

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Sandra Meema

**FÜÜSILISE JA JURIIDILISE ISIKU ÜÜRITULU
MAKSUSTAMINE BALTI RIIKIDES**

Lõputöö

Õppekava Majandusarvestus ja ettevõtluse juhtimine, peeriala Ettevõtetmajandus

Juhendaja: Kaidi Kallaste, PhD

Tallinn 2023

Deklareerin, et olen koostanud lõputöö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele töö koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks.

Töö pikkuseks on 6678 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Sandra Meema 07.05.2023

SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE	4
SISSEJUHATUS	5
1. ELAMISPINDADE ÜÜRITURG	7
1.1. Üürimisega seotud mõisted	8
1.2. Balti üürituru ülevaade	9
2. BALTI RIIKIDE MAKSUSÜSTEEMID	14
2.1. Üüritulu maksustamine Balti riikides	18
2.2. Füüsiliste ja juriidiliste isikute üüritulu maksustamise erinevused	22
3. ÜÜRITULU MAKSUSTAMINE BALTI RIIKIDES	24
3.1. Uuringu meetodika	24
3.2. Andmed	25
3.2. Üüritulu maksustamise analüüs	25
3.3. Järeldused ja ettepanekud	27
KOKKUVÕTE	29
SUMMARY	30
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	32
LISAD	34
Lisa 1. Üüri ja renditulu deklareerimine Eestis maakondade kaupa 2021. aastal	34
Lisa 2. Füüsilise isiku üüritulu maksustamine Balti riikide võrdlusel 2022. aastal	35
Lisa 3. Juriidilise isiku üüritulu maksustamine Balti riikide võrdlusel 2022. aastal	36
Lisa 4. Lihtlitsents	37

LÜHIKOKKUVÕTE

Balti riikides jätab üüritulu deklareerimata hulk inimesi. See tähendab riikide jaoks laekumata maksutulu ning üürileandjate jaoks konkurentsieelist teiste investorite ja hotellide ees. Käesoleva lõputöö eesmärk on välja selgitada nii füüsilise kui ka juriidilise isiku üüritulu maksustamise erinevused Balti riikides ning hinnata, mis oleks maksuefektiivsuse poolest optimaalne valik üürikinnisvarasse investeerimisel.

Selleks tutvustatakse olulisemaid maksunduse ja üürituruga seotud mõisteid ja teoreetilist tausta Eestis, Lätis ja Leedus. Antud töö uurimisprobleemina võib välja tuua maksusüsteemide erinevused riigiti ning teadmatus nii füüsiliste kui ka juriidiliste isikute maksukoormusest üüritulu teenimisel, et teha maksuefektiivsust arvestavaid otsuseid.

Lõputööst selgus, et füüsiliste isikute puhul on maksuefektiivsuse mõttes optimaalsem alustada eraisikuna, kuid Eestis ja eriti Lätis tuleks tulude suurenemisel kindlasti mõelda selle peale, et tegevus viia ettevõtte alla. Juriidilise isiku puhul selgus, et Eestis ja Lätis on dividendide väljamaksmine sarnaselt maksustatud ning Balti riikide võrdluses saab investor kõige vähem raha lõpuks füüsilise isikuna kätte siis, kui tegutseda Lätis juriidilise isikuna. Võrreldes füüsilise isiku ja juriidilise isiku üüritulu maksustamist võib näha, et Eesti ja Läti puhul on suuremate summadega üüriäris mõistlik tegutseda juriidilise isikuna ning Leedu puhul ka füüsilise isikuna.

Töö analüütilises osas välja toodud informatsiooni saavad kasutada inimesed, kes soovivad investeerida kinnisvarasse. Antud informatsiooni arvesse võttes on võimalik teada saada kinnisvara maksustamisega seotud aspektidest ning nende teadmistega teha põhjalikumalt läbi mõeldud otsus, millisesse Balti riiki oleks mõistlikum üürikinnisvara soetada ning milliste maksunduslike aspektidega tuleks arvestada.

Antud lõputöös on kasutatud autori poolt varasemalt koostatud kursusetöös käsitletud materjali.

Võtmesõnad: üüritulu maksustamine, elamisvõimaluste üüriturg, Balti riigid, tulumaks, maksusüsteemid, füüsiline isik, juriidiline isik

SISSEJUHATUS

Iga inimene vajab endale kohta, kus elada ning selleks on võimalik kinnisvara osta või üürida. Viimasel ajal on hoogne kinnisvarahindade tõus vähendanud ostujõudu ning isegi keskmise palga märkimisväärne tõus ei jõua kinnisvarahindadega sammu pidada. See tähendab, et eluaseme ost jääb järjest rohkematel inimestel kättesaamatuks või peab seda edasi lükkama tulevikku. See hoiab aktiivsena üüriturgu ning investorid loodavad saada lisaks kapitalikasvule ka rahavoogu üüritulu teenimise läbi.

Balti üüriturgu on raputanud koroonapandeemia ja Ukraina sõjapõgenike tulek ning nõudluse kasv on loonud tugeva aluse üürihindade järjepidevaks tõusuks. Üürihindade kasv ei pruugi tähendada aga alati maksutulu laekumise kasvu. Koroonapandeemia andis löögi lühiajalisele korterite üürimisele ning mõned turuosalised olid sunnitud lühiajalise rendi asemel korterid pikaajaliselt välja rentima. Baltimaades on palju üürileandjaid, kes jätavad oma teenitud üüritulu deklareerimata. Teema on aktuaalne, sest üüriturg on viimasel ajal pidanud kiirelt uute olukordadega kohanema ning ebakindel majanduslik olukord sunnib investoreid kaaluma ka teisi alternatiivseid turgusid. Üürihinnad on olnud üle 10 aasta tõusutrendis ning hetkel jahtunud kinnisvaraturg ei ole oluliselt põhjustanud üürihindade langust, sest nõudlus üürikorterite järele on jätkuvalt suur.

Autor valis oma lõputöö teemaks füüsilise ja juriidilise isiku üüritulu maksustamise Balti riikides. Antud töö uurimisprobleemina võib välja tuua maksusüsteemide erinevused riigiti ning teadmatus nii füüsiliste kui ka juriidiliste isikute maksukoormusest üüritulu teenimisel, et teha maksuefektiivsust arvestavaid otsuseid. Lõputöö teema on uudne, sest varasemalt pole autorile teadaolevalt lõputöö raames füüsilise ja juriidilise isiku üüritulu maksustamist Balti riikides uuritud. Autor soovib välja selgitada, millises riigis on maksukoormuse poolest kõige optimaalsem elamispinna rentimise kaudu üüritulu teenida.

Käesoleva lõputöö eesmärk on välja selgitada nii füüsilise kui ka juriidilise isiku üüritulu maksustamise erinevused Balti riikides ning hinnata, mis oleks maksuefektiivsuse poolest optimaalne valik üürikinnisvarasse investeerimisel.

Lõputöö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgnevad uurimisküsimused:

1. Kuidas erinevad Balti riikide maksusüsteemid teineteisest?
2. Millised erinevused on Balti riikides füüsilise ja juriidilise isiku (elamispindade) üüritulu maksustamisel?
3. Kui maksuefektiivne on investeerida üürikinnisvarasse Eestis võrreldes teiste Balti riikidega?

Töö koostamisel on kasutatud kvantitatiivset uurimismeetodit. Töö autor võrdleb Eesti, Läti ja Leedu maksusüsteeme kinnisvarasektoris üüritulu teenimisel. Informatsiooni kogutakse Balti riikide maksuametite kodulehtedelt, kasutatakse Balti riikide statistikaametite ja Balti riikide keskpankade andmeid ning OECD andmebaasi ja muud erialast kirjandust ja allikaid.

Töö koosneb kolmest peatükist. Esimeses peatükis antakse ülevaade elamispindade üüriturust üldiselt, selgitatakse uurimisega seotud mõisted ning antakse ülevaade Eesti, Läti ja Leedu üüriturust.

Teises peatükis kirjeldab autor Balti riikide maksusüsteeme tuues välja ka riikide otsesed ja kaudsed maksud keskendudes seejärel tulumaksule, omandimaksule, kinnisvaramaksule ning maamaksule, sest need mõjutavad kinnisvara omavaid isikuid kõige enam. Lisaks tuuakse välja ka maksuvaba tulu määrad. Seejärel kirjeldatakse üüritulu maksustamist Balti riikides ning erinevusi üüritulu maksustamisel füüsilise ja juriidilise isiku vahel.

Kolmandas peatükis koostatakse võrdlusanalüüs üüritulu maksustamise kohta Eestis, Lätis ja Leedus. Analüüs sisaldab kolme Balti riiki ning ka võrdlust füüsilise ja juriidilise isiku maksunüansside kohta.

1. ELAMISPINDADE ÜÜRITURG

Eluasemeturg on kinnisvaras üks olulisemaid segmente. Elamispindade üüriturgu on viimasel ajal mõjutanud mitmed asjaolud nagu euribori tõus, sõjapõgenike tulek ning haiguspuhangud. Kõik need on riskid, mis võivad kinnisvara omades realiseeruda ning investorid ja ka koduostjad peaksid enne elamispinna soetamist erinevad stsenaariumid läbi mõtlema, et enda riske maandada ja erinevateks olukordadeks valmis olla.

Turg on üldtermin, mis tähistab mis tahes institutsiooni, mille kaudu ostjad (tarbijad) ja müüjad (pakkujad, tootjad) omavahel suhtlevad ning kaupu ja teenuseid vastastikku vahetavad. Turu liike on palju, üheks neist on kinnisvaraturg - koht, kus saavad kokku kinnisvaratehingutes osalejad ning teevad tehinguid. See on mõtteline keskkond (puudub konkreetne koht – turuplats), kus neid tehinguid tehakse. Turuna võib siin käsitada pigem tegevust ja protsessi. Kinnisvaraturgu võib liigitada tehingute ja objektide iseloomu järgi. Tehingute järgi jagatakse kinnisvaraturg omandituruks ja üüri – või rendituruks. (Kaing 2007, 48–50)

Kinnisvaraturu toimimise eelduseks peab turg olema vaba (mitte monopolistlik). See eeldab eraomandit ehk õigust vabalt vallata, kasutada ja käsutada oma vara. Turul peab olema piisaval hulgal osalejaid, et saaks toimida „täielik konkurentsitur“; nii et pakkumise ja nõudluse mehhanismid tagaksid õige hinna ja küllaldase käibe. Vajalik on ka elatusaseme teatud miinimum, et ostjad (üürnikud) suudaksid elamispinda soetada. Tüüpkorterite keskmine ruutmeetrihind peaks olema võrreldav keskmise kuupalgaga. Vajalik on ka ühiskonna rikkuse akumulatsioon ehk säästude tekkimine. Niisamuti on kinnisvaraturu tekkimise eeldusi majanduskasv ja positiivne või vähemalt nulliive. (Kaing 2007, 49)

Üürituru kohta käivat usaldusväärset statistikat on enam kui raske leida. Siiski on mõned võimalused jälgida üldisi trende. Kinnisvaraportalides, näiteks portaalis KVEE on võimalik jälgida üüripakkumiste arvu ja keskmist pakkumishinda, millega üürileandjad soovivad kortereid üürile anda. Mõlema näitaja puhul tasub jälgida pigem pakkumiste arvu või pakkumishinna muutuse suunda, mitte niivõrd näitaja numbrilist absoluutväärtust. Pakkumised võivad portalides olla ja sageli ongi mitmekordselt, see tähendab, et ühte korterit pakuvad üürile või müüa mitu

maaklerit. Pakkumishinna puhul on enamasti tegemist omanike või maaklerite esmase pakkumisega, mis tehingu üle läbirääkimisi pidades sageli muutub. Enamasti hinnad ei tõuse, vaid üürnik proovib neid allapoole saada ja tavaliselt saabki. (Toompark, Hindpere 2012, 12-13)

1.1. Üürimisega seotud mõisted

Kinnisvara üürides annab üürileandja oma kinnisasja kasutada üürnikule. Tavapäraselt on üürilepingul kaks osapoolt – üürileandja ja üürnik. Eestis reguleerib üürisuhteid Võlaõigusseaduse 15. peatükk. Vastavalt Võlaõigusseaduse § 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Üürilepinguga kaasnevad nii õigused kui ka kohustused mõlemale osapoolle.

Üürileandjaid saab rühmitada vastavalt sellele, millisel põhjusel eluruumi üüritakse ja millisel eesmärgil eluruum soetati. Üürileandjad rühmitatakse (Toompark, Hindpere 2012:80– 82):

1. Tagastatud vara omanikud – tavapäraselt omandireformi käigus tagastatud kortermajade omanikud.
2. “Üürileandja juhuse tahtel“ – üürileandja, kes on saanud kinnisvara päranduseks või on ostetud uus eluase ja vana soovetakse säilitada. Noored, kes soetasid enne majandussurutise algust pangalaenuga korteri, kuid kes pere suurenedes või uute võimaluste avardades on ostnud (pärinud) uue ja suurema eluaseme. Kinnisvara langenud turuhinna tõttu, eluaseme realiseerimisel tekkiva kahjumi vältimiseks, antakse liigne elamispind üürile.
3. Investorid – professionaalsed üürileandjad, kes on kinnisvara soetanud tulu saamise eesmärgil. Suureneva kinnisvaraarenduse käigus lisandub eraisikutest üürileandjate kõrvale investoreid, kelle kogemused, teadmised ja võimalused üürimisest on suuremad.

Üürnike rühmitamisel on aluseks nende vajadused ja võimalused korteri üürimisel. Üürnikud rühmitatakse (Toompark, Hindpere, 2012, lk 82-83):

1. Noored - kes ei soovi või kellel ei ole võimalust eluaseme soetamiseks.
2. Piirkonnas ajutiselt elavad või töötavad inimesed - näiteks õpilased ja üliõpilased, kes vajavad õppeperioodiks elamispinda.
3. Välismaalased - ajutiselt Eestis õppivad või töötavad inimesed, kes vajavad eluruumi teatud tähtjaks.

4. Üürnikud uue kodu ehitamise ajaks - inimesed, kes on uue kodu ehitamise finantseerimiseks senise eluruumi realiseerinud ning vajavad ajutist eluaset uue kodu valmimiseni.

1.2. Balti üürituru ülevaade

Balti üüriturg on viimastel aastatel pidanud kiirelt uute olukordadega kohanema. Koroonapandeemia, Ukraina sõda ja sõjapõgenikud, energiahindade kallinemine ja euribori tõus on pannud üürnikud ja ka üürileandjad surve alla.

Peale selle arendatakse strateegiliselt üürikodusid ehk ehitatakse kortereid väljaüürimise eesmärgil. Seda tehakse nii üksikute korteritega kui ka suuremate pindadega ehk üürimajadega. Selline tegevus lisab üüriturule konkurentsi ja motiveerib ka teisi üürileandjaid pakkuma kvaliteetsema siseviimistlusega kortereid ning annab üürnikele rohkem valikuvabadust.

Viimase aja kiire ehitushindade tõusuga on arendajatel raske sammu pidada ja tootlusootused ei vasta enam ehitushindadele. Nõudlus kasvab ka sõjapõgenike tõttu ja üürihinnad on jätkuvalt kõrged ning sissetulekud ei jõua hindadega sammu pidada, mistõttu on rohkemad inimesed sunnitud liikuma üüriturule.

Lisaks on surve all üüritootlused, sest kinnisvara hinnad kasvavad üürihindadest kiiremini. Lisada tuleks sinna juurde ka fakt, et koroonaga mõjutas üürihindasid allapoole liikuma. Üürnike jaoks on järjest olulisemad ka mõistlikud kõrvalkulud, sest aina kasvavad energiahinnad mõjutavad paljude inimeste igakuised väljaminekuid. Üüripindade tootlused on suure surve all ja üksikud korterid ei pruugi enam investoritele soovitud tootlust pakkuda. Seetõttu on variant kinnisvara vaadata rohkem mahu poole pealt, et investorite ootused realiseeruks.

Kinnisvara- ja üürihindade kasvuga, energiahindade ja euribori tõusuga, inflatsiooniga ning üldise kiire elukallinemisega võime näha lähiaastatel inimesi, kes satuvad rahalistesse raskustesse. Sellega seoses võib kodu omamine hakata käima üle jõu ja tekkida rohkem koduta inimesi.

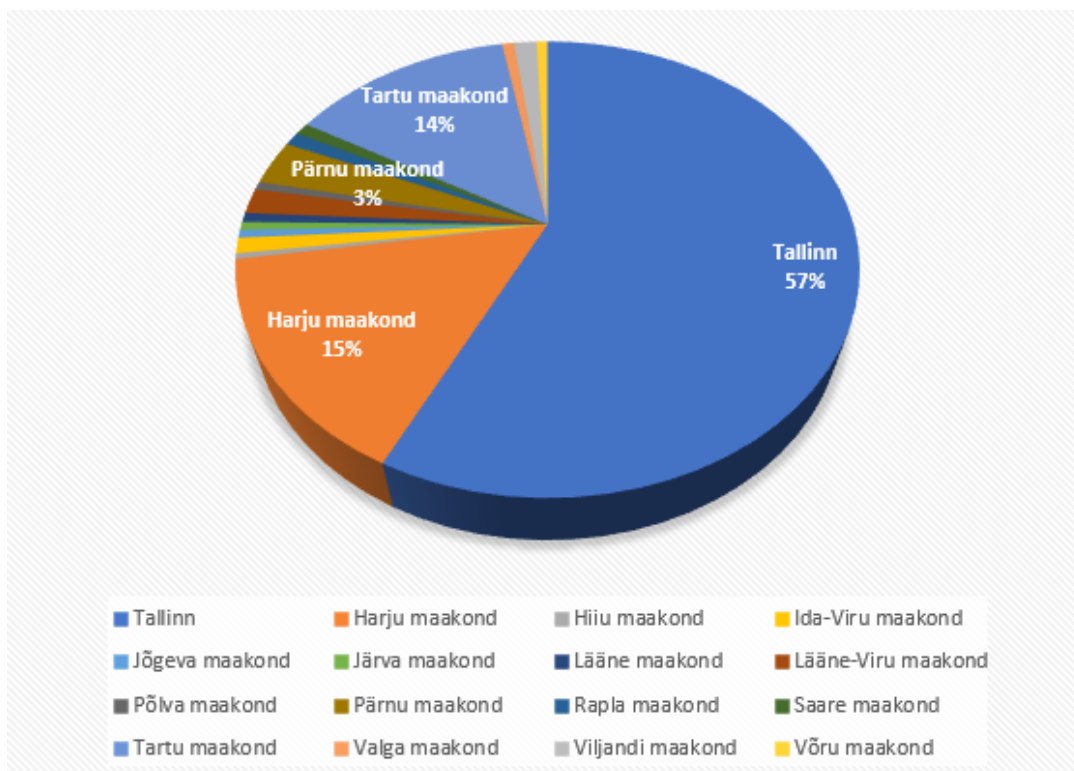
Eurostati andmetel tõusid eluasemehinnad Euroopa Liidus aastatel 2010–2021 37%. Vaadates eluasemehindade trendi aastatel 2010–2021, on 2013. aastast alates olnud pidev tõusutrend, eriti suure tõusuga aastatel 2015–2021. Kokku tõusis aastatel 2010–2021 37%. Tõus toimus 23 ja vähenes 3 riigis sel perioodil. Suurim kasv toimus Eestis (+139%), Ungaris (+122%),

Luksemburgis (+115%), Lätis (+101%) ja Austrias (+100%), samas kui langus registreeriti Itaalias (-13%), Küprosel (-8%) ja Hispaanias (-2%). Aastatel 2010–2021 on üürihinnad Euroopa Liidus pidevalt tõusnud – kogu perioodi jooksul kokku 16%. Kasv oli 25 liikmesriigis ja vähenemine kahes. Suurim kasv registreeriti Eestis (+154%), Leedus (+110%) ja Iirimaaal (+68%), langus aga Kreekas (-25%) ja Küprosel (-3%). (Eurostat)

Eesti üüriturg

Statistikaameti 2022. aasta avaldatud andmete põhjal on Eestis kokku 737 873 eluruumi, millest asustatud ehk püsielanikega on 557 146. Eesti elanikud eelistavad üha enam elada eramutes ning uusi eluruume ehitatakse eelkõige Tallinna ja Tartu ümbrusesse. Koduta inimesi on Eestis hinnanguliselt 1060. Neist 73% on mehed ning 27% naised ja nende keskmine vanus on 52: meestel 53 ja naistel 50. Koduta inimestest 53% on vene, 38% eesti ning 9% muust rahvusest. Rahvaloenduse tulemuste järgi elas 31.12.2021 seisuga kõige rohkem koduta inimesi Harjumaal – hinnanguliselt 829 (neist 594 Tallinnas). Järgneb Ida-Viru, kus neid elas 92 (neist 62 Narvas). Läänemaal oli koduta inimesi 46 ja Tartumaal 26 (neist 17 Tartu linnas). Enam kui pooltes maakondades oli koduta inimesi alla 10. Hiiumaal ei ela rahvaloenduse andmete põhjal aga ühtegi koduta inimest.

Üüriturg on Eestis viimastel aastatel aktiivne olnud ning vajalik on olnud kiire kohanemise võime uute olukordadega. Järgnevalt näeme ülevaadet 2021. aastal füüsiliste isikute poolt deklareeritud üürituludest maakondade kaupa Eestis. Jooniselt 1 võime näha, et Eestis on üüriturg kõige aktiivsem Tallinnas ja Harju maakonnas, Tartus ja ka Pärnus. Tallinna linn on eraldi välja toodud, sest üüriturg on Tallinnas kõige aktiivsem. 2021. aastal deklareeriti Tallinnas üüritulu 5718 isiku poolt kokku summas 24,9 miljonit, mis moodustas kogu Eestis deklareeritud üüritulust 57%. Maakondade kaupa deklareeriti üüritulu enim Harju, Tartu ja Pärnu maakonnas. Harju maakonnas deklareeriti üüritulu 1614 isiku poolt summas 6,6 miljonit eurot ning see moodustas 15% kogu Eestis deklareeritud üüritulust. Tartu maakonnas deklareeriti 2021. aastal üüritulu 1705 isiku poolt 6 miljoni euro ulatuses ning see moodustas kogu Eestis deklareeritud üüritulust 14%. Pärnus deklareeriti üüritulu 483 isiku poolt summas 1,4 miljonit. Kõige vähem deklareeriti üüritulu Hiiumaa maakonnas. Ülejäänud Eesti maakondades deklareeriti üüritulu 173-780 tuhande euro vahemikus.



Joonis 1. Füüsiliste isikute üüritulude deklareerimine Eesti maakondade kaupa 2021. aastal
 Allikas: Autori koostatud lisa 1 andmete baasil

Eestis on kinnisvara üürimine riiklikult reguleerimata. Üürilepingud võivad olla nõrga tasemega ning sisaldada vana infot, mis ei ole kehtivate seadustega kooskõlas. Alates 14. jaanuarist 2021 hakkasid üürilepingute puhul kehtima uued sätted. Viidi sisse mitmeid olulisi muudatusi:

- Võimalus hoone korrashoiu- ja remondikulud üürnikule määrata.
- Võimalik leppida kokku leppetrahvis, kui üürnik rikub mitterahalisi kohustusi. Selleks peavad lepingus kirjas olema detailselt kohustused ning ka leppetrahvi info.
- Üürileandja saab erakorraliselt lepingu lõpetada varasema 3 kuu asemel 2 kuuga.
- Üürilepingus on võimalik kokku leppida loomuliku kulu eemaldamist. Sellega on mõeldud loomuliku kulu eemaldamist seintelt, lagedelt, põrandalt ja akendelt.
- Viivisele määrati kindel piir kuni 0,06% päevas ehk 24% aastas.
- Tähtajatu lepingu korral on üürileandjal õigus üüri tõsta varasema 6 kuu asemel hoopis iga aasta tagant.
- Üürileandja ühepoolse üüri tõstmise korral on varasema 14 päeva asemel võimalik üürnikul 30 päevase etteteatamisega leping üles öelda.

Läti üüriturg

Eluruumide üürilepinguid reguleerivad Läti seadused rangemalt kui ärirendilepinguid. 2021. aastal kehtestati uus seadus eluruumi üürilepingute kohta. Viimane näeb ette, et üüritähtaeg ei saa olla tähtajatu ja et summa tagatisraha ei tohi ületada kahe kuu üüri suurust, kuigi üürisumma võib vabalt kokku leppida. Seadus näeb lisaks ka ette, et eluruumi üürilepingud on uutele omanikele siduvad ainult registreerimisel kinnistusraamatust. Vastu võetud seadus edendab ka tõhusamaid mehhanisme halbade üürnike väljatõstmiseks ja eluruumi üürilepingutega seotud vaidluste lahendamiseks. (Ober-Haus, 2022)

Pärast korteriüüride langust 2020. aastal toimus 2021. aastal stabiilne üürihindade tõus. 2021. aastal ei olnud soodsamad üüripakkumised enam saadaval nagu varem 2020. aastal, mil omanikud olid valmis hindu alandama ettearvamatu tuleviku kartuses. Kõrgeimad üürihinnad on vanalinnas, vaikes keskses ja Mežapargis. Uusarendustes ja reonveeritud hoonetes on kahetoalised korterid nendes piirkondades saadaval 400-800€ eest kuus. Üürile antakse kolmetoalisi kortereid hinnaga 600€ kuni 1500 € kuus ning nelja-viietoaliste korterite üürihinnad jäävad 1000–2500 euro piiresse. Nõudlus üürikorterite järele äärelinnas ja väikelinna keskustes üüriga kuni 350 € kuus on kõrgel tasemel ilma märkimisväärse hinnamuutusega võrreldes varasema aastaga. (*Ibid*)

Leedu üüriturg

Vilniuse korterite hinnad tõusid 2021. aastal 23,3% ja saavutasid Ober-Hausi hinnangul kõigi aegade kõrgeima taseme. Korteri hinnaindeks (aastane hinnatõus detsembris 2021) oli 23,3% ja 2021. aasta detsembri keskmine aastane kasv oli 14,7%). Keskmine hind tõusis 2021. aasta lõpus 2087 euroni ruutmeetri kohta. 2021. aasta jooksul uusehituse korterite hinnad kasvasid 26,2% ja vanemate korterite puhul suurenesid 22,5%. (Ober-Haus, 2022)

Vilniuse eluaseme üüriturg oli 2021. aastal väga aktiivne. Korteri üürid tõusid 9,5%, pärast 4,7% tõusu 2020. aastal. Erainvestorid olid väga aktiivsed ostma üürikortereid uutesse projektidesse. Üürisegmendis säilis kõrge nõudluse tase ning üürid kasvasid jätkuvalt. Samuti on oluline märkida, et viimastel aastatel on üürisegment üsna kiiresti Vilniuses arenenud. Investorid investeerivad pikaajalistesse elamuprojektidesse, et neid välja rentida. Ei investeeeri ainult rekonstrueerimist vajavatesse vanadesse hoonetesse vaid ka uuematesse hoonetesse pikaajaliseks üürimiseks. (*Ibid*)

Oluline on märkida, et ei ehitata vaid ühiselamuprojekte väikese suurusega korteritega, vaid ka standardsuuruses korterelamuid. Järelikult nii kvantiteedi kui ka kvaliteedi mõttes rendi segment laieneb 2022. aastal oluliselt ja konkurents selliste projektide vahel suureneb. Näiteks Soome ehitusteenuste kontsern YIT teatas koostöös BTA Baltic kindlustusseltsiga, et plaanivad investeerida mitmesse üürimajasse. Ettevõtte ostab kaks peaaegu valminud korterelamut (üle 120 korteri) Snipiskese linnaosas. (*Ibid*)

Vaadates praegusi ülemaailmseid sündmusi, on väljavaated lähitulevikus professionaalselt juhitud üürisegmentide suhteliselt stabiilsed. Ehitushindade tõusu tõttu on selliste projektide tulevikus edasi arendamine oluliselt raskendatud ja tõelised väljakutsed on ehitussektoris. Hüppeliselt kasvavad ehituskulud ja materjalide nappus võivad aeglustada uute projektide arengut, eriti kui tegemist on uute hoonete ehitamisega. Sellest tulenevalt on selliste projektide areng palju aeglasem lähitulevikus ja võib oodata vähem konkurentsi. On märkimisväärne hulk inimesi, kes põgenevad Ukrainast või Valgevenest Leetu (eriti Vilniusesse), mis vähendab üldist rendipakkumist eluaseme turul. Näiteks 2022. aasta märtsis korterite üüripakkumised Vilniuses langes umbes 40%. Arvestades Ukraina sõja tagajärgi Ober-Haus loodab, et üldised eluruumide üürihinnad Vilniuses tõusevad kiiremini kui müügihinnad, mis tähendab, et 2022. aastal võivad need tõusta kuni 15-20%. (Ober-Haus, 2022)

Üürihind tüüpilises kahetoalises vanemas majas Vilniuses oli 2021. aasta lõpus 320–400 eurot kuus. Sama suurusega uusehituse korteri üürid on alates 400 eurost kuni 530 euronit kuus, millele lisanduvad ülalpidamiskulud. Üürihind sisustatud kahetoalistele korteritele ulatus 400-750€ kuus ja kolmetoaliste korterite puhul alates 530 eurost kuni 1100 euronit kuus. Suuremate ja hästi sisustatud korterite üür vanalinnas võib ulatuda alates 1300 euronit kuni 1500 € kuus, millele lisanduvad ülalpidamiskulud. (*Ibid*)

100–200 ruutmeetri suurused täissisustusega majasid Vilniuse äärelinnas pakutakse tavaliselt üürile 750–1500 euro eest kuus. Suuremate majade üürid parimates linnaosades võivad olla kuni 4000–6000 eurot kuus, millele lisanduvad ülalpidamiskulud. Kuna üürihinnad tõusid võrreldes korterite müügihindadega 2021. aastal vähem, siis vähenes üldine brutoüüritootlus. 2021. aastal Vilniuse keskmine brutoüüritootlus kahetoaliste korterite osas oli 4,8%.

2. BALTI RIIKIDE MAKSUSÜSTEEMID

Maksud on riigieelarve suurim tulullikas ning mõjutab otseselt ka riigi konkurentsivõimet. Riik kogub makse mitmetel eesmärkidel. Esiteks on maksude kogumine vajalik riigi toimimiseks oluliste tegevuste rahastamise viis ning teiseks üritatakse läbi maksude piirata erinevate tegevuste mõju või toodete tarbimist. Riigieelarve on maksutulu oluliseim tulullikas ning kodanikel on kohustus makse tasuda. Balti riikide maksusüsteemid on erinevad nii struktuuri kui ka üldise sisu poolest.

Antud peatükis kirjeldab autor Eesti, Läti ja Leedu maksusüsteeme keskendudes tulu-, kinnisvaramaa- ja omandimaksu sarnasustele ja erinevustele. Info kogumiseks kasutatakse Balti riikide maksuseadusi, maksuametite lehekülgi ning muid erialaseid allikaid.

Vastvalt maksukorralduse seaduse §2 on maks seadusega või seaduse alusel valla- või linnavolikogu määrusega riigi või kohaliku omavalitsuse avalik-õiguslike ülesannete täitmiseks või selleks vajaliku tulu saamiseks maksumaksjale pandud ühekordne või perioodiline rahaline kohustus, mis kuulub täitmisele seaduse või määrusega ettenähtud korras, suuruses ja tähtaegadel ning millel puudub otsene vastutusu maksumaksja jaoks.

