

Ma prof. J. Vaelde
hindamisega.
20. XI. 19. Tartu.

Erjate abasõnna põhjal
kõik arvestatud ja registreeritud 20 nov. 1939
645
TARTU

E. V.
TARTU ÜLIKOLLEGI
DOKUMENTAARIKOON
TARTU

V A R A D E V Ä Ä R T U S T A M I N E

M A K S U S T A M I S E L .

Valdek Room
stud. jur.

matr.nr. 9521

A. A.
7792

T a r t u , 1 9 3 9

Kejeldunud 8. XII 39 õigusteaduskonnas

Karutatu lühendid

J K H - Jaha S I S U K O R D : linnu asuvate
kinnisvarade hindamiseks

K H I . S i s s e j u h a t u s . kinnisvarade

§ 1. Väärtustamisest maksustamisel üldse	lk. 3
II. V a r a d e v ä ä r t u s t a m i n e .	
§ 2. Varade väärtustamisest üldse	lk. 6
§ 3. Väärtustamise siht ja ulatus kehtivas õiguses	lk. 7
§ 4. Väärtustamise institutsioonid	lk.10
A. Raking	" 10
B. Pädevus	" 13
§ 5. Väärtustamise menetlus	" 16
A. Maade klassifitseerimine	" 16
B. Põllumajandusliselt kasustatavate maade ja metsade väärtustamine	" 25
C. Hoonete väärtustamine	" 26
D. Tööstusettevõtete kinnisvarade väärtustamine	" 30
§ 6. Väärtustamise menetlus liiklemismaksude puhul	" 32

Kasutatud lühendeid:

J K H - Juhatuskiri väljaspool linnu asuvate
kinnisvarade hindamiseks

K H S - Väljaspool linnu asuvate kinnisvarade
hindamise seadus

Kv M S - Maal asuvate kinnisvarade maksuseadus

M K S - Maksustamiskorralduse seadus

P K M S - Pärandi- ja kingimaksu seadus

T H M - Väljaspool linnu asuvate tööstusettevõtete
kinnisvarade hindamise määrus

- - o o o - -

Kaks. 1)

Maksuolmaastik ei rajota endast üksnes asjaolu, mille olemasolul maksukohustus üksikjalal tekitab, vaid ta kujutab ka lähtepunkti ülevaatava maksusumma kindlaks tegemiseks.

I . S i s s e j u h a t u s .

§ 1. Väärtustamisest maksustamisel üldse.

Maksuõigussuhtes esinevad pooltena üheltpoolt maksustamiseks õigustatud avalik võim m a k - s u n õ u d j a n a ja teiselt poolt sellele võimule subordineeritud isik m a k s u k o h u s l a - s e n a . See õigussuhe, nagu iga obligatio, evib kahte külge, nimelt subjektiivse ja objektiivse.

Maksuõigussuhte subjektiivne külg puutub üksnes teatud kindlale maksule allutatud isikut ehk maksukohuslast; objektiivne külg haarab need asjaolud, millede konkreetne esiletulek ühiskondlikes avaldusis tingib maksukohustuse tekkimise. Neid seadusnormis abstraktselt püstitatud asjaolusid nimetatakse m a k s u o l m a s t i -

k e k s .¹⁾

Maksuolmastik ei kujuta endast üksnes asjaolu, mille olemasolul maksukohustus üksikjuhul tekib, vaid ta kujutab ka lähtepunkti ülekantava maksumma kindlakstegemiseks.

See võib põhimõtteliselt kahel viisil järgneda:

1) kas mainib maksuseadus juba ette rahasumma, mis maksuna antud maksuolmastiku esiletulekul õiendada tuleb, või

2) määritleb seadus kindla rahasumma asemel aluse, mille põhjal toimub maksumaa arvutamine, mida nim. m a k s u s t a m i s a l u s e k s .

Esimesel juhul on tegemist maksudega, kus maksuolmastikuna esineb mõni õiguslik avaldis, mis ei võimalda mingit ökonomilist väärtustamist, nagu nt.

