

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Majandusarvestuse instituut

Finantsarvestuse õppetool

Ardi Johanson

**ÜÜRITULU MAKSUSTAMISEST JA DEKLAREERIMISEST  
EESTIS**

Bakalaureusetöö

Juhendaja: lektor Kaidi Kallaste

Tallinn 2016

Olen koostanud töö iseseisvalt.

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

Ardi Johanson .....

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 162350TABB

Üliõpilase e-posti aadress: ardi.johanson@mail.ee

Juhendaja lektor Kaidi Kallaste:

Töö vastab bakalaureusetööle esitatud nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(ametikoht, nimi, allkiri, kuupäev)

# SISUKORD

ABSTRAKT.....	3
SISSEJUHATUS.....	4
1. MAKSUSTAMINE EESTIS.....	6
1.1 Maksustamisest üldiselt.....	6
1.2 Tulumaks Eestis .....	12
1.3 Käibemaks Eestis .....	13
2. ÜÜRITULU MAKSUSTAMINE EESTIS .....	15
2.1 Eesti üüriturg.....	15
2.2 Üüritulu maksustamine tulumaksuga.....	19
2.2.1 Üüritulu puudutavad muudatused tulumaksuseaduses 2016.....	20
2.2.2 Üüritulu maksustamine äriühingu ja eraisiku vahel .....	22
2.3 Üüritulu maksustamine käibemaksuga.....	24
3. ÜÜRITULU MAKSUSTAMINE JA DEKLAREERIMINE PRAKTIKAS .....	26
3.1 Probleemid üüritulu maksustamisel ja deklareerimisel.....	26
3.2 Ettepanekud muudatusteks.....	28
KOKKUVÕTE.....	33
VIIDATUD ALLIKAD.....	35
SUMMARY .....	38
LISAD.....	40
Lisa 1. Maksulaekumised aastatel 2014 ja 2015 .....	40
Lisa 2. Tulumaksumäärad Eesti Vabariigis aastatel 2005-2015 .....	41
Lisa 3. Euroopa riikide üüritulu maksumäärad .....	42
Lisa 4 Tuludeklaratsiooni vorm A .....	43

## **ABSTRAKT**

Kinnisvara üüriturul jätab hinnanguliselt 70 – 80% füüsilisi isikuid oma kinnisvara väljaüürimisest saadud tulu deklareerimata ja tulumaksu maksmata. Uurimisprobleemiks oli üüritulu maksustamine ja sellest tulenevalt vähene deklareerimine Eestis. Eeltoodust tulenevalt on antud bakalaureusetöö eesmärk selgitada välja üürituluga seonduvad maksuaspektid ning leida võimalused suurendada üüritulu deklareerimist ja üüritulult laekuvaid makse. Uurimisülesanded jaotati järgnevalt: tuua välja maksustamise üldised põhimõtted, kirjeldada Eesti üüriturgu, selgitada välja, millised võimalused on kinnisvara üürimiseks, lähtudes erisustest maksustamisel, tuua välja üüritulu maksustamise aspektid nii tulu- kui ka käibemaksu osas, kirjeldada üüritulu maksustamist puudutavaid probleeme ning pakkuda lahendusi olukorra parandamiseks ehk meetmeid, mis võiks muuta inimeste maksukäitumist.

Bakalaureusetöös jõudis autor analüüsides erinevaid ettepanekuid järelduseni, et peamiseks lahenduseks oleks võimaldada üüritulust maha arvata üüripinnaga seotud dokumentaalselt tõendatud kulud. See on levinud praktika ka enamuses Euroopa riikides. Teiseks lahenduseks oleks luua üüriregister. Teised pakutud ettepanekud ei pruugi antud probleemi lahendada, vaid vastupidi, tekitavad juurde uusi.

Võtmesõnad: üüritulu, üüriturg, maksustamine, tulumaks, deklareerimine

## SISSEJUHATUS

Alates Eesti Vabariigi taasiseseisvumisest ja tänapäevases mõistes kinnisvaraturu taastekkimisest, on üüriturg olnud püsivalt aktiivne. Hoolimata viimase kümne aasta jooksul valminud uusarendustest, välismaiste ja ka kodumaiste väikeinvestorite arvu suurenemisest, kes soetavad kinnisvara eesmärgiga selle pealt üüritulu teenida, võib öelda et hetkel ületab ikkagi nõudlus üürikorterite järele pakkumist.

Eesti kinnisvara üüriturul valitseb hetkel olukord, kus väga suur osa füüsilisi isikuid jätab oma kinnisvara väljaüürimisest saadud tulu deklareerimata ja tulumaksu maksmata. Lisaks saamata maksutulule, annab see olulise konkurentsieelise makse mittemaksvatele üürileandjatele, sest üüritulu ei ole riskivaba investeering ega garanteeritud tuluallikas. Üüripinna välja üürimine on reeglina kasumlik, kuid välja üürimisega seotud riskide realiseerumisel võib üürileandja kokkuvõttes teenida hoopis kahju aga üüritulult tuleb maksud ikkagi tasuda, mis suurendab kahjumit veelgi. Kui veel viis aastat tagasi teatas Maksu- ja tolliamet, et üüritulu maksurisk ei ole suur ning keskendutakse käibemaksu ja ümbrikupalkadega seotud pettustele, siis mõned aastad hiljem asuti aktiivsemalt tegelema ka üüritulu maksustamisest kõrvalehoidmisega.

Antud valdkond on laiem kui ainult laekumata maksutulule. Eesti üüriturg tervikuna vajab korrastamist. Üüriturul üüripindade tase on ebaühtlane, seetõttu ületab nõudlus pakkumist ning seab üürileandjad eelisolukorda. Teisest küljest on üüriühendeid puudutavad seadused üürilevõtja kasuks ja neid tuleks kaasajastada. Need loodi omal ajal sundüürnike kaitseks, kuid täna ei ole need enam ajakohased ja on näiteks takistuseks pahatahtlike üürnike välja saamisel üüripinnalt. Üürituru korrastamisega loodetakse arendada antud turusektorit ja tõsta üüripindade kasutamist praeguselt 10-15%-lt eluruumidest nn vanade Euroopa riikide tasemele, mis on 20-30% eluruumidest.

Teema on aktuaalne, kuna pärast mitmeid aastaid avalikku arutelu ja ettepanekuid, on jõutud ka esimese sammuni, kui käesoleva aasta alguses jõustus üüritulu maksustamist puudutav seadusemuudatus, millega maksustatakse üüritulu 80 % ulatuses. Enamus maksu- ja

kinnisvaraekspertide arvates sellel meetmel mõju puudub, kuid seadusemuudatuse tulemusi saab analüüsida kahjuks alles aasta pärast.

Käesoleva bakalaureusetöö uurimisprobleemiks on üüritulu maksustamine ja sellest tulenevalt vähene deklareerimine Eestis. Eeltoodust tulenevalt on antud bakalaureusetöö eesmärk selgitada välja üürituluga seonduvad maksuaspektid ning leida võimalused suurendada üüritulu deklareerimist ja üüritulult laekuvaid makse.

Uurimisülesanded on jaotatud järgmisteks etappideks:

- tuua välja maksustamise üldised põhimõtted;
- kirjeldada Eesti üüriturgu;
- selgitada välja, millised võimalused on kinnisvara üürimiseks, lähtudes erisustest maksustamisel;
- tuua välja üüritulu maksustamise aspektid nii tulu- kui ka käibemaksu osas,
- kirjeldada üüritulu maksustamist puudutavaid probleeme ning pakkuda lahendusi olukorra parandamiseks ehk meetmeid, mis võiks muuta inimeste maksukäitumist.

Uurimismeetodina on kasutatud kvalitatiivset meetodit. Uurimisel koguti andmeid üüriturul osalejate, erinevate kinnisvaraekspertide ja maksuekspertide arvamuste kohta, kasutati Maksu- tolliameti avaldatud andmeid, rahva- ja eluruumide loendusel kogutuid tulemusi, erinevaid teadusartikleid, erialast kirjandust, Eesti Statistikaameti andmeid, Eesti Vabariigi õigusakte ja kohtulahendeid.

Töö on jaotatud kolmeks peatükiks. Esimeses peatükis antakse ülevaade maksude tähtsusest, maksustamise üldistest põhimõtetest, erinevatest maksuliikidest, Eestis laekuvast maksutulust tervikuna ja erinevate maksuliikide lõikes, maksekuulekusest Eestis ja teistes Euroopa riikides, varimajanduse osakaalust, tulumaksust ja käibemaksust ning nende määradest ja rakendamisest Eestis.

Teises peatükis kirjeldatakse Eesti üüriturgu, teadaolevaid arvulisi andmeid selle kohta, üürileandjaid ja üürnikke, üürituru olulisemaid probleeme, üüritulu maksustamist tulu- ja käibemaksuga Eestis ning teistes Euroopa riikides, 2016 aastal kehtima hakanud üüritulu maksustamist puudutavaid muudatusi tulumaksuseaduses ja erinevaid aspekte äriühingu ja eraisiku vahelise üüritulu maksustamisel.

Kolmandas peatükis tuuakse välja andmed viimastel aastatel laekunud ja deklareeritud üüritulu kohta, peamised probleemid üüritulu maksustamisel ja deklareerimisel, seniste meetmete tulemused ja võimalikud ettepanekud probleemi lahendamiseks.

# 1. MAKSUSTAMINE EESTIS

## 1.1 Maksustamisest üldiselt

Maksustamine mõjutab meid kõiki. See kujundab suhteid kodanike, ettevõtete ja riigi vahel ning omab mõju poliitikas, majanduses ja ühiskonnas. Kõik maksud mõjutavad majanduslikku käitumist. Maksud kannavad ressursse üle üksikisikult valitsusele (Stiglitz, 1995, 437). Makse kogutakse mitmel põhjustel. Maksude kogumiseks on kaks põhieesmärki: fiskaalne eesmärk (riigi tegevuseks vajalike tulude saamine) ja regulatiivne eesmärk (nt aktsiisidega teatud kaupade tarbimise piiramine, tollimaksudega siseturu kaitse, keskkonnamaksetega keskkonnasäästliku tootmise soodustamine, investeeringute soodustamine, tulude ümberjaotamine ühiskonnas või muud sotsiaalpoliitilised eesmärgid).

Maksutulud on riigieelarve kõige tähtsam tulubaas. Kohustus tasuda makse on paika pandud Eesti Vabariigi põhiseadusega. Maksude kaudu saab riik toimimiseks raha, et pakkuda kodanikele teenuseid. Ainuüksi sotsiaalsfäärile, haridusele ja julgeolekule kulub Eestis umbes 57% riigituludest, maksutulud moodustavad riigituludest umbes 75 %. Lisaks suunatakse raha kultuuri toetamise, teedehituse, keskkonna kaitsesse, kohtutele, vanglatele, põllumajandusse jne. Kõik inimesed tarbivad ühiskonna hüvesid, aga kui makse enam ei maksta, siis ei jätku riigil rahalisi vahendeid ja hüved muutuvad elanikele kättesaamatuks. Kuna suurem osa riikide sissetulekutest pärineb maksutulust, on tõhusa ning riigi jaoks optimaalse maksusüsteemi loomine iga riigi üks tähtsamaid ülesandeid. Saadav maksutulu peab olema küllalt suur ja maksu kogumisega kaasnevad kulutused ei tohi muuta küsitavaks maksu kehtestamise otstarbekust. Samuti tuleb arvestada, et maksusüsteem ei pidurdaks majanduse edasist arengut. Eriti arenevates riikides, sh ka Eestis, balansseerib maksusüsteem eelarve täitmise ja majanduse arengu pidurdamise piiri peal.

Üldiselt arvataksegi, et maksusüsteemil peab olema viis järgnevat omadust (Stiglitz, 1995, 390):

- majanduslik efektiivsus: maksusüsteem ei tohi takistada ressursside efektiivset jaotumist,
- administratiivne lihtsus: maksusüsteemi rakendamine peaks olema lihtne ja odav,
- paindlikkus: maksusüsteem peaks majanduslike tingimuste muutumisele kiiresti reageerima (mõnedel juhtudel automaatselt),
- poliitiline vastutus: maksusüsteem peaks olema selliselt koostatud, et inimesed teaksid, mille eest nad maksavad, et poliitiline süsteem saaks inimeste eelistusi täpsemini peegeldada,
- õiglus: maksusüsteem peaks olema kõigi inimeste suhtes õiglane.

Maksu mõiste leaaldefiniitsioon Eesti õigusruumis on sätestatud Maksukorralduse seaduses, mille kohaselt 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 (Maksukorralduse seadus, § 2).

Maksud jagunevad riiklikeks maksudeks ja kohalikeks maksudeks. Riiklikud maksud on kehtestatud iseseisvate maksuseadustega, mis sätestavad selle nimetuse, subjekti, objekti ehk maksubaasi, maksumäära, maksusoodustused, maksumäärade arvutamise ja tasumise korra ning sellest tulenevad lisakohustused, maksude tasumise korra, laekumise koha ja tähtajad (Maksukorralduse seadus, § 4). Riiklikud maksud on tulumaks, sotsiaalmaks, maamaks, hasartmängumaks, käibemaks, tollimaks, aktsiisid ja raskeveokimaks. Kohalikud maksud on maksud, mida kohalik omavalitsus võib kehtestada omal territooriumil (Kohalike maksude seadus, § 2). Kohalikud maksud on reklaamimaks, teede ja tänavate sulgemise maks, mootorsõidukimaks, loomapidamismaks, lõbustusmaks ja parkimistasu.

Makse saab liigitada omandi-, isiku-, keskkonna-, tulu-, sotsiaal- ning tarbimismaksudeks. Eristatakse otseseid, kaudseid ning sotsiaalkindlustusmaksid:

- otseseid makse tasub ja maksab maksumaksja ja nendeks on üksikisiku tulumaks, ettevõtte tulumaks, varamaks ja enamik kohalikke makse.
- kaudseid makse arvestatakse tootmisel ja tarbimisel ning neid tasuvad ettevõtjad, kes nõuavad need kauba või teenuse hinna osana sisse lõpptarbijatelt (nt käibemaks ja aktsiis).

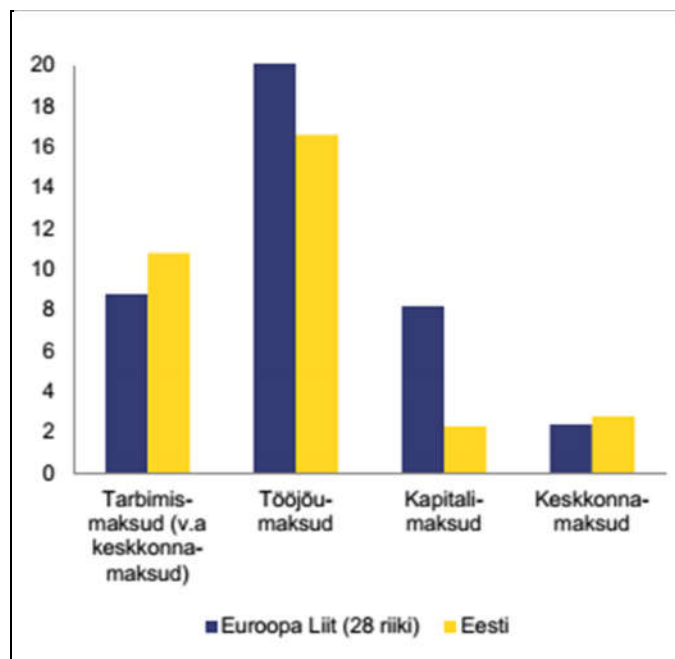


- sotsiaalkindlustusmaksed (nimetatakse ka tööjõumaksudeks) on kohustuslikud maksud, mida sotsiaalkindlustusametid koguvad haigus-, töövõimetus- või töötushüvitiste maksmiseks (nt ravikindlustushüvitised ja mitut tüüpi pensionid). Sotsiaalkindlustusmaksleid maksavad töötajad ja tööandjad.

Euroopa Liidu uuemad liikmesriigid maksustavad enamjaolt tarbimist, vanad aga tulu ja omandit. Neljateistkümnes, ehk ligikaudu pooltes Euroopa Liidu riikides on tarbimismaksude osatähtsus viimase viie aasta jooksul kasvanud. Samal ajal on enamik ehk 21 riiki vähendanud tulu- ja omandimaksude osa oma maksutuludes (Lill, 2013). Kui arengumaad sõltuvad suhteliselt enam kaudsetest maksudest, on Euroopa ja ka Eesti maksupoliitika suundumas otsese maksude vähendamise poole. Kaudseid makse on reeglina ka lihtsam hallata kui otseseid makse. Euroopa Liidus keskmiselt on maksutulud jaotunud üsna ühtlaselt kõikide maksutulu rühmade vahel, nii et igäüks neist annab ligikaudu kolmandiku kogutulust: 33,5% kaudsed maksud, 31,4% otsesed maksud ja 34,7% sotsiaalmaksed. Riigiti erineb maksutulude jaotus aga suuresti (Ibid).

Eestis laekunud maksutulu oli 2014. aastal 6 656 948 500 eurot ja 2015. aastal 7 140 996 460 eurot, millest kõige enam laekus sotsiaalmaksu – 2014. aastal 2 232 394 840 eurot (33,6% kogulaekumistest) ja 2015. aastal 2 392 808 682 eurot (33,51% kogulaekumistest). Järgnes käibemaks, mida laekus 1 696 945 000 eurot 2014. aastal (25,54 % kogulaekumistest) ja 1 858 383 448 eurot 2015. aastal (26,02 % kogulaekumistest). Kolmandal kohal oli füüsilise isiku tulumaks, mida laekus 1 133 897 370 eurot 2014. aastal (17,06 % kogulaekumistest) ja 1 182 482 011 eurot 2015. aastal (16,56 % kogulaekumistest) (Lisa 1. Maksulaekumised aastatel 2014 ja 2015).

Joonis 1 näitab, et kapitalimaksud, mida üldiselt peetakse majanduskasvu kõige vähem takistavaks, nagu pärandimaksud, korduvad omandimaksud, ei ole võrreldes Euroopa liidu keskmisega Eestis kuigi palju kasutuses.



Joonis 1. Euroopa liidu ja Eesti maksud %-na SKP-st maksu funktsioonide lõikes  
Allikas: Euroopa Komisjon, 2015

Läbi aegade on maksude kogumine käinud käsikäes maksudest kõrvale hoidmisega. Probleemid maksekuulekusega on sama vanad kui maksud ise ning kestavad ilmselt senikaua kuni maksud eksisteerivad. Maksekuuleka käitumise all mõistetakse enamasti maksudest kõrvale hoidumist või maksupettusi. Maksumaksjal on kaks võimalust: deklareerida tulud või deklareerida seda tegelikkusest vähem (Allingham, Sandamo, 1972, 324). Küsimus maksukuulekusest on aga laiem kui vaid deklareerimiskohustuse täitmine. Organisation for Economic Cooperation and Development (edaspidi OECD) käsitluse kohaselt on maksumaksja maksukuulekas, kui ta täidab korrektselt kõiki maksumaksja põhikohustusi, milleks üldistatult on:

- ettevõtluse registreerimine,
- deklaratsiooni tähtaegne esitamine,
- korrektse informatsiooni esitamine ja maksude tähtaegne tasumine.

Seega võib isikut, kes jätab täitmata vähemalt ühe maksumaksja põhikohustuse, pidada mitte maksukuulekaks (OECD, 2009).

Maksukuulekuse termini sisulisest tõlgendusest tulenevalt jagatakse maksukuulekus tinglikult kahte suurde kategooriasse — administratiivseks ja tehniliseks. Administratiivne maksukuulekus hõlmab formaalset maksuõigust ja selle all mõistetakse menetlusreeglitest

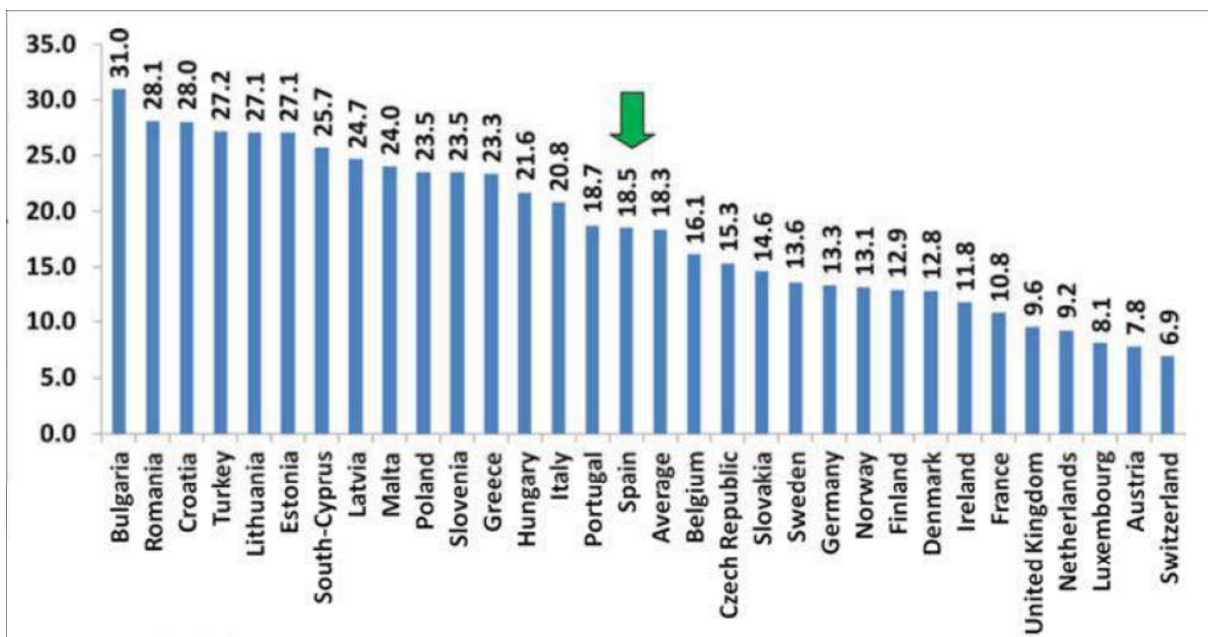
kinnipidamist. Tehniline maksukuulekus väljendub materiaalses maksuõiguses ehk maksuseaduste järgimises ja õiges maksuarvestuses. Lisaks on maksukuulekus jagatav kaheks ka selle saavutamise viisi kaudu: vabatahtlik ja sunnitud maksukuulekus. Vabatahtlik maksukuulekus eeldab maksumaksja enda initsiatiivi, sunnitud maksukuulekus maksuhalduri sekkumist kohustuste täitmisel. (Ibid).

Varjatud maksutulu ja varimajanduse mõõtmiseks/uurimiseks on pakutud välja järgmisi meetodeid (Schneider, Raczkowski, Mróz, 2015):

- 1) otsesed uuringud, auditid,
  - a) mikrouuringud mitteametlikes sektorites,
  - b) maksurevisjonid,
- 2) rahalised mõõdikud,
  - a) rahatähtede denomineerimine,
  - b) valuuta suhte/nõudluse meetod,
  - c) tehingute meetod,
- 3) tulude-kulude mõõdikud,
  - a) SKP tulude-kulude erinevused,
  - b) leibkonna sissetuleku ja tulude erinevused,
  - c) tarbijate kulutused, ühevõrrandiline lähenemine,
  - d) tarbijate kulutused, nõudlussüsteemi lähenemine,
- 4) kaudsed mitterahalised mõõdikud/näitajad,
  - a) asetusmeetod,
  - b) elektri tarbimise mõõtmine,
  - c) kontrollitud hindamine,
- 5) latentse muutuja mudelid (MIMIC),
- 6) tööturuameti mõõdikud.

Ühte ja universaalset meetodit, mis arvestaks kõiki vajadusi ja perspektiive, ei ole seni veel rakendatud. Erinevad indikaatorid on omavahel seotud, pärinedes erinevatest metodoloogiatest.

Jooniselt 2 nähtub, et varimajanduse osakaal SKP-st on Eestis võrreldes teiste Euroopa riikidega keskmisest suurem.



Joonis 2. Varimajanduse osakaal 31 Euroopa riigis 2014.a., % SKP-st  
Allikas: Schneider, Raczkowski, Mróz, 2015.

Vahe teoreetilise võimaliku maksulaekumise ning tegeliku maksulaekumise vahel ehk nn maksuauk Eestis ulatus Maksu- ja tolliameti andmetel 2014.aastal 411,8 miljoni euroni, aasta varem oli see ligi 100 miljoni euro võrra suurem ehk 514,4 miljonit eurot. 2012. aastal oli Eesti maksuauk ca 450 miljonit eurot ehk 100 miljoni euro võrra väiksem kui 2013. aastal. Eelmise aasta kohta veel andmeid ei ole, sest tulenevalt maksuaugu arvutamise meetodikast ning sellest vajalikest algandmetest, valmib see alles oktoobris. Suurima osa maksuaukust ning selle langusest moodustas käibemaksuauk, mis oli 2014. aastal 224,7 miljonit eurot. Võrreldes 2013. aastaga vähenes käibemaksuauk ligi 56 miljoni euro võrra. Peamine käibemaksu augu vähenemise põhjus oli Maksu- ja tolliameti hinnangul valmistumine käibedeklaratsiooni lisa vastuvõtuks. Töjõumaksude kahju langus 2014. aastal tulenes eelkõige töandjate õiguskuulekuse kasvult, millele aitas kaasa töötajate registri kasutusele võtt.

Euroopa Komisjon hindab igal aastal, milline on liikmesriikide käibemaksuauk. Selles võrdluses ei paista Eesti silma positiivses ega negatiivses mõttes. Uuringu kohaselt jäi Eestil 2012. aastal kogu käibemaksutulust saamata 14%, Euroopa Liidu keskmine oli 16%. Läti näitaja oli 34%, Leedul 36%, samas Soomel oli see näitaja vaid 5% ning Rootsil 7% (Maksu- ja tolliamet).

Maksudest kõrvalehoidmine ei ole ainult nn uute Euroopa Liidu liikmesriikide probleem. Ühendkuningriikides tehtud uuringu kohaselt oli seal 2014. aasta maksuauk 122 miljardit naela (2014. aasta keskmise kursi järgi ca 145 miljardit eurot – autor). Ühe valdkonnana, kus on potentsiaali täiendavaks maksutuluks, on märgitud raportis deklareerimata renditulu. Hinnanguliselt võib saamata maksutulu deklareerimata renditulult olla 3,2 miljardit naela (2014. aasta keskmise kursi järgi ca 3,8 miljardit eurot – autor), kuid kuna Ühendkuningriikides võib üüritulust maha arvata üüripinnaga seotud kulutused, on renditulult saamata jäänud maksude suurust reaalselt raske hinnata (Murphy 2014, 9, 28).

## **1.2 Tulumaks Eestis**

Tulumaks on Eesti maksusüsteemi keskne osa, kuigi riigikassale ei ole see maksuliik kõige suurem tuluallikas, see asub sotsiaalmaksu ja käibemaksu järel kolmandal kohal (vt Lisa 1.). Tulumaksu olulisus seisneb selles, et ta puudutab iga aktiivset inimest ühiskonnas ning on maksupoliitikas vahend, mille abil reguleerida majanduskeskkonna ebaühtlast mõju maksumaksjatele. Tulumaksuga on maksustatud kõik isikud ning tulumaksu tajub isik maksudest kõige selgemalt, kuna see vähendab otse maksumaksja tulu. Kuna Eesti tulumaks on proportsionaalne, on oma lihtsuse tõttu riigil teda kerge hallata ja kontrollida (Ojasalu, 2015).

Tulumaksu liigitatakse progressiivseks ja proportsionaalseks tulumaksuks. Eestis on kasutusel proportsionaalne maksumäär, mis on iga tulutaseme puhul samasugune, Eestis kehtib hetkel ühtlane 20% maksumäär, mis on viimase 10. aasta jooksul olnud langevas trendis (vt Lisa 2.). Euroopa Liidu liikmesriikides on proportsionaalne maksumäär kuues riigis: Bulgaarias, Eestis, Leedus, Lätis, Rumeenias ja Ungaris.

Tulumaks jaguneb kaheks – füüsilise isiku tulumaks ning ettevõtte tulumaks (juriidilise isiku tulumaksu maksavad ka mitteresidendi püsivad tegevuskohad ning erisoodustusi tehes kõik tööandjad). Ettevõtte tulumaksu eripäraks Eestis on see, et maksustatakse ainult jaotatud kasumit. Kui kasum investeeritakse uuesti ettevõttesse, on see maksuvaba. Tulumaksu tuleb maksta jaotatud kasumilt, ettevõtlusega mitteseotud kuludelt ja väljamaksetelt ning kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ning töötajale tehtud erisoodustustelt.

Lisaks sellele on maksustatud tulumaksuga ka ettevõtte kapitali vähendamine, aktsiate või osade tagasiostmine ja likvideerimisjaotise väljamaksmine osas, mis ületab äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemaksid. Ettevõtte tulumaksu määr 2016. aastal on 20/80. Maksustamisperioodiks on kalendrikuu ja maksudeklaratsioon TSD tuleb esitada Maksu- ja tolliametile järgneva kuu 10. kuupäevaks.

Füüsilise isiku tulu maksustatakse samuti tulumaksuga ja väljamakseid tehes tuleb väljamakse tegijal kinni pidada ning tasuda tulumaks töötajate brutotöötasult, lisatasudelt, preemiatelt, puhkusetasudelt jms väljamaksetelt, mida loetakse palgaks. Füüsilise isiku tulumaksu määr 2016. aastal on 20%. Tulumaksuvaba tulu kalendrikuus on 170 eurot. Juhul kui töötaja on teinud väljamakse tegijale (tööandjale) avalduse maksuvaba tulu rakendamiseks, saab enne kinnipeetava tulumaksu arvutamist maha arvata kalendrikuus lubatud maksuvaba tulu. Lisaks tulumaksule tuleb töötaja tulust kinni pidada ka kohustusliku kogumispensioni makse ning töötuskindlustusmaksed. Samuti tuleb tasuda töötaja brutotulult sotsiaalmaksu.

### **1.3 Käibemaks Eestis**

Käibemaksuga maksustatakse ettevõtluse käigus müüdavaid kaupu ja teenuseid, kolmandatest riikidest imporditud ja Euroopa Liidu riikidest soetatud kaupu. Käibemaks on lisandunud väärtuse maks ja selle tasub lõpptarbija. Käibemaksu ei koguta tarbijalt endalt, vaid maksukohustuslaselt, kes võimaldab tarbimist, müües tarbijale kaupu või teenuseid. Selleparast on see maks majanduslikus mõttes kaudne maks. Käibemaksu koormuse kandjaks on tarbija, kes ostab kaupa või teenust ning maksab toote hinna sees käibemaksu. Maksu parema administreerimise huvides on maksu arvestajaks ja maksjaks pandud müüja või teenuse osutaja.

Eestis kehtiv üldine käibemaksu määr on 20%. Mõnedel juhtudel rakendatakse ka 9% (nt raamatud ja õppetööks kasutatavad töövihikud, ravimid ja meditsiiniseadmed, majutusteenused, perioodilised väljaanded) ja 0% (Käibemaksuseadus, § 15 lõiked 3 ja 4) määra. Mitmete sotsiaalse suunitlusega kaupade ja teenuste käive (nt postiteenused, tervishoiuteenused, kindlustusteenused jt) on maksuvaba (Käibemaksuseadus, § 16).

Käibemaksuga ei maksustata kinnisasja või selle osa üürile, rendile või kasutusvaldusse andmist. Samuti ei tohi käibemaksu tagasi arvestada ka kõigilt

üürileandmisega seotud kuludelt (remont, mööbel). Maksukohustuslane võib Maksu- ja Tolliametit kirjalikult teavitades lisada käibemaksu kinnisasja või selle osa, välja arvatud eluruumi, üürile, rendile või kasutusvaldusesse andmisel (Ibid).

Kui korterit antakse üürile mitte eluruumina, vaid majutusteenusena (sh ka majutust vahendavad e-keskkonnad AirBnB ja analoogid), on majutusteenuse tulu maksustatud alandatud käibemaksumääraga 9%. Muuhulgas tähendab see aga ka seda, et kõigilt seotud kuludelt saab käibemaksu samuti tagasi küsida. Majutusteenuse käibemaks tõuseb alates 2017. aastast 9%-lt 14%-ni. Lähiriikidest nt Norras ja Poolas on majutusasutuste käibemaksumäär 8 protsenti, Leedus 9 protsenti, Soomes 10 protsenti ning Lätis ja Rootsis 12 protsenti (Must, 2015).

## 2. ÜÜRITULU MAKSUSTAMINE EESTIS

### 2.1 Eesti üüriturg

Andmed Eesti üürituru täpse suuruse kohta puuduvad. Eesti eraüüri sektori kohta pärinevad kõige täpsemad kasutada olevad andmed 2011. a. rahva ja eluruumide loendusest, mille kohaselt üüris oma eluaset 9% Eesti leibkondadest, Tallinnas oli see näitaja 12% ja Tartus 17%. Omanikuasustuse osakaal oli Eestis tervikuna 79% ja 11% leibkondadest kasutas teisele omanikule kuuluvat eluruumi ilma selle eest üüri maksmata (sh võis tasuda kommunaalmakseid). Üüri sektor on valdavalt moodustunud eraisikutele (elukohaga Eestis) kuuluva kinnisvara baasil: 6% kõigist Eesti leibkondadest üüris eluaset teiselt Eesti elanikult, Tallinnas oli vastav näitaja 9% ja Tartus 14%. Avaliku sektori üüri eluase oli marginaalse tähendusega, Eestis tervikuna puudutas see 1% leibkondadest, Tallinnas 2%. Üürnike kasutada oli Eesti keskmisest vähem eluruumi pinda: 23 m<sup>2</sup> elaniku kohta (Eesti keskmine 30,5 m<sup>2</sup>); keskmine tubade arv elaniku kohta oli üürnikel 0,99 (Eesti keskmine: 1,24). Valdav osa üüri eluasemetest asub korterelamutes (93%) (Üüri eluaseme ... 2013). Maksu- ja tolliameti teatel on Eestis kasutusvalmis 384 282 eluruumi, millest 10-15% on arvatavasti üüripinnad. Kinnisvaraekspertide hinnangul võib üüri sektori osakaal olla hinnanguliselt 15% eluruumidest (Toompark, 2015).

Euroopas on keskmine üüri sektori osakaal 30% eluruumidest, Austrias, Saksamaal, Prantsusmaal, Hollandis, Rootsis ja Taanis ca 40% (European Commission, 2014, 2).

Eestis üüriturg on riiklikult reguleerimata, puudu selge elamuehituspoliitika. Euroopa nn vanemates riikides, kus on üürnike osakaal suurem, on see ka rohkem riiklikult reguleeritud, palju on sotsiaal- ja munitsipaalüürimaju. Nt Hollandis on riiklikult toetatud üüripinda kogu elamufondist 35%, Austrias ja Rootsis 23%, Suurbritannias 21%, Taanis 19%, Soomes ja Prantsusmaal 17%. Suurema riikliku reguleerimisega riikides on üldiselt ka üürnike õigused rohkem kaitstud (Andrews, Sanches, 2011, 24). Üürituru riiklikul reguleerimisel on tavaliselt kaks eesmärki – ühelt poolt tagada sotsiaalne õiglus läbi piisaval



hulgal taskukohaste üüripindade, teiseks vältida antud kinnisvarasektori killustatust ning tagada üürilepingute korrektsus ja täitmine. Lisaks soodustab tööjõu liikumist, suurendab riigitulusid, majanduslanguse ajal aitab see vähendada kinnisvaraturu langusega seotud riske. Arenenud ja tõhus üüriturg pakub alternatiivi omanditurule, leevendades selles hinnasurvet ja ütlustades elamuturu dünaamikat (European Commission, 2014, 3, 16).

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 soovitakse säilitada. Noored kes soetasid enne majandussurutise algust pangalaenuga korteri, kuid kes pere suurenedes või uute võimaluste avardudes 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 2012:82–83):

1. Noored – kes ei soovi või ei ole võimalust eluaseme soetamiseks.
2. Piirkonnas ajutiselt elavad/töötavad inimesed – näiteks maapiirkondades olev tööpuudus sunnib inimesi sissetuleku teenimiseks teise piirkonda ümber asuma. Õpilased ja üliõpilased, kes vajavad õppeperioodiks elamispinda.
3. Välismaalased – ajutiselt Eestis õppivad või töötavad inimesed, kes vajavad eluruumi teatud tähtajaks.
4. Üürnikud uue kodu ehitamise ajaks – inimesed, kes on uue kodu ehitamise finantseerimiseks senise eluruumi realiseerinud ning vajavad ajutist eluaset uue kodu valmimiseni.

Vaba korteri omanikul ehk potentsiaalsel üürileandjal on oluline teada kui suur nõudlus on tema poolt välja üüritavale korterile. Statistikaameti andmetel on lähiaastatel 20 – 25 aastaste, potentsiaalsete eluruumide üürivate osakaal kõrge, sest aastatel 1987 ja 1988 sündis üle 25 000 lapse. Sellest tulenevalt on kinnisvaraturg, sh üüriturg aktiivne (Toompark, Hindpere 2012:8). Eelpool toodud väidet toetab Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeeriumi uuring “Üürieluaseme kättesaadavus ja vajadus. Üliõpilaste hinnangute analüüs.” Uuringu põhjal üürib eraisikult eluaset 71% uuringule vastajatest, kelle sünniaasta on 1988 ja 11 hiljem. Üüritavad eluasemed asuvad vanemates korterelamutes, mille üürihind on üliõpilastele vastuvõetav (Üürieluaseme ... 2013).

Üürileandjate ja üürnike vahelisi suhteid reguleerib põhiliselt võlaõigusseadus ja selle peatükk nr 15 (Üürileping). Üürileandjate ja üürnike vaheliste vaidluste korral on osapooltel lisaks kohtule võimalus oma õiguste kaitseks pöörduda ka Üürikomisjoni. Üürikomisjoni otsusega mittenõustumisel on võimalus edasi pöörduda kohtusse.

Eesti üürihinnad pole viimasel kahel aastal märkimisväärselt kasvanud ning on tõenäoline, et võib toimuda korrektsiooni, sest nn „lagi“ on igas mõttes käes. Sarnaselt korterite müügituruga on ka üürisektoris tekkimas aina tugevnev klientide turg. Selle põhjuseks on kaks olulist fakti. Esiteks on näiteks Tallinna üüriturul tekkimas mõningate korteritüüpide hulgas ülepakkumine. Eriti märkimisväärselt just kahetoaliste, sh uute osas, mida pakutakse ja ehitatakse üle kogu linna ning kus konkurents on juba suur ja seda ammu enam mitte ainult hinna, vaid ka sisutuse ja lisaväärtuste osas. Teiseks on asi üldises elatustasemes, mis tähendab, et paljude jaoks on hinnapiir ees. Kuna pakkumisi on palju, peavadki teatud tüüpi korterite omanikud uute üüriliste leidmiseks rohkem aega varuma ja kui vaja, hinnakorrektsioone tegema. Samuti tähtsustatakse üha rohkem maja energiaklassi, sest see annab aimu eeldatavatest kuludest. Lisaks on endiselt olulised hea parkimisvõimalus, panipaik ja arenenud infrastruktuur (ühistranspordipeatused, lasteaia-kooli lähedus, kauplus/kaubanduskeskus, sportimisvõimalused, rohealad ja lastemänguväljakud). Seega muutub üürisektor aina kliendikeskemaks, mille tõttu peavad omanikud enam pingutama. Üürnikud otsivad võimalusi oma elukeskkonna parandamiseks, olles järjest teadlikumad oma soovides ning otsustega nad liigselt ei kiirusta (Sõmerik, K., 2016). Hinnatumates asukohtades, nagu näiteks Tallinnas Nõmme ja Pirita linnaosad, on pakkumine endiselt vähene.

Eesti üürituru põhiprobleemid:

- väga suur osa füüsilisi isikuid jätab korteri või maja väljaüürimisest saadud tulu deklareerimata ja tulumaksu maksmata,
- üürilepingute nõrk tase või selle puudumine, kasutatakse vanu lepingute põhjasid, mis ei vasta kehtivatele seadustele, lepingud on suusõnalised,
- võlaõigusseaduse üürilepingu peatükk tervikuna vajab sisulisi muudatusi,
- üürilepingud on lühikese kehtivusajaga, üürileandjad eelistavad sõlmida ühe aasta kaupa või siis määramata tähtajaga, üürnikud on selgelt huvitatud kindlate, pikaajaliste, üürilepingute sõlmimisest, et tagada enda perele stabiilne elukoht,
- arveldatakse sularahas, vaidluste korral keeruline tõestada maksete tasumist,
- nõudlus ületab pakkumist, kaasaegsete üürikorterite pakkumine on vähene, see on tõstnud nt Tallinnas üürimaksed kõrgemaks kui analoogse korteri laenumakse selle ostmisel,
- üürimajade vähesus, nende olemasolu aitaks stabiliseerida üüriturgu ja vähendada nõudlust,
- tagatisraha ei hoiustata eraldi ja tagastamisel ei arvestata intressi. Võlaõigusseadus sätestab, et üürile andja on kohustatud üürniku makstava tagatisraha hoiustama vähemalt kohaliku keskmise intressiga. Intress kuulub üürnikule ja suurendab tagatisraha. Paraku ei ole enamik üürnikke sellest midagi kuulnud või ei saa seda olude sunnil rakendada. Hoiustamine on üürileandjale koormav, hoiuselt teenitud intress ei loo üürnikule reaalselt väärtust, ega garanteeri tagatisraha väärtuse säilimist.

Neist kõige olulisem on üüritulu deklareerimata ja tulumaksu tasumata jätmine. Samuti võiks märkida võlaõigusseaduse üürilepingu peatüki muutmisvajadust. Selles võiksid muutmist vajada näiteks järgmised punktid:

- üürniku ees vastutuse säilimine kolmeks aastaks pärast üüripinna müümist, kui uus üürileandja rikub üürilepingust tulenevat kohustust, vastutab eelmine üürileandja kolme aasta jooksul, alates üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekust, kohustuse rikkumisega üürnikule tekitatud kahju eest nagu käendaja (Võlaõigusseadus, § 291 lg 4),
- ebaõiglaselt kõrge üüri vaidlustamise võimalus (Võlaõigusseadus, § 302 lg 1),

- üürnikule raskete tagajärgede tekkimisel väljatõstmise keeld. Eluruumi üürnik võib üürileandjapoolse üürilepingu ülesütlemise ja tähtajalise üürilepingu tähtaja möödumise korral nõuda üürileandjalt üürilepingu pikendamist kuni kolmeks aastaks, kui lepingu lõppemisega kaasneksid üürniku või tema perekonna jaoks rasked tagajärjed (Võlaõigusseadus, § 326 lg 2),
- eelmise üürniku poolt tasutud üüri suuruse avaldamise kohustus (Võlaõigusseadus, § 295);

Antud punkte peavad eraettevõtjad üldiselt arusaamatuteks riskideks.

## 2.2 Üüritulu maksustamine tulumaksuga

Eestis maksustatakse üüritulu tulumaksuga. Tulumaksu kohaldamist reguleerib Tulumaksuseadus (Tulumaksuseadus, § 16). Eestis maksustatakse residendist füüsilise isiku poolt maksustamisperioodil saadud tulu kinnis- või vallasvara või selle osa üürile või rendile andmisest, tasu hoonestusõiguse seadmise või kinnisasja ostueesõigusega, kasutusvaldusega, isikliku kasutusõigusega või servituudiga koormamise eest 20% tulumaksuga. Pole vahet:

- kas omanik on sõlminud üürilepingu suuliselt või kirjalikult;
- kas üüritavaks objektiks on tuba, korter, maja või majaosa;
- millise perioodiga on üürileping sõlmitud (s.t tulu tuleb deklareerida ka siis, kui omanik üüris oma korterit välja näiteks 3 kuud aastas).

Kinnisvara korrashoiuga seotud kulud on võimalik tulust maha arvata juhul, kui eraisik on registreeritud füüsilisest isikust ettevõtjana ning üüritulu on tema ettevõtlustuluks. Muul juhul ei saa kulusid tulust maha arvata. Füüsiline isik peab üüritulu deklareerima kord aastas tuludeklaratsiooni esitamisel.

Üürilepingu sõlmimisel makstud tagatisraha pole omaniku tulu, kuna see tuleb üürilepingu lõppedes üürnikule tagastada. Üürileandja peab hoiustama tagatisraha krediitdiasutuses oma varast eraldi. Tagatisraha eraldi hoiustamine on vajalik eelkõige selleks, et üürileandja seda raha ära ei kulutaks. Hoiustamine peab toimuma vähemalt kohaliku keskmise intressiga. Intress kuulub üürnikule ja suurendab tagatisraha. Korteri kasutamisega seotud kõrvalkulusid (korteri kommunaalkulusid) ei loeta samuti omaniku tuluks ning neid ei pea deklareerima.