Eesti maksusüsteem koosneb maksuseadustega sätestatud ja kehtestatud riiklikest maksudest ning seaduse alusel valla- või linnavolikogu poolt oma haldusterritooriumil kehtestatavatest kohalikest maksudest. Riiklikud maksud on tulumaks, sotsiaalmaks, maamaks, hasartmängumaks, käibemaks, tollimaks, aktsiisid, raskeveokimaks, ettevõtlustulu maks. Kohalikul maksude kehtestatakse valla- või linnavolikogu määrusega vastavalt kohalike maksude seaduses sätestatud tingimustele. Kohalikul maksude on reklaamimaks, teede ja tänavate sulgemise maks, mootorsõidukimaks, loomapidamismaks, lõbustusmaks, parkimistasu. (Maksukorralduse seadus)

Lätis ei ole jagunemist riiklikeks ja kohalikeks maksudeks, vaid on kokku 14 maksu. Lätis kehtivad maksud on käibemaks, solidaarsusmaks, elektrimaks, kinnisvarmaks, sõiduki käitamise maks, ettevõtte automaks, subsideeritud elektrimaks, aktsiisid, loodusvarade maks, üksikisiku tulumaks, loterii- ja hasartmängumaks, ettevõtte tulumaks, mikroettevõtte maks ja kohustuslikud riiklikud sotsiaalkindlustusmaksed (Valsts ieņēmumu dienests, 2023).

Leedus on kehtestatud erinevad maksu. Leedus kehtivad maksud on süsivesinike maks, aktsiisid, tulumaks, tagatisfondi sissemaksed, konsulaartasud, loterii- ja hasartmängumaks, saastemaks, riigivara kasutusmaks, riiklik loodusvaramaks, kinnisvaramaks, pärandimaks, ettevõtte tulumaks, käibemaks, kohustusliku tervisekindlustuse maksed, riigilõivud, maamaks ja tempelmaks (Valstybinė mokesčių inspekcija, 2023).

Maksuvaba tulu

Alates 2023. aastast on Eestis inimesele, kes ei ole jõudnud vanaduspensioniiikka, tulumaksuvaba aastas 7848 eurot ehk kuus 654 eurot ning inimesele, kes on jõudnud vanaduspensioniiikka või jõuab 2023. aasta jooksul vanaduspensioniiikka, tulumaksuvaba aastas 8448 eurot ehk kuus 704 eurot. Üldine maksuvaba tulu (aastas 7848 eurot) väheneb inimese aastatulu kasvades, kuid maksuvaba tulu vanaduspensionieas (aastas 8448 eurot) on kindel summa, mis ei sõltu inimese aastatulu suurusest. Maksuvaba tulu arvestamine - aastatuluga kuni 14 400 eurot on maksuvaba tulu aastas 7848 eurot, aastatulu kasvades 14 400 eurolt 25 200 euroni väheneb maksuvaba tulu vastavalt valemile $7848 - 7848 \div 10\,800 \times (\text{tulu summa} - 14\,400)$ ning aastatuluga üle 25 200 euro on maksuvaba tulu 0. (Maksu- ja Tolliamet, 2023)

2022. aastal rakendus kõikidele tuludele üldine maksuvaba tulu määr kuni 6000 eurot aastas ehk kuni 500 eurot kuus. Maksuvaba tulu arvestati 2022. aastal järgnevalt: aastatuluga kuni 14 400 eurot oli maksuvaba tulu 6000 eurot aastas, aastatulu kasvades 14 400 eurolt 25 200 euroni vähenes maksuvaba tulu vastavalt valemile $6000 - 6000 \div 10\,800 \times (\text{tulu summa} - 14\,400)$ ning aastatuluga üle 25 200 euro oli maksuvaba tulu 0. (*Ibid*)

Lätis kehtib progresseeruv füüsilise isiku tulumaksumäära süsteem. Maksumäär sõltub inimese sissetulekust ning see jääb vahemikku 20%-31%. Astmeline määr on aastasissetuleku taseme alusel järgmiselt:

- kuni 20 004 euro suurusele sissetulekule kehtib 20% määr;
- Iga sissetuleku osa, mis jääb vahemikku 20 004–78 100 eurot, hõlmab 23% määr;
- Igasugune sissetulek, mis ületab 78 100 eurot, on 31%. (Pwc)

2021. aastal oli maksusoodustuse maksimaalne suurus 300 eurot kuus ja seda rakendatakse maksustatavale tulule, mis jääb alla 500 euro kuus. (OECD)

2022. aastal on Lätis tulumaksuvaba summa kahel korral tõusnud. Alates 01.01.2022 kuni 30.06.2022 oli tulumaksuvaba miinimum 350 eurot kuus ja alates 01.07.2022 ja edaspidi 500 eurot kuus (2021. aastal oli see 300 eurot kuus). (Grant Thornton, 2022)

Leedu läks üle varasemalt ühtsest 15% tulumaksumäärast süsteemist 2019. aastal üle progressiivsele tulumaksule, mille madalaim määr on 20% ja ülemine määr on 27%. 2020. aastal tõsteti ülemine määr 32%-ni ja alumine määr jäi samaks. 2020. aastal rakendub 20% tulumaksumäär maksustatavale tulule kuni 104 278 eurot aastas (8 698 eurot kuus) või 84 keskmist töötasu ning seda piirmäära ületava osa tulumaksumäär on 32%. Aastal 2021 on aastane tulumaksuvaba tulu 4800 eurot ehk 400 eurot kuus, kui üksikisiku aastatulu ei ületa jooksva kalendriaasta 1. jaanuaril kehtivat kaheteistkümne kuupalga alammäära.

Maamaks ja kinnisvaramaks

Eestis kinnisvaramaksu kehtestatud ei ole, kuid on kehtestatud maamaks. Maamaks on riiklik maks, mis laekub täielikult kohaliku omavalitsuse eelarvesse. Maamaksu summa saadakse maa maksustamishinna korrutamisel maamaksumääraga. Maamaksu määr on üldjuhul 0,1-2,5 protsenti maa maksustamishinnast. Maksumäär kehtestab kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu. Selle võib kehtestada diferentseeritult maa hinnatsoonide lõikes ja katastriüksuse sihtotstarvete liikide lõikes. Maa maksustamishind määratakse maa korralise hindamise teel, kasutades masshindamist ning võttes aluseks turuinformatsiooni. Maa hindamise objektiks on maatükk ilma sellel asuvate ehitiste, kasvava metsa, muude taimede ja päraldisteta. Maamaksuga maksustatakse kogu maa. Maksu maksab maa omanik, teatud juhtudel ka maa kasutaja. Maamaksu arvutab ja maksuteate saadab Maksu- ja Tolliamet. Arvutamiseks vajalikud andmed annab kohalik omavalitsus. Maamaksu tasumise tähtpäevad on 31. märts ja 1. oktoober. Kuni 64 eurone maamaks tuleb tasuda 31. märtsiks tervenisti. Üle 64 eurosest maamaksust tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa tasutakse teiseks tähtpäevaks. (Rahandusministeerium, 2023)

Lätis ei ole kehtestatud maamaksu, kuid kehtib kinnisvaramaks. Kinnisvaramaksu maksavad Läti või välisriigi füüsilised ja juriidilised isikud ning lepingu või muu kokkuleppe alusel asutatud isikute grupid või nende esindajad. Kinnisvaramaks määratakse kinnisasjamaksu objekti katastriväärtuselt maksustamisaasta 1. jaanuaril. Kui kinnisasjamaksu objekt on maksustamisaasta jooksul kinnisasja avalikus infosüsteemis registreeritud, määratakse maks maksuobjekti katastriväärtuselt registreerimise hetkel. Kinnisvaramaks tuleb tasuda üks kord kvartalis – hiljemalt 31. märtsil, 15. mail, 15. augustil ja 15. novembril – ühe kvartali ulatuses maksu aastasummast. Maksu saab tasuda ka ettemaksuna aasta eest. (Valsts ienēmumu dienestu, 2023)

Kinnisvaramaksuga maksustatakse kogu Lätis olev maa ja hooned ning maksustatakse nii üksikisikud kui ka ettevõtteid. Läti piirkondade kohalikel omavalitsustel ja linnadel on vabadus määrata oma piirkonnas asuvale kinnisvarale maksumäärasid vahemikus 0,2–3% katastriväärtusest. Kui seda ei tehta, siis kehtivad kindlaksmääratud määrad. Kui kohalikud omavalitsused oma määrasid ei avalda, siis kinnisvaramaksu määrad kasutuseta elumajadel, abiruumidel ja garaazidel ning muudel ärielistel eesmärkidel varieeruvad vastavalt nende katastriväärtusele:

- 0,2% katastriväärtusest alla 56 915 €;
- 0,4% katastriväärtusest vahemikus 56 915 kuni 106 715 €;
- 0,6% katastriväärtusest üle 106 715 €.

Lisaks on kohustus teavitada kohalikku omavalitsust juhul, kui äritegevust teostatakse elamukinnisvaraga. Sama teade tuleb esitada juhul, kui äritegevus on lõppenud. (Ober-Haus, 2022)

Maksuvabastus on saadaval teatud maksumaksjate kategooriatele (nt pered, kus kasvab kolm või enam alla 18-aastast last; üksikisikud, kellele antakse madala sissetulekuga staatus ja veel mõnel juhul). Teatud omavalitsused võivad kohaldada erieeskirju, mis võimaldavad maksumaksjal maksta alandatud määra. (Ibid)

Kõik muud kinnisvara liigid, sealhulgas maa ja kinnisvara, mida kasutatakse ärielistel eesmärkidel, kasutatakse 1,5% kinnisvaramaksu. 3% kinnisvaramaks kehtib keskkonda kahjustavatele ehitistele, mis on kokku kukkunud või ohustavad inimeste turvalisust. Sama määr ehk 3% rakendatakse ka uusehitistele juhul, kui lubatud ehitustähtaeg on möödas. Maks on kohaldatav alates järgmisest kuust pärast aegumiskuupäeva ja tasutakse kuni kuuni, millega hoonet kooskõlastatakse seadusjärgsete protseduuridega. Hind võetakse kõrgeimast väärtusest - seotud maa katastriväärtusest või hoone katastriväärtusest. (Ibid)

Leedus on kehtestatud nii maamaks kui ka kinnisvaramaks. Maamaksu tasuvad maa omanikud. Maamaksu arvutamise ja maksmise sätted määravad kindlaks kohalikud omavalitsused. Eraomandis oleva maa eest tuleb tasuda maamaksu, mille määr jääb vahemikku 0,01–4 protsenti maa väärtusest ning mets ei kuulu maamaksu alla. Esimesel poolaastal maa omandanud maaomanikud on kohustatud tasuma kogu aasta maksu. Maksud tuleb tasuda alates järgmisest aastast, kui maa omandatakse teise poolaasta jooksul. Maksu ei pea maksma, kui maa müüakse esimesel poolaastal, küll aga tuleb tasuda kogu aasta eest, kui see müüakse teisel poolaastal.

