



Õiguskantsler

Valdur Laid
Maksu- ja Tolliamet
emta@emta.ee

Meie 20.04.2018 nr 7-4/180473/1801915

Eluasemelaenu intresside mahaarvamine maksustatavast tulust remonditööde korral

Austatud Maksu- ja Tolliameti peadirektor

Õiguskantslerile esitati avaldus, millest nähtub, et Maksu- ja Tolliamet ei aktsepteeri tulumaksuseadusest tulenevat õigust arvata maksustamisperioodi tulust maha eluasemelaenu intresse, kui laenu on kasutatud eluaseme remondiks ja töid on tehtud ehitusprojekti alusel.

Selline Maksu- ja Tolliameti praktika on vastuolus seaduse ja hea halduse tavaga. Seaduse järgi on inimesel õigus ka remonditööde tegemiseks saadud laenuosale vastavaid intresse maha arvata, kui töid tehakse õiguspärase ehitusprojekti alusel. Haldusorgan ei tohi seaduses antud õigusi kitsendada ega seada seadusliku aluseta täiendavaid tingimusi.

Palun Maksu- ja Tolliametil muuta senist halduspraktikat ehitusprojektidena arvesse võetavate dokumentide aktsepteerimisel. Palun ka parandada ja seadusega kooskõlla viia kodulehel avaldatud selgitused.

[Tulumaksuseaduse](#) § 25 näeb ette, et inimesel on õigus maksustamisperioodi tulust maha arvata enda eluaseme soetamiseks võetud laenu või liisingu intress. Laenuintresside mahaarvamisel loetakse soetamiseks ka „ehitise püstitamist, laiendamist ja ümberehitamist ehitusseadustiku tähenduses ning ehitise ruumijaotuse muutmist ja ehitise tehnoloogilise ümberseadistamisega seotud ehitus- ja paigaldustöid ehitusloa või ehitusprojekti alusel“ (tulumaksuseaduse § 25 lg 2).

Ehitusprojekt on dokument või dokumentide kogum, mis sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet ([ehitusseadus](#) (EhS) § 5). Seadus määratleb ka üldised nõuded, millele ehitusprojekt vastama peab – selle kohaselt peab olema võimalik ehitada, ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust kontrollida ja asjakohasel juhul ka ehitist kasutada ja korras hoida (EhS § 13 lg 2).

Ehitusprojekt peab üksnes õigusaktis määratud juhtudel vastama ministri [määrusega](#) kehtestatud täpsematele nõuetele. Niisugused juhud on eelkõige ehitus- ja kasutusloa taotlemine, samuti olukord, kui ehitusteatisega koos tuleb esitada ehitusprojekt ning kui ehitise oluliselt rekonstrueeritakse. Oluliseks rekonstrueerimiseks loetakse hoone konstruktsioonide või tehnosüsteemide asendamist või muutmist, kui sellise ehitamise kulu on suurem kui üks neljandik rekonstrueeritava hoonega samaväärse hoone keskmisest ehitusmaksumusest (EhS § 63).

Kui ehitusprojekt koostatakse majandus- ja kutsetegevuse raames ja kui see käsitleb ehitusloakohustuslikku ehitamist, siis peab selle koostaja olema kvalifikatsiooninõuetele vastav

Õiguskantsleri Kantselei

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

ehk kutsetunnistusega pädev isik (EhS § 24 lg 1, lg 2 p 2). Muudel juhtudel ei pea isikul kutset olema ja seega võib isik ise ehitusprojekti koostada. Kui ehitusprojekti kohane ehitise või ehitustöö on ehitustehniliselt keerukas või muul põhjusel suurema ohupotentsiaaliga, peab selle üle kontrollima projekti koostajast sõltumatu pädev isik (EhS § 14 lg 3 p 1). Ehitusjärelevalvet tegev asutus võib põhjendatud juhul nõuda, et koostatud ehitusprojekti kontrolliks kvalifikatsiooninõuetele vastav isik (EhS § 14 lg 3 p 2).

Muudel juhtudel võib ehitusprojekt olla ka enda tarbeks koostatud dokument, mis käsitleb näiteks ehitusmaterjalide kulu, milles sisaldub tööde üldine kirjeldus või olulisemate tööde jaoks vajalikud arvutused. Olenevalt konkreetse ehitamise olemusest võib ehitusprojektiks olla ka näiteks ehitise tehnosüsteemi või selle osaks oleva seadme paigaldus- või seadistusjuhise. Ehitusprojekt peab vastama töö keerukusele ja ehitamise vajadustele. Selle, millises mahus ja kuidas ehitusprojekt koostada, otsustab isik enamasti ise. Seadus ei sätesta, et kõik ehitusprojektid peavad vastama etteantud vormi ja sisu nõuetele.

Seega, kui Maksu- ja Tolliamet keeldub isiku esitatud ehitusprojekti aktsepteerimast, peab ta keeldumist põhjendama. Põhjendustes tuleb anda hinnang sellele, millistele õigusakti nõuetele esitatud dokumendid ei vasta. Niisiis tuleks hinnata seda, kas esitatud dokumentide kohaselt oli võimalik ehitada ja kas ehitustehnilised arvutused olid õiged. See tähendab sisuliselt ehitusjärelevalvet, milleks Maksu- ja Tolliametil pädevust ei ole. Seaduse kohaselt on selline pädevus eelkõige Tehnilise Järelevalve Ametil ja kohalikul omavalitsusel (EhS § 130 lg 2 ja 3).

Juhin veel tähelepanu sellele, et Maksu- ja Tolliameti kodulehel avaldatud selgitused [eluasemelaenu intresside](#) kohta on eksitavad. Selgitustes on märgitud, et nn tavaremondi tegemisel ei ole õigust eluasemelaenu intresse maha arvata ning on toodud järgmine näide: „Laenusaja on varem võetud laenu kasutanud sihtotstarbeliselt: ostnud eluasemeks korteri. Septembris võtab ta 6400 eurot täiendavat laenu. Seda kasutab ta remonditöödeks, mille tegemiseks ei ole ehitusluba ega -projekti vaja. Kuna selliste remonditööde tegemiseks saadud laenuosale vastavaid intresse tulust maha arvata ei saa, siis peab sellisel juhul arvutama laenu sihtotstarbelise kasutamise protsendi.“

Tulumaksuseaduse § 25 lõikes 2 sätestatud mahaarvamise õigus ei olene sellest, kas ehitustöödeks on vaja ehitusluba või -projekti, vaid sellest, kas ehitustöid (sealhulgas remonditöid) faktiliselt tehakse ehitusloa või -projekti alusel. Ehitusseadustiku kohaselt on remont (sealhulgas nn tavaremont) ehitamine. Seetõttu on isikul õigus ka remonditööde tegemiseks saadud laenuosale vastavaid intresse maha arvata, kui töid tehakse ehitusprojekti alusel. Nagu eespool selgitatud, ei pea ehitusprojekt alati olema pädeva isiku koostatud või kinnitatud ega vastama vorminõuetele.

Palun andke hiljemalt 1. juuniks 2018 teada, kas ja kuidas kavatsete seda soovitus järgida.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise