

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL  
Majandusteaduskond  
Rahanduse ja majandusteooria instituut  
Majandusteooria õppetool

Kadri Rehkli

**ELUASEMEPOLIITIKA MAKSUPOLIITILISED MEETMED**  
**EESTIS**

Bakalaureusetöö

Juhendaja: lektor Raivo Soosaar

Tallinn 2014

Olen koostanud töö iseseisvalt.

Töö koostamisel kasutatud kõikidele teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele on viidatud.

Kadri Rehkli .....

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 104180

Üliõpilase e-posti aadress: rehkli.kadri@gmail.com

Juhendaja lektor Raivo Soosaar:

Töö vastab bakalaureusetööle esitatud nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(ametikoht, nimi, allkiri, kuupäev)

## SISUKORD

ABSTRAKT .....	4
SISSEJUHATUS .....	5
1. ELUASEMEPOLIITIKA MAKSUPOLIITILISTE MEETMETE ANALÜÜSI LÄHTEKOHAD .....	7
1.1. Valitsuse eluasemeturule sekkumise ajendid .....	7
1.1.1. Eluaseme omadused ja turutõrked eluasemeturul .....	8
1.1.2. Eluaseme kättesaadavuse tagamise vajadus .....	9
1.1.3. Sekkumine paternalistlikel kaalutlustel .....	10
1.2. Eluasemepoliitika instrumendid .....	11
1.2.1. Instrumentide jaotus .....	11
1.2.2. Eestis rakendatavad instrumendid .....	13
1.2.3. Analüüsitavad Eestis rakendatud maksupoliitilised instrumendid .....	13
1.3. Hea eluasemepoliitika kriteeriumid .....	14
2. EESTI ELUASEMETURG: TRENDID JA VÕRDLUSED .....	17
2.1. Eesti eluasemeturu trendid .....	17
2.1.1. Eesti eluasemeturg Nõukogude ajal ning 1990ndatel .....	17
2.1.2. Eesti eluasemeturg 21. sajandil .....	19
2.2. Eesti eluasemeturg võrreldes teiste riikidega .....	20
2.2.1. Omanike ja rentnike suhe .....	20
2.2.2. Elamuhindade trendid .....	22
2.2.3. Eluasemete kättesaadavus .....	24
3. ELUASEMEPOLIITIKA MAKSUPOLIITILISED MEETMED EESTIS .....	27
3.1. Koduomanike maamaksuvabastus Eestis .....	27
3.1.1. Koduomanike maamaksuvabastuse põhimõtted .....	27
3.1.1. Koduomanike maamaksuvabastuse analüüs .....	29
3.1.2. Koduomanike maamaksuvabastuse järgelused ja ettepanekud .....	32
3.2. Eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustus Eestis .....	33
3.2.1. Eestis pakutavate eluasemelaenude tingimused .....	33
3.2.2. Instrumendi rakendamine aastate vältel .....	33

3.2.3. Eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustuse analüüs .....	35
3.2.4. Eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustuse järelused ja ettepanekud.....	39
KOKKUVÕTE .....	41
VIIDATUD ALLIKAD .....	44
SUMMARY .....	49
LISAD .....	51
Lisa 1. Eluasemepoliitika instrumendid .....	51
Lisa 2. Korterite müügihinnad eurodes portaalis KV.ee aastatel 2005-2014 kogu Eestis ja Tallinnas .....	53
Lisa 3. Omanike ja rentnike suhe Euroopas aastal 2012 protsentides.....	56
Lisa 4. Eluasemelaenu laenumaksed, intressid ning tulumaksusoodustus .....	57

## **ABSTRAKT**

Käesoleva töö eesmärgiks oli leida kahe Eesti eluasemepoliitikas rakendatud maksupoliitilise meetme positiivsed ning negatiivsed omadused ning pakkuda lahendusi meetmete paremaks rakendamiseks. Selle eesmärgini jõudmiseks käsitleti erinevaid valitsuse eluasemeturule sekkumise põhjuseid, misjärel sõnastati analüüsi aluseks olevad kriteeriumid. Meetmete paremaks rakendamiseks toodi töös välja ettepanekud lähtudes analüüsis ilmnenuid probleemidest.

Analüüsitud Eesti eluasemepoliitikas rakendatud maksupoliitilised meetmed on kehtestatud eesmärgiga alandada inimeste kodukulutusi ning parandada eluasemete kättesaadavust. Meetmed täidavad esmapilgul seatud eesmärgid, kuid lähemal vaatlusel kaasnevad nendega muutuvast majanduskeskkonnas moonutused ning meetmete positiivne mõju ei jõua kõigini, kelle eluasemetingimused vajaksid parandamist.

Näiteks maamaksusoodustus vabastab omanikud iga-aastasest maamaksukohustusest, jättes rohkem vahendeid muudeks kulutusteks, kuid maksuvabastuse tulu sõltub inimese omatava kodualuse maa suurusest, kusjuures arvestatakse vaid ühte maatükki. Lahendusena nägi autor maamaksuvabastuse laiendamist kõigile omatavatele kinnisvaradele säilitades olemasolevad maksimaalsed piirmäärad. Selline lahendus kaotaks ebavõrdsuse, mis valitseb ühe suure ja kahe väikese maatüki omanike vahel.

Eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustus vabastab intresside ulatuses inimese sissetuleku tulumaksust, soodustades koduomamist ning jättes sarnaselt maamaksusoodustusega rohkem vahendeid muudeks kulutusteks, kuid võib olla põhjuseks kõrgeenenud laenu- ja eluasemenõudlusele ning seetõttu võivad hinnad tõusta.

Märksõnad: eluasemepoliitika; eluasemete kättesaadavus; maksupoliitilised meetmed; maamaksuvabastus; eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustus.

## SISSEJUHATUS

Eluase kui inimesele eluliselt vajalik hüvis sisaldab endas nii sotsiaalseid kui majanduslikke aspekte. Eluasemeturu parema reguleerimise eesmärgil on riigil kasutada mitmesuguseid instrumente. Kuidas ning kui efektiivselt need mõjutavad eluasemeturu toimimist, see küsimus on saanud antud töö lähtekohaks.

Käesoleva töö teema valikul olid määravad probleemi uudsus ja aktuaalsus. Autorile teadaolevalt ei ole Eestis eluasemepoliitika maksupoliitilisi meetmeid põhjalikult käsitletud. Viimane Eesti eluasemevaldkonna arengukava on koostatud aastal 2008 ning kehtis 2013. aastani.

2000ndate keskel toimunud kiire majanduskasv tõi endaga kaasa eluasemete hindade ning laenude väljastamise kiire tõusu. Eluasemelaenud olid odavad ning tänu pidevalt kasvavatele sissetulekutele tundsid paljud leibkonnad end krediidasutustega pikaajaliselt sidudes tuleviku suhtes kindlalt. 2007. aasta lõpul alanud majanduskriis mõjus eluasemehindadele, perekondade sissetulekutele ja maksejõulisusele ning kinnisvara väärtusele negatiivselt. Kodukulutused ja pangalaenude tagasimaksed samas ei langenud ning moodustasid mitmete leibkondade sissetulekust suurema osa kui varem. Majandus ja eluasemeturg on 2014. aastal kriisist toibumas, kuid sellegipoolest on endiselt Eestis perekondi, kelle eluasemetingimused vajaksid parandamist ning kes ei suuda ise enda eluasemevajaduse eest hoolitseda, vajades seetõttu riigipoolset abi. Riigil on võimalik elanikke aidata läbi erinevate eluasemepoliitikat puudutavate instrumentide kehtestamise. Töö olulisemad küsimused on: milliseid meetmeid on Eestis kehtestatud ning mida oleks veel võimalik ette võtta? Millistest punktides lähtuvalt tuleks eluasemepoliitilisi meetmeid analüüsida? Kuidas on kasutusel olevad maksupoliitilised meetmed mõjunud nii üksikisiku, leibkonna kui kogukonna seisukohast?

Töö eesmärk on hinnata kahte Eestis kehtestatud eluasemepoliitika maksupoliitilist meetet läbi poliitikaanalüüsi ning jõuda käsitletud meetmete suhtes järeldusele, kas meetmed on praegusel kujul majanduslikult efektiivsed, leevendades olemasolevaid turutõrkeid ning hoides ära uute moonutuste tekkimise ja kas meetmed parandavad eluasemete kättesaadavust

ja teevad seda efektiivsel moel. Kõiki meetmeid analüüsitakse läbi kolme kriteeriumi, mis sõnastatud lähtudes valitsuse eluasemeturule sekkumise ajenditest, sealjuures jälgitakse ka Adam Smithi ning Joseph E. Stiglitz'i käsitusi heast maksusüsteemist. Koos järeldustega tuuakse välja autoripoolsed ettepanekud analüüsitud meetmete paremaks rakendamiseks.

Esimese peatüki esimeses osas käsitletakse eluasemepoliitika olulisust elanikele ning selgitatakse tegureid, mis võivad põhjustada eluasemeturule sekkumist valitsuse poolt. Peatüki teises osas tutvustatakse süstematiseeritult võimalikke eluasemepoliitilisi meetmeid lähtuvalt nende sisust, samuti tuuakse välja Eestis kasutusel olevaid eluasemepoliitilised meetmed. Esimese peatüki kolmandas osas sõnastatakse kriteeriumid, mis on aluseks meetmete poliitilisele analüüsile.

Teise peatüki esimeses osas käsitletakse Eesti eluasemeturu kujunemist ja trende 20. sajandi teises pooles ning 21. sajandi algul kuni tänase päevani. Peatüki teises osas võrreldakse Eesti eluasemeturul valitsevat rentnike ning omanike suhet teiste Euroopa riikidega, vaadeldakse Eesti eluasemehindade dünaamikat võrdluses teiste riikidega ning Tallinna eluasemete kättesaadavuse indeksit võrreldes Riia ja Vilniusega.

Kolmandas peatükis antakse ülevaade kahest valitud eluasemevaldkonna maksupoliitilisest meetmest ning analüüsitakse neid esimeses peatükis sõnastatud kriteeriumite järgi. Samuti tuuakse kolmandas peatükis välja järeldused ning ettepanekud meetmete paremaks rakendamiseks.

# **1. ELUASEMEPOLIITIKA MAKSUPOLIITILISTE MEETMETE ANALÜÜSI LÄHTEKOHAD**

Käesolevas peatükis käsitletakse eluasemete olemust ning eluasemepoliitika sisu ja toimimist ning tuuakse välja eluasemepoliitika hindamiskriteeriumid. Peatüki esimeses osas on välja toodud eluasemete ja eluasemepoliitika olulisus riigi elanikele ning valitsuse eluasemeturule sekkumise ajendid. Peatüki teises osas osutatakse süstematiseeritult erinevatele eluasemepoliitilistele instrumentidele, mida valitsusel on võimalik eluasemeturu parema toimimise nimel rakendada. Kolmandas osas sõnastatakse kriteeriumid, millele tuginedes on võimalik Eestis kasutusel olevaid eluasemete maksupoliitilisi meetmeid analüüsida.

## **1.1. Valitsuse eluasemeturule sekkumise ajendid**

Eluasemepoliitika on kogum meetmetest, mis puudutavad pea kõiki eluasemetega seonduvaid küsimusi ning mida kasutatakse turu ja selle tervikliku toimimise parendamiseks (Kährik et al 2002, 10). Kuna eluasemed on üheaegselt seotud kahe väga erineva valdkonna – sotsiaalse ning majanduslikuga, on vajalik nii kohalikul kui keskvalitsuse rakendada eluasemepoliitikat, mis ühelt poolt kindlustaks kõigile ühiskonna liikmetele rahuldava eluaseme kättesaadavuse ning teiselt poolt tagaks eluasemeturu majanduslikult efektiivse toimimise. (Lux 2003, 5) Seega on sekkumist põhjustavaid asjaolusid kolm. Esiteks on eluasemeturg keerukas, kuna puudub mitmeid osapooli ning mitte kellelgi ei ole täielikku informatsiooni, mistõttu võivad tekkida turutõrked. Teiseks on eluasemed kallis kaup ning rahuldavas seisukorras elamu ei pruugi sugugi mitte kõigile kättesaadav olla. Kolmandaks on eluasemete näol tegemist väärtuskaubaga, mille puhul inimesed ei suuda hinnata kauba või teenuse tegelikku kasutegurit ning ei tea, milline stsenaarium on neile parim. Seetõttu peab riik suunama elanike valikuid ning sellist käitumisviisi nimetatakse paternalismiks. Toodud



ajendeid, mis võivad olla aluseks riigi sekkumisele eluasemeturu toimimisse, käsitletakse põhjalikumalt järgnevatel peatükkides.

### **1.1.1. Eluaseme omadused ja turutõrked eluasemeturul**

Inimese koduks loetakse käesolevas töös kohta, kus inimene elab, mis võib sealjuures olla nii omatav eluase, kui kellegi teise omanduses olev renditav eluase. Eluasemeturg koosneb peamiselt eraisikute omanditest ehk aastakümneid säilivast kestvuskaubast. Omandis olevat eluaset käsitletakse investeringuna paremasse elukeskkonda endale kuuluvas kinnisvaras elamise näol või tuleviku finantstuludesse omatava kinnisvara välja rentimise näol. Mõlemal juhul annab investering omanikule pikemas perspektiivis tulu. (Kõre 2008, 103) Elamispinnad on heterogeenne kaup ning need erinevad teineteisest väga paljude omaduste poolest nagu pindala, vanus, disain, seisukord, sisustus, elanikud, lisapinnad ja –hooned, asukoht, ligipääsetavus jm. Seetõttu kujuneb iga eluaseme väärtus eraldi.

Eluaseme soetamisega kaasnevad kõrged tehingukulud ning eluase on kinnisvara, mida ei ole üldjuhul võimalik oma kohalt mujale liigutada. Elamispindade püsivuse tõttu on tegemist väga kalliga kaubaga ning pakkumises toimuvad muutused aeglaselt, nõudluses aga võivad esineda kiired muutused.

Eluasemeturul võib esineda mitmeid turutõrkeid, mida võib liigitada kolmeks:

- infotõrked,
- negatiivsed välismõjud,
- positiivsed välismõjud.

Eluasemeturul osalejatel ei ole kunagi täielikku informatsiooni turu kohta. Eluaseme ostja ei saa kunagi kindel olla, et ostu-müügi tehingu käigus kõik kinnisvara puudused välja tulevad ning müüja kõigist puudustest räägib.

Negatiivsed välismõjud võivad ilmneda läbi tarbijate, näiteks probleemne elanikkond võib kaasa tuua probleeme nagu kuritegevus, vandalism, terviseprobleemid, infektsioonid tervele kvartalile, mis toob endaga kaasa konkreetse piirkonna väheneva nõudluse.

Positiivseid välismõjusid põhjustavad koduomanikud, kes renoveerivad enda eluasemeid, luues seeläbi esteetilist väärtust naabrite jaoks ning kogu tänavale. Samuti kaalutlevad tulevased omanikud otsuse langetamisel ka piirkonna üldist seisukorda. Siin kehtib reegel, et kui kõik elanikud renoveerivad enda kinnisvara, on loodav lisandväärtus

palju suurem sellest, kui ainult üksikud elanikud investeeriksid elamu korrastamisse. (Lux 2003, 5-8)

Ebakindlus eluasemeturul võib mõjutada negatiivselt nii tööturгу kui poliitilist stabiilsust. Kinnisvara immobiilsuse tõttu ei toimi madala aktiivsusega kinnisvaraturu korral paindlikult ka tööturg piirkondades, kus rentimisele eelistatakse omamist. Kolimise korral on tarvis endine eluase müüa ning leida uus eluase, kuid vähese aktiivsusega turu korral on ostumüügi protsess aeganõudev. Pigem säilitatakse olemasolev kinnisvara ning otsitakse tööd elukoha lähiümbrusest. (Lux 2003, 9-11) Pikaajalises ning laiahaardelises tööpuuduses vaevlevas piirkonnas jäävad mitmed eluasemed tühjaks, kuna pakkumine ületab mitmekordselt nõudlust. See omakorda toob kaasa poliitilise kriisi ning majandusliku kollapsi, mille ehedaks näiteks on Ameerika Ühendriikide kunagine suur tööstuslinn Detroit, kus nüüdseks on välja kuulutatud pankrot (Bomey, Gallagher 2013).

Eluase pakub ühiskonnale suuremat väärtust kui pelgalt ühe indiviidi heaolu – korrastatud ning hoitud kinnisvara loob esteetilist väärtust tänavale ning linnaosale, kus see asub, eluaset omavad või rentivad inimesed on sotsiaalselt aktiivsed ning ühiskondlikku ellu integreerunud. Läbi üksikisiku parema tervise on kogu ühiskonna tervislik seisund parem. Inimesed on tööga hõivatud ning maksavad makse. (Wolswijk 2010, 160)

### **1.1.2. Eluaseme kättesaadavuse tagamise vajadus**

Sõltuvalt sissetuleku astmest ei ole kõigil inimestel võimalust iseenda vahenditega enda ja oma pere eluasemevajaduse eest hoolitseda. Arenenud riikides on elamisväärse elupinna leidmine mitte enam ainult üksikisiku või leibkonna mureks, vaid riik peab olema valmis vajadusel sekkuma. Siinkohal tuleb märkida, et riigil ei ole kohustust aidata igüht ideaalse elukoha leidmisel. Enamasti mõistetakse elamisväärse eluaseme all seda, kui leibkond on võimeline lubama endale elamispinda, mis rahuldab nende esmased vajadused ning hind, mida selle eest tasutakse, ei ole kolmandate isikute arusaama järgi ebamõistlikult kõrge võrreldes leibkonna sissetulekuga ning üldise olukorraga turul. Kuna ühiskonnas on levinud eluaseme omamine või rentimine, käsitletakse seda väärtuskaubana, mida kõik tarbivad. Ehkki eluasemetel ei ole avaliku kauba tunnuseid, tavaliselt on kõik eluasemed eraomandis, on inimeste seas laialt levinud arusaam, et riik peab eluasemeturu toimimist ning eriti sotsiaalselt mahajäänuid toetama. (Lux 2003, 9-11)

Üheks tähtsaimaks eluaseme funktsiooniks peetakse seda, et inimese kodu on kohaks, kus ta lapsed üles kasvatab (Brueckner 2011, 115). Järeltulijad kujundavad oma mõttemaailma ning väärtushinnangud vanemate ning lapsepõlves nähtu ja kogetu põhjal. Eluase kui tähtis kasvukeskkonna osa on tihedalt seotud järgmiste põlvkondade turvalise kasvatamisega. Toetudes toodud aspektidele võib väita, et eluaseme olemasolu on üks riigi jätkusuutlikkuse alustaladest. Seega on oleviku probleemid rahuldava eluaseme kättesaadavuses ka tuleviku probleemid ning oleviku probleemide lahendamisega astutakse samm tuleviku probleemide ennetamise suunas.