Kinnisvaramaksu objektiks on Leedus asuv kinnisasi ning maksu suurus sõltub objekti turuväärtusest. Maksu tasuvad Leedu ja välisriigi füüsilised ja juriidilised isikud. Elamute, aedade, garaažide, talude, kasvuhoonete, talude, kodutalude, haridus-, usu- ja puhkerajatiste või füüsilistele isikutele kuuluvate ruumide, samuti kalandus- ja insenerihoonete väärtusest kehtestatakse järgmised progresseeruvad maksumäärad mis ületavad 150 tuhat eurot:

- 0,5% määr – kui vara maksustatav väärtus on 150 tuhat eurot kuni 300 tuhat eurot;
- 1% määr – kui vara maksustatav väärtus on 300 tuhat eurot kuni 500 tuhat eurot;
- 2% määr – kui vara maksustatav väärtus on üle 300 tuhande euro.

Kolme ja enama alla 18-aastase lapsega peredele ning alla 18-aastase puudega lapse pere omandis olevale kinnistule kehtestatakse järgmised astmelised maksumäärad:

- 0,5% määr – kui vara maksustatav väärtus on 200 tuhat eurot kuni 390 tuhat eurot;
- 1% määr – kui vara maksustatav väärtus on 390 tuhat eurot kuni 650 tuhat eurot;
- 2% määr – kui vara maksustatav väärtus on üle 650 tuhande euro.

Muu kinnisasja võib maksustada kinnisvaramaksumääraga 0,5% kuni 3%. Konkreetse maksumäära kehtestab vallavolikogu. (Valstybinė mokesčių inspekcija, 2023)

2.1. Üüritulu maksustamine Balti riikides

Pikaajaliseks üürimiseks loetakse perioodi, mis kestab kauem kui 3 kuud. See tähendab, et eluase on suulise või kirjaliku lepingu alusel ühe ja sama üürniku kasutuses üle 3-kuulise perioodi. Sel juhul ei ole tegemist lühiajalise majutusteenusega, vaid seda käsitletakse kui pikaajalist üüritulu. Pikaajaline üüritulu on investori jaoks tavaliselt passiivsem tulu, kui seda on lühiajaline üür.

Majutusteenuste platvormid on senini kogu teenitud tulu teenuse osutajatele välja maksnud, lükates tulumaksu maksmise kohustuse tulu teenijale. See tähendab, et kui füüsiline isik üüris enda kinnisvara lühiajaliselt välja ning teenis sellega tulu, tuli tal ise tasuda riigile tulumaks. Paljud teenuse osutajad jätsid meelega, aga ka mitteteadlikult tulumaksu tasumata.

Alates 2023 aastast hakkab rakenduma EU direktiiv, mis kohustab platvormihaldureid teavet koguma ja edastama maksuametile. Teavet tuleb hakata koguma nii füüsilistest kui ka juriidilistest isikutest müüjate kohta. Esimene kord tuleb Eestis andmed edastada 31.01.2024. Peale seda

vahetavad EL liikmesriigid omavahel andmeid ühe kuu jooksul ning alates 28.02.2024 on olemas MTA-l erinevate platvormide kaudu Eesti inimeste teenitud tulud.

Üüritulu maksustamine

Eestis tuleb füüsilisel isikul täita tuludeklaratsioon ja teenitud üüritulult tasuda tulumaks. Vastavalt tulumaksuseaduse §6 lg 1 on füüsiline isik resident, kui tema elukoht on Eestis või kui ta viibib Eestis 12 järjestikuse kalendrikuu jooksul vähemalt 183 päeval. Isik loetakse residendiks alates tema Eestisse saabumise päevast. Samuti on resident välisteenistuses viibiv Eesti diplomaat. Residendist füüsiline isik maksab tulumaksu kõikidelt nii Eestis kui väljaspool Eestit saadud tuludelt.

Tuludeklaratsiooni täidetakse kord aastas eelmise aasta kohta ning seda saab esitada Maksu- ja Tolliametile 15. veebruarist kuni 30. aprillini. Võimalik on deklaratsiooni esitada nii elektroonselt kui ka paber kandjal.

Tuludeklaratsioonis tuleb näidata kogu aasta üüritulu summa. Füüsiline isik võib üüritulust elamu või korteri üürimisega seotud kulude katteks 20% maha arvata. Selleks kuludokumente esitama ei pea. 20% mahaarvamine tehakse üüritulu deklareerimisel tuludeklaratsiooni alusel. Eluruumi üüritulu 20% mahaarvamist rakendatakse elamu või korteri üürimisel eluruumi üürilepingu alusel. Eluruumi üürilepinguga on tegemist siis, kui lepinguga antakse üürile eluruum ja lepingu sõlmimisel lepatakse kokku, et seda hakatakse kasutama elamiseks. Näiteks kui äriühing võtab korteri üürile selleks, et seal bürood pidama hakata, siis ei muuda asjaolu, et see korter on iseenesest ka elamiseks kasutatav, üürilepingut veel eluruumi üürilepinguks. (Maksu- ja Tolliamet, 2022)

Üüritulu (st summa, millest tehakse mahaarvamine) hulka ei loeta üüri kõrvalkulu ning hoone korrashoiu- ja parenduskulu (võlaõigusseaduse § 292), kui üürnik on neid ise tasunud või üürileandjale hüvitanud. Alates 14. jaanuarist 2021 kehtiv võlaõigusseaduse muudatus lubab senisest ulatuslikumaid kokkuleppeid terve hoone korrashoiu- ja parenduskulude üürnikule ülekandmisel. Samuti eluruumi hariliku lepingujärgse kasutamisega tekkinud kulumise või halvenemisega seotud mõistlike ja vajalike kulude üürnikule ülekandmisel. Seetõttu ei loeta üüritulu hulka üürniku tasutud kõrvalkulusid (kommunaalkulud) ning hoone korrashoiu- ja parenduskulusid (nt korteriühistu remondifondi või laenumaksed). Samuti ei loeta üüritulu hulka üürniku tasutud kulusid eluruumi hariliku kasutamisega seotud kulumise kõrvaldamisel. Kõrvalkuluks ega koormiseks ei saa aga lugeda üüritava eluruumi soetamiseks võetud

laenumakseid või maamaksu ning juhul kui üürnik neid üürileandja eest tasub, siis loetakse need üürileandja tuluks. Juhul kui üürnik on teinud üüritavale eluruumile parendusi, mille läbi eluruumi väärtus on tõusnud ning kui üürileandja üürilepingu lõpus seda kulu üürnikule ei hüvita, siis on üürileandja tuluks väljaüüritud eluruumi väärtuse kasv võrreldes lepingu alguses olnud eluruumi väärtusega. (*Ibid*)

Maksu- ja Tolliameti poolt on üüritulu deklareerimiseks välja toodud järgmised võimalused:

Näide 1: Üürilepinguga kokkulepitud üüri summa on 200 eurot kalendrikuus ning lepingujärgselt tasub korteriühistu esitatud arve alusel kommunaalmaksed üürnik. Üürnik tasub üürileandjale 200 eurot ja korteriühistule arve alusel 150 eurot. Üürileandja peab deklareerima selle kalendrikuu eest üüritulu 200 eurot.

Näide 2: Üürilepinguga kokkulepitud üüri summa on 200 eurot kalendrikuus ning lepingujärgselt lisandub sellele summale korteriühistu kommunaalmaksed, mida tasub üürileandja. Üürnik kannab üürileandjale 350 eurot. Üürileandja tasub korteriühistule arve alusel 150 eurot. Üürileandja peab deklareerima selle kalendrikuu eest üüritulu 200 eurot.

Näide 3: Üürnik ja korteri omanik on kokku leppinud, et üürnik maksab üüri asemel korteri ostuks võetud laenu makseid. Omanik peab deklareerima tema eest tasutud laenumaksed kui üüritulu.

Esimese kahe näite puhul tuleb selgelt eristada, mis summas ja millise teenuse eest tasutakse. Kolmanda näite puhul tasub üürnik omaniku laenumakseid ja seda arvestatakse kui üüritulu. Sellisel juhul tuleb summalt tasuda tulumaks. Korteri omanikul ei teki enam kohustust tasuda pangale laenumakseid.

Kui eluruum antakse kasutusse inimeste majutamiseks, siis sellisel juhul 20% mahaarvamist rakendada ei saa ning saadud tulu tuleb deklareerida renditulu tululiigi all. Näiteks AirBnB või booking.com kaudu inimeste ajutiseks majutamiseks eluruumi kasutuse andmisel peab eraisik, kellele see ettevõtluseks ei ole, oma tuludeklaratsioonis kajastama tulu brutosumma, millest kulusid, sealhulgas teenustasu, maha arvata ei saa. Samuti ei saa 20% mahaarvamist rakendada ning renditulu tululiigi all tuleb deklareerida tulu, mida saadakse lepingust, mille eesmärk on eluruumi allrendile andmine. (Maksu- ja Tolliamet, 2022)

Tulumaks määras 20% peetakse kinni nn brutopõhimõttel maksustatavatelt tuludelt: töölepingu alusel makstud töötasult või muu võlaõigusliku lepingu alusel teenuse osutamise eest makstud tasult, üüri- või renditasult, litsentsitasult, intressitulult, hüvitistelt, toetustelt ja stipendiumidelt, pensionidelt ja muudelt tuludelt. (*Ibid*)

See tähendab, et kui rendi- ja/või üüritulu väljamakse tegija on juriidiline isik, siis väljamakset tehes peetakse kinni 20% füüsilise isiku tulumaksu. Füüsilisele isikule makstakse välja tulumaksu võrra väiksem summa.

Väljamakse tegija deklareerib summa TSD lisa 1, ning kannab tulumaksu Maksu- ja Tolliametile. Seega ei teki füüsilisel isikul täiendavat maksukohustust tuludeklaratsiooni alusel.