Euroopa Liidus ja sinna mitte kuuluvates Euroopa riikides on renditulu maksumäärad väga erinevad (vt Lisa 3.). Erinevused on ka võimalikes maha arvamistes üüritulust, mõned näited:

- Suurbritannias on võimalik kõik üüripinnaga seotud kulutused üüritulust maha arvata, sh nt kindlustusmaksed, kinnisvaramaakleri teenus, raamatupidamiskulud, samuti mööbli võimalikku kulumit (Warwick-Ching, 2015),
- Soomes on võimalik maha arvata kõik aastased kinnisvaraga seotud remondikulud, ka kinnisvara ostuks võetud laenu intressid (Verohallinto). Samuti arvestatakse maha linearselt hoone amortisatsioon, elamutel, büroohonetel ja sarnastel varadel 4% aastas, kauplusel, vabrikul, töökojal või muul sarnasel hoonel 7% aastas, mööbli amortisatsioon 25% aastas, kui maksumus jääb alla 1000 euro ja eluiga ei ole üle 3 aasta, võib mööbli amortisatsiooni maha arvestada korraga (Veronmaksajan keskusliitto),
- Saksamaal on samuti võimalik kõik üüripinnaga seotud kulutused üüritulust maha arvata, sh nt kindlustusmaksed, kinnisvaramaakleri teenus, mööbli ja sisustuse kulum kasuliku eluaja jooksul. Lisaks on Saksamaal ka üürnikul teatud protsent üürisummast võimalik maha arvata aastasest maksustatavast tulust (Lohnsteuerhilfverein).

Füüsiline isik peab üüritulu deklareerima kord aastas tuludeklaratsiooni esitamisel. Tuludeklaratsiooni saab esitada Maksu- ja Tolliametile alates 15. veebruarist kuni 31. märtsini. Tuludeklaratsiooni esitavad residendist füüsilised isikud eelmise kalendriaasta tulu kohta. Selleks tuleb täita füüsilise isiku tuludeklaratsiooni vormi A (Lisa 4, Tuludeklaratsiooni vorm A) vastavad lahtrid, üüritulu ja sellelt kinnipeetud tulumaks tuuakse välja tuludeklaratsiooni lahtris 5.1 (palk ja muud tasud). Kui üüritulult polnud tulumaksu kinnipidamist, siis peab füüsiline isik deklareerima üüritulu lahtris 7.3 (üür ja renditulu) (Maksu- ja tolliamet). 2016. aasta tuludeklaratsioon tuleb esitada hiljemalt 2017. aasta 31. märtsil. Deklaratsiooni võib esitada nii paberandjal kui ka elektrooniliselt e-maksuametis.

### **2.2.1 Üüritulu puudutavad muudatused tulumaksuseaduses 2016**

01.01.2016 jõustunud üüritulu maksustamist puudutav tulumaksuseaduse muudatus § 39<sup>1</sup> võimaldab eluruumi üürilepingu alusel saadud üürist (TuMS § 16 lõige 1) üürimisega seotud kulude katteks tuludeklaratsioonis maha arvata 20%. Mahaarvamisi saavad teha

residendist füüsilised isikud, mitteresidendid ja lepingulised investeerimisfondid. Mahaarvamisi ei saa teha füüsilisest isikust ettevõtjad, kuna nende puhul maksustatakse ettevõtlustulu kogumina, mitte üksikuid tululiike. Uue sätte juures on oluline arvestada, et:

- mahaarvamisi saab teha ainult eluruumi üürilepingu alusel saadud üürist. Eluruumi üürilepingu mõiste sisustamisel tuleb lähtuda võlaõigusseaduse paragrahvidest, mis reguleerivad sellist tüüpi lepingut (nt §-d 273–275), eluruumi mõiste sisustamisel võlaõigusseaduse § 272 lõikest 2 ja üüri mõiste sisustamisel võlaõigusseaduse §-st 271. Seega on oluline lepingu ja tulu liik ning mahaarvamisi saab teha ainult tasust, mida saadakse eluruumi üürilepingu alusel,
- mahaarvamine toimub tuludeklaratsioonis, mistõttu ei ole seda võimalik kasutada tuludeklaratsiooni esitamata,
- mahaarvamine tehakse ilma dokumentaalsete tõenditeta üürimisega seotud kulude kohta. Seega mahaarvamine ei sõltu reaalistest kulutustest ning katab ka eluruumi amortisatsiooni komponenti,
- mahaarvamisel puudub summaline ülempiir.

Kõigil muudel juhtudel (see tähendab eluruumi üürilepingu alusel saadud üürist erineva TuMS § 16 lõike 1 mõistes renditulu puhul) puudub õigus teha renditulust ükskõik milliseid mahaarvamisi seni, kuni isik ei registreeri end füüsilisest isikust ettevõtjaks ning ei käsitle renditulu oma ettevõtlustuluna (Ibid).

Lisaks peab TuMS § 44 uue lõike 14 kohaselt residendist füüsiline isik, kes on Eestis asutatud hooneühistu liige või kellele kuulub Eestis asuv korteriomand, kinnisasi või Eestis asuva kinnisasjaga seotud hoonestusõigus või korterihoonestusõigus, kinnitama tuludeklaratsioonis renditulu saamist või mittesaamist. Lihtsustatult öeldes peavad kõik residendist füüsilised isikud, kellel on korteri või maja omandiõigus või hoonestusõigus, tegema tuludeklaratsioonile märke, kas ta sai renditulu või mitte. Seaduse teksti praeguses sõnastuse järgi võib jääda ekslik mulje, et deklareerimiskohustuse ulatusest jäävad välja allrendile andjad. Kuigi kinnituse andmise kohustuse tekkimise alused on piiratud kinnisvaraga, siis kinnitus tuleb anda igasuguse TuMS § 16 lõike 1 mõistes renditulu saamise või mittesaamise kohta. Renditulu saamise korral tuleb vastav tulu deklareerida, tulu mittesaamisel anda sellekohane kinnitus, mille sisu ja vorm täpsemal kujul sätestatakse rahandusministri määrusega kehtestatava füüsilise isiku tuludeklaratsiooni vormiga. TuMS täienduse jõustumisel puudub füüsilisel isikul võimalus saadud renditulu passiivselt maha

vaikida. Selle asemel peab renditulu saaja hakkama edaspidi renditulu varjamiseks selle saamist maksudeklaratsioonis ühemõtteliselt eitama. Kaob võimalus nn „unustada“ renditulu saamine.

### **2.2.2 Üüritulu maksustamine äriühingu ja eraisiku vahel**

Praktikas ei ole harvad juhtumid, kui eraisik on otsustanud tühjana seisvad ruumid või korteri anda juriidilise isiku kasutusse. Sõltuvalt üüritehingu tingimustest ja sisust võivad olla erisused maksustamise tagajärgedes. Oluline on eristada, kas eraisik saab üüritulu ettevõtluse käigus või füüsilise isiku tuluna. Kui eraisikule ei ole ruumide üürimine ettevõtlus, tuleb äriühingul üüritasu väljamaksmisel TuMS § 41 p 7 alusel pidada kinni tulumaks 20% ja üle kanda maksuameti kontole. Eraisikust üürileandja võib tegeleda ruumide üürimisega ka ettevõtluse korras (TuMS § 14 lg 4), millisel juhul ei ole äriühing kohustatud eraisikule tasutud üüritasult tulumaksu kinni pidama. Äriühingu jaoks ei ole sisulist vahet, kas üürida ruume eraisikult või FIE-lt (v.a. tulumaksu kinnipidamise aspekt). Äriühingu seisukohalt ei ole ka vahet selles, kas üüritasu makstakse residendile või mitteresidendile - tulumaks kuulub mõlemal juhul kinni pidamisele. Sarnaselt residendist juriidilise isikuga tuleb maksu kinnipidamise kohustust täita ka TuMS § 40 lg 1 alusel Eestis püsivat tegevuskohta omaval või tööandjana tegutseval mitteresidendil (Kask, 2011).

Kui üüritasult on jäetud tulumaks kinnipidamata, tasub tulumaksu eraisik, sh mitteresident, kellel tuleb saadud üüri- või renditulu deklareerida tuludeklaratsioonis. Sõltuvalt sellest, kas äriühing üürib ettevõtlusega mittetegelevalt eraisikult ruume tasuta eest või tasuta, on olemas maksustamist mõjutavad aspektid.

Tasuta üürimise juhtudel tuleks arvestada järgmist (Kask, 2011):

- kui üürimine toimub TuMS § 48 lg 3 mõistes äriühingu töötajalt, loetakse turuhinda ületav üüri osa erisoodustuseks. Kui üürileandjaks on äriühinguga seotud isik, tuleb turuhinda ületavat üüri osa maksustada siirehindade kaudu TuMS § 50 lg 4 alusel,
- tasuta eest ruumide üürimiseks kvalifitseeruvad ka need juhtumid, kui üürileandjale üüritasu otseselt ei laeku ja tasutakse nt pangale korteriga seotud laenumakseid.

Ruumide tasuta üürimisel tuleks arvestada järgmist:

- kui ruumid antakse äriühingule tasuta kasutusse ja äriühingu kanda jäävad üksnes ruumide kasutamisega seotud üld- ja kommunaalkulud (kõrvalkohustused), ei ole

kulude näol tegemist eraisiku tuluga, kuna TuMS § 12 lg 3 kohaselt ei ole loeta füüsilise isiku tuluks teise isiku kasuks tehtud dokumentaalselt tõendatud kulu hüvitisi,

- neil juhtudel kui äriühingule antakse kasutada kontoripinnaks osa eluruumist, võib äriühing maksta ainult oma tegevusega seotud pinna ekspluateerimise kulud, muul juhul rakendub kuludele maksustamine kas ettevõtlusega mitteseotud kulu või erisoodustuse näol. TuMS § 48 lg 4 p 1 kohaselt loetakse erisoodustuseks eluasemekulude täielik või osaline katmine. TuMS § 51 lg 1 ja lg 2 p 5 kohaselt loetakse ettevõtlusega mitteseotud kuluks kulud või väljamaksed ettevõtlusega mitteseotud kohustuste täitmiseks,
- kui eraisik (kes ei tegele ruumide üürimisega ettevõtlusega korras) ja äriühing on tulumaksuseaduse mõistes seotud isikud, ei too üüritasu puudumine kaasa maksukohustust. Ehkki ka tasuta tehingute puhul tõusetub küsimus tehingu turuväärtusest, siis juhtudel, kui äriühing üürib seotud eraisikult tasuta üüripinna, siirdehindade maksustamise põhimõtted ei rakendu. TuMS § 50 lg 4 reeglistik rakenduks juhul, kui äriühing annaks ise ruumid seotud eraisikule tasuta kasutusse. Vastupidisel juhul ei saa aga rääkida äriühingu varjatud kasumisiiretest, kuna tehingust ei jää äriühingul saamata tulu ega kanta kulusid. Eraisik võib oma vara anda tasuta üürile/rendile või kinkida ilma, et see tooks talle kaasa maksukohustuse, kuna maksustada saab vaid realiseerunud sissetulekut,
- kui ruumid antakse äriühingule tasuta kasutada eesmärgil tasuta äriühingu kaudu ruumide või korteriga seotud üld- ja kommunaalkulusid ja äriühing neid ruume tegelikult ettevõtluseks ei kasuta (nt. puudub ettevõtlus, äriühingul on ettevõtluseks teised ruumid, ruumid jäävad tegelikult täielikult eraisiku kasutusse jne), on kantud kulude näol äriühingu jaoks tegemist kas ettevõtlusega mitteseotud kuluga või erisoodustusega.

Enne üüritehingu sisu ja tingimuste üle lõplikku otsustamist on mõistlik üle vaadata võimalikud maksuriskid ja tulenevalt sellest kujundada lõplikud seisukohad. Tasuta üüritehingute puhul tasub kindlasti üle vaadata, kas eraisik ei saa tulu või hüve muul viisil või vormis, mis võiks anda alust täiendava maksukohustuse tekkimiseks kas äriühingul või eraisikul. Tasuliste üüritehingute puhul tasub tähelepanu pöörata töötajate ja seotud isikutega seotud maksuriskidele (Kask, 2011).



## 2.3 Üüritulu maksustamine käibemaksuga

Ehkki käibemaksuseaduse § 16 lg 2 p 2 kohaselt on kinnisasja või selle osa üürile, rendile või kasutusvaldusesse andmise puhul tegemist maksuvaba käibega, võib maksukohuslane Maksu- ja Tolliametit kirjalikult teavitades lisada käibemaksu kinnisasja või selle osa, välja arvatud eluruumi üürile, rendile või kasutusvaldusesse andmisel. Varasemalt kui eluruum renditi välja äripinnana, kasutati ka võimalust selle maksustamiseks käibemaksuga. Rahandusministeeriumi tõlgenduse kohaselt see enam 01. jaanuarist 2015. võimalik ei ole. 02. märtsist 2016 on aga olemas Riigikohtu lahend nr 3-3-1-47-15, millega on Riigikohus selgelt välja toonud, et maksustamisel tuleb lähtuda tehingu tegelikust majanduslikust sisust, mitte ehitise registrijärgsest kandest. Hoolimata sellest, et registrijärgne kasutusotstarve on eluruum, võib maksumaksja seda pinda kasutada majandustegevuse eesmärgil, mis toob endaga kaasa sisendkäibemaksu mahaarvamise õiguse. Vaidlus käis selle üle, et maksukohustuslane ostis korterid koos garaaži ja panipaikadega, eesmärgiga anda need rendile hotellile, kes hakkaks nendes korterites majutusteenust osutama. Maksuhaldur keeldus korterite ostjale sisendkäibemaksu tagastusest põhjendusega, et ettevõtja ei saa kõnealuseid korteriomandeid kasutada oma ettevõtluses maksustatava käibe tarbeks.

Kõik kolm kohtuastet maksuhalduriga nõus ei olnud. Kohus sedastas, et eluruumi üürile, rendile või kasutusvaldusesse andmisele kohaldatava maksuvabastuse eesmärk on eelkõige selles, et inimesed ei peaks maksma käibemaksu oma elukohta (kodu) kasutamise eest. Sellest eesmärgist lähtudes tuleks tõlgendada ka muid maksuvabastust ja selle kohta tehtud erandeid sätestavaid norme. Kui mingi õigussuhte seisukohast on tähtis, kas tegemist on eluruumiga või mitte, tuleb seda hinnata, lähtudes sellest, milleks ruumi tegelikult kasutatakse (või kasutama asutakse), mitte aga pelgalt sellest, milleks see ruum on objektiivselt kasutuskõlblik. Seega ei saa olukorras, kus mingisugust püsivaks elamiseks kasutatavat (ja selleks otstarbeks ehitatud) ruumi kasutatakse realselt mõnel muul otstarbel, rääkida "eluruumi" üürile, rendile või kasutusvaldusesse andmisest. See, et eluruumiks kõlblikku ja selleks ehitatavat korterit saab põhimõtteliselt kasutada ka maksustatava käibe tarbeks, tuleneb üheselt KMS § 16 lg 2 punktist 2. Ühestki õigusnormist ei tulene, et käibemaksukohustuslasest isik ei võiks elumumaa sihtotstarbega maal asuvas ehitises paiknevat korterit välja üürida teisele isikule seal majutusteenuse osutamiseks.

Riigikohus viitas ka Euroopa Kohtu lahendile kohtuasjas C-153/11 (p-d 45 ja 52), milles on rõhutatud, et kui kinnisasi on soetatud maksukohustuslase maksustatavate tehingute

tarbeks, peab ta tulenevalt käibemaksu neutraalsuse põhimõttest saama sisendkäibemaksu kohe maha arvata ka juhul, kui ta ei asu soetatud ehitist kohe majandustegevuses kasutama. Vastasel korral võib käibemaks kumuleeruda (Elling, 2016).