### **1.1.3. Sekkumine paternalistlikel kaalutlustel**

Poliitika kujundajad ei pruugi alati käituda ainult majanduslikult ratsionaalselt ning turutõrkeid vältides ja leevendades. Nad võivad otsustada ka kui paternalistid, kes tegutsevad pikas perspektiivis ühiskonna huvides, kui rahvas ise keskendub vaid lähitulevikule. Downs väidab, et vaesem elanikkond kasutab võimalust hääletada selle poolt, et tulude ümberjaotus rikastelt vaestele oleks tagatud ning toimiks õiglaselt. Tullock väidab, et poliitikutel on lisaks sellele ka muud huvid. Neile on oluline, et nende teostatav poliitika mõjuks positiivselt võimalikult suurele hulgale rahvale ning kindlustaks nende valituks osutumise ka järgmiseks perioodiks. (Lux 2003, 12-14)

Kuna enamikes riikides on sissetulekud jaotunud ebavõrdselt, väike osa inimesi teenib suhteliselt suurt palka ning suur osa inimesi suhteliselt väikest, siis on poliitikud samuti huvitatud tulude ümberjagamisest rikastelt vaestele, et valimistel teenitud hääli maksimeerida. Tulude ümberjagamise seadusega võivad olla jõukamate hääled kaotatud, kuid seda rohkem võidetakse vaesema elanikkonna häältekoguse pealt. Sellele vaatamata ei teki kunagi täielikku omandi võrdsust järgmistel põhjustel: Esiteks, poliitikud kardavad, et kõigi inimeste varade võrdsus tekitab negatiivseid tagajärgi turu toimimisele, näiteks kõrgete maksude või eraettevõtete massilise riigistamise näol. Teiseks, rikkam vähemus suudab vastu seista poliitikute survele ning tänu oma kohale ühiskonnas omavad nad mõjuvõimu poliitika kujundamise üle. Seda punkti seletab lähemalt eliiditeooria (*theory of elites*). Kolmandaks, mitmed vaesemad inimesed omavad alateadlikku soovi ebavõrdsuse säilimiseks, et olla ühel päeval omakorda teistest paremad ning jõukamad. Samuti ei tohi unustada, et poliitikud lähtuvad otsustamisel ka enda ning oma erakonna ideoloogiast. (Ibid., 12-14)

Seega eluasemepoliitika kujundajad arvestavad üheaegselt nii majanduslike kui poliitiliste eesmärkidega, üritavad leida nende vahel parima võimaliku lahenduse ning tegutsevad selle nimel, et ühiskonnas valitseks võrdsem olukord. Kuna täielikku võrdsust ei saa eluasemeturul kunagi olla, püüeldakse võrdsuse poole ainult senikaua, kuni kõigil osalejatel on tagatud rahuldavad tingimused.

## **1.2. Eluasemepoliitika instrumendid**

Eluasemeturu stabiliseerimiseks ja mõjutamiseks on riigil võimalik kasutada mitmesuguseid instrumente (Wolswijk 2010, 158). Eluasemepoliitilisi instrumente on mitmeid erinevaid, mis jagunevad olenevalt nende kasutamise viisist. Järgnevalt on süstematiseeritult välja toodud instrumentide jaotus koos näidetega võimalikest meetetest. Samuti tutvustatakse 2014. aasta kevadel Eestis kasutusel olevaid meetmeid ning kahte analüüsiks valitud meetet.

### **1.2.1. Instrumentide jaotus**

Avalikul sektoril on eluasemeturu mõjutamiseks kaks varianti: pakkumise mõjutamine ning nõudluse mõjutamine (Kährlik et al 2002, 11). Mõlemad meetmete rühmad jagunevad omakorda maksupoliitilisteks meetmete, subsidiumite ning regulatsioonide rühmadeks. Kõigi võimalike instrumentide alt leiab nii rentnikele kui koduomanikele suunatud meetmeid. (Lisa 1) Kuna erinevates riikides on aja jooksul välja kujunenud erinevad olukorrad ning kasutatakse erinevaid meetmeid, sõltub ka vastava riigi eripäradest, millistele meetmeid poliitikakujundajad eelistavad: kas soodustatakse eluaseme rentimist või omamist; kas soovitakse stimuleerida nõudlust või pakkumist?

Pakkumise mõjutamise meetmed on suunatud eluasemete müümise või rentimisega tegelevatele era- või juriidilistele isikutele.

Võimalikeks subsideerimise meetmeteks võivad olla arendajate toetamine, et need ehitaksid eramuid, mis oleksid taskukohased laiemale hulgale tarbijatele; toetused toomaks vanadesse tühjalt seisvatesse majadesse uued elanikud; samuti valitsuse antavad garantiid elamuorganisatsioonide või madala sissetulekuga leibkondade laenumaksetele ning ka rendimaksetele.

Võimalikud maksupoliitilised meetmed soodustavad sarnaselt subsiidiumitele taskukohase hinnaga eluasemete pakkumist kas müügiks või rendiks, kuid neid on võimalik ka eraldi kategoriseerida kui tulumaksu-, kinnisvara- või käibemaksusoodustusi. Mitmed võimalikud tulumaksusoodustused on seotud rendipindade võimaldamisega ka madalama sissetulekuga leibkondadele, näiteks rendile andja saab tulumaksu tasaarveldada rendipinna ehituskuludega kui ka näiteks tulu kaotustega, mis tekivad vara odavama hinnaga üürile andmisega. Samuti pakutakse tulumaksusoodustusi tööandjatele, kui need võimaldavad oma töötajatele eluaseme. Maa- ning kinnisvaramaksude kategoorias kasutatakse pakkumise poolel lisanduvate maamaksude kehtestamist tühjalt seisvale maatükile, et elavdada ehitustegevust või maa muul viisil kasutusse võttu. (Lisa 1)

Regulatsioonidest on pakkumise poolel võimalik kasutada rendikontrolli, mis sätestab ülempiiri üürihinna ning erinevaid nõudeid: näiteks tööandjatel lasuv kohustus töötajatele eluaset pakkuda või arendajate kohustus uusarenduste ehitamise korral pakkuda ühte osa arendatavatest korteritest taskukohase hinnaga. (Ibid.)

Nõudluse mõjutamise meetmed on suunatud eeskätt tarbijatele, et neil oleks võimalik lubada endale vähemalt rahuldavas seisukorras eluase. Sarnaselt pakkumisele kasutatakse ka nõudluse poolel nii mitmeid erinevaid subsiidiume kui maksupoliitilisi instrumente.

Võimalikeks subsiidiumite vormideks on erinevad eluasemetoetused, millede erinevad variatsioonid hõlmavad toetusi esmase kodu ostjatele, subsiidiume säästude kogumisel eluaseme soetamiseks, subsideeritud eluasemelaene ning toetusi madala sissetulekuga leibkondadele koduste tingimuste parendamiseks või rendimaksude tasumiseks. (Ibid.)

Maksupoliitilistest meetmetest on võimalik kehtestada maksusoodustusi rendimaksutele sissetulekute astme järgi või muude parameetrite järgi, samuti kodude renoveerijatele. Kodu soetanutele pakutakse soodustusi tehingumaksudelt, kui tegemist on esmakordsete ostjatega, ning laenu abil eluaseme soetanutele võimaldatakse laenuintresside tagasimaksed tulumaksust vabastada. Koduomanikele võimaldatakse ka soodustusi maamaksu tasumisel. (Ibid.)

Nõudluse mõjutamise regulatsioonidest on võimalik rakendada valitsusepoolset elupinna määramist puudustkannatavatele peredele. (Ibid.)

### **1.2.2. Eestis rakendatavad instrumendid**

Eestis on 2014. aasta kevade seisuga rakendatud mitmeid eluasemepoliitilisi instrumente. Nõudlust mõjutavatest subsiidiumitest kasutatakse Eestis eluasemetoetusi, mida jagatakse toimetulekutoetuse raames peredele, kes elavad puuduses või kelle peres kasvab palju lapsi (Kikas 2013). Teatud kategooriatele, kuni 35-aastastele noortele spetsialistidele, võimaldatakse soodustingimustel laene KredEx-i käendusel, mida iseloomustab samuti madal esmase sissemakse protsent (Eluasemelaenu käendus). Nõudluse maksupoliitilistest meetetest on Eestis rakendatud tulumaksusoodustusi eluasemelaenu intressidelt ning maamaksusoodustust. Pakkumise poolelt võimaldatakse korteriühistutel soodsatel tingimustel laenu võtta renoveerimiseks ning korterelamu energiatõhusamaks muutmiseks. Samuti pakub KredEx korterelamulaenu käendusi korteriühistutele (Renoveerimislaen). Valitsuse regulatsioonidest on Eestis kasutusel pakkumise poolele klassifitseeruv sotsiaaleluruumide pakkumine riigi poolt puudustkannatavatele peredele (Kikas 2013).

### **1.2.3. Analüüsitavad Eestis rakendatud maksupoliitilised instrumendid**

Käesolevas töös analüüsitakse kahte maksupoliitilist nõudluse mõjutamise alla kategoriseeritavat meetet. Nendest esimese meetmena analüüsitakse eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustust. Teine instrumendina käsitletakse osaliselt 2012. aastal Tallinnas ning täielikult 2013. aastal jõustunud maaomanike kodualuse maa maksuvabastus.

Eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustus on Eestis kehtinud alates 1995. aastast (Tulumaksuseaduse...). Meede annab residendist füüsilisest isikust tulu deklareerijatel õiguse oma maksustamisperioodi tulust maha arvestada elamu või korteri soetamiseks võetud laenu või liisingu maksustamisperioodil tasutud intressid. Piiranguks on nõue, et krediidasutus oleks Euroopa Liidu lepinguriikide, Norra, Liechtensteini või Islandi resident või sellise äriühinguga samasse kontserni kuuluv finantseerimisasutus või mitteresidendist krediidasutuse Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigis registreeritud filiaal. (Eluasemelaenu intresside...) Samad tingimused kehtivad ka laenude ja liisingute intresside puhul, kui laen või liising on võetud maa soetamiseks elamuehituse eesmärgil. Ka ehitise püstitamine, laiendamine, parendamine ja renoveerimine on käsitletav soetamisena. Maksustamisperioodil võib mahaarvamisi teha kuni 1920 eurot maksumaksja kohta,

kusjuures maksusoodustus kohaldub vaid ühele võetud laenule või liisingule (Tulumaksuseadus 01.01.2014, § 25; § 28<sup>2</sup> lg 1).

Maamaks on üks kinnisvara omandimaksude liikidest. Koduomaniku maamaksuvabastuse korral on koduomanik vabastatud teatud määral oma kodu all asuva maa maksust. Koduomanikke maamaksust vabastav maamaksuseaduse muutmise seadus võeti Riigikogus vastu 16. juunil 2011. aastal ning jõustus 1. jaanuaril aastal 2013 (Koduomanikke maamaksust vabastav maamaksuseaduse...). Antud seaduse eelnõu esitati Isamaa ja Res Publica Liidu ning Reformierakonna fraktsiooni poolt 2011. aasta kevadel. Eelnõu eesmärgiks oli koduomanikud maamaksust vabastada ning ühtlasi kodukulusid alandada. (Koduomanikke maamaksust vabastava seaduse eelnõu...) Üleriigiline koduomanikke maamaksust vabastav seadus sätestab, et maksuvabastuse saamiseks peab olema üheaegselt täidetud mitu nõuet. Maamaksuseaduse paragrahvi 11 kohaselt peab isik peab olema maa omanik või maa kasutaja; maa peab olema sihtotstarbelt elamumaa või maatulundusmaa juurde kuuluv õuemaa kõlvik; maal peab asuma hoone ning isik peab olema Rahvastikuregistri järgselt sellesse hoonesse sisse kirjutatud. Maamaksuvabastus kehtib automaatselt maa-alale kuni 0,15 hektarit tiheasustusega aladel ning mujal kuni kaks hektarit. Maksusoodustus rakendub automaatselt ning eraldi sellekohast avaldust pole tarvis esitada. (Maamaksuseadus 01.07.2013 § 11) See tähendab, et ühelegi inimesele, kes on täitnud eelpool mainitud vajalikud nõuded maksusoodustuse saamiseks, ei arvestata maamaksu, isegi kui nad antud seadusemuudatusega kursis ei ole.

### **1.3. Hea eluasemepoliitika kriteeriumid**

Olenemata nende täpsest loomusest ning rakendamise viisist peavad eluasemepoliitika instrumendid vastama teatud nõuetele, et täita kvaliteetselt oma eesmärgi. Lähtudes esimeses alapeatükis selgitatud valitsuse eluasemeturule sekkumise ajenditest võib sõnastada hea eluasemepoliitika põhilised kriteeriumid. Eluasemepoliitika instrument, sh maksupoliitiline meede peab eelkõige olema valitud selliselt, et:

- 1) valitud instrument aitab kõige paremini korrigeerida turutõrkeid ning välismõjusid;
- 2) valitud instrument ei tohi rakendamisel põhjustada uusi moonutusi eluasemeturul;
- 3) valitud instrumendi rakendamine peab parandama eluasemete kättesaadavust, olles sealjuures võimalikult efektiivne.

Turutõrgete esinemise puhul ei ole eluasemeturul võimalik saavutada majanduslikku efektiivsust, mille Indrek Saar (2005) on sõnastanud järgmiselt, sidudes omavahel tavakodaniku mõtteviisi efektiivsusest ning majandusteadlase nägemuse: “Efektiivselt kasutatakse ühiskonnas ressursse siis, kui toodetakse kaupu ja teenuseid, mida kõige kõrgemalt väärtustatakse ja seda tehakse minimaalsete kuludega”. Majanduslikku efektiivsust saab saavutada aga ainult siis, kui kasutusel olevad fiskaalpoliitilised instrumendid ühe turutõrke korrigeerimisel ei loo alust teiste turutõrgete tekkimisele või võimendumisele.

Eluasemete kättesaadavuse tagamise efektiivsust ning õiglast kohtlemist hindab heaoluökonomika horisontaalselt ja vertikaalselt. Olukord on horisontaalselt efektiivne, kui kõik abi vajavad inimesed on programmi kaasatud. Vertikaalse efektiivsuse puhul vaadatakse, kui suurel määral on toetused ning meetmed jõudnud nendeni, kes neid kõige rohkem vajavad. (Lux 2003, 13)

See tähendab, et ühest küljest soovitakse turutõrgete esinemise ning majandusliku efektiivsuse puudumise tõttu parandada eluasemete kättesaadavust üldises plaanis kõikide inimeste jaoks olenemata tulugrupist. Teisest küljest üritatakse keskenduda kõige vaesematele tulugruppidele ning nende eluasemetingimusi suunatult parandada. Siinkohal võib tekkida küsimus, kas peaks keskenduma pigem ainult vaesemate tulugruppide mahajäämuse vähendamisele keskmisest, mis parandaks oluliselt nende eluasemete tingimusi kuid jätkaks soodustuste saajate hulgast välja keskklassi, kelle elamistingimused ei ole halvad, kuid kes samuti riigipoolset abi vajaks, näiteks noored ülikoolilõpetajad. Või peaks riigipoolne abi maksusüsteemis kasutatavate instrumentide positiivse mõju läbi jõudma kõigini, sealhulgas nendeni, kes seda kõige rohkem vajavad, et parandada rahuldava eluaseme kättesaadavust.

Kuna töös on vaatluse all maksupoliitilised meetmed, on siinkohal välja toodud hea maksusüsteemi omadused majandusteadlaste Adam Smithi ning Joseph E. Stiglitz'i järgi.

Adam Smithi järgi on heal maksusüsteemil neli kriteeriumit (Smith 1904 [1776], V.2.25-V.2.28):

1. Maksusüsteem peab inimesi võrdselt kohtlema. Smith uskus, et igaüks peaks riigi eelarvesse tagasi panustama võrdelises määras oma sissetulekuga, sest kõrgema sissetulekuga inimesed ühtlasi tarbivad riigipoolseid hüvesid suuremal määral.
2. Maksusüsteem peab olema läbipaistev ning maksud olema kindlaksmääratud suuruse ja otstarbega, et iga inimene neist aru saaks.
3. Maksude riigile laekumine peab toimuma maksumaksja jaoks mugavalt ja lihtsalt.



4. Maksusüsteem ning maksude kogumine peab toimima võimalikult efektiivselt, sealhulgas madalate administreerimiskuludega ning turumoonutusteta. Maksusüsteemi eripärad ei tohiks oluliselt muuta algset investeeringute ning tootlikkuse struktuuri erinevates valdkondades ja nende vahel. Kui ühes valdkonnas, näiteks käesoleva töö teemaga haakuvalt eluasemeturul, on soodsamad investeerimistingimused kui tootmisvaldkonnas, võivad eluasemetesse suunatud rahavood olla ebaproportsionaalselt suured ning tootmisvaldkonna areng pidurdub rahaliste vahendite ebapiisavuse tõttu.

Joseph E. Stiglitzi järgi peavad mistahes heal maksusüsteemil soovituslikult olema järgmised tunnused (Stiglitz 1988, 390):

1. Maksusüsteem peab olema majanduslikult efektiivne ning aitama kaasa ressursside võimalikult efektiivsele jaotusele.
2. Maksusüsteemi kehtestamine peab olema lihtne ning odav.
3. Maksusüsteem peab aitama kaasa makromajanduslikule stabiilsusele ning olema valmis muutustele kiirelt reageerima.
4. Maksusüsteem peab olema kõigi maksumaksjate jaoks läbipaistev.
5. Maksusüsteem peab maksumaksjaid kohtlema õiglaselt, kusjuures võimalik on nii horisontaalne kui vertikaalne õiglus.

Üldjoontes kahe käsitluse põhimõtted kattuvad. Makromajandusliku stabiilsuse ja efektiivsuse saavutamine on eesmärgiks kõigil fiskaal- ja monetaarpoliitika teostajatel. Automaatsete fiskaalsete stabilisaatorite ning diskreetsete fiskaalsete stabiliseerimise meetmete ülesanne on tsüklilisuse poolt tekitatud majanduslik kõikumine neutraliseerida. (Viilup, 4, 30) Head maksupoliitilised meetmed sisaldavad endas automaatse fiskaalse stabilisaatori omadusi ning on seeläbi paindlikud tulevikus esineda võivate sündmuste ning kõikumiste ja nende negatiivsete tagajärgede osas, suurendades majanduslanguse käigus kogunõudlust ning vastupidi. Diskreetsete poliitiliste meetmetena kasutatakse maksumäärade alandamist või tõstmist ning toetusüsteemi kujundamist ehk toetuste suurendamist või vähendamist vastavalt majanduse langusele või tõusule. Nii Smith kui Stiglitz leiavad, et hea maksusüsteem peab olema läbipaistev ja lihtne, kohtlema maksumaksjaid võrdselt ning toimima võimalikult efektiivselt.

Maksupoliitiliste meetmete analüüsi lähtekohtadeks on seega sobilik valida majanduslik efektiivsus ja kättesaadavuse parandamise efektiivsus.