Alates 01.01.2016 toimusid Eestis üüritulu deklareerimisel muudatused. Vastavalt tulumaksuseaduse § 39¹ saab võlaõigusseaduse tähenduses eluruumi üürilepingu alusel saadud üürist üürimisega seotud kulude katteks maha arvata 20%. See tähendab, et kui füüsiline isik on saanud üüritulu, siis tuleb residendist füüsilise isiku tuludeklaratsioonis esitada vastavad andmed ning üürimisega saab seotud kulude katteks maha arvata 20%. Selleks ei ole vaja eraldi kuludokumente esitada. Esimest korda tehti mahaarvamine tuludeklaratsioonide alusel, mis esitati Maksu- ja Tolliametile hiljemalt 31.03.2017, kus deklareeriti 2016. aasta tulu.

Peale selle tuleb TuMS § 44 lõige 14 kohaselt alates 01.01.2016 residendist füüsiline isikul, kes on Eestis asutatud hooneühistu liige või kellele kuulub Eestis asuv korteriomand, kinnisasi või Eestis asuva kinnisasjaga seotud hoonestusõigus või korterihoonestusõigus, kinnitada tuludeklaratsioonis maksustamisperioodil renditulu (§ 16 lõige 1) saamist või mittesaamist. See tähendab, et residendist füüsilisel isikul, kes omab kinnisvara, tuleb deklareerida üüritulu saamine või mitte saamine ning maksudeklaratsioonis ilmub nähtavale ka kinnitus. Selline meeldetuletus välistab variandi, et füüsilisel isikul pole meeles renditulu deklareerida.

Lühiajalise üüritulu ehk majutusteenuse maksustamine

Lühiajaline üürina on kuni 3-kuulise perioodi kaupa majutusteenuse pakkumine. Turismiseadus § 17 lg 3 p 2 sätestab, et majutusteenuseks ei loeta majutamist, mille puhul sõlmitakse eluruumi üürileping. Majutusteenuse osutamine ei nõua tegevusluba, kuid oluline on siiski täita turismiseaduse nõudeid. Korteri tervikuna rendile andes on tegemist külaliskorteriga. Korteri või maja ühe toa üürimisel on tegemist kodumajutusega.

Andes korteri üürile majutusteenusena näiteks läbi AirBnb või Bookingu, on majutusteenus maksustatud alandatud käibemaksumääraga, milleks on 9%. See tähendab käibemaksu osas ka seda, et on võimalik kõigilt seotud kuludelt käibemaksu tagasi küsida. Käibemaksu on õigus tagasi küsida ka korteri soetamisel, kuid müügile käibemaksu lisamine ei ole lubatud.

Lätis maksustatakse eraisikute üüri kasumit progresseeruva määraga 20% (aastatulu kuni 20 004 eurot), 23% (aastatulu vahemikus 20 004 kuni 78 100 eurot), 31% (aastatulu üle 78 100 euro). Maksuametis äri eesmärkidel registreeritud isik maksab tulumaksu ettemaksu neli korda aastas. Kulud saab maha arvata kuni 80% üüri summast (kehtivad teatud erandid). Seega tasutakse tulumaksu vähemalt 20% üüritulust. Maksustatava tulu summat võib vähendada tasutud kinnisvaramaksu võrra, kuid sellest ei ole lubatud maha arvestada muid renditegevusega seotud kulusid. (Valsts ieņēmumu dienests, 2023)

Leedus kehtib kohalikele ja välismaistele eraisikutele kinnisvara üüritulu teenimisel 15% tulumaksu määr. Juhul, kui tulu sissetulekute summa ületab 180 492€ piirmäära, siis seda ületavale osale kohaldatakse 20% tulumaks. Teatud tingimustel võivad füüsilised isikud maksta kinnisvara üüri fikseeritud summat kord aastas. See kehtib vaid juhul, kui kinnisvara renditakse eraisikutele, mitte juriidilistele isikutele. (Valstybinė mokesčių inspekcija, 2023)

2.2. Füüsiliste ja juriidiliste isikute üüritulu maksustamise erinevused

Käibemaks

Eestis ei puuduta käibemaks füüsilisi isikuid ega ka ettevõtteid, kes pole käibemaksukohustuslased. Siiski tuleb ettevõtetel jälgida, et ei tekiks käibemaksukohustuslaseks registreerimise kohustust. Alates 2018. aastast on käibemaksukohustuslase registreerimise piirmäär 40 000€ ehk kui ettevõtja käive ületab 40 000€ piiri, siis tuleb end registreerida käibemaksukohustuslaseks.

Käibemaksuga maksustatakse uue ehitise, oluliselt parendatud ehitise ja krundi müüki. Oluliselt parendatud ehitiseks loetakse kinnisvara, mida on renoveeritud või parendatud nii, et kulutused renoveerimiseks ületavad 110% hoone ostuhinnast. Sellise objekti müügile tuleb lisada käibemaks.

Ettevõttel on võimalik eluruumi ostul käibemaksu tagasi küsida juhul kui seda kasutatakse maksustatava käibe teenuse osutamiseks, mitte eluruumina välja üürimiseks. Teenuse osutamise all saab seda üürida näiteks majutusteenusena, kontorina või ka muu tegevuse käigus, kus tekib maksustatav käive. Kui tekib maksustatav käive, siis saab ettevõtja igal aasta 1/10 sisendkäibemaksust tagasi.

Korterite üürile andmine kestusega üle kolme kuu on pikaajaline rent ning sel juhul üürile käibemaksu lisada ei tohi. Kui üüriperioodi kestvus jääb alla kolme kuu, siis võib olla tegemist majutusteenusega ning see maksustatakse 9% käibemaksuga.

Lätis maksavad ettevõtted renditulult 21% käibemaksu, kuid eraisikutele rendile antud eluruum on käibemaksust vabastatud. Üüritulu on võimalik uuesti investeerida ettevõtte siseselt jooksvalt tulumaksu maksmata kuni ettevõtte kasum jaotatakse dividendidena. (Ober-Haus, 2022)

Leedus on kinnisvara rent üldjuhul käibemaksuvaba, kuid on teatud erandid. Üür on tavaliselt käibemaksuvaba, aga on võimalus tasuda käibemaksu kinnisvara rendilt, kui ettevõtte on käibemaksukohustuslane. Kui ettevõtte lisab üürile käibemaksu, peavad 24 järgneva kuu jooksul tehtud analoogsed tehingud samuti sisaldama käibemaksu. (Ober-Haus, 2022)

Ettevõtte tulumaks

Eestis maksustatakse ainult jaotatud kasumit ning kui kasum investeeritakse uuesti ettevõttesse, siis on see maksuvaba. Juriidilise isiku tulumaksu määr on 20/80. Regulaarselt makstavatele dividendidele kohaldub madalam maksumäär 14/86. Madalama maksumääraga maksustatud dividendi väljamaksmisel füüsilisele isikule kuulub täiendavalt kinnipidamisele tulumaks 7%. (Eesti.ee)

Lätis maksustatakse samuti jaotatud kasumit ning üüritulu on maksuvaba kuni ettevõtte kasum jaotatakse dividendidena sarnaselt nagu Eestis. (Ober-Haus, 2022)

Leedu kohalikud ettevõtted, kes teenivad tulu kinnisvara üürimisest maksustatakse 15% maksumääraga ning maksustatakse kasumit. Kehtib soodusmaksumäär väikeettevõtetele – alla kümne töötajaga üksused ja ettevõtted, mille aastane brutotulu on alla 300 000 euro kehtib 5% maksumäär. Kui kinnisvara üürimise käigus teenib tulu välismaine ettevõtte, siis kehtib 15% maksumäär kogu teenitud üüritulult. Lisaks tuleb tähelepanu pöörata ka püsiva tegevuskoha moodustamise riskile. (Ober-Haus, 2022)

Ettevõtte tulumaks on juriidilise isiku puhul Eestis ja Lätis sarnase süsteemiga. Võimalik on kasumit ettevõtte siseselt ilma tulumaksu tasumata uuesti investeerida. Leedus aga maksustatakse kasumit ning tuleb tasuda tulumaks.

3. ÜÜRITULU MAKSUSTAMINE BALTI RIIKIDES

Alljärgnevas peatükis kirjeldatakse elamispinna üüritulu maksustamise analüüsiks rakendatud meetodikat ja algandmeid.

3.1. Uuringu meetodika

Lõputöö eesmärk on välja selgitada nii füüsilise kui ka juriidilise isiku üüritulu maksustamise erinevused Balti riikides ning hinnata, mis oleks maksuefektiivsuse poolest optimaalne valik üürikinnisvarasse investeerimisel. Autor kasutab lõputöös kvantitatiivset uurimismeetodit võrreldes Balti riikide maksusüsteeme kinnisvarasektoris üüritulu teenimisel. Võrdlusanalüüs teostatakse kolme erineva sissetulekuastmega, et välja tuua erinevad maksunüansid Balti riikides.

Töö on koostatud 2022. aasta makse arvesse võttes. Võrdluse koostamisel kasutatakse füüsilise isiku puhul nelja sissetuleku varianti:

- 6000€ üüritulu aastas, mis on füüsilise isiku ainus sissetulek;
- 6000€ üüritulu aastas, mis teenitakse lisaks igapäevasele palgatööle ja maksuvabastus ei rakendu;
- 24 000€ üüritulu aastas;
- 80 000€ üüritulu aastas.

Juriidilise isiku võrdluses on tegemist passiivse sissetulekuna ja tööjõumakse antud võrdluses ei vaadelda. Juriidilise isiku puhul ei ole võrdluse käigus oluline maksustatav summa, sest teenitud tulu maksustatakse samal viisil olenemata selle suurusest. Juriidilise isiku puhul on teenitud üüritulu summaks 10 000€.

Maksustamise vaatenurgast on oluline aastane periood ning seetõttu ei too autor välja igakuist võrdlust. Võrdluse koostamiseks arvutatakse välja elamispinna rendi aastane kogutulu ning selgitatakse välja kolme riigi maksukulu füüsilise ja juriidilise isiku jaoks. Autor toob välja tulumaksu, maamaksu, kinnisvaramaksu tingimused ning käibemaksu maksustamise tingimused seoses juriidilise isikuga.

3.2. Andmed

Antud võrdlusanalüüs on teostatud kolme erineva sissetuleku astme võrdlusena, et paremini välja tuua maksuerinevused Balti riikide vahel. Autor on valinud sissetuleku aastaseks suuruseks füüsilise isiku puhul 6000 eurot, 24 000 eurot ning 80 000 eurot ning juriidilise isiku puhul 10 000 eurot, mille järgi teostatakse maksuanalüüs. Analüüsis on arvesse võetud ka maksuvaba tulu määrasid ning võimalust, et füüsilise isiku ainsaks sissetulekuallikaks on üüritulu teenimine.

