

Diplomitid 88

370 353

Lisakinnisvaramaks  
teedekapitali heaks.

Marras, Joh.

Joh. Marras,  
Õigust. üliõp. Matr. 10282.

Jan 24. 5. 38

E. V.

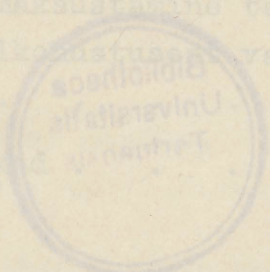
TARTU ÜLIKOOL  
DIGUSTEADUSK

koias arvestat.  
diplomitus ar  
31. 5. 38

31. mare 38

N<sup>o</sup> 86  
TARTU

LISAKINNISVARAMAKS TEEDEKAPITALI HEAKS



1A [Signature]

Loovitud õigustevõu 3. 9. 88



I. Kinnisvarade maksustamisest üldiselt.

L ü h e n d e i d:

- AKK -- Administratiiv -kohtu kord.
- AMS - Administratiiv-menetluse seadus.
- ASS - Administratiiv-sissenõudmise seadus.
- BES - Balti eraseadus.
- PS - Põhiseadus.
- RT - Riigi Teataja.
- TKS - Tsiviilkohtupidamise seadus.
- VS - Vallaseadus.
- VSKK - Vene seaduste ja korralduste kogu.

## I. Kinnisvarade maksustamisest üldiselt.

Kuni 1917. aastani maksustati linnades, alevites ja alevikkudes asuvaid kinnisvarasid k i n n i s - v a r a m a k s u g a ja maal asuvaid kinnisvarasid m a a m a k s u g a riigi heaks. Kehtiva õiguse alusel maksustatakse linnades asuvaid kinnisvarasid nn. h i n d a m i s m a k s u g a linnaomavalitsuste heaks<sup>1</sup>, alevites asuvaid kinnisvarasid a l e v i m a k s u g a aleviomavalitsuste heaks<sup>2</sup>, ning väljaspool linnu ja aleveid asuvaid kinnisvarasid k i n n i s v a r a m a k s u g a vallaomavalitsuste ja maavalitsuste heaks<sup>3</sup>. Peale selle maksustatakse linnades asuvaid kinnisvarasid riigi heaks alates 1932. aastast 15% linnale võetavast maksust<sup>4</sup>, mis RT - 1936 nr. 42 avaldatud dekreedil põhjal ajutiselt arvatakse linnade heaks.

1 VSKK 1917 nr.274 art.2010 §§ 1 - 112.

2 VSKK 1917 nr.187 art.1082 §§1110-160.

3 RT - 1933 nr. 53 ja RT - 1938 nr. 33.

4 RT - 1932 nr. 91.

Peale ülaltähendatud maksude võib valla-või alevivolikogude määramisel võtta l i s a k i n n i s - v a r a m a k s u valla või alevi heaks maal asuvate kinnisvarade maksuseaduse § 10. ettenähtud alustel ja määral.

Maanteedeseaduse RT - 1930, nr. 48 § 30. alusel maksustatakse maalasuvaid kinnisvarasid veel l i s a - k i n n i s v a r a m a k s u g a teedekapitali heaks.

Üldiselt on maal asuvate kinnisvarade maksu osatähtsus maaomavalitsuste maksutulude hulgas olulise tähtsusega, nagu see nähtub alljärgnevatest andmetest, mis koostatud Järva Ajutise Maavalitsuse ja Järvamaa valdade 1936./1937. a. eelarve täitmise aruannete järgi.

/Vt. järgmisel lk./

teevõttesõnake	10.204.-	2.4%	0.21.
maale aruandmisest	553.-	0.1%	0.01.
maale mootoritelt	2.136.-	0.5%	0.01.
maale jalgrattastelt	8.985.-	2.1%	0.10.
maale dokumentitelt	2.864.-	0.7%	0.03.
maale jahipidajalt	1.341.-	0.3%	0.01.
maale koortse pealt	1.287.-	0.3%	0.01.
Kokku	kr. 420.351.-	100%	0.57.

Kinnisvaramaks	kr.144.768.-34%;	1 elaniku kohta	kr.2.95.
Lisakinnisvaramaks	" 33.767.- 8%;	"	0.69.
Tulumaks	" 66.066.-15.7%;	"	1.33.
Lisapõhiärimaks	" 5 341.- 1.2%;	"	0.11.
Trahterimaks	" 2 393.- 0.5%;	"	0.05.
Laada-ja turupl.m.	" 4 721.- 1.1%;	"	0.07.
Laskeriista lub.m.	" 1 241.- 0.3%;	"	0.02.
Lõbustusmaks	" 2 329.- 0.5%;	"	0.05.
Maksude viir %	" 9 343.- 2.2%;	"	0.19.
Lisapõhiärimaks teedekapitali heaks	" 10.807.- 2.6%;	"	0.22.
Lisakinnisv.m.teede- kapitali heaks	" 6 472.- 2. %;	"	0.13.
Isikumaks	" 105.952.-25.2%;	"	2.16.
Äril. ja tööst. ettevõttemaks	" 10.204.- 2.4%;	"	0.21.
Maks aurumasinatelt	" 563.- 0.1%;	"	0.01.
Maks mootoritelt	" 2 136.- 0.5%;	"	0.04.
Maks jalgratastelt	" 8 985.- 2.1%;	"	0.18.
Maks dokumentitelt	" 2 664.- 0.6%;	"	0.05.
Maksud jahipidam.	" 1 341.- 0.3%;	"	0.03.
Maksud koerte pealt	" 1 187.- 0.2%;	"	0.02.
Kokku			kr.420.351.- 100%
			" 8.57.

Üldse maaval.heaks kr. 146.220.-34.7%; 1 elaniku koh.kr.2.98.  
Üldse vallaomav h. " 274.131.-65.3%; " 5.59.

---

Kokku kr. 420.351.-100% " 8.57.

Kinnisvaradelt üldse kr. 185.009.-44.5%; 1 elan.koh. kr.3.77.  
Tulumaks " 66.066.-15.5%; " 1.33.  
Isikumaks " 105.952.-25.%; " 2.16.  
Äriline tegev.seos.m. " 33.528.- 8.%; " 0.68.  
Muud maksud " 29.794.- 7.%; " 0.63.

---

Kokku kr. 420.351.-100 %; " kr.8.57.

Elanikkude arv 49.015.

2. Maavalitsuse eelarvaga teatud summadest;

3. Maanteeõe seaduse § 30. alusel otseselt maavalitsuse teedehoiuall võetavatest linnapõhiri- ja linnakinnisvara maksudest;

4. Maanteeõe määratud tuludest ja muudest teenitud summadest.

Enigi linnakinnisvaramaksude teedehoiuall heaks

on võrdlemisel arv, kinnisvaramaksude kogu vahetuse

II. Kinnisvarade maksustamine lisakinnisvaramak-  
suga teedekapitali heaks.

Maanteede ja maanteesildade ehituse, paranduse ja korrashoiuga seoses olevad kulud kaetakse teedekapitalist. Maanteede seaduse §§ 56 ja 57 kohaselt RT - 1928, nr. 48, on teedekapital moodustatud Teedeministeeriumi ja Maavalitsuste juurde, milliseid summasid võib kasutada esimesel Teedeministri ja teisel juhul maavolikogu poolt määratud piirides.

Maavalitsuse teedekapital koosneb:

1. Riiklikust toetusest ja Teedeministeeriumi deposiitarvetel laekuvatest bensiini-, jõuvankri- ja muudest maksudest, millised summad üksikute maavalitsuste vahel jaotatakse Teedeministri määramisel;
2. Maavalitsuse eelarvega toetusena määratud summadest;
3. Maanteede seaduse § 30. alusel otsesel maavalitsuse teedekapitali võetavatest lisa-põhiäri- ja lisakinnisvara maksudest;
4. Maanteede päraldiste tuludest ja muudest ettenägemata summadest.

Kuigi lisakinnisvaramaksu määr teedekapitali heaks on võrdlemisi suur, kinnisvaramaks kuni kahekordses

suuruses, moodustab see maavalitsuse teedekapitali eelarvest ainult 2 - 3 % . See on tingitud asjaolust, et põllumajanduslikult kasutatavad kinnisvarad, mis võtavad osa teetegemise kohustusest naturaalkohustuse alusel, on sellest maksust vabastatud.

Maksundusõiguse konstitutsiooniliseks aluseks on põhiseaduse § 29, mis räägib, et „ ühtegi avalikku maksu ega koormatist ei või kellelegi peale panna muudu kui seaduse alusel." Eelneva paragrahvi juurde kuulub täiendavalt Põhiseaduse § 124. teine lõige, milles on tähendatud, et omavalitsustel "on õigus seaduse alusel oma ülesannete täitmiseks võtta makse ja peale panna koormatise." Nendest sätetest järeldub, et maksuseadustes peab olema fikseeritud maksu o l m a s t i k, m a k s u k o h u s l a n e, m a k s u s t a m i s a l u s ja m a k s u m ä ä r <sup>5</sup>. Kinnisvarade maksustamisel teedekapitali heaks on seaduslikuks aluseks ainukese vormina Maanteede seaduse § 30 RT - 1930 nr.48. Sama paragrahviaga on aga seondatud Maal-asuvate kinnisva-

---

5 Prof.I.Vaabel, Eesti riigi-maksundusõiguse põhiprobleeme, lk.37.

rade maksuseadus RT - 1933 nr. 53 hilisemate muudatustega RT - 1934 nr. 86, RT - 1936 nr.44 ja RT - 1938 nr. 33. Maalasuvate kinnisvarade maksuseaduse § 1 omakorda juhib maksuobjektide määratlemisel väljaspool linnu ja aleveid asuvate kinnisvarade hindamise seaduse § 8-le RT - 1930 nr.57 ja aleviseaduse §§ 110-122 VSKK - 1917 nr. 187 art.1082.

Sama seaduse § 2 maksuobjektide negatiivse loetelu juures viitab Liivi kubermangu kinnisvarade hindamise seadusele VSKK - 1901 nr.69 art. 1392 ja Maanteede seaduse § 10 RT - 1928 nr. 48.

Maalasuvate kinnisvarade maksuseaduse § 14 RT - 1938 nr. 33 kohaselt kohaldatakse maksustamisel Vallaseaduse §§ 154-164 RT - 1937 nr. 32 eeskirju.

Funktsionaalselt seondatud täiendavate normidena tulevad rakendamisele formaalses osas ASS, AMS,AKK, TKS. Määrustest käsitab kõnealust küsimust maanteede seaduse § 30. elluviimise ja teostamise määrus RT - 1933 nr. 81 ja RT - 1934 nr.37.

Maksundusõiguse normistiku põhisihiks on era omanduses olevate tulu- või varandusosade rahalise

ekvivalendi ülekandmise korraldamine tulundushive -  
lise vastutasu eelduseta<sup>6</sup>. See ülekandmine eeldab  
maksukohustussuhet, mis oma olulisemates elementi -  
des Põhiseaduse §§ 29 ja 124 mõttekohaselt peab  
olema määratletud seadusega. Kohustussuhte moodusta-  
vad õigustusadressaat, kohustusadressaat ja kohustuse  
sisu. Õigustusadressaati nimetatakse maksunõudjaks.  
Maksunõudja järgi tehakse vahet riigi- ja omavalitsu-  
se maksude vahel<sup>7</sup>.

Tekib küsimus, kas lisakinnisvaramaks teedekapi -  
tali heaks on riigi või omavalitsuse maks?

Käesoleval juhul kuulub tähendatud maks Maanteede  
seaduse §§ 56 ja 57 kohaselt maavalitsusele, maksus-  
tamine ja maksude sissenõudmine aga Maanteedeseadu-  
se §30 alusel vallavalitsuse ning vaiete otsusta -  
mine, maksukohustuse kergendamine ja kustutamine val-  
lavolikogu pädevusse.

Missugune asutis nendest kahest on maksunõudja?

Maksunõudjaks on kahtlemata maavalitsus, või prae-

---

6 Prof. I. Vaabel, Eesti riigi-maksundusõiguse põhi-  
probleeme, lk. 45.

7 Samas , lk. 46.

gusel kujul ajutine maavalitsus, kuigi see maksunõudmine piirdub ainult maksumäärade kinnitamiseks esitamise ja vallavalitsuste poolt maksustatud ja sissenõutud maksude vastuvõtmisega.

Iseseisva probleemi moodustab aga see, kas ajutine maavalitsus on riigi- või omavalitsuse asutis? Maaomandade ajutise valitsemise seaduse § 1 RT - 1934 nr. 5 räägib, et "maaomavalitsused kaotatakse arvates 24. jaanuarist 1934." Edasi järgneb sama seaduse sätetest, et ajutise maavalitsuse liikmed määratakse ametisse Vabariigi Valitsuse poolt Siseministri ettepanekul, samuti nimetab ja vabastab ametist Siseminister ka muud maavalitsuse teenijad.

Sama maavalitsus täidab ka endise maavolikogu funktsiooni, millistes ülesannetes tehtud otsused kuuluvad kinnitamisele Siseministri poolt. Juhiseid oma tegevuses määratud saab maavalitsus Vabariigi Valitsuse poolt korras ministriumidelt vastavatele tegevusaladele. Majanduslikku tegevust revideerib Riigikontroll.

Nagu eeltoodust nähtub, ei oma maavalitsus ühtegi tunnust, mis teda laseks kvalifitseerida omavalitsuseks. Sellepärast tuleb maavalitsust vaadelda kui riigi-

asutist, vaatamat sellele, et ta täidab endise maavalitsuse funktsioone. Vastavalt sellele tuleb ka maavalitsusele kuuluvaid makse vaadelda riigi-, mitte omavalitsuse maksudena. Sama selgub ka Maakondade ajutise valitsemise seaduse § 13 mõttest, mille järgi õiguskaitse maavalitsuse maksude alal toimub Maksustamiskorraldamise seaduse alusel, kusjuures maavalitsus otsustab küsimusi maksuinspektori asemel. Eeltoodu küsimuse selgitus on vajalik sellepärast, et riigi- ja omavalitsuse-maksud oma olemuselt suuresti erinevad. Riigimaksud omavad vastavate seaduste ja määruste alusel sunduslikku iseloomu mitte ainult maksukohuslaste, vaid ka maksustavate organite suhtes. Maksustamine omavalitsuste heaks oleneb aga Põhiseaduse §124 mõtte kohaselt teataval määral omavalitsuse organitest. Omavalitsused on õigustatud oma ülesannete täitmiseks maksu võtma, kuid ei ole selleks tingimata kohustatud. Siin tuleb nähtavale Teedekapitali heaks võetava lisakinnisvaramaksu omapära. Maksunõudjaks osutub ajutine maavalitsus, kui riikliku keskhalduse erilaadse pädevusega kohapealne organ, kuid sellel ega ka teistel riigi fiinantshalduse organitel ei ole mingisugust kaasaráäki -

mise õigust nende maksuasjade toimetamisel.

Maksukohuslase mõiste on Maalasuivate kinnisvarade maksuseaduse §§ 5 ja 6 kindlailmeliselt piiritletud. Selle järgi on maksukohuslaseks maadelt võetava maksu juures isik, kelle omanduses on kinnisvara kinnistusraamatute järgi, või kelle valduses on kinnisvara põlise pidamise, rendi- või obronilepingu järgi. Hoone - telt või tööstusasutistelt võetava maksu juures on maksukohuslaseks hoonete või tööstusasutiste omanik. Omanduse ja valduse mõisted on puht -tsiviilõiguslikud mõisted, ning nende ligemaks määrateluks tuleb kasu - tada BES vastavaid sätteid. Siin tuleb aga tähelepan - na asjaolu, et seaduse sõnastuse järgi on maksukohus - laseks maadelt võetava maksu juures ainult omanik, kes sellisena on registreeritud kinnistusraamatutes. Kes on aga maksukohuslaseks siis, kui kinnistatud omanik sureb, ning uue omaniku kinnistamine mõnesugustel põh - justel viibib? Kohtupraksises süvenenud põhimõtete ko - haselt ei ole lubatav maksuseaduste laiendav tõlgenda - mine<sup>8</sup>, sellepärast tuleb leida vastus küsimusse puutu -

---

8 Prof. I. Vaabel, Eesti riigi-maksundusõiguse põhiprob - leeme, lk. 182.

vate tsiviilõiguslike mõistete arendamise teel. Sur-  
maga lõpeb küll füüsiline isik, kuid tema varaliste õi-  
gustuste ja kohustuste kogum jääb püsima juriidilise  
isikuna, pärandustombuna, kuni pärija või muu järglane  
tema õigustesse astub kinnistumise teel<sup>9</sup>.

Eeltoodust olenevalt saab käesoleval juhul, s.o. kin-  
nistatud omaniku surmast kuni järgmise omaniku kinnis-  
tamiseni, maksukohuslaseks olla ainult pärandustomp  
kui niisugune, mitte aga pärandustombu hooldajad, pä-  
rija ega muu isik, kes vahepeal seda kinnisvara valdab.  
Valdajad tunnustatakse maksukohuslastena ainult nendel  
juhtudel, kui valdamine toimub põlise pidamise, rendi-  
või obronilepingu alusel. Kuna käsitlel on kinnisva-  
rade maksustamine, siis tuleb siin tööstusasutisenall  
mõelda kõigepealt tööstusettevõtte kasutada olevat kin-  
nisvara, mitte asutist haldusõiguslikus mõttes. Tööstus-  
asutise <sup>mõistesse</sup> ~~riivistisse~~ kuulub kõigepealt sellekohane ehi-  
tus, all oleva või juurde kuuluva maaga, või ka vööral  
maaalal asuv, selles olevate masinate ja sisseseadete-  
ga. Tööstusasutise maksustamisel kinnisvaramaksuga, on  
maksukohuslaseks tööstusasutise omanik. Keda tuleb aga

---

<sup>9</sup> BES § 1692.

lugeda tööstusasutise omanikuks, seda ei ole seaduses lähemalt määratletud. Tööstusseadus on antud RT - 1936 nr. 7 §1 tööstusettevõtte mõiste ja sama seaduse elluviimise määrustes RT - 1937 nr.25 § 6 juhised, keda tuleb lugeda tööstusettevõtte omanikuks, kuid ligemal vaatlusel selgub, et tööstusasutise ja tööstusettevõtte mõisted ei kattu. Tööstusettevõtte mõiste on nimelt laiem. Ta lähtub käitise mõistest. Nende mõistete ulatuse erinevus on tingitud sellest, et kumbki seadus taotleb erinevaid sihte. Maalasuivate kinnisvarade maksuseaduse eesmärgiks on vastava kinnisvara väärtuse või tulukuse alusel teatava varalise hüvise ülekandmise korraldamine pretseptiivselt kas riigile või omavalitsusele. Tööstusseaduse eesmärgiks on tööstusettevõtete asutamise ja nende valitsemise korraldamine kokkukõlas riigi majanduspoliitiliste ja sotsiaalsete sihtidega.

Nendest erinevatest sihtidest olenevalt tuleb vaadelda tööstusasutist kinnisvarade maksuseaduse mõttes kui kesta, ning tööstusettevõtet kui selle elavat sisu. Kuigi üks ei ole mõeldav teiseta ja mõlemad seadused käsitlevad üht ja sama objekti, tuleb nende omanikkude vahel selget vahet teha. Kui Tööstusseaduse elluviimise ja teos-

tamise määruse § 6 alusel RT - 1937 nr.25 tööstusettevõtte omanikuks loetakse füüsiline või juriidiline isik, kelle nimel on esitatud palve tööstusettevõtte asutamislõa saamiseks, või kes peab või kasutab tööstusettevõtet, siis ei ole see piiritletus kohaldatav kinnisvarade maksuseaduse tõlgendamisel, sest see hõlmab ka valdamise ja pidamise mõisted. Maalasuivate kinnisvarade maksuseaduses räägitakse aga ainult omanikust, mispärast siin tuleb jääda vastava kinnisvara tsiviilõigusliku omaniku mõiste juurde. Maksustatud kinnisvara üleminekul ühelt omanikult teisele, läheb üle ka kinnisvaramaksu kohustus möödunud aja eest. Kui aga ostja omandab kinnisvara avalikul enampakkumisel, siis kannab ostja ainult need maksukohustused, mis tekivad peale sundmüügi jõustumist. See on seletatav sellega, et TKS § 1890 korras sundmüügist saadud summadest kreditoride rahuldamisel tasutakse esimeses järjekorras, peale soorituskulude, riigi ja omavalitsuse maksud.

Maksuolmastiku moodustavad need seadusandja poolt abstraktselt määratletud asjaolud, millede konkreetne esiletulek ühiskondlikes avaldusis tingib maksu -

kohustuse tekkimise<sup>10</sup>. Teedekapitali heaks võetava li-  
sakinnisvaramaksu juures on selliseks asjaoluks või  
maksuolmaks väljaspool linnade ja alevite administra-  
tiivpiire asuvate metsade, maade, hoonete, vabrikute ja  
töökodade valdamine, samuti ka alevite administratiiv-  
piires asuvate maade ja hoonete valdamine, kui viimaseid  
ei maksustata alevimaksuga.

Kuid mitte kõikidel loetletud juhtudel ei teki mak-  
sukohustus. Maksukohustus ei teki põllumajanduslikult  
kasutatavate kinnisvarade valdamisel, millised võtavad  
osa teetegemisest naturaalkohustuse alusel. Samuti ei  
teki maksukohustus nende hoonete valdamisel, millede  
tulusus ei ületa ühelt objektilt 35 puhtakasurubla. Pea-  
le selle loendab Maalasukivate kinnisvarade maksuseaduse  
§ 2 rea kinnisvarasid, mis ei kuulu maksustamisele. Need  
on:

1. maad, millised hindamisel kasutamiskõlb-  
matuks tunnustatud;
2. üldtarvitamiseks määratud riigi ja oma -  
valitsuse, samuti usuliste, hariduslike  
ja hoolekandelist ühingute ja nende lii-  
tude maad ja hooned;
3. kaitsemetsad, kunstlikud metsakultuuride  
maaalad 30 aasta kestel, kui seal tähen -

---

10 Prof. I. Vaabel, Eesti riigi-maksundusõiguse põhiprob-  
leeme, lk. 47.

- datud aja jooksul aja jooksul ei ole teostatatud metsaraiumist;
4. üldtarvitamiseks määratud raudteedele kuuluvad maaalad ja hooned;
  5. maanteede päraldiste hulka kuuluvad maad ja hooned;
  6. riigi-, omavalitsuse asutiste ja kaitseliidu tarvitada ning ühtlasinnende omanduses olevad hooned, ning sõjaväele ja kaitseliidule kasutada antud maaalad;
  7. põllu-, aia- ja metsamajapidamiste juures kasutatavad hooned, kui need ei ole väljaüüritud või mõnel muul viisil kasutada antud;
  8. hooned või nende osad, milles asuvad tööstused, mis teotsevad ainult oma majapidamise tarvete rahuldamiseks;
  9. tööstuste juurde kuuluvad hooned, kui neid kasutatakse tööliste elukorteriteks, koolimajadeks, haiglateks, tööliste kodudeks või mõnel muul üldkasulikul või hoolekandelisel otstarbel, kui need ei ole selleks tööstuse poolt üürile antud;
  10. lammutatud, hävinud, tulest või mõnest looduslikust õnnetusest rikutud hooned, kui neid ümberehituseta ei ole võimalik kasutada.

Eeltoodud positiivsete ja negatiivsete tunnuste va-  
ral on piiritletud ruumilised tingimused maksukohustu-  
se tekkimiseks.

Kinnisvara valdamine on aga kestva iseloomuga nähtus,  
mispärast maksuolmastiku individualiseerimiseks on vaja-  
lik ka ajaliste momentide määratelu. Need ajalised momen-  
did on antud Maalaasuväte kinnisvarade maksuseaduses  
§§ 3 ja 4.

Maksukohustus algab hindamisandmete jõustumisele järg-  
nevast kalendri-poolaastast.

Millal toimub hindamisandmete jõustumine?

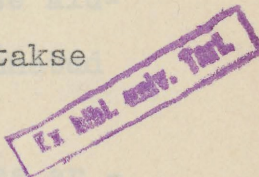
Haldusotsused kasvavad seadusejõusse vaid siis, kui  
on möödunud kaebamiseks seatud tähtajad.<sup>11</sup> Käesoleval  
juhul võivad kinnisvarade valdajad kaebusi esitada val-  
la hindamiskomisjonide hindamise toimetamise pealekkae  
he nädala jooksul maakonna hindamiskomiteele ja viima-  
se otsuste peale ühe kuu jooksul Hindamise Peakomisjo-  
nile. Hindamise Peakomisjoni vastavad otsused on prot-  
sessuaalses mõttes lõplikud<sup>12</sup>.

Muudatused maksustatud varade koosseisus võetakse

---

11. Prof.A.-T.Kliimann, Haldusprotsess, lk.308.

12 Prof.A.-T.Kliimann, Haldusprotsess, lk.107.



arvesse kinnistatud maade kohta kinnistamisele järgne-  
vast kalendri-poolaastast, kinnistamata riigi rendi-ja  
asunduskohtade juures muutmise teostanud kohtu või hal-  
dusotsuse, samuti rendilepingu jõustumisele järgnevast  
kalendri-poolaastast.

Maksukohustus lõpeb maksustatavate varade maksust  
vabastamist põhjustavale kasutamiseviisile üleminekule  
või muule vabastamist tingivale asjaolule järgnevast  
kalendri-poolaastast.

Eeltoodud ruumiliste ja ajaliste tunnuste kaudu on  
kõnesolev maksuolmastik küllaldaselt täielikult piirit-  
letud. Selle juures on vaevalt mõeldav maksupõigete või -  
malus, mille vältimiseks käsitletavas normistikus ka  
vastavad juhised puuduvad.

Maksustamise aluseks on maadelt võetava maksu juures  
kinnisvarade hindamise seaduse põhjal arvestatud tulukus,  
hoonetelt ja tööstusasutistelt võetava maksu juures aga  
tulukus või väärtus. Kui aga kinnisvarasid hindamise sea-  
duse alusel ei ole hinnatud, võetakse maksustamise alu-  
seks varem kinnisvaramaksuga maksustamiseks hinnatud  
tulukus.

Hindamise seaduse kohaselt kasutatakse tulukuse ar-  
vutamiseks 1901. a. Liivi kubermangu kinnisvarade hinda-

mise seadusega määratud puhtakasurublade tariifi, milline avaldatud Liivimaa Kubermangu Teatajas 1906.a.nr.135.

Maanteede seaduse § 30 kohaselt kinnitab teedekapitali heaks võetava lisakinnisvaramaksu määrad Majandusminister kokkuleppel Teedeministriga maavolikogude ettepanekul.

Sama seadusega on ka fikseeritud maksu ülemmäär, milleks on kinnisvaramaks kahekordses suuruses. Maksumäärade või, nagu see seaduse sõnastuses esineb, maksunormide kinnitamiseks esitamise tähtajad määratakse Majandusministri poolt kokkuleppel Teedeministriga. Vastavalt RT - 1938 nr.33 avaldatud kinnisvaramaksu määradele on teedekapitali heaks võetava lisakinnisvaramaksu ülemmäärad aasta kohta järgmised:

1. Maadelt.

Puhtakasurublalt	kr. 0.46
Hindamata maade tulundusmaa hektarilt	
Saaremaal	" 0.44
Hindamata maade tulundusmaa hektarilt	
teistes maades	" 1.08
Valdustelt saadavast mitte põllu- või metsamajanduslikust puhaskasust	3,4 %

2. Hoonetelt.

Hindamise seaduse alusel hinnatud puhaskasust 3,4 %

Puhtakasurublalt . . . . . kr. 0.08

3. Tööstusasutistelt.

Puhtakasurublalt . . . . . kr. 0.16

Väärtuserublalt . . . . . " 0.012

Nagu eespool kirjeldatud, seisab maksuolmastiku jurii-  
diline tähendus selles, et ta esineb maksukohustuse tek-  
kimise tingimusena. Kuna teedekapitali heaks võetav lisa-  
kinnisvaramaks kuulub määratavate maksude liiki<sup>13</sup>, siis  
ei tähenda maksukohustuse tekkimine või lõppemine maksu-  
tasumise tekkimist ega lõppemist. Maksutasumise kohustuse  
tekkimine eeldab maksustamiskorraldist, mis tehakse valla-  
valitsuse poolt, kelle administratiiv-piires asub maksus-  
tatav kinnisvara. Maksustamiskorraldised tehakse kinnisva-  
ra valdajatele teatavaks allpool menetluse osas kirjelda-  
tud tähtaegadel ja korras, ning need jõustuvad, nagu tava-  
lised halduskorraldused, vaideks või kaebuseks tähtaegade  
möödumisel. Need maksustamiskorraldused omavad ka tagasi-  
ulatavat jõudu. Nii on Vallaseaduse § 160. kohaselt või-  
malik maksustamisel vahele jäänud, ebaõigelt maksuvabaks  
loetud või vähemal määral maksustatud kinnisvarasid as -

---

13 Prof. I. Vaabel, Eesti riigi-maksundusõiguse põhiprob-  
leeme, lk. 126

jaolude selgumisel tagantjärele maksustada viimase kolme aasta eest arvates maksuaasta algusest.

Maksutasumise kohustuse normaalseks lõppemise viisiks on selle täitmine. Kui aga maksukohuslane määratud tähtajaks maksu tasunud ei ole, loetakse tasumata jäänud maks maksuvõlaks, ning nõutakse sisse sundkorras viivitusrahaga 1 % kuus.

Kuid maksukohuslane võib kasutada ka mõnesuguseid soodustusi maksutasumise tähtaegade pikendamise, maksusumma vähendamise või koguni kustutamise näol. Maal asuvate kinnisvarade maksuseaduse § 20. ja Maanteede seaduse § 30. elluviimise määruste §§ 6 ja 7 kohaselt võib maksumääraja asutis maksukohuslase või vastutaja palvel pikendada protsendita või  $\frac{1}{2}$  % kuus maksuvõla tasumise tähtaega kuni 5 aastani, kui maksuvõla sissenõudmine võiks hävitada võlgniku majapidamise või viia selle äärmisse raskusse.

Vallavolikogu võib kõnes oleva maksu ka kustutada, kui selle sissenõudmine on lootusetu, või hävitab võlgniku majapidamise. Maksu kustutada võib ka juhul, kui maksumisele kuuluv maaala kannatas suurvee all, või oli põllumajanduslikult kasutamata.

Maal asuvate kinnisvarade maksuseaduse § 20. esinevad mõisted "maksumääraja asutis" ja "vallavolikogu". Esi -

mesest on jutt maksustamise tähtaegade pikendamisel, teisest maksuvõla kustutamisel.

Tekib küsimus, kas seadusandja "maksumääraja asutuse" all on mõelnud vallaomavalitsust üldse, või selle organeid vallaomavalitsuse või vallavolikogu näol? Selle mõiste selgitamiseks kasutame esiteks sama seaduse sätteid. Nii räägib § 11, et "käesoleva seaduse alusel määrab maksu see vallaomavalitsus, kelle administratiivpiires kinnisvara asub...". Kuna siin on jutt ruumilisest alluvusest, siis näib tõenäosem olevat v a l l a o m a v a l i t s u s e tähendus. Selgust ei too see § 12. säte, et "...Katastriamet teatab maksumäärajale asutusele maksustatavate üksuste kooselus tekkinud muudatused...", ega ka § 13. väljendus, et "...maksumääraja asutus arvutab maksusumma...jne."

Küsimuse näib lahendavat aga Vallaseaduse § 154 RT - 1937, nr.32, mis räägib, et "...vallavanem ühisel koosolekul vallavanema abidega vastavalt seadustele ja vallavolikogu otsustele määrab vallaomavalitsuse heaks võetava maksu maksnikele."

Kuna maks maalasuvatelt kinnisvaradelt vähemalt osaliselt kuulub vallaomavalitsusele, võib seda lugeda ka vallaomavalitsuse maksuks Vallaseaduse §154. mõttes. Vallaseaduse §51. järgi vallavanem koos ühe või mitme abiga moodustub vallaomavalitsuse täidesaataja organi - vallaomavalitsuse. Eeltoodust võib järeldada,

et kinnisvarade maksustamisel maksumäärajaks asutuseks on vallavalitsus.

Eelnevat järeldust ei ole aga võimalik vastuoludeta kohaldada teedekapitali heaks võetava kinnisvaramaksu juures, vaatamata asjaolule, et Maanteede seaduse § 30 käseb selle maksuasjade toimetamist, nagu maksumääramist jne. sooritada samades asutistes ja korras, mis ette nähtud kinnisvaramaksu jaoks. Lisakinnisvaramaks teedekapitali heaks ei ole vallaomavalitsuse maks. Valla-seaduse § 61. p. 5. ja p. 24. mõttekohaselt kuulub riigi ja teiste maksude vastuvõtmise, sissenõudmise ja edasisaatmise korraldamine vallavanema ülesannetesse. Olukord on seda segasem, et vallaseaduse lõppeeskirja-des § 206 VI on loetletud ajutistele maavalitsustele kuuluvad maksud, millede suhtes kohaldatakse senist korda. Nende hulgas ei leidu teedekapitali heaks võetavat lisakinnisvaramaksu. Kuna aga see maks kinnisvaramaksu lisana oleleb, nagu ta nimetus juba näitab, tuleb siiski selle normistiku formaalses osas ka samade organite juurde jääda, mis kinnisvarade maksustamist põhimaksuga toimetavad. Selle järgi on maksu määrajaks organiks vallavalitsus, mis koosneb vallavanemast ja tema abidest, ning vaideid otsustab vallavolikogu. Val-

lavolikogu on vallaomavalitsuse korraldav organ ja koosneb VS § 21. kohaselt 10 - 20 volinikust, keda valitakse vastavates eriseadustes ettenähtud korras viieks aastaks.

Taandumise ja taandamise küsimus on vaevalt mõeldav vallavalitsuse funktsioonide juures käsiteldava maksu alal, kuna seal suvaline element peaaegu täiesti puudub. Küll esineb see aga vallavolikogu ülesannete täitmisel. Vallaseaduses §§ 45 ja 46 kohaselt ei või vallavalitsuse ja vallavolikogu liikmed osa võtta volikogus asjade arutamisest järgmistel juhtudel:

1. asjus, milles on osaline ta ise, abikaasa, üleneva ja alaneva joone sugulased, külgejoone sugulased neljanda- ja hõimlased teise astmeni;
2. asjus, mis puutuvad tema eeskostmisel või hooldamisel olevaisse isikuisse, või tema kasulapsisse või kasuvanemaisse;
3. asjus, milles ta on või oli asjaosalise seaduslik esindaja või volinik;
4. asjus, millest on huvitatud vallavolinik ise või mõni p.1 ja p.2 nimetatud isikuist või vallavoliniku volitaja .

Peale eeltoodud juhtude peavad vallavalitsuse liikmed taanduma veel nende tegevusse või palgasse puutuvate küsimuste otsustamisel.

Maksustatavate koosseisus tekkinud muudatustest, kui ka nende järgi maksustamisel kohaldatavate andmete muutustest teatab katastriamet vallavalitsusele iga aasta 1 veebruariks ja 1 augustiks. Samuti saadab katastriamet kõigi uuelte tekkinud maksuüksuste kohta. Peale selle on vallavalitsusel õigus nõuda VS 161. ja 164. kohaselt kõigilt isikuilt ja nende seaduslikelt esindajalt, samuti riigi- ja omavalitsusasutisilt tarvilikke teateid maksukohustuse kindlakstege- miseks ja maksu määramiseks.

Kinnisvaradelt teedekapitali heaks võetavad maksu- määrad järgneva aasta peale määratakse kindlaks maa- valitsuse poolt hiljemalt 30.septembriks ja esitatak- se hiljemalt 10. oktoobriks maksudevalitsuse kaudu Majandusministrile kinnitamiseks kokkuleppel Teede - ministriga. Kinnitatud maksumäärad avaldatakse Riigi Teatajas. Vallavalitsus arvutab eespool kirjeldatud alustel ja määral igalt maksuüksuselt maksusumma ja saadab hiljemalt 1. märtsiks maksukohuslasele maksu- lehe. Maksuleht on ühine põhi- ja lisakinnisvaramak- sude jaoks. Maksulehel on tähendatud maksu tasumise

aeg,koht, ning kaebuste esitamise kord. Maksukohuslane võib kahe kuu jooksul maksulehe kättesaamisest arvates anda maksustamise kohta kaebuse vallavolikogule. Vallavolikogu otsuste peale võib maksukohuslane kaevata tavalises administratiivkohtu korras, kusjuures kaebus tuleb esitada vastavale vallavanemale hiljemalt 14 päeva jooksul, arvates volikogu otsuse teadasaamisest. Peale selle peaks käesoleval juhul õiguskaitsse võimalik olema ka haldusinstantsilises korras, sest VS § 191 järgi kuuluvad vallavolikogude otsused maksude määramise alal kinnitamisele maavalitsuse poolt.

Et Maal asuvate kinnisvarade maksuseaduses, samuti ka Vallaseaduses puuduvad juhised ümberotsustusmenetluse kohta, siis tuleva sel juhul rakendamisele AMS vastavad paragrahvid.

VS §162 alusel on vallavanemal õigus karistada isikuid, kes tahtlikult annavad vallavalitsusele puudulikke või valeteateid, mis mõjutavad õiglast maksustamist, kuni maksu kümnekordse suuruse summaga. Trahv langeb vallavalitsuse kasuks.

Vallavanema otsuse peale on trahvitul õigus kaevata administratiivkohtu korras. Trahvi kohta käivad sätted

ei kuulu õieti teedekapitali heaks võetava lisakinnisvaramaksu normistiku juurde, kuigi VS § 162 sellega viiteliselt seondatud on, sest eeltähendatud andmed käivad enne kõike muud ikkagi põhi-kinnisvaramaksu kohta. Maksude sissenõudmist toimetab valla maksunõudja. Laekunud ja sissenõutud summad kantakse maavalitsusele üle iga järgneva kuu lo-daks päevaks.

Administratiivaktidest leiavad kõnealuse maksu juures käsitlust korraldused ja otsused. Korraldused primaarse eksekutiivaktidena esinevad maksustamis- ja trahvikorralduse näol, otsused, kui sekundaarsed eksekutiivaktid, aga kaebemenetluses<sup>14</sup>.

Nagu juba eespool tähentatud, ei loo maksustamiskorraldus käesoleval juhul maksu kohustusvahetorda, vaid annab vallavalitsusele õiguse maksutasumist nõuda. Teiste sõnadega - tekitab mitte maksu- vaid maksutasumise kohustuse<sup>15</sup>. Selle juures omab ta nagu juba tähendatud, ka tagasiulatavat jõudu kuni kolme aastani.

---

14 Prof. I. Vaabel, Eesti riigi-maksundusõiguse põhi-probleeme, lk. 121.

15 Prof. I. Vaabel, Eesti riigi-maksundusõiguse põhi-probleeme, lk. 123.

Trahvikorraldus sellevastu aga tagasiulatavat jõudu ei oma. Nende vormide kohta seaduses ega määrustes midagi märgitud ei ole, küll on aga Siseministeeriumi juhiste kohaselt tegelikult tarvitusel erilised plangid. Millised need korraldused oma sisult on, sellest oli juttu juba eespool.

III. Kinnisvarade maksustamine teedekapitali heaks  
naturaalkohustusest vabastamise puhul.

Maanteede seaduse §31 kohaselt RT - 1928 nr.48 on maavalitsusel õigus vabastada valdu kui ka üksikuid naturaalkohuslasi nende soovil teetegemise kohustusest osaliselt või tervelt ja neilt maksu võtta teedekapitali heaks §30 ettenähtud alustel. Vabanenud teeosad peetakse korras teedekapitali arvel.

Tekib küsimus, kas maks, mida naturaalkohustusest vabaneda soovijad on kohustatud maksma teedekapitali heaks, on iseseisev maks, või on ta sama lisakinnisvaramaks, millest eespool juttu? Küsimus on tähtis sellepärast, et eeltoodud paragrahvist ei selgu, missugune asutis seda maksustamist peab toimetama. Sättest, et " maavalitsusel on

õigus ... võtta maksu maavalitsuse teedekapitali heaks § 30. ettenähtud alustel ... ", on Teedeministeerium teinud järelduse, et maksustamine kuulub maavalitsuse ülesannete hulka, nagu see näha Järva Aj. Maavalitsuse teedekapitali revideerimise aktist 1935. aastast. Ühtlasi asub Teedeministeerium seisukohal, et seda maksu ei ole võimalik vähendada ega sellest vabastada nendel juhtudel, mis ettenähtud teedekapitali heaks võetava lisakinnisvaramaksu kohta käivates vormides, kuna see maks osutub kompensatsiooniks naturaalkohustuse mittetäitmisel.

See seisukoht on aga ilmselt ekslik. " Õigus maksu võtta " ei tähenda seda, et asutis, kelle heaks maks on määratud, käesoleval juhul maavalitsus, peaks ka maksustamisega seoses olevaid ülesandeid täitma. Samasugune säte leidub ka eelmises paragrahvis, kus aga, nagu eespool nägime, maksuasjade toimetamine vallaomavalitsuse organitel lasub. Teiseks on maksustamine maavalitsusel puht tehniliselt võimatu, sest maavalitsusel puuduvad maksustamisele kuuluvate kinnisvarade kohta tarvilised andmed. Kolmandaks puuduvad selleks igasugused legaalsed juhised. Teine seisukoht, et see maks vähendamisele ja kustutamisele ei kuulu, on samuti vastuvõet-

tamatu. Igal kohustusvahekorral on oma alguse- ja lõp-  
pumomendid. Ei ole mõeldav, et maksu tasumise-kohustus  
igavesti võiks püsima jääda, kui selle täitmine mõne -  
sugusel põhjusel osutub võimatuks. Sellepärast tuleb  
jääda seisukohale, et Naturaalkohustusest vabastamise  
maks ei ole sisuliselt midagi muud, kui Lisakinnisva-  
ramaks teedekapitali heaks, olgugi et ta maavalitsuse  
teedekapitali eelarves eri paragrahvi alla on paigu -  
tatud. Ainuke omapära selle maksu juures on, et mak-  
sukohustuse tekkimine ja lõppemine kannab suvalist ise-  
loomu. Maksu tasumisekohustuse tekkimine, kergendami -  
ne ja lõppemine peab aga paratamatult toimuma samas kor-  
ras, mis kehtib lisakinnisvaramaksu kohta.

Sellejuures tulevad aga nähtavale maksupõike võima-  
lused. Vallavolikogul on õigus kõnesolevaid makse vä -  
hendada, kui nende sissenõudmine võlgniku majapidamise  
viivad äärmisse raskusse. Seda võimalust on kasutanud  
näiteks Albu vallavolikogu, kes vähendas kõigil maksu -  
kohuslasil, kes naturaalkohustuselt rahalisele kohustu-  
sele üle läinud, nende palvel kõnesolevaid makse umbes  
75 % ulatuses, nagu see näha Albu vallavolikogu proto -

kollist 13.veebruari nr.5. Maavalitsusel,kellele maks  
tegelikult kuulub, ei ole mingisugust võimalust selle  
takistamiseks.

Üldiselt kokkuvõttes peab tähendama,et lisakinnisva-  
ramaks teedekapitali heaks on üks õnnetumaid makse oma  
normistikult kogu maksundusõiguses. Normistik on kokku-  
klapitud peamiselt vöörastest normidest, olgu siis vii-  
teliselt või funktsionaalselt seondatult. Need normid  
kuuluvad eri süsteemidesse, mida ajajooksul on muude -  
tud vastavalt nende iseloomule ja oludele. Selle taga-  
järjel on paratamatud vastuolud ja tühikud, mida mille-  
gagi ei ole võimalik täita.

IV. Osundatud allikad.

1. Kehtivast õigusest:

Administratiiv-kohtu kord, RT 1919 - 10, RT 1924 - 81/82, RT 1929 - 16, RT 1932 - 17, RT 1934 - 29.

Administratiiv-menetluse seadus, RT 1936 - 4.

Administratiiv-sissenõudmise seadus, RT 1932 - 2, RT 1932 - 11, RT 1936 - 29, RT 1937 - 9, RT 1937 - 52.

Administratiiv-sissenõudmist teostavate omavalitsusteenijate seadus, RT 1936 - 48.

Aleviseadus, VSKK 1917 - 187 art. 1082.

Balti eraseadus.

Eesti Vabariigi Põhiseadus, RT 1937 - 71.

Liivi kubermangu kinnisvarade hindamise seadus, VSKK 1901 - 69 art. 1392.

Maakondade ajutise valitsemise seadus, RT 1934 - 5.

Maal asuvate kinnisvarade maksuseadus, RT 1933 - 53, RT 1934 - 86, RT 1936 - 44, RT 1938 - 33.

Maanteede seadus, RT 1928 - 48, RT 1930 - 48.

Maanteede seaduse § 30 elluviimise ja teostamise määrus, RT 1933 - 81, RT 1934 - 37.

Tsiviilkohtupidamise seadus.

Tööstusseadus, RT 1936 - 25.

Tööstusseaduse elluviimise määrus, RT 1937 - 25,

Vallaseadus , RT 1937 - 32.

Väljaspool linnu ja aleveid asuvate kinnisvarade hindamise seadus, RT 1930 - 57.

## 2. Kirjandusest:

Prof. I. Vaabel, Eesti riigi-maksundusõiguse põhiprobleeme, Akad. Koop. Tartus 1934.

Prof. A.-T. Kliimann, Haldusprotsess, Akad.Koop. Tartus 1936.

## 3. Statistilistest materjalidest:

Järva Aj.Maavalitsuse eelarve täitmise aruanne 1936./37.a.

Järvamaa valdade eelarve täitmise aruanded 1936./37.a.

Albu vallavolikogu koosoleku protokoll nr.5,13.II 38.