1) Vt. Juhan V a a b e l , Eesti riigi-maksundus-õiguse põhiprobleeme, Tartu 1934, lk. 47 ja

Eugen Schlüter, Das Steuerobjekt und seine Bemessung der direkten Besteuerung der Aktiengesellschaften im Kanton Bern, Ostermündigen 1926, lk. 9

2) vt. Vaaral, op. cit., lk. 51

3) vrd. Blumenstein, Recht, Schweizerisches Steuerrecht I, Tübingen 1926, lk. 263.

dokumendi esitamine ametasutisele.

Teisel juhul on tegemist maksudega, kus seadus määrab maksustamisalused, millised šveitsi tun- tumaid maksundusõiguslasi prof. Blumenstein liigitab o t s e s t e k s ja k a u d s e t e k s .

Otsesteks nimetab ta maksustamisaluseid siis, kui neile seadusandja poolt absoluutne toime ses mõttes on omistatud, et nad üksikjuhul on arvsuu- ruselt kindlakstehtavad ja maksusumma kindlakstege- miseks seadusliku maksumääraga korrutatavad.

Kaudseks maksustamisaluseks on õieti mak- sustamisaluse e e l a l u s ,²⁾ millest lähtub ar- vutamine, kus maksustamisalus ise on keeruka arvuta- misetulemus. Peale eelaluse peab seadus määritlema veel a r v u t u s v i i s i , mis teel saavutatakse maksustamisalus.³⁾

Otsese maksustamisaluse laad on maksuol- mastiku laadist sõltuv. Viimase loomus määrab reeg- lipäraselt tema majandusliku väärtustamise viisi.

-- o --

2) vt. Vaabel, op.cit., lk 51

3) vrd. Blumenstein, Ernst, Schweizerisches Steuer- recht I, Tübingen 1926, lk. 216j.

II . V a r a d e v ä ä r t u s t a m i n e .

§ 2. Varade väärtustamisest üldse.

Varanduse all maksundusõiguslikus mõttes mõistetakse kõiki selliseid varalisi asju ja õigusi, mis maksukohuslasele eraõiguslikult kuuluvad.⁴⁾

Maksustamisalusena ei esine varandus ainuüksi seal, kus ta ise pideb maksuolmastikuga, vaid ka liiklemismaksude⁵⁾ puhul, kus maksuolmastikuks on kas terve varanduse või selle üksikute komplekside üleminek ühelt isikult teisele, nagu see esineb pärandi- ja kingimaksu puhul.⁶⁾

Maksuseaduste puhul, kus varandus pideb

4) vrd. Blumenstein, op.cit., lk.172;
Schlüter, op.cit., lk.13

5) vt. Vaabel, op.cit., lk.50

6) vrd. Blumenstein, op.cit., lk.218

maksuolmastikuga või kus maksuolmastikuks on kas terve varanduse või selle osa üleminek ühelt isikult teisele, tõusetub varanduse väärtustamise vajadus, kui masustamisaluse määritlemine.

Positiivses maksundusõiguses püstitatakse väärtustamise põhialused, mil juhul nad ilma nende otstarbekuse ja majandusliku kõlblikkuse kontrollimiseta on rakendatavad. Pole aga seadus neid püstitanud, tuleb väärtustamist tihti teostada sel viisil, nagu see teatud varandusliigile on kohane.

Väärtustamisalused kujunevad erinevalt maaomandile, liikuvale varandusele ja õigustele.⁷⁾

Kuid kindlate väärtustamis põhilauseste kõrval esineb ka seda, et varandus "südametunnistuse järele üles antud tõelise väärtuse"⁸⁾ järgi on maksustatav.

§ 3. Väärtustamise siht ja ulatus kehtivas õiguses.

