



Õiguskantsler

Teie 19.02.2018 nr

Meie 20.03.2018 nr 6-1/180371/1801337

## **Eluasemelaenu intresside maksustatavast tulust mahaarvamine**

Austatud [            ]

Avaldasite rahulolematust selle üle, et riik on vähendanud eluasemelaenu intresside summat, mida võib maksustatavast tulust maha arvata. Leidsite, et tulust maha arvamata jäänud intressi summat ei ole Teil võimalik üle anda ka laenu käendanud elukaaslasele, sest Te ei ole abielus. Teie hinnangul võtab riik nõnda Teie perelt raha ära.

Eluasemelaenu tagasimakse ja intresside tasumise kohustus tuleneb tõesti Teie ja krediidasutuse vahel sõlmitud lepingust. Küsimus on selles, kas ja mil määral lubab riik eluaseme soetamise kulud maksustatavast tulust maha arvata. Sel aastal on see summa 300 eurot.

Parlamendil on maksude ja maksumäärade kehtestamisel, samuti maksusoodustuste ja -vabastuste andmisel [põhiseaduse](#) § 113 kohaselt küllaltki avar otsustusruum. Parlament otsustas suurendada madalama sissetulekuga inimeste maksuvaba tulu 500 euroni ja samal ajal teisi maksusoodustusi piirata. See oli Riigikogu poliitiline valik, millesse õiguskantsler ei saa sekkuda.

Mõistan Teie pettumust selles, et saate maksustatavast tulust laenuintresse senisest oluliselt vähem maha arvata. Eluasemelaenu võttes arvestab inimene tõenäoliselt sellega, et mahaarvamise õigust kasutades on tema tegelik laenukoormus tagastatava tulumaksu võrra väiksem. Teisalt ei sätesta tulumaksuseadus tähtajalist maksusoodustust ega kinnita ka muul viisil, et laenuvõtja saab intresside mahaarvamise õigust kasutada kogu laenu tagasimaksmise perioodi jooksul, st aastakümneid. Ka varasemate seadusemuudatustega on mahaarvatavat summat kärbitud. Näiteks 2012. aasta 1. jaanuarist kehtestati maksustatavast tulust tehtavatele mahaarvamistele (eluasemelaenu intressid, koolituskulud, kingitused, annetused) ülempiir 1920 eurot. 2016. aastal vähendati seda summat 1200 euroni.

Parlament võib kehtestada maksusoodustusi abielus inimestele. Kui seadus võimaldaks mahaarvamise õiguse üle anda ka elukaaslasele, oleks keeruline või isegi võimatu kontrollida, kas inimesel on üldse õigust maksusoodustusele. See tooks riigile kaasa ka suuri kulusid. Juhin veel tähelepanu sellele, et kulude ülekandmise õigus kehtib üksnes neile abikaasadele, kellel on ühisvara ([tulumaksuseaduse](#) § 28<sup>2</sup> lg 1<sup>1</sup>).

Lisaks juhin Teie tähelepanu sellele, et kui laenu taotleja koos elukaaslasega ning eluase on laenuaotlejate kaasomandis, on võimalik mõlemal inimesel oma maksustatavast tulust

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)

eluasemelaenu intresse maha arvata. Eluasemelaenu käendamine seevastu ei anna laenuintresside mahaarvamise õigust.<sup>1</sup>

Küsisite ka oma 18-aastase poja tuludeklaratsiooni kohta. E-maksuametis oli näidatud, et tal oleks võimalik abikaasale mahaarvamiseks üle anda rohkem kui 500 eurot. Seda võimalust Teie poeg kasutada ei saa, sest ta ei ole abielus. Ehkki Maksu- ja Tolliamet inimesele niisugusest võimalusest teatab, ei tähenda see, et too on või peab olema abielus. Tuludeklaratsioonis teavitatakse võimalikust ülekantavast summast ka vallalisi inimesi, sest Maksu- ja Tolliametil ei ole ülevaadet, millised inimesed on abielus ja kellel neist on ühisvara. Asjaolu, et riik soodustab soodsama regulatsiooniga teatud viisil käitumist, ei muuda niisugust käitumist (konkreetsel juhul abiellumist) kohustuslikuks.

Tänan Teid pöördumise eest.

Austusega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Kristi Lahesoo 693 8409  
Kristi.Lahesoo@oiguskantsler.ee

---

<sup>1</sup> Vt lähemalt <https://www.emta.ee/et/eraklient/tulu-deklareerimine/eluasemelaenu-intressid>.