3.2. Üüritulu maksustamise analüüs

Üüritulu maksustamise analüüs on koostatud füüsilise ja juriidilise isiku kohta, võrreldes Balti riikide maksustamise erinevuseid. Renditulu võrdlus on koostatud 2022. aastal kehtinud määrasid arvesse võttes. Lätis oli alates 01.01.2022 kuni 30.06.2022 tulumaksuvaba miinimum 350 eurot kuus ja alates 01.07.2022 ja edaspidi 500 eurot kuus.

Alljärgnevas tabelis on välja toodud füüsilise isiku üüritulu maksustamine 6000 euro, 24 000 euro ja 80 000 euro suuruse üüritulu põhjal. 6000 euro puhul on esimesel juhul arvestatud antud summat ainsa sissetulekuna, kus on kasutatud maksuvaba tulu kogusummat ning teisel juhul ilma maksuvaba tulu arvestamata.

Riik	Teenitud üüritulu summa	Tulumaks	Maksude järgne summa	Maksumäär	Selgitus
Eesti	6 000	-	6 000	-	6000€ on ainuke sissetulek
	6 000	960	5 040	16%	6000€ on lisasissetulek
	24 000	3 840	20 160	16%	
	80 000	12 800	67 200	16%	
Läti	6 000	180	5 820	20%	6000€ on ainuke sissetulek
	6 000	1 200	4 800	20%	6000€ on lisasissetulek
	24 000	5 520	18 480	23%	
	80 000	24 800	55 200	31%	
Leedu	6 000	-	6 000	0%	6000€ on ainuke sissetulek
	6 000	900	5 100	15%	6000€ on lisasissetulek
	24 000	3 600	20 400	15%	
	80 000	12 000	68 000	15%	

Tabel 1. Füüsilise isiku üüritulu maksustamine Balti riikide võrdlusel 2022. aastal
Allikas: Autori koostatud

Maksude järgne üüritootlus on Balti riikide võrdluses väga erinev. Eestis ja Leedus on füüsilistel isikutel, kelle ainsaks sissetuleku allikaks on alla 6000 euro üüritulu teenimine, võimalik kogu

teenitud summa tulumaksu maksmata kätte saada. Lätis tuli 2022. aastal maksta 6000 euro puhul 180 eurot tulumaksu. Lisaks võib võrdluses näha, et Lätis kehtiv progresseeruv füüsilise isiku tulumaksusüsteem maksustab jõulisemalt kõrgema tulu teenijaid, kelle aastane sissetulek on üle 20 000 euro. Näiteks 24 000 euro aastase üüritulu teenimisel maksustatakse seda 23% määraga ning üüritulu, mille summa ületab aastas 78 000 eurot, maksustatakse see 31% määraga. Eestis kehtivast 20% maksumäärast saab omakorda kulude katteks maha arvata 20% ning lõplikuks maksumääraks jääb füüsilise isiku jaoks 16%, mille määr erinevalt Lätist ei suurene sissetuleku kasvades. Leedus kehtib sarnaselt Eestile ühtne maksumäär, milleks on 15%.

Alljärgnevas tabelis on välja toodud juriidilise isiku üüritulu maksustamine 10 000 euro suuruse teenistuse juures Balti riikides.

Riik	Teenitud üüritulu summa	Tulumaks	Maksude järgne summa	Maksumäär %
Eesti	10 000	-	10 000	-
Läti	10 000	-	10 000	-
Leedu	10 000	1 500	8 500	15%*

Tabel 2. Juriidilise isiku üüritulu maksustamine Balti riikide võrdlusel 2022. aastal

Allikas: Autori koostatud

Märkused:

1. Leedus maksustatakse kasumit

Juriidilise isiku üüritulu teenimise võrdlusel võib näha, et Eestis ja Lätis jooksvalt kasumit ei maksustata ning seda on võimalik ettevõtte siseselt uuesti maksuvabalt investeerida. Leedu puhul maksustatakse kasumit 15% maksumääraga.

Võrreldes füüsilise isiku ja juriidilise isiku üüritulu maksustamist selgus, et Eesti ja Läti puhul on suuremate summadega üüriäri mõistlik teha juriidilise isikuna ning Leedu puhul on mõistlik ka füüsilise isikuna.

Kinnisvara omamisega ei kaasne ainult tulud. Vajalik on igakuiselt või aastaselt tasuda erinevate kohustuste eest: elamispinna kindlustus, maa- ja kinnisvaramaks ning arvestada tuleks ka asjaoluga, et üürniku vahetusel või aja möödudes võib olla vajadus teostada elamispinnal remonti. Alljärgnevas tabelis võib näha analüüsi, kus eelmainitud kulud võetakse füüsilise ja juriidilise isiku kuludena arvesse ning lõpptulemusena võetakse ettevõttest kasum välja ja raha laekub füüsilisele isikule. Nii füüsilise kui ka juriidilise isiku üüritulu teenistuseks on 10 000 eurot ning kui Eesti keskmist palka saav inimene saab aastas ka 10 000€ üüritulu, siis talle maksuvaba tulu ei kehti ehk kogu tulu maksustatakse.

Riik	Füüsiline isik			Juriidiline isik		
	Eesti	Läti	Leedu	Eesti	Läti	Leedu
Teenitud üüritulu	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Kindlustus	120	120	120	120	120	120
Maamaks	50	50	50	50	50	50
Kinnisvaramaks	N/A	2 000	2 000	N/A	2 000	2 000
Remont	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Kulud mahaarvestatud	10 000	10 000	10 000	8 830	6 830	6 830
Tulumaks	1 600	2 000	1 500	1 766	1 766	1 025
Summa füüsilise isikuna	7 230	4 830	5 330	7 064	5 064	5 806

Tabel 3. Füüsilise ja juriidilise isiku võrdlus üüritulu maksustamisel 2022. aastal
Allikas: Autori koostatud

Füüsilise ja juriidilise isiku võrdluse tulemusena selgub, et kinnisvaramaks mõjutab 10 000 eurose üüritulu puhul Läti ja Leedu lõpptulemust suurel määral. Eestis kinnisvaramaksu kehtestatud ei ole, kuid on kehtestatud maamaks. Maamaksu määr on küllaltki madal ning ei mõjuta oluliselt aastast rahavoogu. Kui investoril on vaja üüritulust teenitavat tulu igakuiseks tarbimiseks, siis tulumaksu tuleb antud analüüsi käigus maksta enim Eesti ja Läti juriidilistel isikutel.

3.3. Järeldused ja ettepanekud

Võrdluse tulemused olid autori jaoks ootuspärased. Füüsiliste isikute puhul selgus analüüsist, et maksuefektiivsuse poolest on alustada optimaalsem eraisikuna, kuid Eestis ja eriti Lätis tuleks tulude suurenemisel kindlasti mõelda selle peale, et tegevus viia ettevõtte alla. Seda eelkõige ka seetõttu, et juriidilise isikuna saab ettevõtte kuludes kajastada kindlustust, maa- ja kinnisvaramaksu, remonttöid ja muid kinnisvaraga tekkivaid kulusid. Füüsilise isikuna kulusid maha arvata ei saa.

Oluline on siinkohal mainida seda, et kui investoril on vajalik üüritulu igakuiselt eraelus kasutada, siis juriidilise isiku alt väikeste summadega tegutsemine suurt eelist ei anna. Tabelis 3 tehtud arvutuste põhjal selgus, et Eestis ja Lätis on dividendide maksmine sarnaselt maksustatud ning kõige vähem saab investor raha füüsilise isikuna kätte siis, kui tegutseda Lätis juriidilise isikuna.

Olulist rolli kasumile omab Balti riikide maksusüsteemide erinevus. Võrreldes erinevaid Balti riike, siis suurim erinevus on üüriinvestorite jaoks kinnisvaramaks. Eestis kinnisvaramaksu kehtestatud ei ole, kuid autori arvates võiks ka Eestis mõelda kinnisvaramaksu kehtestamisele.

Jõukuse maksustamine maa-, kinnisvara-, auto- ja luksusmaksude näol on autori arvates üks efektiivsemaid viise, kuidas jõukamat ühiskonnaklassi maksustada.

KOKKUVÕTE

Kinnisvarainvesteering on üks investeerimisvormidest, kus investoril on võimalik endale kuuluva kinnisvara välja rentimisel teenida stabiilset rahavoogu üürituluna ning lisaks ka kapitali muutusest potentsiaalset kasumit või kahjumit. Kinnisvara hinna kujunemisel, nii ostul ja müügil kui ka üürimisel, mängib suurt rolli selle asukoht. Asukoht võib erineda ka riigiti ja sel juhul tuleb arvestada antud territooriumil kehtiva seadusandluse ja maksusüsteemiga. Investori jaoks on oluline tunda turgu, aru saada riskidest ja mõelda ka pinna haldamisega seotud kuludele ja jooksvatele tegevustele.

Viimastel aastatel on kasvanud kinnisvaratehingute ning ka üüriinvestorite arv. Töö eesmärgiks oli välja selgitada nii füüsilise kui ka juriidilise isiku üüritulu maksustamise erinevused Balti riikides ning hinnata, mis oleks maksuefektiivsuse poolest optimaalne valik üürikinnisvarasse investeerimisel. Võrdlusanalüüs teostati kolme erineva sissetuleku astme võrdlusena, et paremini välja tuua maksuerinevused Balti riikide vahel. Sissetuleku aastaseks suuruseks füüsilise isiku puhul oli 6000 eurot, 24 000 eurot ning 80 000 eurot ning juriidilise isiku puhul 10 000 eurot, mille järgi teostati maksuanalüüs. Üüritulu maksustamise analüüs on koostatud füüsilise ja juriidilise isiku kohta, võrreldes Balti riikide maksustamise erinevuseid.

Analüüsist selgus, et Eestis ja Leedus on füüsilistel isikutel, kelle ainsaks sissetuleku allikaks on alla 6000 euro üüritulu teenimine, võimalik kogu teenitud summa tulumaksu maksmata kätte saada. Lätis tuli 2022. aastal maksta 6000 euro puhul 180 eurot tulumaksu. Lisaks selgus võrdluses, et Lätis kehtiv progresseeruv füüsilise isiku tulumaksusüsteem maksustab jõulisemalt kõrgema tulu teenijaid, kelle aastane sissetulek on üle 20 000 euro. Juriidilise isiku üüritulu teenimise võrdlusel selgus, et Eestis ja Lätis jooksvalt kasumit ei maksustata ning seda on võimalik ettevõtte siseselt uuesti maksuvabalt investeerida. Leedu puhul maksustatakse kasumit 15% maksumääraga. Võrreldes füüsilise isiku ja juriidilise isiku üüritulu maksustamist selgus, et Eesti ja Läti puhul on suuremate summadega üüriäri mõistlik teha juriidilise isikuna ning Leedu puhul on mõistlik ka füüsilise isikuna. Olulist rolli kasumile mängib Balti riikide maksusüsteemide erinevus. Võrreldes erinevaid Balti riike, siis suurim erinevus on üüriinvestorite jaoks kinnisvaramaks. Eestis kinnisvaramaksu kehtestatud ei ole.