Maaomandi ja maal asuvate kinnisvarade

7) vrd. Blumenstein, op.cit., lk.128

8) Kinnistusmaksuseadus § 254

väärtustamise sihiks on kõigi kinnisvarade puhta tulukuse kindlakstegemine maksustamise otstarbel. Kinnisvaral lasuvaid võlgu, kasuprotsente varandusesse mahutatud põhi- ja tegevuskapitali pealt, varandusel lasuvaid servituute, samuti ka valdaja tujust tingitud kulusid sealjuures arvesse ei võeta.⁹⁾

Väärtustamisele maksustamise sihiga kuuluvad:

- a) põllumajanduslikult kasustatavad maad;
- b) metsad;
- c) maad, mida küll põllumajanduslikult ega metsamaadena ei kasustata, mis aga siiski valdajale tulu toovad;
- d) veed, mis tulu toovad;
- e) elumajad ja kõrvalhooned;
- f) kaupluste ruumid ühes sisseseadega;
- g) tööstusettevõtete hooned ühes neisolevate masinate ja sisseseadetega.¹⁰⁾

Väärtustamisele ei kuulu:

- a) kõlbmata maad, kui nad valdajale tulu ei too;
- b) maad ja muud kinnisvarad, kui nad on määr-

9) vrd. J K H § 1 ja K H S § 1
10) J K H § 11 ja Kv M S § 1

tud üldtarvitamiseks, nagu nt. kirikud, palvemajad, kabelid, surnuaiad, muuseumid, platsid, teed jne.

c) metsad, mis seaduslikus korras kaitsealusteks on tunnistatud,

d) Põllumajapidamise hooned, peale nende, mis kaupluste ja tööstusettevõtete kasutada, samuti peale nende, mis on määratud alalise tulu saamiseks üüritamise teel,

e) hooned ja nende osad, mis on riigiasutuste, omavalitsusasutuste ja vallavalitsuste kasutada, samuti sõjavägede ja sõjaväe valitsuste kasutada olevad kasarmud, mis on ehitatud riigi, üksikute väeosade, linnade ja maakondade kulul,

f) sõjaväe ametkonnale kuuluvad laagrid, poligoonid, laskeharjutusteks määratud laskerajad,

g) maad, mis üldtarvitamiseks määratud raudteede alla on võetud, samuti nendel maadel asuvad hooned ja kõiksugu muud ehitused,

h) maad ja samuti ka hooned ja ehitused, mis kuuluvad p."g"-s mitternimetatud üldtarvitatavate kunstliste ühenduste juure.

Riigi, mitmesuguste asutuste ja seltside päralt olevad kinnisvarad hinnatakse, kui nad hindamisele kuuluvad, samadel alustel nagu eraisikutele kuuluvad kinnisvarad.¹¹⁾

Välisministril on õigus kokkuleppel Majandusministriga vabastada vastastikkuse alusel välisriikidele kuuluvaid ning nende diplomaatiliste esinduste kasutada olevaid kinnisvarasid riigi ja oma-valitsuse kinnisvaramaksudest.¹²⁾

§ 4. Väärtustamise institutsioonid.

A. R a k i n g .

Kinnisvarade väärtustamiseks asutatakse hindamise peakomitee, maakonna hindamise komiteed ja valdade hindamiskomisjonid.

H i n d a m i s e p e a k o m i t e e koosseisu kuuluvad:

- a) põllutööminister või ta abi - juhatajana,
- b) maksudetalituse direktor,

11) K H S § 1.

12) Välisriikide diplomaatiliste esinduste kinnisvarade riigi- ja omavalitsusemaksudest vabastamise seaduse §1.

- c) katastriameti juhataja,
- d) kaks maavaldajat põllutöökoja ja üks tegelik tööstur maalt kaubandus-tööstuskoja nimetamisel.

Hindamise peakomitee koosolekud on otsusvõimelised, kui peale juhataja koosolekust osa võtab vähemalt neli hääleõigusliku liiget.

Hindamise peakomitee asjaajamist ja katastripidamist toimetab katastriamet.¹³⁾

M a a k o n n a h i n d a m i s e k o m i t e e moodustavad:

- a) maavanem - juhatajana,
- b) maakonna maksuinspektorid,
- c) kaks põllutööministeeriumi esindajat,
- d) vanem hindaja-kontrolör ja
- e) kolm kinnisvara valdajat maavalitsuse valikul.