## **2. EESTI ELUASEMETURG: TRENDID JA VÕRDLUSED**

Euroopa Liidu riikide eluasemepoliitika on küllaltki eripalgeline (Wolswijk 2010, 158). Seetõttu on eluasemete ning hüpoteegiturgul riigiti märgatavad erinevused. Hüpoteeklaenude võlgade tasemete varieerumine ulatub kümnest protsendist sisemajanduse koguproduktist Itaalias saja protsendini Madalmaades. Ka hinnatasemete kõikumises on märgata erinevusi. Mõnes riigis on volatiilsus väike, mõnes riigis suur. (Ibid., 159) Enne Eesti ja teiste Euroopa Liidu riikide võrdluste juurde asumist käsitletakse peatüki esimeses pooles Eesti eluasemeturu kujunemist, trende ja hetkelist olukorda. Peatüki teises pooles võrreldakse Eesti positsiooni teiste Euroopa riikidega koduomanike osakaalu, hinnaindeksi ning eluasemete kättesaadavuse indeksi osas.

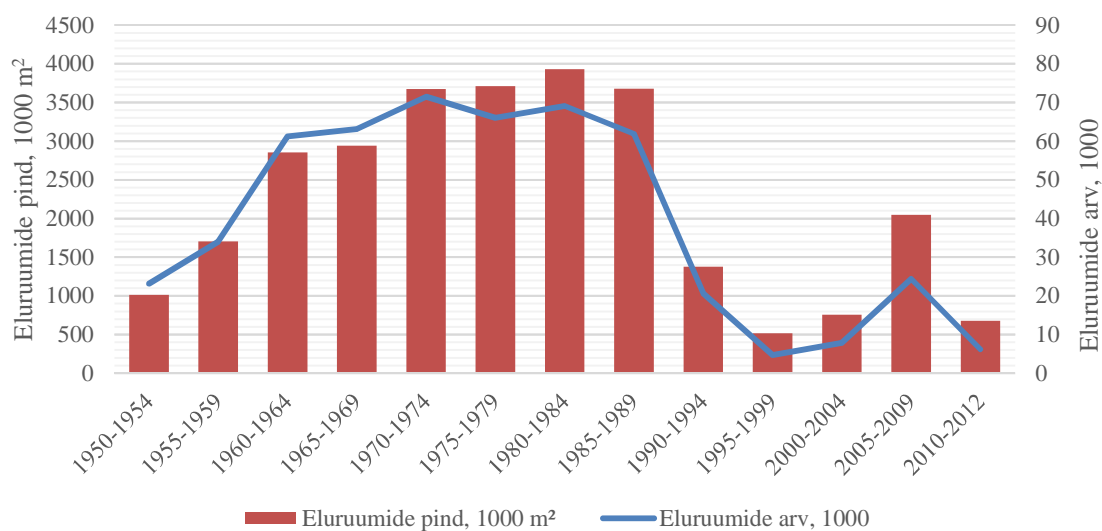
### **2.1. Eesti eluasemeturu trendid**

Viimaste aastakümnete jooksul on Eesti eluasemeturg läbinud mitmeid suuri muutusi: 20. sajandi kuue- ja seitsmekümnendatel aset leidnud massiline ehitustegevus, taasiseseisvumisjärgselt läbi viidud eluasemereform ja eelmise režiimi poolt riigistatud eluasemete erastamine ning 21. sajandi esimesel kümnendil kogetud buumi- kui majandussurutise perioodid.

#### **2.1.1. Eesti eluasemeturg Nõukogude ajal ning 1990ndatel**

Eesti Nõukogude Sotsialistliku Vabariigi ajal ehitati Eestis hulgaliselt uusi eluasemeid. Ehitustegevus näitas 50ndatel ja 60ndatel tõusvat joont ning saavutas kõrgpunkti 1970ndatel, jäädes sellisele tasemele kaheks kümnendiks, kuni 1980ndate lõpuni mil algas ehitusmahu langus, püsima. Uusi eluruumi ehitati 1960ndatel keskmiselt 6200, 70ndatel keskmiselt 7000 ning 80ndatel keskmiselt 6550 aastas. Eluruumide arvu kasvule kaasnes loomuliku käiguna eelnevalt toodud ajavahemikus ka uute eluruumide pindala kasv, mis

jätkas tõusmist isegi pärast ehitatavate eluasemete arvu haripunkti. (Joonis 1) Olenemata sellest, et eluasemete ehitus oli märkimisväärselt kõrge, ei suudetud tagada kõigi Eesti inimeste eluasemetingimuste paranemist, kuna uued eluasemed olid mõeldud eelkõige Nõukogude Liidust sisserännanutele (Kährik et al 2004, 43).



Joonis 1. Eluruumide ehitus Eestis aastatel 1950-2012 tuhandetes

Allikas: Elamuehitus

Jooniselt 1 võib näha, et 1990ndate esimeses pooles toimus järsk ehitusaktiivsuse langus. Eluasemeid ehitati alates 1990. aastast, kui lisandus 7200 uut eluruumi, kuni aastani 2000, kui lisandus 600 eluruumiaastas, pidevalt langevas koguses. Vaid 1997. aastal toimus eelneva aastaga võrreldes kerge tõus. Käesoleva sajandi esimesel kümnendil ehitusmahud taas suurenesid, saavutades kinnisvara- ja majandusbuumi käigus 2007. aastaks haripunkti, kus ehitati 7200 uut eluruumi kogupinnaga 567 tuhat ruutmeetrit. 21. sajandi teisel kümnendil, ehk viimaste aastate jooksul on ehitusmahud võrreldes buumiaegsetega oluliselt vähenenud, kuid samas ei ole näitajad kukkunud nii madalale, kui nad olid aastatel 1995-1999.

1990ndatel Eestis läbi viidud eluasemereform muutis kiirelt turu struktuuri. Kui eelnevalt oli enamik eluasemeid ning turg üldiselt range riigipoolse kontrolli all (Kährik et al 2004, 41), siis peale taasiseseisvumist oli kõigil riigi alalistel elanikel võimalus erastamisväärtpaberite abil kõigest tehingukulude mahus endale eluase soetada (Ibid., 19). Lühikese ajaga erastati suur osa seni riigistatud eluasemeid. Märkimisväärne osa elanikkonnast oli nüüdsest eluasemeomanik. Eesti elamumajandus oli kümne aastaga läbi

teinud arengu peaaegu täielikult kontrollitud süsteemist täielikult liberaalse süsteemini, kus valitsuse kontroll eluasemeturu üle on minimaalne. (Ibid., 41)

### **2.1.2. Eesti eluasemeturg 21. sajandil**

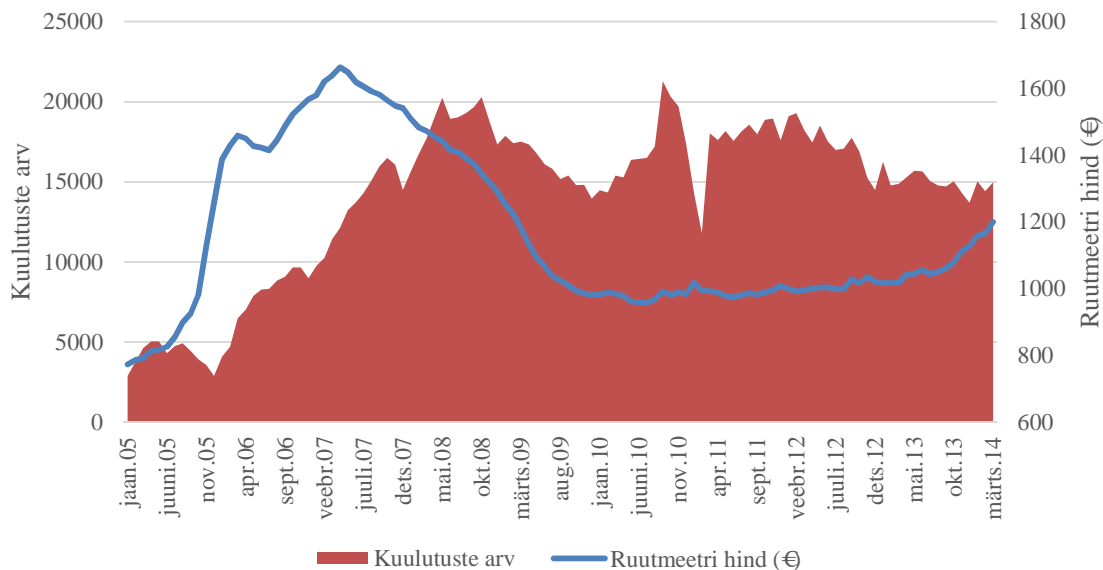
Eesti eluasemeturg, nagu kogu Eesti majanduski, on taasiseseisvumisest alates suhteliselt lühikese aja jooksul kiirelt arenenud. Jõukusefekti ilmumine buumi ajal väljendus uute elamispiindade suurenenud nõudluses. Finantsasutuste krediidipoliitika oli kriitikavaba ning eluasemelaenudele kvalifitseerumise nõuded küllaldaselt madalad ja jõukohased paljudele.

Eesti ühe suurima kinnisvaraportaali KV.ee poolt alates 2005. aastast kogutud statistikast joonisel 2 võib näha, et portaali müüki pandud korterite ruutmeetri hind ulatus 2007. aastal 1600 euroni ruutmeetri kohta, samal ajal oli kuulutusi 13 000. Statistika ei näita reaalseid müügitehinguid ega reaalselt müügihinda vaid portaali sisestatud kuulutusi ning müüjate soovitatavat hinda.

Jooniselt nähtub, et majanduskriisi süvenedes ruutmeetri hind langes aastas 200 kuni 300 euro võrra ruutmeetri kohta, jäädes 2010. aasta algusest kuni 2013. aasta keskpaigani 1000 euro piirimaile, kuni 2013. aasta teises poolest uuesti kasvule pööras. Portaali sisestatud kuulutuste arv kasvas majanduskriisi algusaastatel 13 000 kuulutuse juurest 20 000 kuulutuseni, mis näitab seda, et inimesed soovisid majanduskriisi ilmnedes oma korterid müüa. Kuna müügipakkumiste arv tõusis, pidid ka hinnad langema. Kriisi süvenedes jätkas ruutmeetri hind langustrendi ning samuti pakkumiste arv. Keskmise hinna järsule langusele võis anda hoogu ka see, et uusarenduste kallid korterid müüdi kiiremini kui uusi kortereid ehitati. Üldise hinnalanguse tõttu kaotasid majanduslanguse eel ostetud korterid pea kolmandiku oma ostuväärtusest ning nende müümine ei oleks olnud otstarbekas, mis selgitab pakkumise langust.

2010. aasta lõpus toimunud pakkumiste arvu järsk tõus ning sellele järgnev järsk langus on seotud euro kasutuselevõttuga Eestis. Nõudlus oli suur, kuna paljud korterite otsijad soovisid tehingud teha enne 2011. aasta algust. Korteriomaniigid tulid nõudlusega kaasa, kuid keskmine ruutmeetri hind ei muutunud märgatavalt. Peale euro kasutuselevõttu on pakkumiste arv ning ruutmeetri hind joonisel 2 püsinud stabiilsena kuni 2013. aasta alguseni, kus korterite pakkumiste arv väheneb ning ruutmeetri hind on tugevas tõusujoones. See võib olla tingitud paranevast majanduskeskkonnast, inimeste sissetulekud tõusevad ning julgetakse

taaskord tehinguid teha. Eramute müügi puhul on ruutmeetri hinna kõver sarnase dünaamikaga kui korterite turul.



Joonis 2. Müüki pandud korterite kuulutuste arv ning keskmine ruutmeetri hind kogu Eestis aastatel 2005 kuni 2014.  
Allikas: Hinnastatistika

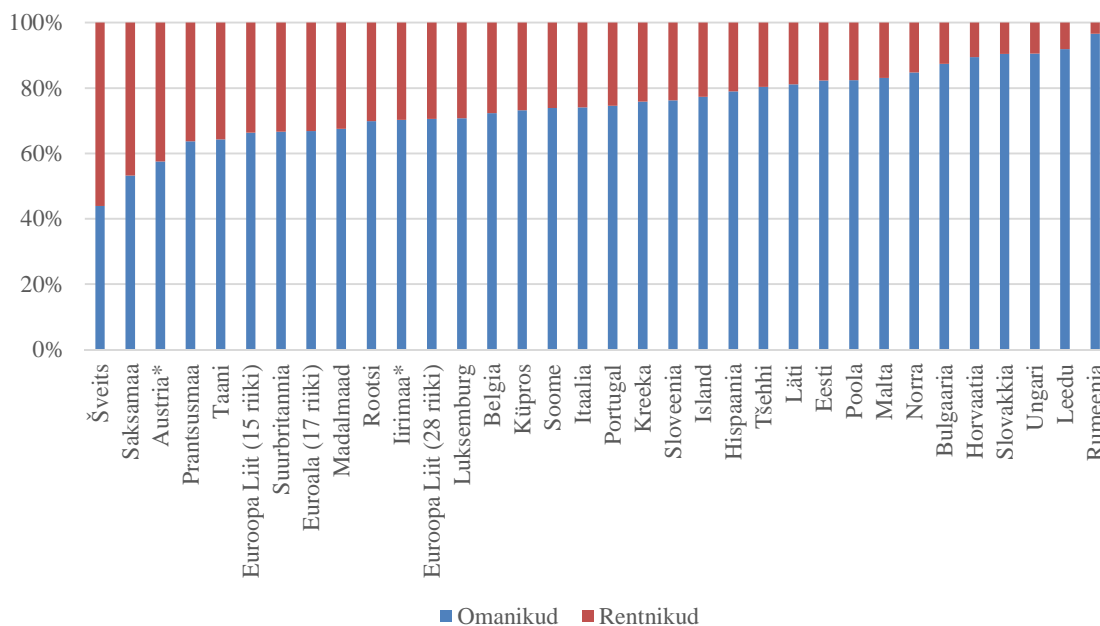
Tallinna linnas on müüdavate korterite ruutmeetri hind võrreldes kogu Eesti keskmisega alates 2005. aastast olnud pidevalt 20-30% kõrgem. Viimastel aastatel on hinnalõhe suurenenud: 2013. aastal oli Tallinna korterite ruutmeetri hind 44% ja 2014. aasta esimeses kvartalis 47% kõrgem Eesti keskmisest. (Lisa 2)

## 2.2. Eesti eluasemeturg võrreldes teiste riikidega

### 2.2.1. Omanike ja rentnike suhe

Euroopa riikide omanike ja rentnike suhte võrdlemisel võib näha, et selgelt on ülekaalus eluasemete omanikud, kes moodustavad ülekaalu kõigis joonisel 3 toodud riikides, välja arvatud Šveits, kus omanike osakaal on 43,9%. Paljude leibkondade jaoks on kodu soetamine kui investering, tekitab vabaduse- ning turvatunnet ja annab omanikule teatud

staatuse (Ham 2012, 56). Eesti asub 82,3 protsendilise omanike osakaaluga graafiku kolmanda kolmandiku alguses, olles sarnane Poolaga.



Joonis 3. Omanike ja rentnike suhe Euroopas aastal 2012 (\*andmed pärinevad 2011. aastast)  
Allikas: Lisa 3

Viimases kolmandikus, kus omanike osakaal on üle 80%, on valdavalt kõik riigid Ida-Euroopast. Ainsateks eranditeks on Norra ning Malta. (Joonis 3) Norras on alates 1945. aastast kõikide poliitiliste suundade esindajad propageerinud koduomamist ning seda soodustanud, samal ajal kui üüriturg on jäänud olulisema tähelepanuta. Arvatakse, et 95% Norra elanikest on mingil eluetapil olnud vähemalt ühe eluaseme omanikud. Koduomanikele on Norras kehtestatud erinevaid eluasemepoliitilisi meetmeid, kuid rentnikele soodustusi ei tehta. Ka vaesematele peredele soovitatakse eluase soetada. Üüriturule pööratava vähesa tähelepanu tõttu tuleb ette etnilist diskrimineerimist. (Sørvoll 2011, 10-11) Mitteeurooplastele renditavate pindade hinnad on keskmiselt 8% kõrgemad, kui eurooplastele pakutavad hinnad, Aafrika päritolu inimestele lausa kuni 14% kõrgemad. Samuti on hinnad kõrgemad esimest põlve norralastele, kelle vanemad on mitte-eurooplased. Seega ei saa väita, et hinnaerinevuse põhjustaks vaid keele ja kultuuri mitte tundmine. (Beatty, Sommervoll 2012, 26-27) Diskrimineerimine mõjub negatiivselt vähemusgruppide väljavaadetele, kahjustab inimest üksikisiku tasandil ning suurendab segregatsiooni (Ibid. 3-5). Lisaks sellele ei ole ühtki tugevat rentnikele suunatud ühingut, kes nende õiguste eest seisaks, kuna avaliku

ühingu edukaks toimimiseks on vajalik riigi toetus. See on Norra üürnikele aga vähene. (Sørvoll 2011, 10-11) Ida-Euroopa riikidest on mitmed endised Nõukogude Liidu riigid. Rumeenia, Tšehhi ning Bulgaaria, samuti Slovakkia ning Ungari on samuti sarnaselt Eestile läbinud eluasemete erastamisprotsessi. Rumeenias erastati elamuid sümboolse hinna eest. Kõigile, kes olid võimelised tegema esimese sissemaksu, anti riiklikku laenu 25-30 aastase tagasimakseperioodiga ning protsess toimus sarnaselt Eestile suhteliselt kiirelt. Tšehhis seevastu ei kehtestatud protseduureegleid ning erastamine kulges aeglasemalt. Bulgaarias oli kõrge eluaseme omanike määr juba varem, kui turumajandus riigis toimima hakkas. (Kährlik et al 2004, 19-20)

Esimese kolmandiku sisse jäävad paljud Lääne-Euroopa riigid. Ka Euroopa Liidu kahe keskmise võrdluses võime näha, et varasema koosseisu riikide, kelle hulka kuuluvad mitmed Lääne-Euroopa riigid, keskmine omanike protsent on madalam kui hilisema koosseisu, 28 riigi keskmine. Euroopa riikidest teisel ning Euroopa Liidu riikidest esimesel kohal oleva Saksamaa rentnike protsent on 46,7.

