabariigi põhiseadusega. Alljärgnevalt esitan oma seisukoha põhjenduse.

Olen arvamusel, et maamaksuseadus iseenesest ei oma Teie poolt kirjeldatud üürileandja maamaksukoormuse üürnikule edasikandmise efekti. Selgitan.

Maamaks on aegade algusest mõeldud omandilt võetava maksuna. Nii on *MaaMS* § 3 järgi maamaksu subjektiks eeskätt maa omanik. *MaaMS* §-s 3 on öeldud, et *MaaMS* §-s 10 nimetatud

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

maa kasutaja on samuti maamaksu subjektiks. MaaMS §-s 10 nimetatud isikud¹ on maamaksu subjektiks selle pärast, et nende õiguslik suhe maa omanikuga (ja sellest tulenevalt ka maaga) muudab nad väga sarnaseks maa omanikega.²

Maa kasutamine suhteliselt lühikeseks ajaks sõlmitud üürilepingu alusel ei anna üürnikule maa omanikuga analoogset staatust. Ka maamaksuseadus kinnitab seda, jättes üürniku maamaksu subjektide ringist väljas. Maamaksuseaduse sätete sõnastusest³ võib järeldada, et isegi siis, kui maa omanik ei kasuta temale kuuluvat maatükki, üürides selle välja, jääb ta vastutavaks maamaksu tasumise eest. Seega ei koorma maamaksuseadus üürnikku ühelgi juhul maamaksuga.

Asjaolu, et mõned maa omanikud kannavad oma maamaksukoormuse edasi üürnikele, ei tulene maamaksuseadusest, vaid eranditult üürileandja ja üürniku vahelisest kokkuleppest. See on nii sõltumata sellest, kas maamaksu tasumine üürniku poolt on sõnaselgelt kokkulepitud üürilepingus või on maamaksukulu n-õ peidetud üürileandjale makstava üüri sisse. Ka üürisuhteid reguleeriva võlaõigusseaduse § 292 lõige 1 kinnitab seda, sätestades, et üürnik peab kandma üüritud asjaga seotud kõrvalkulusid (st ka nt maamaksu kulu) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Arvestades, et üürilepingu nagu ka iga teise lepingu sõlmimisel juhinduvad lepingu pooled lepinguvabaduse põhimõttest, mis tähendab, et üürnikul on võimalik valida erinevate üüripindade pakkumiste hulgast, uurida, millistest komponentidest ühe või teise ruumi üür koosneb, rääkida üürilepingu tingimused üürileandjaga läbi ning tingimuste mittesobimisel loobuda lepingu sõlmimisest, ei ole põhjendatud väide, et väljaüüritava ruumi aluse maa omaniku maamaksukohustus jääb igal juhul üürniku kanda. Olen seisukohal, et üürniku võimused on mõjutada ruumi üürimise hinda, st muu hulgas keelduda nende kulude katmisest, mis kaasnevad üürileandja maa omaniku staatusega.

Eelneva valguses võiks argumenteerida, et iga üürileandja soovib oma heaolu suurendada, mistõttu lisab ta igal juhul maamaksu üüri hinna sisse. Siiski ei nõustu ma väitega, et iga summa, mida üürileandja soovib üürnikult üüri näol saada, sisaldab maamaksukulu. Õigus kasutada üüritavat ruumi on rahaliselt mõõdetav väärtus, mille hind kujuneb turu ja konkurentsi tingimustes nõudluse ja pakkumise optimaalse suhte leidmise tulemusena. Kui üürnikud käituvad ratsionaalselt, on teadlikud oma õigustest, näitavad üürilepingu sõlmimisel ülesse piisavat hoolsust ning on nõus panustama oma aega ja jõupingutusi üürilepingu tingimuste üürileandjaga läbirääkimisesse, võivad nad saavutada soovitud tulemuse – vältida üürileandja maamaksu kohustuse edasikandumist.

¹ Maa kasutaja maamaksuseaduse kontekstis on: (1) isik, kes kasutab maad, mille kasutus ei ole maareformi seadusega ettenähtud korras ümber vormistatud, (2) hoonestaja või kasutusvaldaja, kui maa on koormatud hoonestusõiguse või kasutusvaldusega ning (3) maa kasutamise õiguse saanud isik riigi- või munitsipaalomandis oleva kinnisasja maavaravaru kaevandamiseks andmise korral.

² Ilmestan seda väidet kasutusvalduse mõiste selgitusega. Kasutusvaldus on kõige ulatuslikum asjaõiguslik kasutusõigus, mis annab isikule, kelle kasuks see on seatud, õiguse asja kasutamiseks ja selle viljade omandamiseks (asjaõigusseaduse § 201 lg 1, § 214). Kasutusvaldaja õigus saada asja viljad välistab omaniku õiguse nendele kogu kasutusvalduse kehtivuse aja jooksul, jättes seega omanikule üksnes asja palja omandi. Kasutusvaldajat nimetatakse õigusteoorias „peaaegu omanikuks“, sest kuigi asja käsutusõigus jääb juriidiliselt omanikule, ei oma asi omaniku suhtes terve kasutusvalduse kehtivuse perioodi vältel majanduslikku tähtsust – ta ei saa kasutada asja ega selle vilju. Kuna tavaliselt ei anna omanik kellelegi teisele nii ulatuslikku õigust, mis jätab tema enda kasutusvalduse eseme viljadest pikemaks ajaks (asjaõigusseaduse § 210 lg 1 ja § 211 lg 1 järgi lõpeb kasutusvaldus reeglina kasutusvaldaja surmaga, kui kasutusvaldajaks on füüsiline isik, või kasutusvaldaja lõppemisega, kui kasutusvaldajaks on juriidiline isik) ilma, on kasutusvaldaja õiguslik staatus eriline. – Tiivel, R. Asjaõigus. Tallinn, 2007. Lk 313-314, 318.

³ Vt nt MaaMS § 3, § 7 lg 2 ja § 8.

Neil põhjendustel leiangi, et avaldusaluses asjas ei ole vastuolu põhiseaduses sätestatud põhimõtetega. Lõpetan sellega Teie avalduse menetlemise.

Täna Teid veel kord pöördumise eest. Soovin Teile head tervist ja jõudu.

Austusega

Indrek Teder