Maavanema äraolekul, või kui tal pole võimalik koosolekust osa võtta, täidab juhataja kohuseid üks maavalitsuse liige maavanema korraldusel.

13) vrd. K H S §§ 15j.; §§30j.

Maakonna hindamise komitee koosolekud on otsusvõimelised, kui koosolekust võtavad osa peale juhataja kolm liiget, kusjuures istungist peab tingimata osa võtma vähemalt üks maksuinspektor.

Maakonna hindamise komitee asjaajamist toimetab vanem hindaja-kontrolör.¹⁴⁾

V a l l a h i n d a m i s k o m i s j o -
n i d asutatakse igas vallas ja tema koosseisu kuuluvad:

- a) katastriametilt määratud hindaja - juhatajana,
- b) vallavanem ja
- c) üks kinnisvara valdaja või tema asemik valla piires asuvate kinnisvarade valdajate üldkoosoleku valimisel.

Vallavanema korraldusel täidavad tarbekorral tema aset vallavanema abid.

Hinnatava kinnisvara valdaja või tema esindaja võib sõnaõigusega komisjoni tööst osa võtta.

Valla hindamiskomisjoni koosolekud on

14) vrd. K H S §§ 17,30j. ja J K H §§ 92,96j.

15) vrd. K H S §§ 18,30j. ja J K H §§ 92,100j.

otsusvõimelised, kui koosolekust peale juhataja osa võtab vähemalt üks liige.

Valla hindamiskomisjoni asjaajamist toimetab komisjoni juhataja.¹⁵⁾

B. P ä d e v u s .

H i n d a m i s e p e a k o m i t e e pädevusse kuulub:

- a) kinnisvarade kohta andmete kogumine ja hindamise üldiste aluste määramine,
- b) järelavalve teostamine maakonna hindamise komiteede ja valla hindamiskomisjonide tegevuse üle kinnisvarade üleskirjutamisel ja hindamisel ning juhtnööride andmine hindamise korra ja viiside kohta,
- c) valdajate palvete läbivaatamine üldistel alustel, välja arvatud tulumäära alandamise kohta, nendele kuuluvate maade ja metsade pealt,
- d) maakonna hindamise komiteede poolt toimetatud üksikute kinnisvarade hindamise kohta esitatud kaebuste otsustamine, samuti asjade otsus-

15) vrd. K H S §§ 18,30j. ja J K H §§ 92,100J.

tamine, milles maakonna vanem hindaja-kontrolör maakonna hindamise komitee koosolekul on jäänud eriarvamusele.

Hindamise peakomitee otsustele võib edasi kaevata Riigikohtu administratiivosakonda.¹⁶⁾

Hindamise peakomitee otsused võivad kuuluda tühistamisele Riigikohtu adm. osakonna poolt üksnes juhul, kui nende otsustega on seadusvastaselt toimunud kinnisvara hinne püsima jäänud.¹⁷⁾

Maakonna hindamise komitee eelkõige pädevusse kuulub:

a) hindamise peakomitee korraldusel ja omal algatusel kohaliste uurimiste ja eelkuulangute toimetamine asjus, mis puutuvad kinnisvarade hindamisesse,

b) heaksarvamiste esitamine hindamise peakomiteele, viimase ettepanekul, kinnisvara hindamise üldiste aluste kohta, samuti kõikide kogutud hindamismaterjalide esitamine,

16) K H S § 19

17) Riigikohtu adm. osak. otsus 411-I-1935.

c) hindajate ja valla hindamiskomisjonide tegevuse juhtimine ja valve nende tegevuse üle,

d) valla hindamiskomisjonide poolt kokku seatud maade ja metsade liikidesse jaotamise kavade, hoonete hindamise tagajärgede ja muude nende poolt kogutud hindamisandmete läbivaatamine, tarbekorral parandamine ja kinnitamine,

e) maakonna jaotamine üksikutesse rajoonidesse materjalide minevuse tingimuste kohaselt, samuti rajoonide eraldamine, mis põllusaaduste minevuse poolest eriti soodsates tingimustes on või ümberpöörduvalt,

f) palvete ja valla hindamiskomisjonide tegevuse peale esitatud kaebuste vastuvõtmine, läbivaatamine ja otsustamine.¹⁸⁾