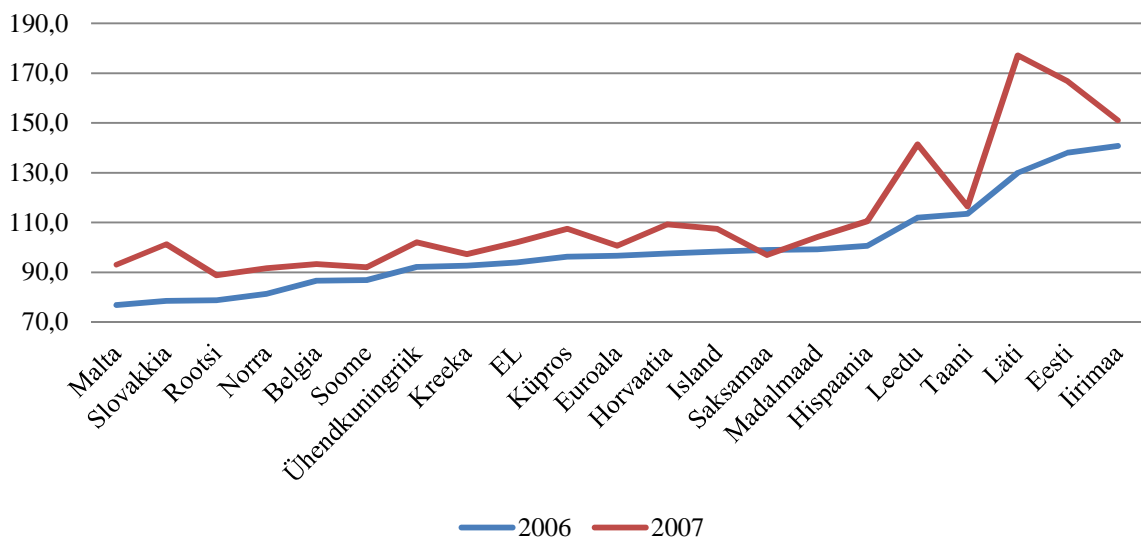
Saksamaa seadused soosivad elamispinna rentimist ning rendileandja õigused on keskmisest piiratumad. Üürilepingu võib tähtajalisena sõlmida vaid siis, kui rendileandjal on selleks mõjuv põhjus. Tähtajatut üürilepingut ei ole samuti võimalik ilma mõjuva põhjuseta katkestada. Mõjuvaks põhjuseks võib olla näiteks tarvidus ise eluaset kasutada või müüa või kui üürnik on ilmselgelt lepingut rikkunud. (Germany is... 2006)

Võib järeldada, et Lääne-Euroopa riikides, kus on kõrgem rentnike määr elanikkonnast kui Euroopas keskmiselt, on üüriturk hästi reguleeritud ning rentnikele ei omistata madalamat staatust kui koduomanikele. Ida-Euroopa riikides on paljud korterid ja majad eraisikute käes ning see on aastate jooksul kujundanud ka riigi elanike mõtteviisi, kes eelistavad igal juhul kodu omada kui rentida. Norra näitel aga võib vaid ühe suuna – omandi – edendamise kaasa tuua probleeme, mille tagajärgedega tegelemine on tõenäoliselt keerukam kui probleemi ennetamine.

### **2.2.2. Elamuhindade trendid**

Jooniselt 4 on näha, millised olid elamispindade hinnad Euroopas aastatel 2006 ja 2007 võrreldes 2010. aasta hindadega. 2010. aastaks oli majanduskriis kestnud kaks aastat ning kinnisvara saavutanud enda tegelikule väärtusele vastava hinna. Seega on otstarbekas võtta hindade võrdluse aluseks 2010. aasta.

Jooniselt võib lugeda, et enamikes Euroopa riikides varieerusid hinnad majandusbuumi tippetkedel 10-20% ulatuses. 2006. aasta hinnad olid pea kõikides riikides madalamad kui 2007. aasta hinnad, jäädes Malta, Slovakkia ja Rootsi puhul 80% raamesse 2010. aasta hindadest. Ka 2007 aastal olid mitmel pool hinnad madalamad kui kriisi ajal. See viitab sellele, et riikides ei olnud kinnisvara liigselt üle hinnatud. Jooniselt võib ka näha, et 2006. aasta hinnad olid Taanis, Lätis, Eestis ning Irimaal kõrgeimad, moodustades üle 110% 2010. aasta hindadest Taanis kuni üle 140% Irimaal. Kui Taani hinnad jäid sarnasele tasemele ka 2007. aastal, siis Leedus, Lätis, Eestis ning Irimaal tõusid hinnad vähemalt 5% ning neist Baltikumis vähemalt 10%.



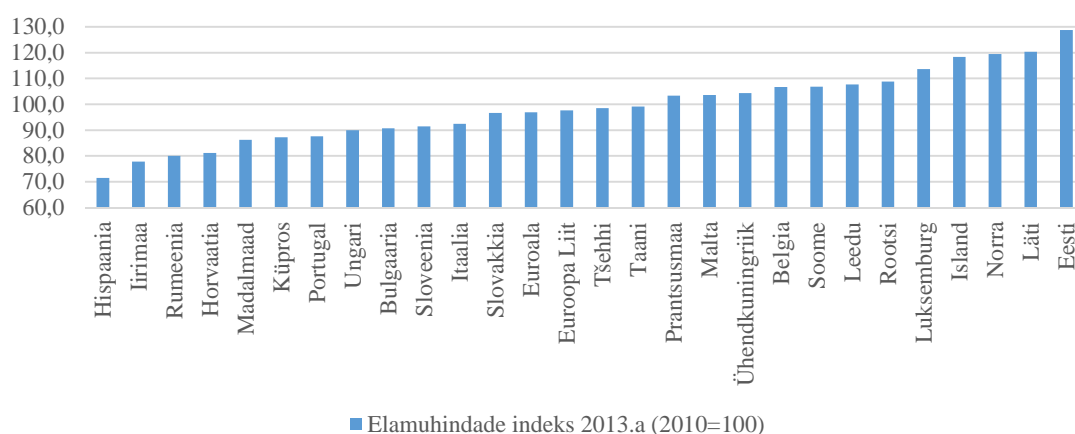
Joonis 4. Elamuhindade indeks Euroopas aastatel 2006 ja 2007 (2010=100)  
Allikas: House price index...

Baltikumis toimunud muu Euroopaga võrreldes kiirest hinnakasvust võib järeldada, et Baltikumis oli majandusbuumi ajal kinnisvara laialdaselt üle hinnatud. Üldine õhkkond oli optimistlik ja mitmed leibkonnad soetasid endale buumi ajal laenuga eluasemed, kartmata majanduse ning elamuhindade langust. 2010ndaks aastaks aga olid hinnad niivõrd palju kahanenud, et mitmedki eluasemelaenudega soetatud elamud olid algsest tehinguväärtusest pea kolmandiku kaotanud.

Jooniselt 2 võib näha, et Eestis on viimasel aastal eluasemehinnad peale paariaastast madalseisu taas kerkima hakanud. 2007. aasta kõrgeid hindu 2010. ja 2013. aastate hindadega



võrreldes ei tundu 2013. aasta hinnad kuigi kõrged. Tõus on ligi 30%. Võttes baasiks 2010. aasta hinnad ning võrreldes Eesti viimaste aastate hindade tõusu teiste Euroopa Liidu riikidega võib joonisel 5 näha, et Eesti on elamuhindade tõusus Euroopas eesotsas. Teisel kohal asuvas Lätis on elamuhinnad tõusnud 20% ning kolmandal kohal olevas Norras veidi alla 20%. Kõige rohkem on hinnad langenud Hispaanias, Iirimaa ja Rumeenias, kus 2013. aasta hinnad moodustavad ligi 70-80% 2010. aasta hindadest. Ka euroala ning Euroopa Liidu keskmine elamute hinnatase on võrreldes 2010. aastaga kergelt vähenenud.



Joonis 5. Elamuhindade indeks Euroopas aastal 2013 (2010=100)

Allikas: House price index...

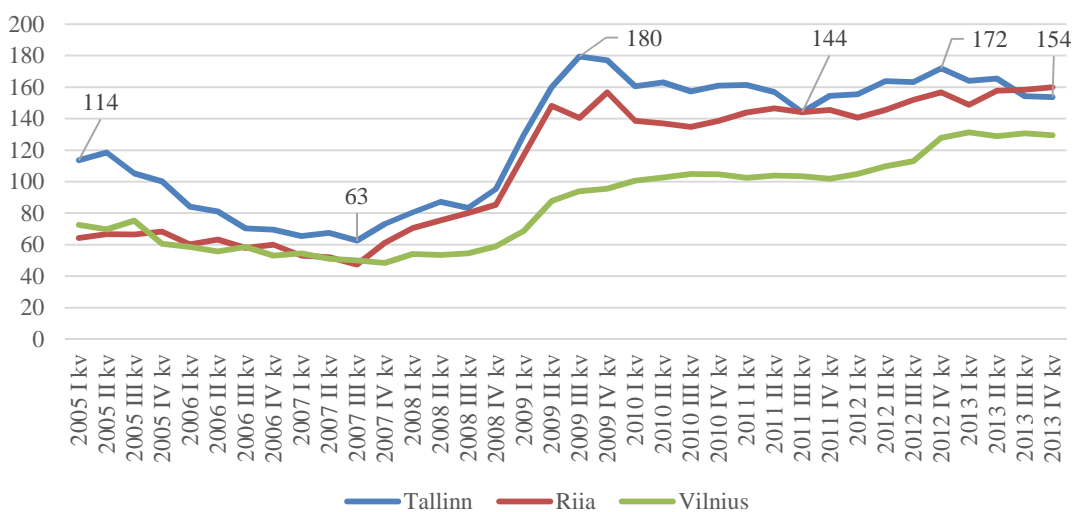
Joonistelt 4 ja 5 joonistub selgelt välja, et Eesti ja Läti on eluasemehindade volatiilsuse poolest Euroopas esikohal. Mitmete uuringute käigus on leitud, et hindade lai kõikumine on negatiivses seoses majanduskasvuga. See tähendab, et kõrge hinnavolatiilsusega riikides on majanduskasv tagasihoidlikum. (Rahapoliitika ja majandus, 12-13)

### 2.2.3. Eluasemete kättesaadavus

Joonisel 6 võib näha eluasemete kättesaadavuse indeksit (HAI – *Housing Affordability Index*) Tallinnas, Riias ja Vilniuses aastatel 2005 kuni 2013. HAI indeks näitab keskmist palka teenivate leibkondade võimekust soetada keskmise maksumusega eluase. Indeks arvutatakse jagades keskmise leibkonna netosissetulek laenu teenindamiseks vajaliku netosissetulekuga. Leibkonna keskmine netosissetulek on 1,5-kordne üksikisiku keskmine

netopalk. Laenu teenindamiseks vajalik netosissetulek on palk, mida peaks teenima inimene, kes on võtnud 30-ks aastaks eluasemelaenu 55-ruutmeetrise korteri soetamiseks, kusjuures esimene sissemaks moodustas laenu väärtusest 15% ning laenuintressiks on kolme kuu keskmine intress uutele eluasemelaenudele. Igakuised maksimaalsed kulud laenu teenindamisele võivad moodustada kuni 30% leibkonna sissetulekust. (Baltic Housing...)

HAI indeksi väärtus 100 tähendab täpselt nii suurt leibkonna sissetulekut, et kvalifitseeruda eluasemelaenu saajaks, makstes 30% sissetulekust laenu katteks. Kui indeksi väärtus on rohkem kui 100, on keskmist palka teeniva leibkonna võimekus rohkem kui piisav saamaks eluasemelaenu mediaanmaksumusega elamispinna ostmiseks. Mida suurem on HAI indeksi väärtus, seda suurem on eluasemete kättesaadavus. Indeksi 100-st väiksema väärtuse puhul ei ole leibkond võimeline eluasemelaenu teenindama. Näiteks HAI indeksi väärtus 120 näitab, et mediaanpalka teeniva leibkonna sissetulek moodustab 120% minimaalsest eluasemelaenu teenindamiseks vajalikust sissetulekust. (Ibid.)



Joonis 6. Eluasemete kättesaadavuse indeks Tallinnas, Riias ja Vilniuses kvartalites aastatel 2005 kuni 2013

Allikas: Baltic Housing...

HAI indeks on Tallinnas läbi aastate olnud kõrgem kui Riias ja Vilniuses. Vaid 2013. aasta teises pooles on eluasemed rohkem kättesaadavad Riias kui Tallinnas. Majandustõusu ajal, kui eluasemete hinnad olid väga kõrged, oli ka eluasemete kättesaadavus madal, olles 2007. aasta III kvartalis 63 protsendipunkti. Hindade järsu langusega paranes ka

kättesaadavus, saavutades haripunkti 2009. aasta III kvartalis 180 protsendiga. Järgmise kahe aasta jooksul kättesaadavus langes 144 protsendini, pöördudes 2011. aasta III kvartalis kergele tõusule, hakates 2012. aasta lõpus jällegi langema. Sealtsaadik on HAI indeks languses olnud, olles 2013. aasta lõpul 154 protsendipunkti. (Joonis 6)

Tuleb aga silmas pidada, et keskmine palk on vaid üks palgataseme näitajatest, mis ei pruugi olla eluasemete kättesaadavuse hindamise tarvis parim valik. Realistlikuma tulemuse HAI indeksi arvutamisel võib anda mediaanpalka kasutamine, mis näitab taset, millest 50% inimestest saab madalamat ja 50% kõrgemat palka. Harjumaal oli 2013. aasta detsembris keskmine brutopalk 1108 eurot, mediaanpalk aga 860 eurot (Kalmus 2014). Keskmine palk ei näita, kas üldine palgatase on tõusnud või on kõrgepalgaliste spetsialistide ning juhtivtöötajate palgad tõusnud ning lihttööliste palgad jäänud endisele tasemele. Seega võib mediaanpalgast lähtuv HAI-indeks olla madalam kui joonisel 6 toodud indeks ehk eluasemete kättesaadavus ei pruugi olla nii kõrge kui jooniselt lugeda võib. Samuti on 2013. aasta lõpus HAI indeks langustrendis, mis tõenäoliselt langeb veelgi.

Nendele andmetele tuginedes võib väita, et võrreldes muu Euroopaga on Eestis omanike osakaal võrreldes üürnike osakaaluga üsna suur ning hindade volatiilsus on Euroopa kõrgeim. Eluasemed on keskmise palga alusel arvutatult kättesaadavad, kuid indeks on langustrendis, mis tõenäoliselt tähendab lähitulevikus vähenevat kättesaadavust. Kui eluasemete hinnad jätkavad tõusutrendi, väheneb eluasemete kättesaadavus veelgi. Seetõttu on oluline, et riik panustaks eluasemeturu toimimise tagamisse, looks enamikule ühiskonnast tingimused enda eluasemevajaduse eest hoolitseda ning toetaks abivajajaid, kes ei suuda ise endale rahuldavat eluaset lubada. Sealjuures on oluline kindlustada, et riigi abi jõuaks sihtgrupini, kellele mõeldes on meetmed loodud.

### **3. ELUASEMEPOLIITIKA MAKSUPOLIITILISED MEETMED EESTIS**

Eesti eluasemepoliitika eesmärk on tagada kõigile kodanikele nende võimalustest lähtuvalt kättesaadav eluase, samuti on üheks eesmärgiks kvaliteetne ning vastupidav eluasemefond. (Eesti eluasemepoliitika..., 3) Selle eesmärgi täitmiseks on riigis kehtestatud mitmeid meetmeid, mis toetavad nõudlust ja pakkumist, s.t eluaseme omamist, ehitust, soetust ja üürimist. Järgnevalt käsitletakse Eestis rakendatud kahte maksupoliitilist meetet: koduomanike maamaksuvabastust ning eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustust. Neid meetmeid analüüsitakse varasemalt välja toodud hea eluasemepoliitiliste instrumentide kriteeriumite kohaselt. Mõlema meetme puhul tutvustatakse esmalt põhjalikult instrumenti ja analüüsitakse selle vastavust makromajanduslikule stabiilsusele, efektiivsusele ning eluasemete kättesaadavusele. Viimase osana tuuakse välja peamised analüüsi järeldused ning ettepanekud instrumendi parendamiseks.

#### **3.1. Koduomanike maamaksuvabastus Eestis**

##### **3.1.1. Koduomanike maamaksuvabastuse põhimõtted**

Maamaks on üks kinnisvara omandimaksude liikidest, mille puhul omanik maksab enda omanduses oleva maatüki peal riigile igal aastal maksu olenevalt maa suurusest, kasutusotstarbest ning asukohast. Maksubaas ei sisalda maal asuvate hoonete väärtust.

Koduomanike maamaksuvabastuse korral on koduomanik vabastatud oma kodu all asuva maa maksust. Koduomanikke maamaksust vabastav maamaksuseaduse muutmise seadus võeti Riigikogus vastu 16. juunil 2011. aastal ning jõustus 1. jaanuaril aastal 2013 (Koduomanikke maamaksust vabastav maamaksuseaduse...). Antud seaduse eelnõu esitati Isamaa ja Res Publica Liidu ning Reformierakonna fraktsiooni poolt 2011. aasta kevadel. Eelnõu eesmärgiks oli koduomanikud maamaksust vabastada ning ühtlasi kodukulusid

alandada. 2009. aastal vastuvõetud seadus, mis andis kohalikele omavalitsustele õiguse iseseisvalt maamaksusoodustust kohaldada, ei olnud andnud oodatuid tulemusi. Loodeti, et paljud kohalikud omavalitsused kehtestavad madalama või lausa 0%-ise maksumäära, tegelikkuses aga seda ei tehtud. (Koduomanikke maamaksust vabastava seaduse eelnõu...) 2011. aastal oli 90 omavalitsust kehtestanud maamaksu maksimaalmääras ehk 2,5% maatüki maksustamishinnast (Maamaksumäärad...).

Teiste hulgas oli Tallinna linn üks neist omavalitsustest, kes kehtestas kõrgema maamaksu määra. Tallinna linnas hakkas eraldiseisvalt üleriigilisest seadusest alates 1. jaanuarist 2012. aastal kehtima koduomanike maamaksuvabastus avalduse esitamise alusel ning väheneva tulude laekumise kompenseerimise jaoks määrati maksuks senise 1,5% asemel 2,5% maatüki maksustamishinnast (Tooming 2011), mis on kehtestatud tsoonide kaupa (Maamaksu üldinfo) Üheaegselt maamaksumäära tõstmisega kehtestati Tallinnas 2012. aasta algul maamaksuvabastus 1500m<sup>2</sup> suuruselt maa-alalt, mis pehendas maksumäära tõstmise otsust paljude jaoks suurel määral. Maamaksuvabastusele kvalifitseerusid ainult koduomanikud, kes on rahvastikuregistris registreeritud elamusse, millele maksuvabastust taotletakse. Maksuvabastuse saamiseks tuli omanikul või kaasomandis oleva kinnisvara puhul kõigil omanikel esitada 10. jaanuariks 2012. aastal avaldus. Kokku rahuldati 125 275 koduomaniku avaldus, kelle maksuvabastuse kogusumma ületas 8,9 miljonit eurot. (Luts 2012)

Vaatamata Tallinnas kehtestatud koduomanike maamaksuvabastusele, oli 2012. aastal tasutav maamaksu kogusumma ligi 15% suurem, kui varem. Kuigi osa koduomanike maksukoormus vähenes, maksid ülejäänud juriidilised ja eraisikud tõusnud maksumäärade tõttu tunduvalt rohkem. Ühe osa neist moodustasid ka Tallinna linna koduomanikud, kes tegelikkuses oleksid võinud maksuvabastust saada, kuid ei esitanud tähtajaks avaldust ning kaasomanikud, kellest esitas avalduse vaid üks pool ning teine pool pidi siiski enda omanduses oleva osa pealt makse maksma. (Kahu 2012) Maksuvabastuse saamiseks vajalik avalduse esitamise säte tekitas seega olukorra, kus meetme positiivsed mõjud ei pruukinud sihtgrupini jõuda.

Üleriigiline koduomanikke maamaksust vabastav seadus sätestab, et maksuvabastuse saamiseks peab olema üheaegselt täidetud mitu nõuet (Maamaksuseadus 01.07.2013, § 11):

1. Isik peab olema maa omanik või Maamaksuseaduse §10-s sätestatult maa kasutaja;

2. maa peab olema sihtotstarbeld elamumaa või maatulundusmaa juurde kuuluv õuemaakõlvik;
3. maal peab asuma hoone ning
4. isik peab olema Rahvastikuregistri järgselt sellesse hoonesse sisse kirjutatud.