SUMMARY

AN ANALYSIS OF THE BALTIC COUNTRIES TAX SYSTEMS FOR EARNING RENTAL INCOME

Sandra Meema

Real estate investment is one of the forms of investment where the investor can earn a stable cash flow of rental income by renting out the property, as well as a potential profit or loss from the change in capital. The location plays a big role in the formation of the price of real estate, both for purchase and sale, as well as for renting. The location may also differ from country to country, and the legislation and tax system in the given territory must be taken into account. It is important for the investor to know the market, understand the risks and also think about the costs and ongoing activities related to surface management.

In recent years, the number of real estate transactions and rental investors has increased. The aim of the work was to find out the differences in the taxation of rental income of both physical and legal persons in the Baltic countries and to assess what would be the optimal choice in terms of tax efficiency when investing in rental real estate. The comparative analysis was performed as a comparison of three different income levels in order to better highlight the tax differences between the Baltic countries. The annual amount of income for a natural person was 6,000 euros, 24,000 euros and 80,000 euros, and for a legal person 10,000 euros, according to which the tax analysis was performed. The analysis of rental income taxation has been prepared for natural and legal persons, comparing the differences in taxation in the Baltic States.

The analysis revealed that in Estonia and Lithuania, natural persons whose only source of income is earning rental income of less than 6,000 euros can receive the entire amount earned without paying income tax. In Latvia, in 2022, 180 euros of income tax had to be paid for 6,000 euros. In addition, the comparison revealed that the progressive personal income tax rate system in Latvia taxes higher income earners with an annual income of more than 20,000 euros more strongly. A comparison of the rental income of a legal entity revealed that current profits are not taxed in

Estonia and Latvia and can be reinvested tax-free inside the company. In Lithuania the profit is taxed at a tax rate of 15%. Comparing the taxation of the rental income of a natural person and a legal person, it became clear that in the case of Estonia and Latvia, it is reasonable to do the rental business with larger amounts as a legal person, and in the case of Lithuania it is also reasonable to do it as a natural person. The difference in the tax systems of the Baltic countries plays an important role in the profit. When comparing different Baltic countries, the biggest difference is the real estate tax for rental investors. There is no real estate tax in Estonia.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

Eurostat, 2022. *Evolution of house prices and rents*. [Võrgumaterjal] Leitav:

https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2a.html?lang=en&fbclid=IwAR3fRP_OynEzCwNE4rdKoh334YcioDZskzySG13wpOQejVAa8A1kDCmiw68

Grant Thornton, 2022. *Changes in taxation*. [Võrgumaterjal] Leitav:

<https://www.grantthornton.lv/en/insights/changes-in-taxation-effective-as-of-1-january-2022/#:~:text=2022%20to%2030.06.,%2D%20EUR%20300%20per%20month>

Ober-Haus, 2022. Real estate market report. [Võrgumaterjal] Leitav: <http://www.oberhaus.com/real-estate-market-report/> [Kasutatud 13.02.2023]

Kaing, M., 2007. Kinnisvara alused. Tartu. AS Atlex.

Kohalike maksude seadus (1994) RT I 1994, 68, 1169

Maksu- ja Tolliamet. <https://www.emta.ee>

Maksukorralduse seadus (2002) RT I 2002, 26, 150

Ministry of Finance of the Republic of Lithuania, 2022. [Võrgumaterjal] Leitav:

<https://finmin.lrv.lt/en/competence-areas/taxation/main-taxes/real-estate-tax>

OECD, 2022. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/6dd9c69b-en/index.html?itemId=/content/component/6dd9c69b-en>

PwC Tax Summaries Latvia, 2022. [Võrgumaterjal] Leitav:

<https://taxsummaries.pwc.com/latvia/individual/taxes-on-personal-income#:~:text=Personal%20income%20tax%20rates&text=A%20rate%20of%2020%25%20applies,attracts%20a%20rate%20of%2031%25>. [Kasutatud 13.02.2023]

PwC Tax Summaries Lithuania, 2022. [Võrgumaterjal] Leitav:

<https://taxsummaries.pwc.com/lithuania/individual/taxes-on-personal-income#:~:text=Personal%20income%20tax%20rates,employment%2Drelated%20income> [Kasutatud 13.02.2023]

Rahandusministeerium, 2022. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.fin.ee/riigi-rahandus-ja-maksud/maksu-ja-tollipoliitika/maksud#maamaks> [Kasutatud 10.02.2023]

Riigiportaal Eesti.ee, 2022. *Tulumaks* [Võrgumaterjal] Leitav:

<https://www.eesti.ee/et/ettevotlus/maksud-ja-toll/tulumaks>

Statistikaamet, 2022. „*Eestis elab üle 1000 koduta inimese, iga viies neist on pensioniealine*“, <https://www.stat.ee/et/uudised/eestis-elab-ule-1000-koduta-inimese-iga-viies-neist-pensioniealine>

Tammert, P., 2006. Tulumaks. Tallinn: Sisekaitseakadeemia.

Tulumaksuseadus (1999) RT I 1999, 101, 903

Turismiseadus (2000) RT I 2000, 95, 607

Toompark, T., Hindpere, E., 2012. Korter üürile- närvesööv hobi või rikkuse allikas? Kinnisvarakool OÜ.

Valsts ieņēmumu dienests, 2023. Real estate tax. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.vid.gov.lv/en/real-estate-tax> [Kasutatud 05.02.2023]

Valstybinė mokesčių inspekcija, 2023. [Võrgumaterjal] Leitav: <https://www.vmi.lt/evmi/en/nekilnojamojo-turto-mokestis2> [Kasutatud 05.02.2023]

LISAD

Lisa 1. Üüri ja renditulu deklareerimine Eestis maakondade kaupa 2021. aastal

Üüritulu jagunemine maakondade kaupa 2021. aastal		
Maakond	Deklaratsioonide arv	Üüritulu summa (€)
Aadressita	44	131 123
Tallinn	5 718	24 946 014
Narva	128	302 324
Harju maakond	1614	6 632 770
Hiiu maakond	71	173 400
Ida-Viru maakond	192	478 521
Jõgeva maakond	108	245 295
Järva maakond	106	247 523
Lääne maakond	97	292 794
Lääne-Viru maakond	273	780 048
Põlva maakond	109	255 175
Pärnu maakond	483	1 409 147
Rapla maakond	167	432 350
Saare maakond	147	384 648
Tartu maakond	1705	6 005 256
Valga maakond	122	325 821
Viljandi maakond	234	617 458
Võru maakond	117	296 224

Allikas: autori koostatud Maksu- ja Tolliametist ning Statistikaametist saadud andmete põhjal

Lisa 2. Füüsilise isiku üüritulu maksustamine Balti riikide võrdlusel 2022. aastal

2022. aasta					
Füüsilise isiku üüritulu maksustamine					
Riik	Teenitud üüritulu summa	Tulumaks	Maksude järgne summa	Maksumäär	Selgitus
Eesti	6 000	-	6 000	-	6000€ on ainuke sissetulek
	6 000	960	5 040	16%	6000€ on lisasissetulek
	24 000	3 840	20 160	16%	
	80 000	12 800	67 200	16%	
Läti	6 000	180	5 820	20%	6000€ on ainuke sissetulek
	6 000	1 200	4 800	20%	6000€ on lisasissetulek
	24 000	5 520	18 480	23%	
	80 000	24 800	55 200	31%	
Leedu	6 000	-	6 000	0%	6000€ on ainuke sissetulek
	6 000	900	5 100	15%	6000€ on lisasissetulek
	24 000	3 600	20 400	15%	
	80 000	12 000	68 000	15%	

Riik	Maamaks	Kinnisvaramaks
Eesti	0,1%-2,5% maa väärtusest	N/A
Läti	N/A	0,2%-3% katastriväärtusest
Leedu	0,1%-4% maa väärtusest	0,5%-3% olenevalt objekti turuväärtusest

Allikas: autori koostatud Maksu- ja Tolliametist, *Valsts ieņēmumu dienests* ning *Valstybinė mokesčių inspekcija* saadud andmete põhjal

Lisa 3. Juriidilise isiku üüritulu maksustamine Balti riikide võrdlusel 2022. aastal

Juriidilise isiku üüritulu maksustamine				
Riik	Teenitud üüritulu summa	Tulumaks	Maksude järgne summa	Maksumäär %
Eesti	10 000	-	10 000	-
Läti	10 000	-	10 000	-
Leedu	10 000	1 500	8 500	15%*

* Leedus maksustatakse kasumit

Riik	Maamaks	Kinnisvaramaks
Eesti	0,1%-4% maa väärtusest	N/A
Läti	N/A	0,2%-3% katastriväärtusest
Leedu	0,1%-4% maa väärtusest	0,5%-3% olenevalt objekti turuväärtusest

Allikas: autori koostatud Maksu- ja Tolliametist, Valsts ieņēmumu dienests ning Valstybinė mokesčių inspekcija saadud andmete põhjal

Lisa 4. Lihtlitsents

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks¹

Mina Sandra Meema

1. Annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Füüsilise ja juriidilise isiku üüritulu maksustamine Balti riikides“, mille juhendaja on Kaidi Kallaste

1.1 reprodutseerimiseks lõputöö säilitamise ja elektroonse avaldamise eesmärgil, sh Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2 üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tallinna Tehnikaülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. Olen teadlik, et käesoleva lihtlitsentsi punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ning muudest õigusaktidest tulenevaid õigusi.

07.05.2023

¹ Lihtlitsents ei kehti juurdepääsupiirangu kehtivuse ajal vastavalt üliõpilase taotlusele lõputööle juurdepääsupiirangu kehtestamiseks, mis on allkirjastatud teaduskonna dekaani poolt, välja arvatud ülikooli õigus lõputööd reprodutseerida üksnes säilitamise eesmärgil. Kui lõputöö on loonud kaks või enam isikut oma ühise loomingu tegevusega ning lõputöö kaas- või ühisautor(id) ei ole andnud lõputööd kaitsvale üliõpilasele kindlaksmääratud tähtajaks nõusolekut lõputöö reprodutseerimiseks ja avalikustamiseks vastavalt lihtlitsentsi punktidele 1.1. ja 1.2, siis lihtlitsents nimetatud tähtaja jooksul ei kehti.