V a l l a h i n d a m i s k o m i s j o -
n i pädevusse kuulub:

a) maade ja metsade klassifitseerimiskavade kokkuseadmine,

b) teadete kogumine kõlbmata maade ja vete tulukuse kohta,

18) K H S § 20 ja J K H § 98

- c) hoonete hindamiseks tarvilikkude andmete kogumine,
- d) pp.a,b, ja c-s tähendatud andmete esitamine maakonna hindamise komiteele,
- e) peakomitee korraldusel kõlbulikkude maade hindamine ja
- f) peakomitee ja maakonna hindamise komitee korralduste täitmine, mis puutub eelmistes punktides ettenähtud ülesannetesse.¹⁹⁾

§ 5. Väärtustamismenetlus.

A. M a a d e k l a s s i f i t s e e r i m i n e .

Maade tulukuse kindlakstegemiseks jaotatakse kõik maad kõlvikutesse ja liikidesse, arvesse võttes maapinna omadusi ja muid maaviljakuse loomulikke tingimusi.²⁰⁾

Maade klassifitseerimist kõlvikutesse teostavad kohapeal katastriametilt määratud hindajad valla hindamiskomisjoni liikmete juuresolekul vane-

19) K H S § 21 ja J K H § 109

20) K H S § 3

põllu-, aia-, karja-, heinamaad - klassifitseeritakse nende peamise kasustusviisi järele. Sood, liivikud ja nõmme tühjendikud loetakse t u l u t a m a a - d e , veed, kraavid, teed ja õueplatsid - k õ l b m a - t a m a a d e hulka.

Kui aga kõlbmata maad tulu toovad, siis on hindajad kohustatud kindlaks tegema nende keskmise tulu määrad.

Kohtadel, kus maa headus liikide järele väikeste maatükkide kaupa vaheldub ja kus on võimatu üksikute liikide piire kindlaks teha, võib terve maatüki lugeda kuuluvaks keskmisse liiki tema üldise headuse kohaselt.

Juhul, kui terve majapidamisüksuse või tema üksikute osade kohta tehakse kindlaks, et on olemas üks ehk mitu allpool nimetatud ebasoodsatest tingimustest, siis on hindajad kohustatud paigaliste uurimiste põhjal ettepaneku tegema maatüki normaalväärtuse protsentuaalseks alandamiseks, vastavalt nende tingimuste kahjulikule mõjule, misjuures selle kohta

maamõõdu- ehk klassifitseerimisregistris vastav märkus tehakse.

Niisugusteks ebasoodsateks tingimusteks loetakse:

- a) majapidamiseks ebakohane topograafiline asend,
- b) ebasoodsad kliimatingimused, nt. külmahädaoht,
- c) veepuudus või niiskuse rohkus,
- d) majapidamise seisukord, mis ei ole veel jõudnud kohaliku maaharimise tasemeni, nt. uudismaa harimisel,
- e) tarvidus ehitada tõkkeid, tammisid, kaldakindlustusi ja muid sarnaseid hävinemist ärahoidvaid kaitseabinõusid, milleleta puhta tulu saamine on harilikul määral täiesti võimatu.²¹⁾

1. Põllumaa klassifitseerimine.

Põllumaa klassifitseeritakse üldse üheksasse klassi, arvestades pealispinna sügavust, maa-
21) vrd. J K H §§ 16jj.

pinnaseisu ja niiskuseolusid, kõlblikkust viljaliikide kasvatamise suhtes ja maaliiki.²²⁾