Maamaksuvabastus kehtib automaatselt maa-alale kuni 0,15 hektarit tiheasustusega aladel ning mujal kuni kaks hektarit. Maksusoodustus rakendub automaatselt ning eraldi sellekohast avaldust pole tarvis esitada. (Ibid.)

See tähendab, et ühelegi inimesele, kes on täitnud eelpool mainitud vajalikud nõuded maksusoodustuse saamiseks, ei arvestata maamaksu, isegi kui nad antud seadusemuudatusega kursis ei ole.

### **3.1.1 Koduomanike maamaksuvabastuse analüüs**

Maamaksuvabastust kui maksupoliitilist instrumenti on analüüsitud alapeatükis 1.3. välja toodud maksusüsteemi kriteeriumite alusel, et välja selgitada, kas instrument:

- aitab makromajanduslikule stabiilsusele kaasa;
- aitab leevendada turutõrkeid ilma turumoonutusi juurde tekitamata;
- aitab kaasa eluasemete kättesaadavusele, olles sealjuures võimalikult efektiivne.

Makromajandusliku stabiilsuse säilitamiseks peaks meede majandustõusu olukorras majandust jahutama ning languse olukorras stimuleerima kas automaatselt või läbi vastavate seadusemuudatuste tegemise diskreetselt. Majanduslanguse faasis on maamaksuvabastuse näol tegemist vahendiga, mis annab inimestele, kelle sissetulekud on vähenenud, võimaluse maksuvabastusest saadud tulu paigutada muude kulutuste alla. Maamaksuvabastus võiks aidata seeläbi majandusel kiiremini taastuda, kuid meetme positiivne mõju avaldub vaid siis, kui ei kärbita avaliku kauba pakkumist ning ei tõsteta teisi makse. Majandustõusu faasis omab maamaks jahutavat efekti, kui kodualune maa vahetatakse suurema vastu, mis ei mahu suurusele kehtestatud maksusoodustuse piirmääradesse või siis, kui soetatakse täiendavat maad investeeringuna.

Maamaksuvabastuse kehtestamine ei olnud kohalikele omavalitsustele ning ka riigile odav eelarvesse laekumata tulu näol. Kohalikele omavalitsustele on maamaks olnud väga oluliseks tuluallikaks ning selle vähenemisel on vajalik riigipoolne sekkumine toetamaks kohalikke omavalitsusi muudel viisidel. Valitsus kehtestas ühes maamaksusoodustusega seadusemuudatuse, mis tagab maksumaksja elukohaks olevale kohalikele omavalitsusele

suurema protsendi tema füüsilise isiku tulust kui varem seletusega, et tulumaks on kõige sarnasema laekumise proportsiooniga kui maamaks (Pors 2011). Alates 1. jaanuarist 2014 laekub kohalikele omavalitsustele 11,60% residendist füüsilise isiku maksustatavast tulust. (TuMS 01.01.2014, § 5) Kohalikele omavalitsustele on seega maamaksusoodustusest tulenev eelarve vähenemine kompenseeritud ning riik on vähendanud nii oma tulusid kui kulusid, jäädes tasakaalu. Küsimus peitub selles, kas majanduslikult on efektiivsem rakendada omandimaksu või tulumaksu. Üldiselt peetakse omandimakse vähem majandust kahjustavateks kui tulumaksu. Kõrgem tulu maksustamine ei julgusta töötajaid ega ettevõtjaid rohkem majanduslikult aktiivsed olema. Omandimaksu peetakse aga õiglasemaks, kuna näiteks Ühendkuningriigi kõige jõukam 1% inimestest teenib 8% tuludest, kuid omab 23% rikkusest. (Cooper 2011)

Kõige olulisem maamaksusoodustuse põhjustatud moonutus on ressurside suunamine koduomamisse, selle asemel et neid suunata tootmisesse, mis on majanduse ja ühiskonna üks mootoritest. Näiteks võib tuua ühe võimaliku stsenaariumi noorte spetsialistide mõttekäigust, kellel on potentsiaalne äriidee luua tootmisettevõtte ning seeläbi luua üldist majanduslikku väärtust ning töökohti. Teise valikuna näevad nad uue kodu soetamist, mille maa-alal on samuti võimalik soovitud alaga tegeleda, kuid oluliselt väiksemas mahus. Kuna mõlema ettevõtmise jaoks tuleb võtta laenu, kaalutakse hoolikalt nii ühe kui teise variandi kulusid. Selgub, et lisaks maamaksuvabastusele on võimalik ka eluasemelaenu maksvatelt intressidelt võita. Nii sünnib otsus elamu kasuks ning toomisetevõtte plaan lükkub määramatusse tulevikku.

Kuigi maamaksuvabastuse näol võivad kodukulutused maamaksule väheneda, ei pruugi osa inimesi pikema arutluskäiguta tajuda, et antud maksusoodustus tegelikkuses ehk nii soodne polegi. Maamaksuvabastusest tulenev kulude vähenemine tuleb riigieelarves kompenseerida kas avalike teenuste pakkumise vähendamisega, maksude tõstmisega või vähendamata jätmisega. See kajastub ka muude kaupade hindades.

Kõrvutades kõrgema ning madalama sissetulekuga ühiskonnagruppe on tiheda asustusega aladel sissetulekud üldjuhul korrelatsioonis eluaseme suurusega ning kodualuse maa suurusega. Väiksema igakuise tuluga leibkonnad elavad tõenäolisemalt ka väiksemates korterites ning suurema tuluga perekonnad tõenäolisemalt eramajades või ruumikates korterites. Mida suurem on kodu alla jääv maa, seda kõrgem on omandi pealt tasutatav maamaksu summa. Maksusoodustuse rakendamisel kadus kõigil, nii suurema kui väiksema

sissetulekuga inimestel kohustus 1500 m<sup>2</sup> ulatuses maamaksu maksta. Seega oli kõigi gruppide tulu peale maksustamist maamaksu võrra suurem, kuid rikkamate võit on absoluutsummas vaesemate omast suurem.

Hajaasustusega aladel aga ei pruugi sissetuleku ning maa-ala suuruse vahel seos sama tugev olla kui linnas. Tõmbekeskustest eemal on maa hind tunduvalt odavam ning seeläbi lihtsamalt kättesaadav ka madalama tulutasemega leibkondadele. Erineva piirmäära lahendus tiheda- ning hajaasustusega aladele on õiglane nende suhtes, kes elavad linnas tõenäoliselt väiksemal alal kui maksimaalne maksust vabastatav ruutmeetrite arv, samas suure sissetulekuga inimesed, kes saavad endale lubada suuremate ruutmeetrite arvuga elamut, ei ole kogu maksust vabastatud.

Lasse Lehis on toonud MaksuMaksja artiklis välja, et õigluse eesmärgil tuleks kaotada piirang kodualuse maa suuruse osas (2012). See tähendaks, et näiteks väga suure krundi omanikel pole kohustust maamaksu tasuda aga inimesed, kellel on väike korter ja suvila, saavad maamaksuvabastust vaid ühe elamu pealt ning teise eest maksavad täies ulatuses maamaksu. Töö autor ei nõustu artiklis toodud arvamusega ning leiab, et piirmäärad on õigustatud, kuna toetavad õiglasemat süsteemi kui piirmääradeta maks.

Kodualuse maa maksuvabastus ei too olulist kasu neile, kes on lisaks enda kodule soetanud investeeringute eesmärgil kinnisvara – maa väärtus üldjuhul ei lange. Ehkki enda kodu all asuva maa pealt maksu ei maksta, tehakse seda muu omanduses oleva maa osas. Sama kehtib ka suvilaomanike kohta ning seetõttu puudutab mitmeid linnas elavaid korteriomanikke, kellel on lisaks maal asuv kinnistu. Sealjuures võib tekkida inimestel küsimus, kas peaks end rahalise võidu huvides hoopis suvila elanikuks registreerima. Omatavast kinnisvarast suurimale ümberregistreerimine tooks kaasa ebatäpsed andmed Rahvastikuregistris.

Maamaksusoodustust horisontaalse ja vertikaalse efektiivsuse seisukohast vaadeldes võib väita, et soodustus jõuab kõigini, kes omavad kinnisvara ning on sellel asuvasse elamusse sisse kirjutatud. Kuna Eestis on koduomanike ühiskond (Joonis 3), siis jõuab meetme positiivne mõju paljude leibkondadeni, kellel on olnud võimalus eluase osta. Samuti jõuab meetme mõju kõigi elamut omavate ning toetust vajavate inimesteni. Sellegipoolest on Eestis leibkondi, kes küll vajaksid abi, kes ei oma elamut ning nende sissetulekud ei ole piisavad elamu ostmiseks. Seega meetme mõju nendeni ei jõua. Ühe elamu ja kinnisvara piirangu tõttu ei pruugi aga mõju jõuda ka mitut kinnisvara omavate leibkondadeni soovitud



ning vajalikul määral. Seega ei saa väita, et meede oleks täielikult horisontaalselt ning vertikaalselt efektiivne.

Siit aga tõstatub küsimus, kui suured on koduomanike positiivsed välismõjud nende suhtarvu jätkuval kasvul?

### **3.1.2. Koduomanike maamaksuvabastuse järeldused ja ettepanekud**

Arvestades eelpool analüüsitud aspekte võib väita, et koduomanike maamaksuvabastus on täitnud oma eesmärgi vähendada kodualuse maa maksukulusid ning seeläbi osa elanikkonna kodukulusid, kuid on seda teinud vaid kindlaksmääratud piirides arvestamata Eesti elamuturu ning elanike iseärasusi nagu mitme kinnisvara üheaegne omamine. Kuigi koduomanike kulud meetme rakendamise järel vähenevad, ei saa kindel olla, et kõigi vähese sissetulekuga tulugrupis olijate toimetulek paranes.

Maksusoodustus muudab kodu omamise võrreldes rentimisega soodsamaks, kuid vähendab suhteliselt investeringuid tootmisesse. Võib juhtuda, et soodustuse saamise eesmärgil registreeritakse Rahvastikuregistris eluruumidesse, kus tegelikkuses ei elata. Samuti on efektiivsuse seisukohalt probleemseks kohaks see, et vaesemad elanikud võivad olla küll täielikult maksust vabastatud, kuid rikkamad elanikud võivad soodustusest rahaliselt rohkem kui vaesed.

Kodu omamine loob väärtust lisaks üksikisikule ka kogukonnale ning lõpphinnang sõltub sellest, kui suur on loodava lisaväärtuse maht.

Töö autor näeb esimese ettepanekuna kodualuse maa maamaksu soodustuse ümberkujundamist sellisel viisil, et see rakenduks ainult abivajajatele. Soodustus rakenduks vähese sissetulekuga leibkondadele toetuste maksmise, maamaksu tasumise vabastuse või maamaksukohustuse edasilükkamise näol.

Teine ettepanek, kui soovitakse säilitada soodustust kõigile, on kodualuse maa maksuvabastuse ühe maatüki piirangu laiendamine. See tähendab, et maamaksusoodustus ei oleks seotud ainult kodualuse maaga, vaid kehtiks ka teise kinnisvara puhul. See võrdsustaks olukorda inimeste vahel, kellest ühel on üks suur maatükk, kuid teisel kaks väiksemat.

## **3.2. Eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustus Eestis**

### **3.2.1. Eestis pakutavate eluasemelaenude tingimused**

Eluasemelaenu minimaalseks nõudeks on erinevates krediidasutustes erinevad nõuded ning eripärad. Üksikisikust laenu taotleja minimaalne regulaarne netosissetulek peab 2014. aasta kevadiste andmete seisuga olema vähemalt 448 eurot SEB Pangas, 600 eurot kuus Swedbankis 540 või 640 eurot sõltuvalt elukohast Nordea Bank AB Eesti filiaalis. Laenu omafinantseering peab Swedbankis moodustama vähemalt 10%, SEB-s ja Nordeas vähemalt 20%, kusjuures KredExi käendusel võib omafinantseering olla vähemalt 10%, ning lisatagatise olemasolu korral ei pea üheski võrreldavas pangas omafinantseeringut olema. Eluasemelaenu taotlejaile arvutatakse individuaalne intressimäär, mis sõltub laenuvõtja maksevõimest, tagatisest, omafinantseeringust ning laenuperioodist. Üldjuhul on laenuvõtjal võimalik valida, kas intressimäär arvutatakse baasintressimäära ning individuaalse marginaali summana või fikseeritakse mingiks kindlaks perioodiks. Baasintressimäärana pakuvad Eesti suurematest pankadest Swedbank ja Nordea 6 kuu Euribori (*Euro Interbank Offered Rate*) määra, mis on Euroopa pankade vaheline igapäevaselt arvutatav intressimäär või panga enda poolt määratud baasintressimäär. SEB pakub klientidele 1, 3, 6 või 12 kuu Euribori määra. Fikseeritud intressimäära võimaldavad Nordea ning SEB. (Eluasemelaen; Kodulaen) Laenu tagasimakseteks on võimalik valida fikseeritud põhiosaga graafik, kus laenu põhiosa on jagatud võrdsetesse osadesse ning igakuiselt makstakse intressi laenujäägilt, mis tähendab suuremaid makseid laenu algusfaasis, ning väiksemaid lõppfaasis või annuiteetgraafiku, kus laenu tagasimakse suurus on fikseeritud. (Kodulaen ja kodukapitalilaen)

### **3.2.2. Instrumendi rakendamine aastate vältel**

Eraisikutele väljastatud eluasemelaenudega kaasnevate intresside tulumaksusoodustus kehtestati Eestis esmakordselt 1995. aasta novembris, mis vabastas maksumaksja maksustamisperioodi maksustatavad tulud tulumaksust intresside ulatuses, mis on tasutud krediidasutusele eluaseme soetamiseks võetud laenude eest. Tulumaksuseadusesse lisatud lõige ei olnud aga piisavalt detailselt ja üheselt mõistetavalt sõnastatud. Rahandusministeerium ja Maksuamet tõlgendasid maksusoodustust teisiti kui seadusandja algselt ette nägi, nimelt käsitleti eluasemete soetamisena mitte kogu majaehituse või korteri

ostu protsessi vaid hetke, millal väljastati kasutusluba. (Tulumaksuseaduse...) Kasutusluba antakse kohaliku omavalitsuse poolt tunnustusena, et valmis ehitatud elamu või selle osa vastab nõuetele ning seda võib kasutada (Kasutusluba). Seetõttu jäi osadel maksumaksjatel eramu ehitusperioodil maksusoodustuse kasu saamata.

1997. aastal võeti vastu Tulumaksuseaduse muutmise seadus, milles sõnastati eluasemelaenu intresse puudutav lõige ümber, kus kohaldati muudatusena maksusoodustust nii ehitatavale kui valminuna soetatud elamule või korterile. Samuti lisati seadusesse lause, mis annab õiguse maksustamisperioodi maksustatavast tulust maha arvata lisaks endale ka vanematele või lastele soetatud elamu või korteri eluasemelaenu intressid, kusjuures maksustamisperioodi jooksul on lubatud maha arvata vaid ühe eluaseme soetamise intressid. (TuMS 01.01.1994, § 12, lg 2) Lähisugulastele elamispinna soetamine toodi seadusesse sisse eesmärgiga anda vanematele võimalus oma laste eest eluasemelaenu võtta, kuna noortel on keerulisem krediidasutustele enda krediivõimekust tõestada. Ühe eluaseme piirang toodi sisse kindlustamaks soodustuse sihtotstarbelist kasutamist enda või lähikondlase elamistingimuste parandamiseks ning vältimaks eluasemetega äritsejatel soodustuse omakasupüüdlikkude ära kasutamist. (Tulumaksuseaduse...)

1999. aastal avaldatud uuendatud Tulumaksuseaduses on eluasemelaenu intressid sätestatud samasuguse sisuga kui 1997. aastal (TuMS 01.01.2000, § 25). 2005. aastal taastati algselt seaduses kirjas olnud piirang, et isik võib enda maksustatavast tulust maha arvata vaid endale soetatud eluaseme laenult makstavaid intresse, kusjuures piirang hakkas kehtima vaid uutele võetud laenudele. Kehtestati ka nõue, et antud soodustuse saamiseks on vajalik esitada ehitusluba või –projekt, mis toimiks garantiina, et eluasemelaenu kasutatakse sihtotstarbekalt ning jälgitakse lisaks maksuseadustele ka muid ehitusalaseid nõudeid. Lisaks eelpool toodud muudatustele kehtestati piirang intresside suurusele, mida sai maksustatavast tulust maha arvata: eelneva 100 000 krooni asemel hakkas kehtima piirang 50 000 krooni aastas, kusjuures mahaarvatavad intressid võivad moodustada maksustatavast tulust maksimaalselt 50%. Seadusandja põhjendas korrigeerimist võrdsemate maksusoodustuse tingimuste loomisega erinevatele tulugruppidele, kuna riik ei peaks toetama jõukamate inimeste soovi endale keskmisest kallim eluase ehitada või soetada. (Tulumaksuseaduse ja...)

2006. aastal laiendati krediidasutuse mõistet, kust võetud laenule maksusoodustus kehtib ning määratleti krediidasutusena Euroopa Liidu liikmesriikide asemel Euroopa

Majanduspiirkonna lepinguriikide residentidest krediidasutused, nende filiaalid või lepinguriikides registreeritud mitteresidendid (TuMS 01.01.2007 § 11).

2011. aastal vähendati intresside mahaarvamise piirmäära 50 000 kroonilt ehk 3196 eurolt 1920 euroni (TuMS 01.01.2012 § 1 lg 2).

### **3.2.3. Eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustuse analüüs**

Käesolevas töös on analüüsi alusteks võetud instrumendi 2014. aasta kevadel kehtivad nõuded ning piirangud. Vastavalt alapeatükis 1.3. toodud kriteeriumitele uuritakse, kas eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustus maksupoliitilise meetmena korrigeerib esineda võivaid turutõrkeid moonutusi juurde tekitamata ning parandab eluasemete kättesaadavust olles sealjuures efektiivne.

Eluasemelaenu intresside maksustatavast tulust maha arvamise instrument on 2014. aastaks olnud rakendusel juba 19 aasta vältel ning seda on Tulumaksuseaduses korrigeeritud mitmeid kordi. Muutmise tulemusena on seaduse sõnastus täpsem ning võimalik soodustuse piirmäär väiksem kui algses versioonis, kuid selle sisu on jäänud samaks, kui tähelepanuta jätta 1997. aastal kehtestatud võimalus soodustuse alla liigitada ka vanematele ning lastele ostetud eluasemed, mis 2005. aastal jällegi kaotati.