Eeltoodust selgub, et pelgalt korteri ehitusõiguslikust kasutusotstarbest lähtumine ei pruugi käibemaksuseaduse kontekstis eluruumide ja mitteeluruumide eristamisel alati viia õigele tulemusele. Seepärast tuleb maksukohustuslasele anda võimalus selgitada ja esitada tõendid näitamaks, et elamu, korter või muu elamu osa on tegelikult soetatud majandustegevuse tarbeks (selles kaasuses olid nendeks tõenditeks äriplaan ja hotelliga sõlmitud eelleping). Seejärel peab maksuhaldur hindama, kas kavandatud tegevus kujutab endast maksustatavat käivet ning kas esitatud äriplaan on usutav. Mitte iga majandustegevuses toimuv kasutus ei anna võimalust lisada teenusele käibemaksu (Ibid).

Paljudel juhtudel on ruumi tegelikku kasutust keeruline hinnata. Selle kohta, kas ja kui suurel määral renditaval pinnal äritegevust tehakse või kas seejuures kasutatakse ruumi tegelikkuses ka elamiseks, puudub arve väljastanud äriühingul üldjuhul kontroll. Samuti ei ole tõendite puudumisel võimalik väita, et rentnik renditud pinda tõepoolest ärilisel eesmärgil kasutab.

### **3. ÜÜRITULU MAKSUSTAMINE JA DEKLAREERIMINE PRAKTIKAS**

#### **3.1 Probleemid üüritulu maksustamisel ja deklareerimisel**

Maksu- ja tolliameti andmetel deklareeriti 2014. aastal üüritulu 5 246 deklaratsioonis summas 12,5 miljonit eurot, aasta varem 4 018 deklaratsioonis 9,1 miljonit eurot. Maksuameti hinnangul jääb igal aastal üüritulult saamata 8-27 miljonit eurot, kinnisvaraekspert Tõnu Toomparki hinnangul 17 miljonit eurot tulumaksu (Toompark, 2015). Maksu- ja tolliamet hindab, et üüritulu jätab deklareerimata veerand kuni kolmandik üürileandjatest. Kinnisvarafirmad usuvad aga, et see arv on suurem ja suhe pigem vastupidine (Kahu, 2015). Kinnisvarafirmade hinnangul, tuginedes enda vahendatud üüriobjektide statistikale, deklareerivad ametlikult üüritulu ca 20 – 30% üürileandjatest, mis on vastupidine Maksu- ja Tolliameti arvamusele.

Kui valdav osa üürileandjaid lihtsalt ei deklareeri üüritulu ja ei maksa makse, siis on kasutusel ka skeem, kus üüriobjekt antakse endaga seotud äriühingule tasuta kasutada ning üüritulu saajaks on äriühing. Kuna äriühingu puhul maksustatakse tulumaksuga dividende, siis see annab võimaluse maksustamine edasi lükata. Äriühingu kasutamine üürimisel on seaduslik võimalus korteriga seotud kulud tuludest maha arvata, kuid paljudel juhtudel ka läbi äriühingu lükata võimalik maksustamine määramatusse, et leida tulevikus võimalus sellest pääseda.

Üürileandja jaoks tekib tulumaksuküsimus päevakorda ka vara müümisel. Üürikorter ei ole inimese enda peamine eluase. Seetõttu tuleb deklareeritud üürikorteri müümisel tasuda tulumaks müügihinna ja soetusmaksumuse vahelt. Mingeid maksuerandeid ega -vabastusi üürikorteri müümisel tulumaksu osas ei ole (Ibid).

Üürnikul on hetkel ainult üks kohustus teatada üürilepingust - toimetulekutoetuse taotlemise korral. Maksu- ja Tolliamet korraldas antud olukorda puudutava pilootprojekti Tallinna ja Valgaga ning palus, et linnad annaksid maksuametile üürilepingutest teada. Selle tulemusel tuli 2014. aastal Tallinnas välja ca 300 juhtumit kus korteri üüritulu ei

deklareeritud. Üürileandjaid teavitati ja nad tegid oma deklaratsioonid korda (Jõesaar, 2014). Sarnase koostööpalve saatis Maksu- ja Tolliamet peale seda kõigile omavalitsustele. Paljud kohalikud omavalitsused ei teinud maksuametiga üüritulu deklareerijate leidmisel koostööd. Näiteks keeldusid vastavat infot väljastamast Pärnu, Tartu ja Rakvere linn. Samas on üüritulu maksud tulubaasiks ka kohalikele omavalitsustele endile, kuna nad saaksid 11,6% üüritulust endale (Maksu- ja Tolliamet).

Peamiseks probleemiks on üürileandja seisukohalt, et kinnisvara korrashoiu ja remondiga seotud kulusid ei ole võimalik tulust maha arvata. Sisuliselt eraisikute puhul maksustatakse üürikäivet, mitte tulu. Välja arvatud juhul, kui eraisik on registreeritud füüsilisest isikust ettevõtjana ning üüritulu on tema ettevõtlustuluks. Sellisel juhul aga lisanduks tulumaksule ka sotsiaalmaks, mis vähendaks tulusid veelgi. Üüritulu ei ole samas riskivaba investering ega garanteeritud tuluallikas. Üüripinna välja üürimine on reeglina kasumlik, kuid välja üürimisega seotud võimalike riskide realiseerumisel võib üürileandja kokkuvõttes teenida hoopis kahjumit aga üüritulult tuleb maksud ikkagi tasuda, mis suurendab kahjumit veelgi. Teine võimalus on teha seda läbi äriühingu, kus tulumaks tekib alles dividendide välja võtmisel. Äriühinguga on aga rohkem arvepidamist, raamatupidamiskulud ja võimalik käibemaksukohustus. Ettevõtte loomine aitab aga maksustamist edasi lükata ning on üürileandja ja üürniku jaoks lihtne ja läbipaistev. Maksustamise edasilükkamine võimaldab ka rahavoogu reinvesteerida (Toompark, 2015).

Oluliselt on üüritulu deklareerimise kasvu tõstnud Maksuameti jõuline teavitustöö. Üüritulu deklareerivate isikute arv kasvas 2014. aastal koguni 27,5%, neist 42% olid täiesti uued üüritulu deklareerijad. Maksuameti teravdatud tähelepanu üüriturile kasvatas deklareeritavat üüri tulu üle kolme miljoni euro.

Tabel 1. Üüritulu deklareerimise kasv

	2013	2014	Muutuse %
Üüritulu deklareerijad	3 987	5 123	27,5
Keskmine üüritulu deklaratsiooni kohta	2 258	2 386	4,8

Allikas: Maksu- ja tolliamet

Kuigi väidetakse, et üüritulu deklareerijate ja sellelt ametlikult tulumaksu maksjate arvu kasv tõstab ka üürihinda, siis viimase kahe aasta jooksul üürihinnad oluliselt tõusnud ei ole. Sellel on kaks peamist põhjust. Esiteks viimaste aastate arendustegevus kinnisvaraturul, mis toob pakkumisele üha uusi kortereid ning põhjustab omanike vahel suurt konkurentsi. Teiseks suureks hinnakasvu pidurdajaks on Eesti ühiskonna väike ostuvõime. Kui liita kokku igakuine üürimakse ja kommunaalkulud, saame piisavalt suure summa, mida ei saa nii kergekäeliselt enam kasvatada. Samuti ületab juba praegu kinnisvara üürihind üüritava vara võimaliku laenuga ostu puhul igakuist laenumakset. Autorile on teada näide, kus üürileandja kasutas tulumaksu lisamist üürile ettekäändena üüri tõusuks. Aasta pärast aga soovis tõsta üüri uuesti samal ettekäändel ning tuli välja, et realselt tulumaksu tasumist endiselt ei toimunud.

### **3.2 Ettepanekud muudatusteks**

Rahandusministeerium ning Maksu- ja Tolliamet on deklareerinud eesmärgiks eelkõige eluruumide üürituru läbipaistvamaks muutmise, üürilepingutega seotud vaidluste vähendamise ning maksutulu suurendamise. Maksu- ja tolliamet soovib motiveerida neid, kes hetkel ei deklareeri üüritulu ja ei maksa sellelt makse. Maksu sissenõudmine pole probleem, kui üksnes teataks, kellelt seda küsida. Maksu- ja tolliameti hinnangul on senini piiranud järelevalvet üüriturul informatsiooni vähesus, mille tõttu ei ole ametil senini võimalik olnud piisavat õiguskuulekust tagada. Kontrollle on tehtud vastavalt oma riskianalüüsile, sealhulgas kasutanud rahvastikuregistri andmeid ja mitmete kohalike omavalitsuste edastatud infot.

Praegu pole ei üürileandjal ega üürnikul motivatsiooni maksuametit informeerida. Üürileandja ei taha osa tulu kaotada ja üürnik ei soovi lepingust teatada, sest tema ei võida sellest midagi, pigem vastupidi, kartusest üüripinnast ilma jääda tullakse omanikule vastu.

Lähemalt erinevatest ettepanekutest.

Maksuamet on kaalunud mõned aastad tagasi võimalust pakkuda üürnikele maksusoodustust, et nad avaldaks üürileandjad. Nt üürnik saaks üüriks makstud summa arvelt 2% oma tuludest maha arvata. Seda ideed hetkel edasi arendatud ei ole ja konkreetsete ettepanekuteni samuti jõutud ei ole. Euroopa riikidest on nt Saksamaal üürnikul võimalus osa üürist oma tuludest maha arvata. Seda võimalust on välja pakkunud ka mõned

kinnisvaraekspertid - üüriga kaasneva kulu maksuvabastus tuleb anda üürnikule analoogselt eluasemelaenu intressi tulumaksuvabastusele (Valdre, 2016).

Ühe meetmena kaalub Rahandusministeerium koostöös teiste ministeeriumitega üüriregistri loomist, mille eesmärk oleks aidata eluruumide üürisuhete pooltel tagada õiguskindlus (nt üürilepingute vormid) ning samal ajal tagada avalike ülesannete täitmiseks (erinevate sissetuleku ning kuludega seotud toetuste maksmine, ametlike kirjade kättetoimetamine, maksude kokkukogumine) riigi informeeritus üürisuhetest. Osade ekspertide hinnangul tähendaks see täiendavat halduskoormust ja administratiivkulusid, kuid mitmed kinnisvaraekspertid toetavad seda. Toetajate ettepanekul oleksid seaduse tasemel üürilepingute registrisse kandmata lepingud õigustühised. Register looks olukorra, kus enda kaitseks ja lepingu kehtivuse huvides oleks targem see registris arvele võtta ning see parandaks omakorda maksulaekumist (Tammemäe, 2015).

Kinnisvara- ja maksuekspertid soovivad samuti teha edasi jätkuvat teavitustööd: teavitada maksude maksmata jätmisega kaasnevatest sanktsioonidest, meenutada mitut (elukondlikku) kinnisasja omavatele füüsilistele isikutele, et nende vara koosseis tekitab küsimusi elamispinna kasutamise ning selle eest tasu saamise osas. Üheks põhjuseks, miks üüritulu ei deklareerita, on ka arvamus, et Maksu- ja tolliametil ei jätku ressursse selle probleemiga tegelemiseks. 2012. aastal saatis Maksu- ja tolliamet kinnisvaraportalides üürikuulutusi avaldanud eraisikutele teavituskirja. Kuigi Maksu- ja tolliamet ei olnud sugugi kindel, kas kõik 88 kuulutuse avaldajat ikka on üüritulu saanud ja kirja adressaadil oli raske mõistatada, mida temalt tahetakse ja mis juhtub, kui ta kirjale vastab või kui ta kirjale ei vasta, tekitas antud teema avalikkuses poleemikat ja kindlasti pööras antud teemale tähelepanu ning saavutas teavitustööna oma eesmärgi (Lehis, 2012).

Hetkel on aktuaalne 01.01.2016 jõustunud tulumaksuseaduse muudatus, mis näeb ette üüritulu maksustamise 80% ulatuses. See tähendab, et kogu üüritulu tulumaksumäär on 16%. Meetme oodatav mõju füüsilise isiku tulumaksu laekumisele on Maksu- ja tolliameti hinnangul 2017. a. 6,9 miljonit, 2018. a. 7,3 miljonit ja 2019. a. 7,8 miljonit eurot. Eesti Omanike Keskliidu hinnangul on tegemist kosmeetilise muudatusega, millel reaalselt mõju üürileandjatele ja nende maksukoormusele ei ole. See ei ole praktikas piisav, üürileandja üüripinnaga seonduvad kulud võivad üsna lihtsalt ületada maksuleevendusena pakutavat summat. Seda eriti väikelinnades ja –asulates, kus üürisummad juba iseenesest on väiksemad. See omakorda tähendab, et muudatusi üüriturul see seadusemuudatus endaga kaasa ei too

(Eesti Omanike Keskliit, 2015). Seaduse muudatuse mõju saab realselt hinnata alles 2017. aastal kui on laekunud andmed 2016. aasta deklareerimiste ja laekumiste kohta.

Järgnevalt tuuakse Eesti Omanike Keskliidu koostatud ning autori täiendatud näide Tallinnas Mustamäe linnaosas 2-toalise ca 45 m<sup>2</sup> suuruse remonditud korteri põhjal, mille igakuiseks nn netoüürisummaks on 350 eurot (lisanduvad kommunaalmaksud). Aastane üürisumma on sellise korteri puhul 4 200 eurot, millelt tulumaksu tuli tasuda enne 2016.a. 840 eurot aastas, alates 01.01.2016., kui üüritulust on võimalik maha arvata 20 %, ehk 840 eurot, tuleb tasuda 672 eurot aastas. Vahe on 168 eurot aastas. Kui korter on nt ostetud hinnaga 65 000 eurot, kasutades selleks pangalaenu perioodiga 30 aastat ning intressiga 3% aastas on laenuperioodi keskmine aastane intressikulu juba ca 1 000 eurot ehk tunduvalt rohkem, kui on võimalus üürisummast kulude katteks maha arvata. Lisades siia veel ca iga 5-10 aasta tagant tehtava sanitaarremondi (maksumus ca 2 000 kuni 10 000 eurot), korteriga koos kasutusse antud tehnika ja mööbli uuendamise või remondi, võimalikud üürniku poolt võlgu jäädavad summad või tekitatud kahju, mille sissenõudmine võib osutuda võimatuks jms kulud, võib näha, et praktikas oleks vaja oluliselt suuremas ulatuses kulude maha arvamise võimalust, et üüri maksustamine oleks õiglane ja üürileandjatel ei oleks huvi üüritulu varjata.

Eesti Omanike Keskliit teeb omapoolse ettepaneku kehtestada kindlaks perioodiks (nt 10 aastat) füüsiliste isikute kinnisvara eluruumi üürilepingu alusel kasutada andmise eest saadavale üürile tulumaksuvabastus või minimaalse meetmena ilma ajalise raamita püsivalt lubada üürimisega seotud kulude katteks üürist maha arvata tunduvalt suurem osa (nende arvutuste põhjal ca 60%). Üürile maksuvabastuse andmisel oleks mõistlik sätestada ka korterite arv (1-2 korterit), mida võib üks füüsiline isik tulumaksuvabalt välja üürida (Ibid). Maksuvabastus kaotaks aga ära senisegei laekuva maksutulu, oleks ebaõiglane seni tulumaksu tasunud inimeste suhtes ja ei garanteeri, et kümne aasta pärast oleks inimeste maksekäitumine parem, pigem vastupidi, probleemiga tuleks hakata uuesti tegelema.