Klassifitseerimiseks kaevatakse klassifitseeritaval pinnasel maa nii sügavalt üles, et võimalik oleks ülemiste ja alumiste maakihtide omadusi ja maaheaduse liiki täpselt kindlaks määrata, kuid sealjuures tuleb arvestada ka aastaajast ja sademetest tingitud põhjavee seisust. Põllumaa klassifitseerimisel peavad hindajad arvestama keskmist ehk hariliku majapidamisviisi. Mis ilma et ta teiste tööstusliste ja põllumajandusliste abinõude (põllu harimine ja väetamine) tarvitusele võtmist nõuab, et maa kestva sigivuse juures püsivalt seda tulukust kindlustada, mis vastab klassifitseerimisel määratud liigile. Maad, mille viljakus on tõstetud kunstlise mullasegamise teel, määratakse klassifitseerimisel kõrgemasse liiki ainult siis, kui tehtud maaparandus kindlustab tulukuse suurenemist kauemaks ajaks. Torutamine annab põhjuse torutatud maatikile asetamiseks kõrgemasse liiki vaid

²²⁾ vt. J K H lisa - klassifitseerimistabel

sel määral, kui võrd tema mõju ennast avaldab maa omaduste parandamisel.²³⁾

2. Heinamaa klassifitseerimine.

Heinamaad klassifitseeritakse seitsmesse klassi keskmise heinasaagi kaalu järgi hektaarilt. Keskmise saagi arvestatakse välja arvesse võttes heinakasvu, niiskuse olusid, pealvoolava vee rohkust ja ka muid kohal saadud andmeid, kusjuures ka otseseid teateid heinasaagi kohta võib tarvitada. Heina liigitamine headusjärkudesse otsustatakse ainuüksi taimekoosseisu täpse vaatluse põhjal.

Heinamaad, mille paranduseks kulukaid melioratsioonitöid on tehtud, mis aitavad tõsta maaheadust, klassifitseeritakse selle saagi rohkuse järgi, mida nad võivad anda pikema aja jooksul ilma, et oleks edaspidi tarvis ette võtta melioratsioonitöid.

Koplid klassifitseeritakse heina- või karjamaana olenevalt rohu kasvu suuremast või vähemast lopsakusest.

23) vt. J K H §§ 31jj.

Pargid klassifitseeritakse nende iseloomu järele heinamaadena, karjamaadena või metsamaadena. ²⁴⁾

3. Karjamaa klassifitseerimine.

Karjamaadena klassifitseeritakse :

a) maatükid, mis kasvatavad loomulikult, ilma perioodilise harimiseta ja ilma väetamata, loomatoiduks kõlblikku rohtu ja mida tulutoovalt võib kasutada ainult karja söödamaana,

b) karja söötmiseks kasutatavad soised ja märjad maatükid, mis on kaetud metsa ja võsaga, mille tihedus ei tõuse üle 25% normaalmetsa tihedusest,

c) metsatükid alla 2/3 tiinu, välja arvatud juhud, kus sarnased metsatükid asuvad teise hüpoteegiüksuse piiril või sama hüpoteegiüksuse suuremate metsade läheduses,

d) metsast lagedad maatükid väikeste põllumajandusliste üksuste piirides.

Kui tekib kahtlus, kas teatavat maatükki karja- või metsamaana klassifitseerida, tuleb ta lu-

24) J K H §§ 37jj. ja J K H lisa-klass.tabel

geda karjamaaks, kui ta väikese majanduslise üksuse juure kuulub ja mitte suurem pole kui neli tiinu.²⁵⁾

Karjamaad jaotatakse kolme klassi:

I klassi kuuluvad maised rohumaad, kuigi nad puude ja põõsastega on kaetud, aga annavad kariloomadele sündsat toitu, kui nad ei klassifitseerita metsamaadena ega kuulu ka saagi rohkuse poolest heinamaade hulka;

II klassi kuuluvad vähe soised ja kuivad karjamaad, kui neid ei klassifitseerita metsamaadena;

III klassi kuuluvad nõmme maad ja sood, kui nad ei klassifitseerita kõlbmata maadena.²⁶⁾

4. Metsamaa klassifitseerimine.

Metsamaa klassifitseeritakse puuliikide, puude kõrguse, pinnase headuse, pinnakate ja metsa asupaiga järele. Metsamaal kasvavate puude väärtust ei võeta seejuures arvesse.