Instrumendi sisulise samasuse kõrval on majanduskeskkond 19 aasta jooksul mitmeti muutunud. Eesti Panga poolt koostatud statistikast võib näha, et eesti kroonides kodumajapidamistele antud eluasemelaenu aastane intress, mis on arvatud nii kuni 10-aastaste kui üle 10-aastaste laenu keskmisena, ulatus 1997. aastal 13%-ni. Intressimäär langeb esimest korda alla 10%-i 2001. aasta viimastel kuudel ning 2003. kuni 2006. aastal jääb 4-5% piirimaile, tehes läbi kerge tõusu buumi aastatel, langedes seejärel uuesti madalale. 2009. kuni 2012. aastal on selleks ajaks juba eurodes intressimäär olnud stabiilselt 3% ning 2013. aastal langenud veelgi, jäädes 2-3% vahele. (Intressimäärad) Kui üle-eelmisel kümnendil moodustas eluasemelaenu aastane intress laenusummast üle ühe kümnendiku, siis 2014. aastaks on intressisumma kahanenud sellega võrreldes üsna väikeseks.

Eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustus kehtestati eelmise sajandi lõpul ennekõike seetõttu, et intressimäärad olid kõrged ning valitsus püüdis elanikke aidata. Üle 10%-lise intressiga laenudelt oli tulumaksusoodustus abiks mitmetele leibkondadele. (Anvelt 2010) Laenuvõtmine oli sel ajal kulukas krediidasutuste poliitika tõttu ning laenuvõtjaid oli suhteliselt vähe. Maksusoodustus leevendas intresside mõju, muutes eluasemelaenu

kättesaadavaks ka neile, kellele ei valmistanud raskusi laenu põhiosa tagasimaksmine, vaid ainult suurte intressimaksete tagasimaksmine. Praegusel ajal on intressimäärad väikesed, laenajaid palju ning maksusoodustus oma esialgse mõtte kaotanud. Sellegipoolest parandab tulumaksusoodustus perekondade võimalusi kodu soetamiseks soodsamalt laenu võtta ning jätab suuremad ressursid muudeks kulutusteks, mis tähendab eluasemete paremat kättesaadavust perekondadele, kelle sissetulek on piisav võimaldamaks laenuvõtmist. Kodu omamine sisendab kindlustunnet ja on keskkonnaks perekonna kasvatamiseks. Samuti tagab eluaseme olemasolu tööturule sisenemise eeldused – rahuldavas korras eluase elimineerib faktorid nagu elukeskkonna viletsusest tingitud halb tervis ja suutmatus ühiskonda integreeruda.

Tänu eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustusele on kodu ostmine võrreldes sama turuhinnaga rentimisega odavam, sest korteri omanikule kujuneb hind intresside ulatuses tulumaksu võrra väiksemaks kui rentnikule.

Rahal on hind, nagu ka muul kaubal. Raha kasutamise eest tuleb maksta nagu kõigi muude teenuste eest. Kui raha hind on liiga madal, tarbitakse teenust üleliia palju, rohkem kui tegelikkuses vajalik ning mõistlik oleks, samal ajal säästmise peale ei mõeldaks. Ülemäärane eluasemelaenu võtmine raha odava hinna tõttu tõstab nõudlust ning samas ka eluasemete hindu, kuna inimestel on madala hinna tõttu kerge veidi suuremat laenu saada. See jällegi viib põhjendamatult kõrgete hindadeni, majanduse ülekuumenemiseni ning viimaks kokku varisemiseni. Kui raha hind on liiga kõrge, toimitakse vastupidi. (Ross 2005) Eluasemepoliitika maksupoliitiline meede on hea nii kaua, kuni ta moonutusi turul ei tekita. Valitsuse ülesanne on tunda ära õige moment, mil olukord pöörduv abistavast meetmest kahjustava meetmeni ning vajadusel korrekture sisse viia.

2005. aastal soovitas Eesti Pank eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustus kaotada (Ross 2005). OECD soovitas 2009. aastal tehtud Eesti majanduse ülevaates eluasemete tulumaksusoodustus kaotada (Economic Survey of Estonia...). Ka valitsus on korduvalt vaagunud ideed eluasemelaenu tulumaksusoodustus kaotada, tõsisemalt arutleti selle üle Reformierakonna ning IRL-i valitsuse koosolekul 2010. aastal. Rahandusministeeriumi ettepanek oli maksusoodustuse järk-järguline kaotamine, et laenuvõtjatel oleks aega selle mõttega harjuda. Rahandusministri sõnul olid mitmed poliitikud väljendanud nõusolekut soodustus kaotada, kuid otsus tehti lähtudes argumentidest mitte inimesi hirmutada ning ebakindlust süvendada. (Anvelt 2010) Arvestades otsuse tegemise

aega, mil jäi napilt aasta järgmiste valimisteni ning esitatud argumente, tekib küsimus, kas otsus tehti tuginedes valijate hoidmise soovile. Tulumaksusoodustuse kaotamine oleks puudutanud piisavalt suurt osa laenusaaajaid, kes oma pahameelt väljendades oleksid võinud valimistulemusi muuta. Seetõttu ei saa kindel olla, kas 2010. aastal võeti vaatamata mitmetele soovitudele antud soodustus kaotada vastu selline otsus valijate kaotamise hirmus või nägi valitsus tõepoolest, et meetme positiivne mõju kaalub negatiivse üles.

Krediidiasutused on eluasemelaenude reklaamimisel intresside tulumaksusoodustust kasutanud kui lisapõhjust laenu võtta. Samuti on Andrus Ansip peaministrina öelnud, et valitsus on vähemalt osaliselt eluasemelaenud intresside tulumaksusoodustuse näol majandusbuumi tekitamises süüdi. (Koovit 2009) Peaministri taolise tunnistuse valguses on üha tõenäolisem, et valitsus kartis astuda julget sammu maksusoodustuse kaotamise suunas.

Vaadeldagem näite varal eluasemelaenude tulumaksusoodustuse mõju erinevatele tururühmadele. Kui keskmine korteri ruutmeetri hind Eestis oli 2014. aasta algul 1150 eurot (Lisa 2) ning keskmise korteri suurus oli 30,5 ruutmeetrit (REL 2011...) siis keskmise ostetava korteri maksumuseks võib olla 35 075 eurot. Näitena võib tuua laenuvõtja, kelle kuine brutopalk on 805 eurot ja tema netosissetulek 641 eurot arvestades samuti tulumaksuvaba miinimumi, milleks on 144 eurot. Ta otsustab laenu võtta Swedbankist fikseeritud põhiosaga graafiku alusel 20 aastaks. Tema sissetulek ületab napilt minimaalse lubatud netosissetuleku piiri, milleks on 600 eurot. Oletades, et laenuga ei kaasne lepingu- ega muid tasusid ning omafinantseering on 10% laenu summast, võime arvutada laenugraafiku, kus igakuiseks põhiosa makseks on 111 eurot (Lisa 4). Laenugraafikust tulenevalt võib välja arvutada tulumaksu summa, mida laenuvõtjal on õigus tagasi küsida.

Tabelis 1 on võrdluseks toodud kolm isikut: isik 1, kelle netopalk jääb alla laenusaaajaks kvalifitseerumise alampiiri ning kes seetõttu laenu taotlema ei saa; isik 2, keda on eelnevalt kirjeldatud; isik 3 brutosissetulekuga 1500 eurot kuus, kes on võtnud laenu 55 000 eurot intressiga 4% aastas. Intressimakse on arvatud fikseeritud põhiosaga laenugraafiku esimese kuu põhjal. Välja on arvatud töötaja palgamaksud, kusjuures on arvestatud ka tulumaksuvaba miinimumi kui täiendavat maksusoodustust, intressimakse ning sellest makstud tulumaks, tulumaksusumma, millest on maha arvatud maksusoodustus. Tabeli viimaselt realt võib leida protsendi, kui suure osa riigile makstav tulumaks moodustab inimese brutosissetulekust.

Tabelist võib näha, et kõige suurema osa tema bruto tulust moodustab 1. isiku riigile makstav tulumaks, kelle sissetulek ei olnud piisavalt suur, et laenu võtta. Kolmanda isiku tulumaksu protsent isiku brutosissetulekust on suurem kui teisel isikul, kuid siiski väiksem kui isikul, kes ei ole üldse laenu võtnud.

Tabel 1. Kuine eluasemete intresside tulumaksusoodustuses saadav kasu palga ning laenuintresside suuruse lõikes (eurodes)

Näitaja	1. isik, laenu pole	3. isik, i 4%, laen 35 075	4. isik, i 4%, laen 55 000
Brutopalk	778,00	805,00	1500,00
Töötaja töötus-kindlustusmakse	15,56	16,10	30,00
Kogumispension	15,56	16,10	30,00
Tulumaks koos TM-vaba miinimumiga	126,60	132,05	272,16
Netopalk	620,28	640,75	1167,84
Intressimakse	0,00	111,23	165,00
Tulumaksutagastus	0,00	22,10	34,65
Reaalne riigile makstav tulumaks	126,60	109,95	237,51
Tulumaks, % brutotulust	16,27%	13,66%	15,83%

Allikas: Autori arvutused

2010. aastal antud intervjuus, kui veel kehtis mahaarvatavale tulule piirang 50 000 krooni ehk 3196 eurot mainis rahandusminister Jürgen Ligi, et progressiivse tulumaksu toetajad Sotsiaaldemokraatlik Erakond ning Keskerakond ei tohiks samal ajal pooldada eluasemete tulumaksusoodustuse edasist rakendamist, sest tegelikkuses kujutab soodustus endast regressiivset tulumaksusüsteemi, kus jõukamad inimesed, kes suudavad suuremat laenu teenindada, maksavad riigile vähem tulumaksu kui madalama sissetulekuga inimesed (Anvelt 2010). 2011. aastal langetatud piirmäär pehmenab erinevusi. Sellegipoolest ei ole taoline olukord ei horisontaalselt ega vertikaalselt efektiivne, kuna tegelikkuses on antud maksusoodustus suunatud ainult neile, kelle kuine sissetulek ületab teatud piiri. Soodustusest

võidab enim keskklass, kes arwab oma maksustatavast tulust maha piirmäära ulatuses intresse ning vähemal määral ka jõukas klass, kuid piirmäära tõttu ei pruugi nende kas niivõrd tuntav olla. Väga madala sissetulekuga inimesed ei võida maksusoodustusest midagi, pigem jäävad võitjatega võrreldes kaotaja positsiooni.

See tähendab, et piirmäärast allapoole jääva sissetulekuga inimeste eluasemete kättesaadavus võib maksusoodustusest tuleneva hinnatõusu tõttu pigem halveneda. Samuti tähendab tulumaksusoodustus riigile väiksemat maksutulu laekumist, mistõttu on riigil võimalus vähem avalikke teenuseid pakkuda. Kui tulumaksusoodustuse näol osad leibkonnad küll võidavad, kaotavad eluasemelaenu mitte võtnud elanikud avaliku kauba väiksema pakkumise läbi.

#### **3.2.4. Eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustuse järelused ja ettepanekud**

Eluasemelaenu tulumaksusoodustus täitis meetme kehtestamise algusaastatel oma eesmärgi, aidates laenuvõtjatel toime tulla krediidasutuste pakutavate kõrgete intressidega luues võimaluse eluasemelaenu võtta inimestele, kes tulid toime laenu põhiosa maksetega, kuid mitte intressimaksetega.

21. sajandil on intressimäärad märgatavalt kahanenud ning intressimakse suurus ei ole enam takistuseks laenu võtmisel. Raha hind on langenud ning võib esineda ülemäärast laenu tarbimist, mis tõstab omakorda eluasemete nõudlust. Elavnenud nõudlus ja raha odav hind tõstavad eluasemeturu üldist hinnataset, mille tagajärjel väheneb eluasemete kättesaadavus.

Eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustuse peamisest positiivsest mõjust – odavatest eluasemelaenudest – saavad osa vaid need leibkonnad, kelle sissetulek on piisav eluasemelaenu taotlemiseks ning teenindamiseks. Üldjuhul on üksikisikute puhul piiriks 600 euro suurune kuine netosissetulek. Väiksema sissetulekuga inimestel ei ole võimalik krediidasutuste nõuete tõttu eluasemelaenu võtta, mistõttu nendeni meede ega selle positiivne mõju ei jõua. Tänu tulumaksusoodustusele kehtestatud ülemisele piirmäärale pakub meede endisest vähem kasu jõukamatele eluasemete ostjatele, kes on võtnud suurema eluasemelaenu. Läbi instrumendi toetatakse valimatult ka riigi kõige jõukamaid, kuid piirmäär kindlustab, et mitte rohkem kui tavapäraseid laenuaotlejaid. Maksimaalne mahaarvatav summa on vastavuses keskklassile jõukohase eluaseme põhjal.



Madalama sissetulekuga leibkonna jaoks tähendab eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustus pigem nõudluse kasvu tagajärjel kõrgemaid eluasemete hindu, mis välistab võimaluse endisele tasemele jääva sissetuleku juures eluase soetada. Kõrvutades isikut, kelle sissetulek on piisav eluasemelaenu võtmiseks ja isikut, kellel pole, võib näha, et väiksema sissetulekuga ning ilma eluasemelaenuta inimene maksab enda brutopalgaga võrreldes suurema summa tulumaksu riigile kui inimene, kelle sissetulek on suurem ja kes on võtnud eluasemelaenu. Selline soodustus muudab tulumaksusüsteemi regressiivsemaks.

Lähtudes analüüsi tulemustest võib väita, et eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustus täidab oma eesmärgi parandada eluasemete kättesaadavust, kuid seda ainult keskklassi ning osaliselt ka rikkamasse klassi kuuluvate inimeste jaoks, kelle sissetulek on piisav võimaldamaks endale igakuist kohustust eluasemelaenu näol. Alla eluasemelaenu taotlemise piiri jääva netopalgaga inimesteni antud soodustuse positiivsed mõjud ei jõua. Meetme rakendamise tagajärgedeks on osaliselt kasvav eluasemelaenude arv, mis kergitab nõudlust eluasemeturul, mis omakorda tõstab eluasemete hindu. Hindade tõus tähendab vaesematele peredele kahanevaid võimalusi ise enda eluasemevajaduse eest hoolitsemiseks.

Autori arvamusel on antud meedet võimalik küll parandada piirmäära vähendamise või soodustuse saajate ringi kitsendamise läbi, kuid võimalike muudatuse mõju oleks marginaalne. Tänu tulumaksusoodustuse ülemisele piirile ei toetata piiranguteta kõrgema sissetulekuga klassi, kes tegelikkuses kriitilist abi ei vaja. Keskklassile, kes teenivad piisavalt palju, et mitte kvalifitseeruda toimetulekutoetuste saajaks, ent piisavalt vähe, et netosissetulekust piisab vaid eluaseme- ning toidukulutusteks, on eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustus kasulik meede.

Makromajandusliku stabiilsuse ning õigluse osas ei vasta meede kriteeriumitele. Küll aga parandab instrument osade inimeste toimetulekut ning võimaldab neil eluase soetada. Koduomamisega kaasnevad positiivsed välismõjud ning seetõttu ei ole otstarbekas pelgalt makromajandusliku stabiilsuse ning õigluse seisukohast lähtudes meede kaotada.

## KOKKUVÕTE

Käesolevas töös analüüsiti kahte nõudluse poolele klassifitseeruvat maksupoliitilist meetet: koduomanike maamaksuvabastust ning eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustust. Meetmeid analüüsiti läbi kolme kriteeriumi, mis sõnastati lähtudes valitsuse eluasemeturule sekkumise ajenditest ja majandusteadlaste Adam Smithi ning Joseph E. Stiglitz'i käsitlustele heast maksusüsteemist. Need kriteeriumid olid:

1. Kas meede soosib makromajanduslikku stabiilsust?
2. Kas meede on majanduslikult efektiivne, leevendades olemasolevaid turutõrkeid ning hoides ära turumoonutusi?
3. Kas meede parandab eluasemete kättesaadavust parimal moel?

Kodu omamisega kaasnevad positiivsed välismõjud teiste ühiskonnaliikmete jaoks. Eluaseme omamine toob endaga kaasa kindlustunde ning turvalise keskkonna, kus lapsed üles kasvatada, samuti loob eeldused olla ühiskonnas ning tööturul aktiivne. Eluasemete kättesaadavuse parandamine läbi eluasemepoliitiliste meetmete on seetõttu oluline.

Mõlemad meetmed on suunatud kodu omamisel kaasnevate kulude vähendamisele. Maamaksusoodustusega vabastatakse sissekirjutuse alusel üks elamualune maatükk kuni 0,15 hektari ulatuses tiheda asustusega aladel ning kuni 2 hektari ulatuses hajaasustusega aladel. Eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustusega vabastatakse eluasemelaenu intresside maksmisele kuluv sissetulek tulumaksust aastas 1920 euro ulatuses. Meetmete tagajärjel muutub koduomamine odavamaks ning elanikel on võimalus muidu maamaksule või eluasemelaenu intressidele kuluvad ressursid muudesse kulutustesse suunata, seeläbi kodukulusid vähendades.

Makromajanduslikust aspektist on meetmed küsitavad, kuna omandi maksustamist peetakse paremaks kui tulu maksustamist. Eluasemete suurem maksustamine aitaks pidurdada eluasemete hindade tõusu. Valitsus tõstis maamaksutulu vähenemise tõttu kohalikele omavalitsustele laekuva tulumaksu protsenti, millega nende kaotus tasakaalustati, kuid riigi saamata jäänud tulu vajas samuti kompenseerimist. Võib arvata, et tarbijad maksavad

tarbitavate teenuste hinna läbi ka maamaksusoodustusest tuleneva eelarve puudujäägi kinni, mistõttu tegelikkuses meede paljude toimetulekut ei paranda.

Tänu maksusoodustusele võib küll korteriomanike maa täies ulatuses olla maamaksust vabastatud, kuid nende võit on väike võrreldes suure ning kõrgehinnalise maa omanikega. Üldjuhul on sissetulek korrelatsioonis krundi suurusega, seega võib väita, et madalamasse tulugruppi kuulujate, kes enim riigi abi vajaks, võit on suhteliselt väike. Samuti jõuab meetme positiivne mõju piiratult nendeni, kes omavad rohkem kui ühte kinnisvara, kui nende kodualuse maa suurus on väiksem kehtestatud piirmääradest.

Eluasemelaenu intresside tulumaksusoodustus jõuab ainult keskklassi ning kõrgema klassini, kelle sissetulek on piisav teenindamiseks eluasemelaenu igakuiseid makseid. Samas tasub veidi alla eluasemelaenu taotlemiseks vajalikku määra sissetulekut omav inimene suurema protsendi tulumaksu oma brutopalgast, kui inimene, kelle sissetulek on täpselt piisav laenu taotlemiseks. Selline jaotus kujutab endast regressiivset tulumaksusüsteemi. Tänu laenude odavale hinnale on nõudlus kõrgem, mis tõstab eluasemete hindu, mis vähendab omakorda jällegi eluasemete kättesaadavust, muutes eluaseme soetamise madalama sissetulekuga inimeste jaoks veelgi raskemaks.

Mõlemad maksuinstrumentid on laiapõhjalised ning kohalduvad kõigile koduomanikele, olenemata nende sissetuleku suurusest. Maamaksusoodustusele on kehtestatud maatüki suurusest lähtuv piirmäär, mida ületavalt osalt tuleb endiselt maamaksu tasuda. Tulumaksusoodustusele kehtestatud ülemine piirmäär kindlustab, et meetme läbi ei toetataks ülemäära neid, kes on võimelised võtma keskmisest suuremaid laene, ehk inimesi, kes seda kõige vähem vajavad. Seega võidab maksusoodustustest enim keskklass, kuid oluliselt võidab ka kõrgem klass, kes tegelikkuses peaks enim riigi toimimisse panustama.

Maamaksuvabastuse meetme parendamiseks on autor pakkunud välja muudatuse, mis võimaldaks maksusoodustust vaid teatud gruppidele, kes vajavad abi. Teise võimaliku muudatuse sisseviimise järel kohalduks maamaksusoodustus kõigile inimesele kuuluvatele maadele või elamumaadele. See välistaks olukorra, kus kahe väikese maa omanik saab soodustust vaid ühe maa pealt, sama suure ühe maa omanik aga ei pea terve temale kuuluva maa pealt maksu maksma.

Intresside tulumaksusoodustuse meedet on võimalik küll parendada piirmäära vähendamise või soodustuse saajate ringi kitsendamise läbi, kuid muudatuse mõju oleks marginaalne. Instrument ei ole täielikult majanduslikult efektiivne ega õiglane, kuid toetab

koduomamist, mis on üks tähtsaimaid inimeste hüvesid. Seetõttu ei ole otstarbekas pelgalt makromajandusliku stabiilsuse ning õigluse seisukohast lähtudes meede kaotada.

## VIIDATUD ALLIKAD

- Anvelt, K. (2010) Eluasemelaenu intresside tulumaksuvabastus säilib. – *Eesti Päevaleht*. 11. veebruar 2010.  
<http://epl.delfi.ee/news/eesti/eluasemelaenu-intresside-tulumaksutagastus-sailib.d?id=51187510> (18.04.2014)
- Baltic Housing Affordability Index, 13th March 2014. Swedbank.  
[http://www.swedbank.lv/files/analitiskie\\_materiali/baltijas\\_majoklu\\_pieejamibas\\_indeks/Housing\\_Affordability\\_Index\\_for\\_Baltics\\_2013\\_4Q\\_EN.pdf](http://www.swedbank.lv/files/analitiskie_materiali/baltijas_majoklu_pieejamibas_indeks/Housing_Affordability_Index_for_Baltics_2013_4Q_EN.pdf) (01.05.2014)
- Beatty, T. K. M., Sommervoll, D. E. (2012). Discrimination in rental markets: Evidence from Norway.  
<http://www.bi.edu/InstitutterFiles/Samfunns%20C3%B8konomi/Papers/Spring%202012/Sommervoll.pdf> (10.05.2014)
- Bomey, N., Gallagher, J. (2013). How Detroit went broke: The answers may surprise you. – *Detroit Free Press*. 15. September 2013.  
<http://www.freep.com/interactive/article/20130915/NEWS01/130801004/Detroit-Bankruptcy-history-1950-debt-pension-revenue> (12.03.2014)
- Brueckner, J. K. (2011). Lectures on Urban Economics. Cambridge: The MIT Press.
- Cooper, D. (2011). Land tax is fair and it's not just a fringe issue. – *The Guardian*. 6 May 2011.  
<http://www.theguardian.com/commentisfree/2011/may/06/land-value-tax-david-cooper> (18.05.2014)
- Distribution of population by tenure status, type of household and income group. Eurostat. European Commission.  
[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search\\_database](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search_database) (12.12.2013)
- Eesti eluasemepoliitika arengukava 2008-2013. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.  
[https://valitsus.ee/UserFiles/valitsus/et/valitsus/arengukavad/majandus-ja-kommunikatsiooniministeerium/\\_eluasemevaldkonna\\_arengukava\\_2008\\_2013.pdf](https://valitsus.ee/UserFiles/valitsus/et/valitsus/arengukavad/majandus-ja-kommunikatsiooniministeerium/_eluasemevaldkonna_arengukava_2008_2013.pdf) (12.12.2013)
- Economic Survey of Estonia 2009: Strengthening financial stability while reducing distortions in the housing market. OECD.

<http://www.oecd.org/eco/surveys/economicsurveyofestonia2009strengtheningfinancialstabilitywhilereducingdistortionsinthehousingmarket.htm> (20.04.2014)

Elamuehitus. Elamu tüüp ning näitaja, EH05. Statistikaamet.

[http://pub.stat.ee/px-](http://pub.stat.ee/px-web.2001/dialog/varval.asp?ma=EH05&ti=ELAMUEHITUS&path=../database/Majandus/01Ehitus/01Ehitus-_ja_kasutusload/&search=EH05&lang=2)

[web.2001/dialog/varval.asp?ma=EH05&ti=ELAMUEHITUS&path=../database/Majandus/01Ehitus/01Ehitus-\\_ja\\_kasutusload/&search=EH05&lang=2](http://pub.stat.ee/px-web.2001/dialog/varval.asp?ma=EH05&ti=ELAMUEHITUS&path=../database/Majandus/01Ehitus/01Ehitus-_ja_kasutusload/&search=EH05&lang=2) (27.11.2013)

Eluasemelaen. Nordea Bank AB Eesti filiaal.

<http://www.nordea.ee/Teenused+erakliendile/Laen+ja+liising/Eluasemelaenud/Eluasemelaen/71642.html> (20.04.2014)

Eluasemelaenu intresside tulust mahaarvamine kaaslaenamise korral. Eesti Maksu- ja Tolliamet.

<http://www.emta.ee/index.php?id=14409> (18.04.2014)

Eluasemelaenu käendus. KredEx.

<http://www.kredex.ee/eraisik/eraisiku-laenud-ja-teenused/eluasemelaenu-kaendus-2/> (13.03.2014)

Germany is depressingly pro-tenant. (2006) Financial overview. Germany. Global Property Guide. 25th May 2006.

<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/germany/Landlord-and-Tenant> (19.12.2013)

Ham, M. (2012). Housing Behaviour. – The SAGE Handbook of Housing Studies. (Eds.) D.F. Clapham, W.A.V. Clark, K. Gibb. s.l.: SAGE Publications Ltd.

Hinnastatistika. KV.ee kinnisvaraportaali.

<http://www.kv.ee/?act=statsAvgPrice.main> (13.04.2014)

Holmans, A., Whitehead C., Scanlon, K. (2002). Fiscal policy instruments to promote affordable housing. Cambridge Centre for Housing and Planning Research.

[http://eprints.lse.ac.uk/29958/1/Fiscal\\_policy\\_instruments\\_to\\_promote\\_affordable\\_housing\\_\(LSERO\).pdf](http://eprints.lse.ac.uk/29958/1/Fiscal_policy_instruments_to_promote_affordable_housing_(LSERO).pdf) (01.03.2014)

House price index (2010 = 100). Eurostat. European Commission.

[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search\\_database](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search_database) (18.12.2013)

Intressimäärad. Eesti Pank.

<http://statistika.eestipank.ee/?lng=et#listMenu/1073/treeMenu/FINANTSSEKTOR/147/979> (19.04.2014)

Kahu, O. (2012). Maamaksusumma on tänavu mullusest märgatavalt suurem. – *ERR*. 17. veebruar 2012.

<http://uudised.err.ee/index.php?06246169> (13.12.2013)

- Kalmus, K. (2014) Keskmise ja mediaanpalga vahe on üle 140 euro. – *Saarte Hää!*. 05. märts 2014.  
<http://www.saartehaal.ee/2014/03/05/keskmise-ja-mediaanpalga-vahe-on-ule-140-eur>  
 (10.05.2014)
- Kasutusluba. Portaal Koduomanikud.  
[http://www.omanikud.ee/seadused\\_\\_ja\\_maarused/kasutuslubadest](http://www.omanikud.ee/seadused__ja_maarused/kasutuslubadest) (18.04.2014)
- Kikas, M. (2013). Eluasemepoliitika Eestis.  
<http://prezi.com/wbqtqxdtzmqb/eluasemepoliitika-eestis/> (13.03.2014)
- Kodulaen. AS SEB Pank.  
<http://www.seb.ee/laen-ja-liising/kodulaen/kodulaen> (20.04.2014)
- Kodulaen ja kodukapitalilaen. Swedbank AS.  
<https://www.swedbank.ee/private/credit/loans/home?language=EST> (20.04.2014)
- Koduomanikke maamaksust vabastav maamaksu maamaksuseaduse muutmise seadus. Vastu võetud Riigikogus 16. juunil 2011. a - RT I, 08.07.2011, 7.
- Koduomanikke maamaksust vabastava seaduse eelnõu seletuskiri. Riigikogu.  
<http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems&emshelp=true&eid=1353440&u=20110808225145> (13.12.2013)
- Koovit, K. (2009) Ligi: buumi tekitavad maksusoodustused tuleb kaotada. – *E24*. 12. november 2009.  
<http://e24.postimees.ee/187220/ligi-buumi-tekitavad-maksusoodustused-tuleb-kaotada>  
 (20.04.2014)
- Kõre, J. (2008). Poliitikakeskselt käsitluselt probleemikesksele käsitlusele. Eesti eluasemeprobleemide käsitlemise hetkeseis. – *Vaateid teelahkmel. Sotsioloogia, sotsiaaltöö ja sotsiaalpoliitika aktuaalseid probleeme Eestis*. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus, lk 103-118.
- Kährik, A., Kõre, J., Hendrikson, M. (2002). Eluasemepoliitika Euroopas ja Eestis. Tallinn: Poliitikauuringute Keskus Praxis.
- Kährik, A., Lux, M., Kõre, J., Hendrikson, M., Allsaar, I. (2004). Eluasemepoliitika üleminekuriikides. Tallinn: Poliitikauuringute Keskus Praxis.
- Lehis, L. (2012). Kodualuse maa maksuvabastuse vahekokkuvõte. – *MaksuMaksja*. Aprill 2012.  
<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1364>  
 (13.12.2013)
- Luts, P. (2012). Maamaksust vabastamine jätab Tallinna koduomanikele 8,9 miljonit eurot. – *ERR*. 24. jaanuar 2012.  
<http://uudised.err.ee/index.php?06244208> (13.12.2013)

- Lux, M. (2003). Public Housing Policies: Economic and Social Perspectives. – *Housing Policy: and end or a new beginning?* (Ed.) M. Lux. Budapest: Local Government and Public Service Reform Initiative, Open Society Institute, pp. 1-43.
- Maamaksu üldinfo. Tallinna koduleht.  
<http://www.tallinn.ee/est/maa/maamaks> (19.12.2013)
- Maamaksumäärad 2011. aastal. Eesti Maksu- ja Tolliamet.  
<http://www.emta.ee/index.php?id=27262> (13.12.2013)
- Maamaksuseadus. Vastu võetud Riigikogus 06. mail 1993. a - RT I, 07.06.2013, 6.
- Pors, M. (2011) Riik valmistab ette KOV-idele maamaksu hüvitamise plaani. – *Postimees*. 06. oktoober 2011.  
<http://www.postimees.ee/589140/riik-valmistab-ette-kovidele-maamaksu-huvitamise-plaani> (10.05.2014)
- Rahapoliitika ja majandus 1/2011. Eesti Pank.  
<http://www.eestipank.ee/publikatsioon/rahapoliitika-ja-majandus/2011/rahapoliitika-ja-majandus-12011> (10.07.2014)
- REL 2011: Eesti eluruumi keskmine pind ja tubade arv on kasvanud. Statistikaamet.  
<http://www.stat.ee/65359> (18.04.2014)
- Renoveerimislaen. KredEx.  
<http://www.kredex.ee/korteriuhistu/korteriuhistu-laenud-ja-toetused/renoveerimislaen-3/> (13.03.2014)
- Ross, M. (2005) Turumajanduse toimimise toetamine on riigilt parim kingitus kodulaenu võtjale. – *Eesti Pank/Äripäev*. 21.12.2005.  
<http://www.eestipank.ee/majanduspoliitilised-artiklid/turumajanduse-toimimise-toetamine-riigilt-parim-kingitus-kodulaenu-votjale> (18.04.2014)
- Saar, I. (2005). Efektiivne maksustamine – mida see tähendab? – *MaksuMaksja*. Juuni/juuli 2005.  
<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=107>  
 (10.11.2013)
- Smith, A. (1904) [1776]. An Inquiry into the Nature and Wealth of Nations. 5th ed. /Ed. E. Cannan. London: Methuen & Co., Ltd.  
<http://www.econlib.org/library/Smith/smWN.html> (18.04.2014)
- Sørvoll, J. (2011). The Norwegian housing model: Homeownership Triumphant.  
[http://www.iut.nu/members/Europe/West/NorwayGT\\_Nov\\_2011.pdf](http://www.iut.nu/members/Europe/West/NorwayGT_Nov_2011.pdf) (19.12.2013)
- Stiglitz, J. E. (1995). Ühiskondliku sektori ökonomika. Tallinn: Kirjastus Külim.



- Tooming, U. (2011). Tallinn kaotab maamaksu kodualuselt maalt ja tõstab maksumäära. – *TallinnCity*. 08. juuni 2011.  
<http://www.tallinncity.ee/463686/tallinn-kaotab-maamaksu-kodualuselt-maalt-ja-tostab-maksumaara> (13.12.2013)
- Tulumaksuseadus. Vastu võetud Riigikogus 08. detsembril 1993. a – RT I, 1998, 9, 111.
- Tulumaksuseadus. Vastu võetud Riigikogus 15. detsembril 1999. a – RT I 1999, 101, 903; RT I 2006, 28, 208; RT I, 08.07.2011, 5; RT I, 23.12.2013, 23.
- Tulumaksuseaduse ja sotsiaalmaksuseaduse muutmise seadus, Eelnõu 132 SE I, 23.09.2003. Riigikogu.  
[http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content\\_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032680011](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032680011) (19.04.2014)
- Tulumaksuseaduse § 12 muutmise seaduse eelnõu (544 SE) esimene lugemine. VIII Riigikogu stenogramm. V istungjärk. 22. aprill 1997.  
<http://www.riigikogu.ee/index.php?op=steno&op2=print&stcommand=stenogramm&date=861692400&pkpkaupa=1&paevakord=1900003896> (18.04.2014)
- Viilup, L. (s.a). Fiskaal- ja monetaarpoliitika. Loeng.  
[http://kristjanvaik.weebly.com/uploads/1/1/5/6/1156868/loeng\\_11.fiskaal-jamonetaarpoliitika.pdf](http://kristjanvaik.weebly.com/uploads/1/1/5/6/1156868/loeng_11.fiskaal-jamonetaarpoliitika.pdf) (10.11.2013)
- Wolswijk, G. (2010). Fiscal Aspects of Housing in Europe. – *Housing Market Challenges in Europe and the United States*. (Eds.) P. Arestis, P. Mooslechner, K. Wagner. s.l.: Palgrave Macmillan.

## **SUMMARY**

### **HOUSING POLICY TAX MEASURES IN ESTONIA**

Kadri Rehkli

Housing policy tax measures are important means for countries to regulate housing market and to improve the availability of housing for all citizens.

The purpose of this paper was to assess two housing policy tax measures that have been put into practice in Estonia's housing market to find positive and negative sides of the measures and offer solutions for better practice. The measures have been analysed from three criteria that have been selected based on causes for the government to take action in order to improve the housing market and tax maxims written by economists Adam Smith and Joseph E. Stiglitz. Therefore, a good housing policy measure must:

- provide macro-economic stability,
- reduce market failures and rule out the appearance of new market distortions,
- improve housing availability.

Two tax measures were analysed: land tax deductions for homeowners and income tax deductions on housing loan interests. Both measures are affecting demand and both measures reduce costs for homeownership. The analysis showed, that neither of the measures meets fully all three criteria, both measures have different problems to face.

Land tax deduction only applies to homeowners, which is why not all people in need benefit from that measure – for example people who cannot afford buying a house and therefore must rent living space. Furthermore, the deduction only applies to one piece of land, which makes a difference between a person who owns two smaller pieces of land and a person, who owns one larger piece of land. Second person benefits twice as much as the first person from this measure.

Income tax deductions on housing loan interests applies only to people who have enough income to afford monthly loan payments. This measure also creates inequity between people, who have just enough income to apply for a loan and who do not. This results in higher income tax paid in comparison to gross income by people, whose income is not enough to apply for the loan, which in other words can be expressed as regressive tax system. Furthermore, cheaper loans means higher demand, which means higher prices in housing market. This reduces even more the affordability of housing for lower income groups, who do not even benefit from interest deduction measure, because their income is not high enough.

Author suggests solutions for making land tax deduction more effective and more fair by either narrowing down the receivers of the tax deduction to those in need of help. Second solution would be widening the one real estate requirement, which would reduce inequality between people with two small real estate plots and people with one bigger real estate plot.

Mortgage interest deduction could be bettered by reducing the upper limit of the amount of deductions, but it would have marginal effects considering the nature of the measure. Instrument does not provide macro-economic stability and it does not improve housing affordability for lower-income groups. Nonetheless, the measure supports home-ownership, which is one of the most paramount amenities. Therefore it is not reasonable to eliminate the measure without further analysis on compensatory measures.

# LISAD

## Lisa 1. Eluasemepoliitika instrumendid

Meetme liik	Nõudlus	Pakkumine
Maksud	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eluasemelaenu intressisoodustus</li> <li>• Maksusoodustused renoveerijatele</li> <li>• Maksusoodustused rendimaksetele</li> <li>• Maksusoodustused madala sissetulekuga leibkondade rendimaksetele</li> <li>• Esmastele ostjatele maksusoodustus tehingumaksudele</li> <li>• Maksusoodustus töövõtjale, kui tööandja teostab renoveerimist</li> <li>• Maamaksu soodustus madala sissetulekuga leibkondadele</li> <li>• Maksusoodustus uute kodude tehingumaksudele</li> </ul>	<p>Tulumaks</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tulumaksuvabastus sotsiaalkorterite pakkujale</li> <li>• Tulumaksusoodustus investeringutele ehitamiseks müüdavaid või renditavaid pindu (kogu sissetulekule)</li> <li>• Rendile andja saab vähendada intressi laenudelt ning tegevuskuludelt</li> <li>• Rendile andja saab sissetulekut tasaarveldada rendikaotustega</li> <li>• Maksusoodustus intressidele kinnisvaralt, mida kasutatakse tagatisena madalaintressiliste eluasemelaenude või madala sissetulekuga eluasemete finantseerimiseks</li> <li>• Rendipinna ehituse kulude tasaarveldus tuludega rendipinnalt</li> <li>• Maksusoodustused eluasemete finantseerimise asutustele</li> <li>• Maksusoodustused tööandja poolt võimaldatud eluasemetele</li> </ul> <p>Maa-/kinnisvaramaks</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tühjalt seisva maa maks elavdamaks ehitustegevust</li> <li>• Tühjalt seisva maa maks elavdamaks taas kasutusse toomist</li> </ul>

## Lisa 1 järg

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Allahindlused uutele/renoveeritud majadele</li> </ul> <p>Käibemaks</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Madalam maksumäär muudatustele, uutele ehitistele</li> <li>Madalam maksumäär registreeritud sotsiaalsete elamute pakkujatele</li> </ul>
Subsiidiumid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eluasemete toetused</li> <li>Subsiidiumid säästudele, mida kogutakse majaostuks (intressid või ühekordne)</li> <li>Subsideeritud eluasemelaenu madala sissetulekuga leibkondadele</li> <li>Toetused ning muu abi esmastele koduostjatele</li> <li>Toetused madala sissetulekuga ostjatele (ei ole seotud säästudega)</li> <li>Toetused kodu parendamiseks madala sissetulekuga leibkondadele</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toetused taskukohaste elamute ehituseks või renoveerimiseks</li> <li>Subsideeritud laenu taskukohaste elamute arendajatele</li> <li>Maa andmine taskukohaste elamute jaoks tasuta või alla turuhinna</li> <li>Toetused toomaks tühje kodusid taas kasutusse</li> <li>Riigi garantiid elamuorganisatsioonide laenudele</li> <li>Riigi garantiid rendile või eluasemelaenu maksetele madala sissetulekuga leibkondadele</li> </ul>
Regulatsioonid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valitsus määrab madala sissetulekuga leibkondadele elamud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teatud protsent uusarendustest peab olema taskukohane</li> <li>Rendikontroll</li> <li>Tööandjate kohustus pakkuda töötajatele eluase</li> <li>Keeld rendikortereid erakättesse anda</li> </ul>

Allikas: Holmans et al 2002, 13

**Lisa 2. Kortrite müügihind eurodes portaalis KV.ee aastatel 2005-2014 kogu Eestis ja Tallinnas**

Kuu ja aasta	Kogu Eesti	Tallinn	Tallinna m2 hind vs kogu Eesti
1,2005	773,2	852,4	10%
2,2005	786,8	873,5	11%
3,2005	792,5	880,1	11%
4,2005	813,8	907,1	11%
5,2005	817,2	913,4	12%
6,2005	826,3	942,1	14%
7,2005	855,7	1010,7	18%
8,2005	898,6	1098,2	22%
9,2005	925,3	1157,1	25%
10,2005	981,7	1241,3	26%
11,2005	1128,2	1514,9	34%
12,2005	1257,8	1604,4	28%
1,2006	1386,7	1678,5	21%
2,2006	1428,1	1676,9	17%
3,2006	1458,9	1690,0	16%
4,2006	1450,5	1678,3	16%
5,2006	1427,1	1665,7	17%
6,2006	1422,5	1656,0	16%
7,2006	1415,3	1660,8	17%
8,2006	1445,5	1709,1	18%
9,2006	1486,3	1772,3	19%
10,2006	1522,4	1826,3	20%
11,2006	1545,6	1849,2	20%
12,2006	1567,4	1872,2	19%
1,2007	1579,6	1882,7	19%
2,2007	1621,5	1921,6	19%
3,2007	1638,2	1941,2	18%
4,2007	1663,7	1994,6	20%
5,2007	1649,0	1993,2	21%
6,2007	1619,4	1948,8	20%
7,2007	1606,0	1935,0	20%
8,2007	1591,1	1922,1	21%
9,2007	1581,5	1912,4	21%
10,2007	1564,8	1888,7	21%
11,2007	1548,3	1869,3	21%
12,2007	1541,1	1852,0	20%
1,2008	1509,2	1816,7	20%

## Lisa 2 järg

2,2008	1483,0	1791,3	21%
3,2008	1472,3	1775,6	21%
4,2008	1454,7	1754,3	21%
5,2008	1441,6	1740,9	21%
6,2008	1414,6	1713,4	21%
7,2008	1410,4	1707,4	21%
8,2008	1390,6	1690,3	22%
9,2008	1373,7	1677,1	22%
10,2008	1344,2	1659,2	23%
11,2008	1318,0	1612,5	22%
12,2008	1290,8	1584,2	23%
1,2009	1252,6	1534,8	23%
2,2009	1224,4	1485,5	21%
3,2009	1180,6	1427,2	21%
4,2009	1132,7	1371,7	21%
5,2009	1092,6	1327,8	22%
6,2009	1067,3	1299,9	22%
7,2009	1036,6	1265,0	22%
8,2009	1024,1	1246,2	22%
9,2009	1009,9	1228,8	22%
10,2009	994,2	1218,6	23%
11,2009	986,2	1212,4	23%
12,2009	982,7	1224,7	25%
1,201	983,4	1217,2	24%
2,201	988,3	1224,7	24%
3,201	985,1	1219,9	24%
4,201	978,7	1219,1	25%
5,201	961,4	1213,6	26%
6,201	960,5	1214,7	26%
7,201	957,4	1209,4	26%
8,201	968,3	1227,8	27%
9,201	992,1	1212,0	22%
10,201	981,0	1205,4	23%
11,201	988,6	1210,4	22%
12,201	984,2	1225,0	24%
1,2011	1018,8	1265,6	24%
2,2011	994,2	1280,7	29%
3,2011	993,3	1246,0	25%
4,2011	988,9	1257,8	27%
5,2011	978,2	1253,8	28%
6,2011	973,7	1256,5	29%

## Lisa 2 järg

7,2011	980,0	1255,0	28%
8,2011	987,0	1262,7	28%
9,2011	983,1	1258,5	28%
10,2011	989,0	1258,6	27%
11,2011	995,4	1267,1	27%
12,2011	1009,6	1282,8	27%
1,2012	999,2	1291,8	29%
2,2012	991,6	1298,7	31%
3,2012	994,8	1300,0	31%
4,2012	1001,2	1296,3	29%
5,2012	1003,5	1316,9	31%
6,2012	1004,3	1321,5	32%
7,2012	998,3	1321,2	32%
8,2012	998,6	1331,6	33%
9,2012	1027,9	1343,1	31%
10,2012	1017,3	1352,9	33%
11,2012	1034,7	1394,6	35%
12,2012	1021,8	1418,1	39%
1,2013	1016,7	1424,4	40%
2,2013	1016,6	1433,1	41%
3,2013	1017,7	1456,7	43%
4,2013	1044,0	1482,2	42%
5,2013	1044,5	1499,2	44%
6,2013	1056,7	1514,1	43%
7,2013	1043,2	1524,4	46%
8,2013	1050,0	1532,4	46%
9,2013	1061,0	1553,4	46%
10,2013	1079,7	1572,2	46%
11,2013	1111,7	1614,9	45%
12,2013	1127,3	1670,2	48%
1,2014	1159,0	1698,2	47%
2,2014	1165,9	1732,0	49%
3,2014	1199,8	1733,5	44%
Keskmine 2005 kuni 2014			26%
Keskmine 2013			44%
Keskmine 2014			47%

Allikas: Hinnastatistika, autori arvutused



### Lisa 3. Omanike ja rentnike suhe Euroopas aastal 2012 protsentides

Riik	Omanikud	Rentnikud
Austria*	57,5	42,5
Belgia	72,4	27,7
Bulgaaria	87,3	12,6
Eesti	82,3	17,7
Euroala (17 riiki)	66,8	33,2
Euroopa Liit (15 riiki)	66,4	33,6
Euroopa Liit (28 riiki)	70,6	29,4
Hispaania	79,0	21,0
Horvaatia	89,5	10,5
Iirimaa*	70,3	29,8
Island	77,3	22,7
Itaalia	74,1	25,9
Kreeka	75,9	24,1
Küpros	73,3	26,8
Leedu	91,9	8,1
Luksemburg	70,8	29,2
Läti	81,2	18,9
Madalmaad	67,5	32,5
Malta	83,1	16,9
Norra	84,8	15,2
Poola	82,4	17,6
Portugal	74,5	25,4
Prantsusmaa	63,7	36,3
Rootsi	69,9	30,1
Rumeenia	96,6	3,4
Saksamaa	53,2	46,7
Slovakkia	90,4	9,6
Sloveenia	76,2	23,8
Soome	73,9	26,1
Suurbritannia	66,7	33,4
Šveits	43,9	56,1
Taani	64,3	35,7
Tšehhi	80,4	19,6
Ungari	90,6	9,5

\*Andmed pärinevad 2011. aastast.

Allikas: Distribution of population ...



## Lisa 4 järg

42. kuu	65,44	196,97	26043,19	13,74
43. kuu	65,11	196,64	25911,66	13,67
44. kuu	64,78	196,31	25780,13	13,60
45. kuu	64,45	195,98	25648,59	13,53
46. kuu	64,12	195,65	25517,06	13,47
47. kuu	63,79	195,32	25385,53	13,40
48. kuu	63,46	195,00	25254,00	13,33
49. kuu	63,14	194,67	25122,47	13,26
50. kuu	62,81	194,34	24990,94	13,19
51. kuu	62,48	194,01	24859,41	13,12
52. kuu	62,15	193,68	24727,88	13,05
53. kuu	61,82	193,35	24596,34	12,98
54. kuu	61,49	193,02	24464,81	12,91
55. kuu	61,16	192,69	24333,28	12,84
56. kuu	60,83	192,36	24201,75	12,77
57. kuu	60,50	192,04	24070,22	12,71
58. kuu	60,18	191,71	23938,69	12,64
59. kuu	59,85	191,38	23807,16	12,57
60. kuu	59,52	191,05	23675,63	12,50
61. kuu	59,19	190,72	23544,09	12,43
62. kuu	58,86	190,39	23412,56	12,36
63. kuu	58,53	190,06	23281,03	12,29
64. kuu	58,20	189,73	23149,50	12,22
65. kuu	57,87	189,41	23017,97	12,15
66. kuu	57,54	189,08	22886,44	12,08
67. kuu	57,22	188,75	22754,91	12,02
68. kuu	56,89	188,42	22623,38	11,95
69. kuu	56,56	188,09	22491,84	11,88
70. kuu	56,23	187,76	22360,31	11,81
71. kuu	55,90	187,43	22228,78	11,74
72. kuu	55,57	187,10	22097,25	11,67
73. kuu	55,24	186,77	21965,72	11,60
74. kuu	54,91	186,45	21834,19	11,53
75. kuu	54,59	186,12	21702,66	11,46
76. kuu	54,26	185,79	21571,13	11,39
77. kuu	53,93	185,46	21439,59	11,32
78. kuu	53,60	185,13	21308,06	11,26
79. kuu	53,27	184,80	21176,53	11,19
80. kuu	52,94	184,47	21045,00	11,12
81. kuu	52,61	184,14	20913,47	11,05
82. kuu	52,28	183,81	20781,94	10,98
83. kuu	51,95	183,49	20650,41	10,91
84. kuu	51,63	183,16	20518,88	10,84
85. kuu	51,30	182,83	20387,34	10,77
86. kuu	50,97	182,50	20255,81	10,70
87. kuu	50,64	182,17	20124,28	10,63
88. kuu	50,31	181,84	19992,75	10,57
89. kuu	49,98	181,51	19861,22	10,50
90. kuu	49,65	181,18	19729,69	10,43
91. kuu	49,32	180,86	19598,16	10,36
92. kuu	49,00	180,53	19466,63	10,29
93. kuu	48,67	180,20	19335,09	10,22
94. kuu	48,34	179,87	19203,56	10,15

## Lisa 4 järg

95. kuu	48,01	179,54	19072,03	10,08
96. kuu	47,68	179,21	18940,50	10,01
97. kuu	47,35	178,88	18808,97	9,94
98. kuu	47,02	178,55	18677,44	9,87
99. kuu	46,69	178,22	18545,91	9,81
100. kuu	46,36	177,90	18414,38	9,74
101. kuu	46,04	177,57	18282,84	9,67
102. kuu	45,71	177,24	18151,31	9,60
103. kuu	45,38	176,91	18019,78	9,53
104. kuu	45,05	176,58	17888,25	9,46
105. kuu	44,72	176,25	17756,72	9,39
106. kuu	44,39	175,92	17625,19	9,32
107. kuu	44,06	175,59	17493,66	9,25
108. kuu	43,73	175,27	17362,13	9,18
109. kuu	43,41	174,94	17230,59	9,12
110. kuu	43,08	174,61	17099,06	9,05
111. kuu	42,75	174,28	16967,53	8,98
112. kuu	42,42	173,95	16836,00	8,91
113. kuu	42,09	173,62	16704,47	8,84
114. kuu	41,76	173,29	16572,94	8,77
115. kuu	41,43	172,96	16441,41	8,70
116. kuu	41,10	172,63	16309,88	8,63
117. kuu	40,77	172,31	16178,34	8,56
118. kuu	40,45	171,98	16046,81	8,49
119. kuu	40,12	171,65	15915,28	8,42
120. kuu	39,79	171,32	15783,75	8,36
121. kuu	39,46	170,99	15652,22	8,29
122. kuu	39,13	170,66	15520,69	8,22
123. kuu	38,80	170,33	15389,16	8,15
124. kuu	38,47	170,00	15257,63	8,08
125. kuu	38,14	169,68	15126,09	8,01
126. kuu	37,82	169,35	14994,56	7,94
127. kuu	37,49	169,02	14863,03	7,87
128. kuu	37,16	168,69	14731,50	7,80
129. kuu	36,83	168,36	14599,97	7,73
130. kuu	36,50	168,03	14468,44	7,66
131. kuu	36,17	167,70	14336,91	7,60
132. kuu	35,84	167,37	14205,38	7,53
133. kuu	35,51	167,04	14073,84	7,46
134. kuu	35,18	166,72	13942,31	7,39
135. kuu	34,86	166,39	13810,78	7,32
136. kuu	34,53	166,06	13679,25	7,25
137. kuu	34,20	165,73	13547,72	7,18
138. kuu	33,87	165,40	13416,19	7,11
139. kuu	33,54	165,07	13284,66	7,04
140. kuu	33,21	164,74	13153,13	6,97
141. kuu	32,88	164,41	13021,59	6,91
142. kuu	32,55	164,09	12890,06	6,84
143. kuu	32,23	163,76	12758,53	6,77
144. kuu	31,90	163,43	12627,00	6,70
145. kuu	31,57	163,10	12495,47	6,63
146. kuu	31,24	162,77	12363,94	6,56
147. kuu	30,91	162,44	12232,41	6,49

## Lisa 4 järg

148. kuu	30,58	162,11	12100,88	6,42
149. kuu	30,25	161,78	11969,34	6,35
150. kuu	29,92	161,45	11837,81	6,28
151. kuu	29,59	161,13	11706,28	6,21
152. kuu	29,27	160,80	11574,75	6,15
153. kuu	28,94	160,47	11443,22	6,08
154. kuu	28,61	160,14	11311,69	6,01
155. kuu	28,28	159,81	11180,16	5,94
156. kuu	27,95	159,48	11048,63	5,87
157. kuu	27,62	159,15	10917,09	5,80
158. kuu	27,29	158,82	10785,56	5,73
159. kuu	26,96	158,50	10654,03	5,66
160. kuu	26,64	158,17	10522,50	5,59
161. kuu	26,31	157,84	10390,97	5,52
162. kuu	25,98	157,51	10259,44	5,46
163. kuu	25,65	157,18	10127,91	5,39
164. kuu	25,32	156,85	9996,38	5,32
165. kuu	24,99	156,52	9864,84	5,25
166. kuu	24,66	156,19	9733,31	5,18
167. kuu	24,33	155,86	9601,78	5,11
168. kuu	24,00	155,54	9470,25	5,04
169. kuu	23,68	155,21	9338,72	4,97
170. kuu	23,35	154,88	9207,19	4,90
171. kuu	23,02	154,55	9075,66	4,83
172. kuu	22,69	154,22	8944,13	4,76
173. kuu	22,36	153,89	8812,59	4,70
174. kuu	22,03	153,56	8681,06	4,63
175. kuu	21,70	153,23	8549,53	4,56
176. kuu	21,37	152,91	8418,00	4,49
177. kuu	21,05	152,58	8286,47	4,42
178. kuu	20,72	152,25	8154,94	4,35
179. kuu	20,39	151,92	8023,41	4,28
180. kuu	20,06	151,59	7891,88	4,21
181. kuu	19,73	151,26	7760,34	4,14
182. kuu	19,40	150,93	7628,81	4,07
183. kuu	19,07	150,60	7497,28	4,01
184. kuu	18,74	150,27	7365,75	3,94
185. kuu	18,41	149,95	7234,22	3,87
186. kuu	18,09	149,62	7102,69	3,80
187. kuu	17,76	149,29	6971,16	3,73
188. kuu	17,43	148,96	6839,63	3,66
189. kuu	17,10	148,63	6708,09	3,59
190. kuu	16,77	148,30	6576,56	3,52
191. kuu	16,44	147,97	6445,03	3,45
192. kuu	16,11	147,64	6313,50	3,38
193. kuu	15,78	147,32	6181,97	3,31
194. kuu	15,45	146,99	6050,44	3,25
195. kuu	15,13	146,66	5918,91	3,18
196. kuu	14,80	146,33	5787,38	3,11
197. kuu	14,47	146,00	5655,84	3,04
198. kuu	14,14	145,67	5524,31	2,97
199. kuu	13,81	145,34	5392,78	2,90
200. kuu	13,48	145,01	5261,25	2,83

## Lisa 4 järg

201. kuu	13,15	144,68	5129,72	2,76
202. kuu	12,82	144,36	4998,19	2,69
203. kuu	12,50	144,03	4866,66	2,62
204. kuu	12,17	143,70	4735,13	2,55
205. kuu	11,84	143,37	4603,59	2,49
206. kuu	11,51	143,04	4472,06	2,42
207. kuu	11,18	142,71	4340,53	2,35
208. kuu	10,85	142,38	4209,00	2,28
209. kuu	10,52	142,05	4077,47	2,21
210. kuu	10,19	141,72	3945,94	2,14
211. kuu	9,86	141,40	3814,41	2,07
212. kuu	9,54	141,07	3682,88	2,00
213. kuu	9,21	140,74	3551,34	1,93
214. kuu	8,88	140,41	3419,81	1,86
215. kuu	8,55	140,08	3288,28	1,80
216. kuu	8,22	139,75	3156,75	1,73
217. kuu	7,89	139,42	3025,22	1,66
218. kuu	7,56	139,09	2893,69	1,59
219. kuu	7,23	138,77	2762,16	1,52
220. kuu	6,91	138,44	2630,63	1,45
221. kuu	6,58	138,11	2499,09	1,38
222. kuu	6,25	137,78	2367,56	1,31
223. kuu	5,92	137,45	2236,03	1,24
224. kuu	5,59	137,12	2104,50	1,17
225. kuu	5,26	136,79	1972,97	1,10
226. kuu	4,93	136,46	1841,44	1,04
227. kuu	4,60	136,13	1709,91	0,97
228. kuu	4,27	135,81	1578,38	0,90
229. kuu	3,95	135,48	1446,84	0,83
230. kuu	3,62	135,15	1315,31	0,76
231. kuu	3,29	134,82	1183,78	0,69
232. kuu	2,96	134,49	1052,25	0,62
233. kuu	2,63	134,16	920,72	0,55
234. kuu	2,30	133,83	789,19	0,48
235. kuu	1,97	133,50	657,66	0,41
236. kuu	1,64	133,18	526,13	0,35
237. kuu	1,32	132,85	394,59	0,28
238. kuu	0,99	132,52	263,06	0,21
239. kuu	0,66	132,19	131,53	0,14
240. kuu	0,33	131,86	0,00	0,07
Kokku:	9509,71	41077,21		1997,04

Allikas: Autori arvutused