Eesti Maksumaksjate Liit on pakkunud välja maksustada üüritulu tavapärasest madalama määraga (10%). Tulemused ei oleks sama tõhusad kui üürikulude maksuvabastuse korral, kuid see-eest vähendataks märgatavalt Maksu- ja Tolliameti õlgadel lasuvat halduskoormust. Vastuseks on teatanud seadusandjad, et on kaheldav, kas maksumäära alandamine või üürikulude üürituludest mahaarvestamise võimaluse loomine motiveerib isikuid seadusega pandud kohustusi järgima (Lehis, 2012).

Välja on pakutud ka riigi aktiivsem sekkumine eluasemepoliitikasse. Ehitada riigi poolt üürimaju, mida saaksid endale lubada ka väiksema sissetulekuga inimesed, näiteks tööjõuturule sisenevad noored, madalapalgalised spetsialistid, noored pered või eakad. Omavalitsustele annab see programm oluliselt suurema võimaluse ka tööjõu mobiilsusele. Riiklikult toetatud üüripindade loomine oli ette nähtud ka Elamuasemevaldkonna arengukavas aastateks 2008-2013, kuid see ei saanud reaalsuseks. Valitsus on selle idee tagasi lükanud, rõhutades senisele Eesti liberaalsele majanduspoliitikale, riiklik elamumajandusse sekkumine on liiga kallis ja Eesti ei saa seda endale lubada ning, et eluasemete ehitus tuleb jätta ikkagi kinnisvaraarendajate hooleks, riik ja omavalitsused ei saa hakata kinnisvaraarendajateks. Mõningate vaheaegade järel on erinevad poliitilised jõud seda teemat jälle uuesti püstitanud, kuid eesmärk on ilmselt olnud rohkem endale tähelepanu pööramine, kui reaalse sooviga midagi ära teha. Üürituru suuremat reguleerimist riigi poolt toetab ka Euroopa komisjoni 2014. aasta raport, mis väidab, et lisaks üürituru korrastamisele aitab see lahendada ka sotsiaalseid probleeme, parandab tööjõu liikuvust, mõjutab positiivselt ka kogu kinnisvaraturgu, aitab vähendada selle turutõrkeid (European Commission, 2014, 17).

OECD on soovitanud Eestis sisse seada kinnisvaramaks. Selle läbi saab suuremat maksutulu kinnisvaraomanikelt, kes omavad lisaks enda kasutatavale elamispiinnale ka eluruume, mida üüratakse välja. Kinnisvaramaks ei ole tegelikult Eestile ajalooliselt midagi uut. Kinnisvaramaks on Eesti Vabariigis olnud kasutusel enne Teist maailmasõda. Aastatel 1918-1944 võis kinnisvaramaksu jagada tinglikult kaheks: kinnisvaramaksuks väljaspool linnu ja alevide ning kinnisvaramaksuks linnades ja alevites. Aastatel 1998-1999 valmistas kinnisvaramaksu ekspertkomisjon ette dokumentatsiooni üleminekuks maamaksult kinnisvaramaksule. Ettevalmistatud materjalidest nähtub, et ka kinnisvaramaksu puhul planeeriti mitmesuguseid maksuvabastusi ja -soodustusi. Maksukohustusest sooviti vabastada välisriikide saatkonnad, religioossed rajatised ja avalikus kasutuses olevad objektid. Maksukoormuse piiramiseks ja halduskulude vähendamiseks arvati maksubaasist välja ka hooned, mille väärtus jääb alla seaduses määratud miinimumpiiri. Lisaks soovitas komisjon maksustamisel rakendada lahendit, mille puhul maksustatakse vaid see osa kinnisvara väärtusest, mis ületab väärtuse miinimumpiiri. Kui on tegemist kinnisvaraga, mille väärtus jääb allapoole miinimumpiiri, kuulub maksustamisele ainult maa. Samuti tehti ettepanek vabastada maksust põllumajanduslikuks tootmiseks kasutatavad hooned (Lehtmets, 2009).



Kinnisvaramaksu seadmisega on seotud aga suured administratiiv- ja halduskulud. Kinnisvara hindamine, erinevate maksuvabastuste- ja soodustuste töötlemine ning maamaksu kogumise protseduurid viivad maksu kogumise kulud ebamõistlikult suureks võrreldes kogutava rahaga. Maksuga kaasnevad ebaproportsionaalsed halduskulud ning kinnisvaramaks oleks Tallinna keskne, millega suureneks kohalike omavalitsuste tuluerinevused piirkondade lõikes. Samuti peetakse probleemiks, et kinnisvaramaks pärsiks kinnisvaraarendust ning investeeringuid (Ibid). Maa ja kinnisvara omamine ei kajasta omaniku varakust ega maksevõimet. Mida suuremaid kulutusi valdusesse tehakse, seda suuremaks kasvab maks, vaatamata isegi sellele, et kulutuste tegemisel tasutakse makse (tulumaks, sotsmaks, käibemaks, aktsiise jne). Kinnisvara laenuga soetanud peredele võib see raskendada laenu teenindamist, samuti pensionäridel toimetulekut. Riigile ja omavalitsustele kuuluvalt maalt maksu kogumine tähendaks avaliku sektori raha ühest taskust teise tõstmist, samas aga lisanduvad administreerimisega seotud kulud. Maamaks, mis kehtis mõned aastad tagasi Tallinnas, näitas selle negatiivseid külgi. Nt tõusis maamaks korteriomanikele, kelle kortermajas asusid äripinnad, mõned ettevõtted viisid äri linnast välja.

Kinnisvaramaks on kasutusel kõikides EL riikides, välja arvatud Maltal ja Rootsis. Kinnisvaramaks on enamikus maades eranditult kohalikule omavalitsusele laekuv maks. Lisaks kohalikule tasandile laekub kinnisvaramaks riigi teistele tasanditele Taanis, Prantsusmaal, Iirimaa ja Ühendkuningriigis. Kinnisvaramaksu peavad enamasti maksma füüsilised isikud ja ettevõtted. Maksumaksja on kas vara omanik (enamasti) või kasutaja (näiteks Ühendkuningriigis). Mitmes riigis maksavad makse korraka kinnisvara omanik ja kasutaja, näiteks Ungaris, Prantsusmaal, Leedus (kus kasutajaid maksustatakse ainult renditud maal) ja Madalmaades (Ibid). Valdavalt on aga Euroopa nn vanades riikides elukeskkond ka stabiilsem ja turvalisem, sotsiaalsed garantiid on suuremad.

## KOKKUVÕTE

Töö eesmärgiks oli leida võimalused suurendada üüritulu deklareerimist ja üüritulult laekuvaid makse. Kuigi üüritulu deklareerijate arv on pidevalt tõusvas joones, on peamiseks probleemiks hinnanguliselt ca 70-80 % üürileandjate üüritulu deklareerimata ja sellelt maksude tasumata jätmine. Selle üks põhjusi on hetkel kehtiv üüritulu maksustamise kord, kus üürile antava kinnisvaraga seotud kulused, eriti remondikulused, eraisik maha arvestada ei saa. Tegemist on sisuliselt üürikäibe maksustamisega, mitte üürilt saadava tulu maksustamisega.

Uurimismeetodina kasutati kvalitatiivset meetodit. Uurimisel koguti andmeid üüriturul osalejate, erinevate kinnisvaraekspertide ja maksuekspertide arvamuste kohta, kasutati Maksu- tolliameti avaldatud andmeid, Rahva ja eluruumide loendusel kogutuid tulemusi, erinevaid teadusartikleid, erialast kirjandust, Eesti Statistikaameti andmeid, Eesti Vabariigi õigusakte ja kohtulahendeid.

Bakalaureusetöö autori hinnangul tuleks võimaldada üüripinnaga seotud kulutused üüritulust maha arvata. Selline lahendus on tavapärane valdavalt Euroopa riikides. 2016 aastal rakendatud maksumuudatus, millega hakati maksustama üüritulu 80% ulatuses, autori hinnangul olulist mõju ei avalda. Võidetav summa ei kata ära võimalikke remondikuluseid, eriti Tallinnast väljapool asuvates asulates, kus saadav üüritulu on madalam aga kulud samad, mis pealinnas. Õiglane oleks üüritulust maha arvestada dokumentaalselt tõendatavat kulutused. Selle lahenduse üheks miinuseks oleks aga täiendava halduskoormuse ja administratiivkulude suurenemine. Kulutuste maha arvamine elimineeriks ka riski, kui tegelikkuses on tehtud kulutused suuremad kui saadav üüritulu aga üüritulult tuleb ikkagi lisaks ka veel maksud maksta. Üüritulu ei ole riskivaba investeering ega garanteeritud tuluaallikas. Üüripinna välja üürimine on reeglina kasumlik, kuid välja üürimisega seotud riskide realiseerumisel võib üürileandja kokkuvõttes teenida hoopis kahju aga üüritulult tuleb maksud ikkagi tasuda.

Olulise efekti võiks anda ka seaduse tasemel üürilepingute registri loomine, kuhu kandmata lepingud oleksid õigustühised. Register looks olukorra, kus enda kaitseks ja lepingu

kehtivuse huvides oleks targem see registris arvele võtta ning see parandaks omakorda maksulaekumist. See võiks parandada ka üürituru kvaliteeti tervikuna, muudaks eluruumide üürituru läbipaistvamaks, vähendaks üürilepingutega seotud vaidlusi.

Teised välja toodud ettepanekud võib autori hinnangul hetkel kõrvale jätta, nt 10-ks aastaks maksuvabastuse andmine kaotaks seniseги maksusumma laekumise ja lükkaks probleemi lihtsalt 10 aastat edasi, kinnisvaramaks tekitaks toimetuleku probleeme väiksema sissetulekuga ja laenu teenindavatel leibkondadel, riigi sekkumiseks eluasemepoliitikasse puuduvad riigil selleks vahendid.

Üüritulu maksustamise ja deklareerimise parandamiseks tehtud ettepanekute analüüsimise ja nende seast kõige tulemuslikuma variandi leidmise peamiseks takistuseks on täpsete andmete puudumine Eesti üürituru suuruse kohta.

## VIIDATUD ALLIKAD

- Allingham, M.G., Sandmo, A. (1972). „Income Tax Evasion: A Theoretical Analysis”, *Journal of Public Economics* 323–338,
- Andrews, D. and A. Caldera Sánchez. (2011). “Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries”, OECD Economics Department Working Papers, No. 849, OECD publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/5kkg9mcwc7jf-en> (05.05.2016)
- Eesti Omanike Keskliit (2015). Arvamus tulumaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu kohta. 12.05.2015. [http://www.omanikud.ee/arvamus/article\\_id-2433](http://www.omanikud.ee/arvamus/article_id-2433) (05.05.2016)
- Eesti Vabariigi põhiseadus. Vastu võetud Riigikogus 28.juuni.1992.a. – RT, 1992, 26, 349
- Elling, T., (2016). Eluruumi renti saab ikkagi teatud tingimustel käibemaksuga maksustada. Raamatupidamis- ja maksuinfoportaal, 06.aprill 2016 <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1845-> (05.05.2016)
- Euroopa komisjon. Aruanne Eesti kohta 2015. SWD (2015). 26 Final, Brüssel, 26.02.2015. [http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/cr2015\\_estonia\\_et.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/cr2015_estonia_et.pdf) (05.05.2016)
- European Commission. (2015). Rental Market Regulation in the European Union, Economic Papers 515, april 2014. [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/publications/economic\\_paper/2014/ecp515\\_en.htm](http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/economic_paper/2014/ecp515_en.htm) (05.05.2016)
- Jõesaar, T. (2014). Maksuamet teeb üüritulu peitmisele lõpu. *Eesti Päevaleht*, 23.detsember 2014, lk 2-3
- Kask, G. (2011). Mida tasub teada üüritehingu maksustamisest, kui äriühing üürib kontoriruumi eraisikult. 17.03.2011. [http://www.rmp.ee/maksud/maksud\\_yldiselt/](http://www.rmp.ee/maksud/maksud_yldiselt/) (05.05.2016)
- Kahu, O. (2015). Kinnisvarafirmad usuvad, et "must üüriturg" on arvatust suurem. <http://uudised.err.ee/l/majandus> 23.veebruar 2015, (05.05.2016)
- Kemtal OÜ kaebus Maksu- ja Tolliameti 20. mai 2014. a maksuotsuse nr 12-2-3/21602-11 osaliseks tühistamiseks nr 3-3-1-47-15. Riigikohtu halduskollegium. 02.03.2016. <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-3-1-47-15> (10.05.2016)

- Kohalike maksude seadus. Vastu võetud Riigikogus 21.septembril.1994.a. – RT I, 1994, 68, 1169; RT I, 07.06.2013, 5
- Käibemaksuseadus. Vastu võetud Riigikogus 10.detsembril.2003.a. – RT I, 2003, 82, 554; RT I, 25.10.2012, 17
- Lehis, L. (2012). Üüritulude maksustamisest: kulud maha, maksumäär 10%, täielik maksuvabastus... Kes pakub rohkem?  
<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1172>  
 (05.05.2016)
- Lehtmets, A. (2009). Maamaksust ja kinnisvaramaksust. *Maksumaksja* nr 12, detsember 2009
- Lill, A. (2013). Euroopa Liidus maksustatakse jätkuvalt tarbimist. *Eesti statistika kvartalikirjeldus*.  
<https://www.stat.ee/dokumendid/70130> (05.05.2016.)
- Maksu- ja tolliamet. <http://www.emta.ee>
- Maksukorralduse seadus. Vastu võetud Riigikogus 20.veebruari.2002.a. – RT I, 2002, 26, 150; RT I, 09.02.2016, 3
- Murphy, R. (2014). Tax evasion in 2014, Published September 2014  
[www.taxresearch.org.uk/Documents/PCSTaxGap2014Full.pdf](http://www.taxresearch.org.uk/Documents/PCSTaxGap2014Full.pdf) (05.05.2016)
- Must, M. (2015). Käest kätte rent Eestis maksu all, *Äripäev*, 12.01.2015
- OECD (2009). „Managing and Improving Compliance: Recent Developments in Compliance Risk Treatments”, <https://www.oecd.org/tax/administration/42490764.pdf>  
 (05.05.2016.)
- Ojasalu, A. (2015). Kas tulumaks on õiglane? *Maaleht*, 20.märts.2015
- Rental Income Tax. Global Property Guide (2015).  
<http://www.globalpropertyguide.com/Europe/rental-income-tax> (05.05.2016.)
- Schneider, F., Raczkowski, K., Mróz, B. (2015). "Shadow economy and tax evasion in the EU", *Journal of Money Laundering Control*, Vol. 18 Iss 1 pp. 34 - 51
- Statistikaamet. Riigieelarvesse laekunud maksud. <https://www.stat.ee>
- Stiglitz, J. E. (1995). Ühiskondliku sektori ökonomika, Tallinn: Kirjastus Külim.
- Sõmerik, K. (2016). Tallinnas võtab maad üürnike turg. 05.2016.  
<http://www.kinnisvaraweb.ee/blog/tallinnas-votab-maad-uurnike-turg/> (05.05.2016)
- Tammemäe, A. (2015). MUST ÜÜRITURG: Sooman soovib luua üürilepingute registri, *Äripäev*, 26.02.2015

- Toomark, T., Kinnisraanalüütik: üüritulu maksustamine on praegu üürileandja suhtes ebaõiglane. <http://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/kinnisvaraanaluuutik-uuritulu-maksustamine-on-praegu-uurileandja-suhtes-ebaoiglane?id=71213983>, 18. aprill 2015
- Toomark, T. (2015). Üürileandja ABC: Kas üürinvesteeringuid teha eraisiku või ettevõttena? 08. juuni 2015, [www.adaur.ee/uurileandja-abc-kas-uuriinvesteeringud-teha-eraisiku-voi-ettevottena/](http://www.adaur.ee/uurileandja-abc-kas-uuriinvesteeringud-teha-eraisiku-voi-ettevottena/)
- Toomark, T., Hindpere, E. (2012). Korter üürile – närvesööv hobi või rikkuse allikas? : praktiline käsiraamat üürileandjatele, investoritele ja maakleritele. Kinnisvarakool. Tallinn Printon
- Tulumaksuseadus. Vastu võetud Riigikogus 15.detsembril.1999.a. – RT I, 1999, 101, 903; RT I, 17.12.2015, 23
- Lohnsteuerhilfeverein. (2014). Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V. Was ein Vermieter von der Steuer absetzen kann, 26.06.2014, <http://www.vlh.de/wohnen-vermieten/vermietung/was-ein-vermieter-von-der-steuer-absetzen-kann.html> (05.05.2016)
- Valdre, L. (2016). Analüütikud skeptilised: üüritulu maksuleevendus on pseudolahendus ega muuda midagi. *Ärileht*, 12.01.2016
- Verohallinto. Vuokratulot. <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot> (05.05.2016)
- Veronmaksajain keskusliitto. Veroilmoitus ja vuokratulojen verotus. <https://www.veronmaksajat.fi/Veroilmoitus/Esitaytetty-veroilmoitus2014/vuokratulojen-verotus> (05.05.2016)
- Võlaõigusseadus. Vastu võetud Riigikogus 26.septembril.2001.a. – RT I, 2001, 81, 487
- Üürieluaseme kättesaadavus ja vajadus. Üliõpilaste hinnangute analüüs. (2013) Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. [https://www.mkm.ee/sites/default/files/uliopilaste\\_eluasemeuuring2013\\_raport.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/uliopilaste_eluasemeuuring2013_raport.pdf) (05.05.2016)
- Warwick-Ching, L. (2013). How can I minimise tax on rental income? *The Financial Times*, 27. september 2013

## **SUMMARY**

### **TAXATION AND DECLARATION OF RENTAL INCOME IN ESTONIA**

Ardi Johanson

In the Estonian real estate rental market a situation prevails, where a very large part of the real estate owners do not declare the rental income and therefore also do not pay the income tax on this income. In addition to the loss of the state tax revenue, it also provides a significant competitive advantage for non-paying landlords over tax declaring and -paying landlords. Rental property in itself is neither a risk-free investment nor a guaranteed source of income, even though the renting out is generally profitable. With the realization of the risks involved in the renting out, the lessor may ultimately make loss, yet the taxes on the rental income must still be paid, which in turn increases the loss even more.

The area, however, is actually much broader than just missing tax revenue. Estonian rental market as a whole needs better regulation. Due to the lack of rental premises the demand exceeds supply and this places the landlords in a privileged position. On the other hand, the legislation concerning the tenancy, which requires urgent modernization, is in favor of the tenant. Regulation of the rental market is expected to develop the market share and raise the share of total dwellings used as rental space from current 10-15% to the level of 20-30%, which is the average level of rental spaces in „old“ European countries.

The issue of the research of the current thesis is the taxation of rental income and lack of the rental income declaration in Estonia. Consequently, this bachelor thesis aims to explain the tax aspects related to the rental income and to find ways to increase the rental income declaration and state tax revenue.

The research tasks are divided into the following parts:

- bring out the general principles of taxation;

- describe the rental market in Estonia;
- find out what are the options to rent out the property, based on the differences in taxation;
- bring out aspects of the taxation of rental income regarding the income tax and VAT;
- describe the taxation issues related to rental income and offer solutions to improve the situation in order to change the tax-behavior of the people.

The qualitative method has been used as the research method. The research included collecting data from: the rental market participants; the various real estate experts and tax experts; the Tax and Customs Board; population and housing census; various scientific articles; professional literature; Statistical Council and the legislation and court rulings of the Republic of Estonia.

In opinion of the thesis author there should be a permission to deduct the costs related to the rental space from the rental income. This possibility is the standard in most of the European countries. Newly implemented tax amendment (passed into law in 2016) allows to tax the rental income in the extent of 80% but in the opinion of the author this will not have a significant impact. The saved amount will not cover the cost of repairs, especially in the areas located outside of Tallinn, where the rental income is lower, but related costs are the same as in the capital. Fair solution would be the possibility to deduct from the rental income the expenditures, which are traceable and documented. Deduction of the actual expenditures would reduce the risk of having to pay taxes on the rental income, even though the actual costs exceed the rental income.

The establishment of the legislated register of the rental agreements could provide significant effect, in case the not registered rental agreements would become invalid. The register would create a situation where for the protection of the interests of the landlord it will be wiser to register the rental agreement, which would in turn increase also the tax income. It can also improve the quality of the rental market as a whole, making housing rental market more transparent, reducing the possible lease contract disputes.

In opinion of the thesis author, other proposals outlined in the research could be left aside at the moment, as they wouldn't solve the problem but would rather create new ones.

The lack of accurate data on the size of the Estonian rental market is the main obstacle which complicates analyzing options to find the most effective solution to declare and tax the real estate rental income.



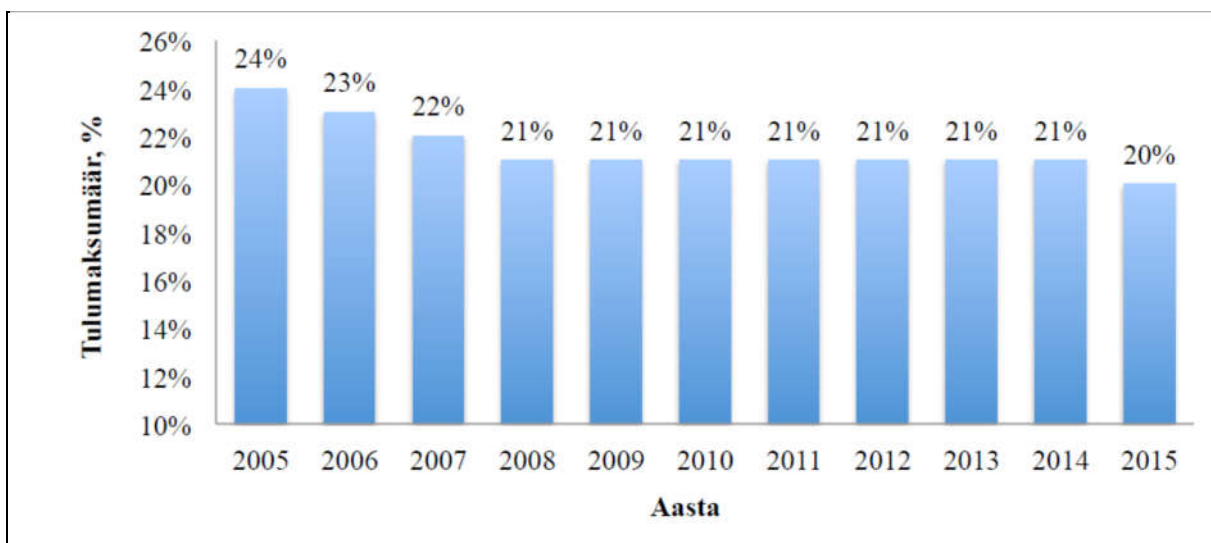
## LISAD

### Lisa 1. Maksulaekumised aastatel 2014 ja 2015

	2014		2015	
	Laekumine, eur	Osakaal, %	Laekumine, eur	Osakaal, %
Maksud kokku	6 656 948 500		7 140 996 460	
Füüsilise isiku tulumaks	1 133 897 370	17,06	1 182 482 011	16,56
Juriidilise isiku tulumaks	344 722 880	5,19	424 285 066	5,94
Sotsiaalkindlustusmaksed				
..sotsiaalmaks	2 232 394 840	33,60	2 392 808 682	33,51
..töötuskindlustusmaks	173 601 160	2,61	152 055 929	2,13
..kogumispension	110 295 800	1,66	124 676 810	1,75
Omandimaksud				
..maamaks	58 908 911	0,89	58 011 890	0,81
..raskeveokimaks	4 289 000	0,06	5 072 422	0,07
Käibemaks	1 696 945 000	25,54	1 858 383 448	26,02
Aktiisimaks	836 023 000	12,58	872 963 257	12,22
Hasartmängumaks	23 230 000	0,35	22 986 781	0,32
Tollimaks	30 322 000	0,46	34 065 360	0,48

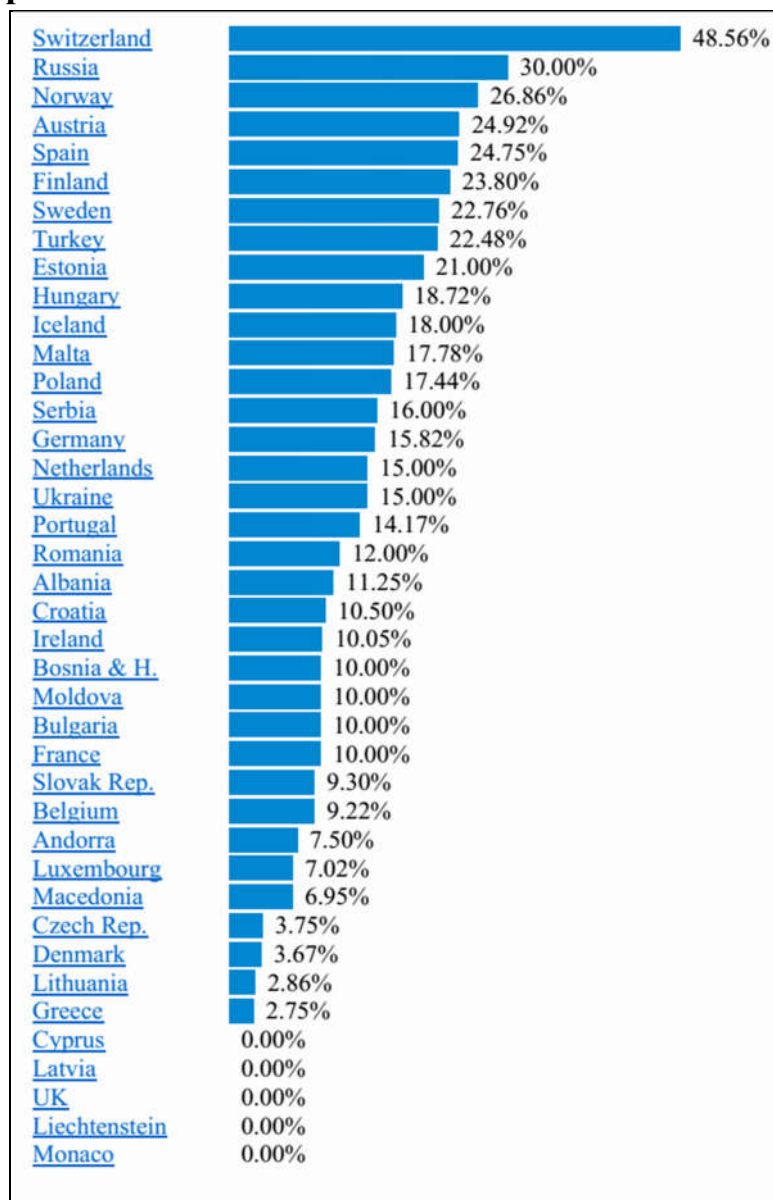
Allikas: Statistikaamet, koostanud autor

## Lisa 2. Tulumaksumäärad Eesti Vabariigis aastatel 2005-2015



Allikas: Maksu- ja Tolliamet

### Lisa 3. Euroopa riikide üüritulu maksumäärad



Allikas: Rental Income Tax. Global Property Guide

Tabelis on Eesti 2014 aasta maksumäär, hetkel 20%, Soomes on hetkel kuni 40 000 eurose aastatulu puhul 30%, üle selle 32%, puuduvad maksumäärad: Läti 23%, Küpros, Suurbritannia, Liechtenstein on progresseeruva määraga, Monaco kohta andmed puuduvad.

# Lisa 4 Tuludeklaratsiooni vorm A

RESIDENDIST FÜÜSILISE ISIKU 2015. A TULUDEKLARATSIOON		Vorm A	
(eurodes sendi täpsusega)			
"....." 2015. a kuni "....." 2015. a			
(Periood märgitakse juhul, kui isik ei olnud Eesti maksresident kogu 2015. a kestel)			
1. MAKSUMAKSJA ISIKUANDMED		PALUME TÄITA TRÜKITÄHTEDEGA	
1.1	Eesnimi	Perekonnanimi	1.2 Eesti isikukood või selle puudumisel sünniaeg
1.3	Kas olete Euroopa Majanduspiirkonna muu lepingurigi resident, kes soovib kasutada mahaarvamisi Eestis ning kes on saanud Eestis tulu tulumakseaduse § 31 lõigetes 2 või 3 sätestatud tingimustel? Kui JAH, siis palun täiike punktid 1.4–1.6:		<input type="checkbox"/> JAH
1.4	Eesti isikukoodi puudumisel isiku identifitseerimiskood residentiriigis	1.5	Eesti isikukoodi puudumisel Maksu- ja Tolliameti antud registrikood (täidab Maksu- ja Tolliamet)
1.6	Kas olete saanud maksustamisperioodil tulu väljaspool Eestit?		<input type="checkbox"/> JAH* <input type="checkbox"/> EI
* Andmed väljaspool Eestit saadud tulu kohta näidatakse vormi A tabelis 8.9.			
2. ADDRESS			
Elukoha aadress (koht, kus isik, sealhulgas punktis 1.3 nimetatud isik, deklaratsiooni esitamise ajal alaliselt või peamiselt elab)			
2.1	Riik, sihtnumber	Maakond	Vald, asula või linn
	Küla, talu või tänav, maja nr, korteri nr	Telefon	Elektronposti aadress
Postiaadress (märgitakse juhul, kui postiaadress erineb elukoha aadressist)			
2.2	Riik, sihtnumber	Maakond	Vald, asula või linn
	Küla, talu või tänav, maja nr, korteri nr		
3. ABIKAASA (ABIKAASA ANDMED MÄRGITAKSE ÜHISE TULUDEKLARATSIOONI PUHUL)			
3.1	Kas abikaasad esitavad ühise tuludeklaratsiooni?		<input type="checkbox"/> JAH <input type="checkbox"/> EI
3.2	Eesnimi	Perekonnanimi	3.3 Eesti isikukood või selle puudumisel sünniaeg
3.4	Eesti isikukoodi puudumisel abikaasa identifitseerimiskood residentiriigis	3.5	Eesti isikukoodi puudumisel Maksu- ja Tolliameti antud registrikood (täidab Maksu- ja Tolliamet)
4. ENAMMAKSTUD MAKSU TAGASTAMINE*			
Tagastamine Eestis asuva panga kontole			
4.1	Konto number		
4.2	Konto omaniku ees- ja perekonnanimi	Konto omaniku isikukood	
Tagastamine väljaspool Eestit asuva panga kontole			
4.3	Väljaspool Eestit asuva panga täisnimi	4.4	Panga aadress (asukohariik, sihtnumber, linn, tänav, maja nr)
4.5	Panga SWIFT ehk BIC kood	4.6	Konto omaniku ees- ja perekonnanimi
4.7	Konto omaniku isikukood	4.8	Konto IBAN kood
* Abikaasade ühise tuludeklaratsiooni puhul näidatakse mõlema maksumaksja tuludeklaratsiooni vormil A sama pangakonto.			
Eestis saadud tulu			
5. TULU, MILLELT ON TULUMAKS KINNI PEETUD			
Palk ja muu tasu, töövõtu-, käsundus- või muu võlaõigusliku lepingu alusel saadud töö- või teenustasu, juhtimis- või kontrollorgani liikme tasu, tööandja poolt töötaja eest tasutud täiendava kogumispensioni kindlustusmaksed või vabatahtliku pensionifondi osakute soetamiseks makstud summad.			
5.1	Ajutise töövõetuse hüvitis, maksustatav stipendium, toetus, preemia või hasartmänguvõit, vanemahüvitis, haigushüvitis, töötuskindlustuse hüvitis, üüri- või renditasu, tasu asja piiratud asjaõigusega koormamise eest, litsentsitasu, intress, pension, väljamakse vabatahtlikust pensionifondist, väljamakse täiendava kogumispensioni kindlustuslepingu alusel, tööõnnetus- või kutsehaigushüvitis, muu tulu.		Maksumäär 20%
Väljamakse tegija		3. Tulu liik	4. Tulu summa
1. registri- või isikukood	2. nimi või ees- ja perekonnanimi		5. Kinnipeetud tulumaks
5.2 Väljamakse täiendava kogumispensioni kindlustuslepingu alusel või vabatahtlikust pensionifondist. Maksumäär 10%			
Väljamakse tegija		3. Tulu summa	4. Kinnipeetud tulumaks
1. registrikood	2. nimi		
5.3 Investeerimisriskiga elukindlustuslepingu alusel saadud tulu. Maksumäär 20%			
Kindlustusandja		Lepingu andmed	Väljamakstud summa
1. registrikood	2. nimi	3. number	4. sõlmimise kuupäev
			5. eelmistel maksustamisperioodidel
			6. käesoleval maksustamisperioodil
			7. Lepingu järgselt tasutud kindlustusmaksed
			8. Maksustamisperioodil kinnipeetud tulumaks

## Lisa 4 järg

6. KASU VARA VÕORANDAMISEST									
II MAKSUSTATAV TULU	6.1 Kasu või kahju väärtapaberite, sealhulgas lepingulise investeerimisfondi osakute võorandamisest				Eelmistest maksustamisperioodidest edasikantud väärtapaberite võorandamisest saadud kahju (märgib Maksu- ja Tolliamet)				€
	Võorandatud väärtapaber				5. Võorandatud väärtapaberite soetamismaksumus (kogus x maksumus)	6. Võorandamisega seotud kulud	7. Müügi-/turuhind (kogus x hind)	8. Seotud isikuga tehtud tehing (märkida „X“)	9. Tulumaksuseaduse § 39 lõikes 1 <sup>1</sup> nimetatud tehing (märkida „X“)
	1. emitendi nimi	2. liik ja ISIN kood	3. kogus	4. võorandamise kuupäev					
6.2 Kasvava metsa raieõiguse ja raiutud metsamaterjali võorandamine*									
1. Tulu	2. Maksustamisperioodil tehtud võorandamisega, sealhulgas majandamisega seotud kulud	3. Maksustamisperioodil kustutatav eelmistest maksustamisperioodidest edasikantud kasu (tabeli 6.2 lisa veerg 4 kokku). Ei täideta, kui veerud $(1 - 2) > 0$	4. Maksustamisperioodil kustutatavad eelmistest maksustamisperioodidest edasikantud kulud (tabeli 6.2 lisa veerg 7 kokku). Ei täideta, kui veerud $(1 - 2) < 0$	5. Tulem: veerud $(1 - 2 + 3)$ või $(1 - 2 - 4)$	6. Soetamismaksumus $\leq$ veeru 5 positiivsest tulemist	7. Edasikantav kasu: veerud $(5 - 6) > 0$ kantakse tabeli 6.2 lisa veergu 5 viimasesse ritta või kanda osaliselt või täielikult veergu 6. Edasikantavad kulud: veeru 5 negatiivne tulem kantakse tabeli 6.2 lisa veergu 8 viimasesse ritta miinusmärgiga	8. Maksustamisperioodi maksustatav kasu: veerud $(5 - 6 - 7 +$ tabeli 6.2 lisa veerg 9 kokku summa)		
* Kinnistu number raieõiguse või raiutud metsamaterjali võorandamisel oma kinnistult .....									
<b>Tabeli 6.2 lisa Kasvava metsa raieõiguse ja raiutud metsamaterjali võorandamise kulude või kasu edasikandmine kolmele järgnevale maksustamisperioodile TÄIDETAKSE ERALDI LEHEL</b>									
II MAKSUSTATAV TULU	6.3 Muu vara võorandamine								
	1. Vara liik		2. Soetamismaksumus	3. Võorandamisega seotud kulud	4. Müügi-/turuhind	5. Kinnistu number			
6.4 Aktsiaseltsi aktsiakapitali, osahinguga või ühistu osakapitali, täis- või usaldusühinguga sissemakse vähendamisel, aktsiate, osade või osamakse tagasiostmisel või juriidilise isiku likvideerimisel saadud väljamakse. Eesti lepingulise investeerimisfondi osakute tagastamisel või fondi likvideerimisel saadud väljamakse. Eelmistest maksustamisperioodidest edasikantud kahju märgib Maksu- ja Tolliamet tabelis 6.1									
Väljamakse legija					3. Soetamismaksumus/sissemakse	4. Väljamakse	5. Seotud isikuga tehtud tehing (märkida „X“)		
1. registrikood, lepingulise investeerimisfondi Maksu- ja Tolliameti antud registrikood Eestis		2. nimi							
6.5 I osa. Tulu finantsvaralt									
1. Konto number või IBAN kood	2. Kande kuupäev	3. Konto sissemaksete jääk enne tehingut	4. Sissemakse summa	5. Väljamakse summa	Veerg 5 – veerg 4 – veerg 3:				
					6. maksustatav summa (positiivne tulem)	7. edasikantav summa (negatiivne tulem plussmärgiga või nulli kantakse järgmise rea veergu 3). Viimase rea summa kantakse järgmise aasta esimese rea veergu 3			
Kokku veerg 6:					X				
II osa. Investeerimiskonto ning krediidiasutuse andmed									
1. Konto number või IBAN kood		2. Kui kontot ei kasutata ainult investeerimiskontona, märkida „X“		Krediidiasutuse		5. Investeerimiskonto sulgemise kuupäev			
				3. nimi	4. SWIFT (BIC) kood				
6.6 Äriühingu ühinemisel füüsilise isiku varaga saadud tulu									
Äriühingu			3. Äriühingu omandamise viis (ise omandatud, ostitud, kinke või pärimise teel või muu)						
1. registrikood		2. nimi							
6.6 (järg)									
4. Rahalises või mitterahalises vormis saadud tulu (saadud varade ja ülevõetud kohustuste vahe, millest on maha arvatud maksustatud kasumi osa)		5. Soetamismaksumus/sissemakse	6. Ühinemisel ülevõetud kohustused		7. Maksustamisperioodil äralangenu kohustuste osa, mille võrra eelmistel maksustamisperioodidel vähendati saadud tulu		8. Maksustatav summa: veerud 4 – 5 > 0 või veerg 7		

## Lisa 4 järg

7. MUU TULU, MILLELT EI OLE TULUMAKSU KINNI PEETUD					
II MAKSUSTATAV TULU	<b>7.1 Muu maksustatav tulu, sealhulgas palk, litsentsitasu või intress, täiendava kogumispensioni tagamise eesmärgil moodustatud eraldise negatiivne muutus</b>				
	Väljamakse tegija või kindlustusandja			4. Tulu liik	5. Tulu summa
	1. registri- või isikukood	2. nimi või ees- ja perekonnanimi	3. aadress		
<b>7.2 Osaniku või liikme tulu juriidilise isiku staatust mitteomavas Eesti isikuteühenduses või varakogumis</b>					
Isikuteühendus või varakogum			Maksumaksja osa		
1. Maksu- ja Tolliameti antud registrikood	2. nimetus	3. Osalus, hääleõigus või kaasomandi osa (%)	4. kasumist	5. kinnipeetud või tasutud tulumaksust	
<b>7.3 Üüri- või renditasu ning tasu asja piiratud asjaõigusega koormamise eest</b>					
Väljamakse tegija			3. Kinnistu(te) number	4. Tulu liik	5. Tulu summa
1. registri- või isikukood	2. nimi või ees- ja perekonnanimi				
<b>8. Välismaal saadud tulu ja 9.7 Välisriigis tasutud sotsiaalkindlustuse maksud ja maksed TÄIDETAKSE ERALDI LEHEL</b>					
<b>9. MAKSUSTAMISPERIOODI TULUST TEHTAVAD MAHAARVAMISED</b>					
III MAHAARVAMISED	<b>9.1 Täiendav maksuvaba tulu kahe või enama lapse ülalpidamise korral</b>				
	1. Lapse isikukood	2. Kuni 17 aasta vanuse lapse (kaasa arvatud) ees- ja perekonnanimi (vanuse järjekorras alates vanemast lapsest)		3. Lapse maksustatav tulu	
				x	
<b>9.2 Tasutud eluasemelaenu või eluasemega seotud liisingu intress</b>					
Jrk	2. Andmed	3. Laen A	4. Laen B	5. Laen C	
1.	Eluaseme omaniku nimi				
2.	Eluaseme omaniku isikukood				
3.	Eluaseme omaniku sugulusaste (abikaasa, vanem, laps), kui leping on sõlmitud enne 2005. aasta 1. jaanuari				
4.	Krediidi- või finantseerimisasutuse nimi				
5.	Krediidi- või finantseerimisasutuse registrikood, välisriigi asutuse puhul SWIFT ehk BIC kood				
6.	Välisriigis asuva krediidi- või finantseerimisasutuse aadress (asukohariik, sihtnumber, linn, tänav, maja nr)				
7.	Laenu- või liisingulepingu number				
8.	Laenu või liisingu kasutamine: eluaseme ostmise, ehitamise, rekonstrueerimise, eluaseme ehitamise eesmärgil maatüki ostmise				
9.	Laenu või liisinguga soetatud eluaseme aadress või eluaseme ehitamise eesmärgil soetatud kinnistu asukoht				
10.	Laenu või liisinguga soetatud eluaseme kinnistu number või katastritunnus				
11.	Tulumaksusoodustusega sihtotstarbe (eluaseme ostmise, ehitamine, rekonstrueerimine, eluaseme ehitamise eesmärgil maatüki ostmise) osakaal laenusummast (%)	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	
12.	Maksustamisperioodil tasutud eluasemelaenu või liisingu intressi summa	<input type="text"/> €	<input type="text"/> €	<input type="text"/> €	
13.	Sihtotstarbeliselt kasutatud laenule vastav intressi summa: rida 12 x (rida 11 : 100)	<input type="text"/> €	<input type="text"/> €	<input type="text"/> €	
14.	Last üksi kasvava, lapsehoolduspuhkust kasutanud vanema tasutud (sealhulgas eelmisest maksustamisperioodist edasikantud) intressi summa	<input type="text"/> €	<input type="text"/> €	<input type="text"/> €	

## Lisa 4 järg

9.3 Tasutud koostuskulu						
Koolitatava			Õppeasutuse			6. Tasutud summa
1. Isikukood	2. ees- ja perekonnanimi	3. asukohariik	4. nimi	5. registreerimisnumber või registrikood	6. Tasutud summa	
9.4 Tehtud kingitused ja annetused						
Tehtud kingituse ja annetuse saaja				4. Tehtud kingituse ja annetuse summa		
1. registrikood	2. nimi	3. asukohariik				
9.5 Täiendava kogumispensioni kindlustuslepingu alusel tasutud kindlustusmaksed (välja arvatud pärast 2002. aasta 1. maid sõlmitud täiendava kogumispensioni kindlustuslepingu alusel elukindlustuskaitse eest tasutud maksed) ning vabatahtliku pensionifondi osakute soetamisel tasutud summa						
Kindlustusandja või pensionifondi valitseja			Kindlustuslepingu		6. Tasutud kindlustusmaksed ning pensionifondi osakute soetamiseks tasutud summa	7. Tööandja tehtud III samba sissemakse maksuvaba osa
1. registrikood	2. nimi	3. asukohariik	4. number	5. sõlmimise kuupäev		
9.6 Töötuskindlustusmaksed, kohustusliku kogumispensioni maksed						
Väljamakse tegija		3. Väljamakse liik	4. Kinnipeetud töötuskindlustusmaksed	5. Kinnipeetud või tasutud kohustusliku kogumispensioni maksed		
1. registri- või isikukood	2. nimi					
10. Palun tehke enamikse kasutamiseks valik:						
<input type="checkbox"/> 1. Soovin, et deklaratsioonijärgne tulumaksu nõue/tagastusnõue kantakse isiku ..... (deklaratsiooni esitaja nimi, isikukood) maksuarvestusse (täidetakse ainult ühisdeklaratsiooni puhul). Isik, kelle maksuarvestusse saab nõuet või tagastusnõuet kanda, on üks ühisdeklaratsiooni esitanud abikaasadest.						
<input type="checkbox"/> 2. Soovin jätta enamikstulud tulumaksust ..... eurot tulevaste maksukohustuste katteks (ühisdeklaratsiooni puhul alapunkti 1 määratud isiku maksukohustuse katteks).						
<input type="checkbox"/> 3. Soovin jätta kogu enamikstulud tulumaksu summa tulevaste maksukohustuste katteks. Seda valikut tehakse tulumaksu ei tagastata ning ettemaks kantakse tulevaste maksukohustuste katteks (ühisdeklaratsiooni puhul alapunkti 1 määratud isiku maksukohustuse katteks).						
<input type="checkbox"/> 4. Soovin jätta enamikstulud sotsiaalmaksu summa tulevaste maksukohustuste katteks (täidab füüsilisest isikust ettevõtja).						
<input type="checkbox"/> 5. Soovin juurdemakstava summa kohta elektroonilise maksuteate asemel paberandjal saadetavat maksuteadet.						
<input type="checkbox"/> 6. Soovin saada tagastatava tulumaksu arvel tehtud tasaarvelduste kohta paberandjal otsust.						
<input type="checkbox"/> 7. Soovin saada tagastatava sotsiaalmaksu arvel tehtud tasaarvelduste kohta paberandjal otsust (täidab füüsilisest isikust ettevõtja).						
11. KINNITAN, ET MINULE TEADAOLEVALT ON EESPOOL ESITATUD ANDMED ÕIGED. OLEN TEADLIK, ET EBAÕIGE VÕI EBATÄPSE TEABE ESITAMINE ON MAKSUMAKSJA SEADUSE ALUSEL KARISTATAV.						
11.1	Maksumaksja allkiri	Kuupäev	11.2	Abikaasa allkiri	Kuupäev	
11.3 Maksumaksja esindaja:						
Ees- ja perekonnanimi		Allkiri	Kuupäev	Telefon		
Isikukood		Maksumaksja esindamise alus			E-post	