25) J K H §§ 41jj.

26) vt. J K H lisa- klassifitseerimistabel

Puuliikide suhtes tuleb vahet teha männi-, kuuse- ja lehtpuumetsa vahel. Segametsad loetakse kuuluvateks sellesse liiki, mis liiki puid leidub neis suuremal arvul. On segametsas leht- ja okaspuid võrdselt, loetakse mets okaspuumetsaks, okaspuumetsad, kus võrdselt mände ja kuuski, loetakse männimetsadeks.

Kui varem metsa all olnud metsata maatükid pole tarvitusele võetud teistsuguste kõlvikutena, loetakse nad kõlbmata maadeks, kui loomulik metsauuendus on vähe tõenäolik ebasoodsa maa iseloomu tõttu.

Metsaga väheselt kaetud sambla- ja vee-sood ning teised maatükid loetakse kõlbmata maadeks, kui nad oma kasvuvõime poolest ei ulatu leht- ega okaspuumetsa kõige alama järguni.

Metsas asuvad rohusood loetakse kõlbmata maadeks, kui nad ^{aga} asuvad metsa äärtel ja karja söötmiseks kasutatakse, klassifitseeritakse nad karjamaadena.

Okaspuumetsa klassifitseerimisel on otustandev pealmise pinnase headus, kuna teiste

metsaliikide klassifitseerimiselon tähtsad ka maa-
põhja omadused.

Kogu metsaga kaetud pinnadt tuleb arvata
maha 2% kõlbmata maaks, nagu kraavid, teed, sihid jne.²⁷⁾

B. Põllumajandusliselt kasu-
tatavate maade ja metsade
väärtustamine.

Põllumajandusliselt kasustatavate maade
väärtustamine toimub nende andmete põhjal maa headu-
se kohta ja selle kõlvikutesse jaotamise alusel, mis
kindlaks määratud klassifitseerimisel.²⁸⁾

Põllumajandusliselt kasustatavate maade
puhtaks tulukuseks loetakse seeülejääk, mida võib
saada kõlblikkudest maadest hariliku keskmise maha-
pidamise juures, pärast maha pidamise kulude ja kinnis-
varal lasuvate maksude mahaarvamist üldsissetulekust.

Tulu, mis saadakse maa viljakust ajutiselt
suurendavate maaparanduste tõttu, ei võeta arvesse.

Põllumajandusliselt kasustatavate maade

27) vt. J K H §§ 43jj.

28) vt. ib., § 58

tulukuse kindlakstegemisel arvestatakse andmeid viljasaagi ja põllusaaduste hinna kohta, samuti külviainete muretsemise, maaharimise ja viljalõikuse kulusid 1921.a. peale kuni hindamisaegse eelkäiva aastani.²⁹⁾

Puhtaks tuluks metsadest loetakse see ülejääk, mida, peale metsapidamise kulude ja maksude maaharvamist üldsissetulekust, võib metsamaadest alaliselt saada hariliku majapidamise juures.³⁰⁾

Tuluks kõlbmata maadelt ja vetelt on see summa, mis oli kindlaks määratud klassifitseerimisel.³¹⁾

C . H o o n e t e v ä ä r t u s t a m i n e .

Hoonete väärtustamist teostatakse hüpoteegiüksuste kaupa, kusjuures väärtustamisele ei kuulu § 3 (vt.lk.8) hoonetele lisaks veel väikesed mittekoetavad vahimajakesed, ühest kohast teise veetavad majakesed ja postidele püstitatud sein-teta katusealused panipaigad, kui nad üüritamise teel alalist tulu ei too ja on määratud ajutiseks

29) vt. J K H §§ 60jj.

30) ib., § 66

31) ib., § 63

tarvitamiseks.

Ajutiselt ei kuulu väärtustamisele:

- a) ehitusel olevad hooned,
- b) hooned ja nende osad, mis on rikutud tullest, veest või muudel põhjustel, niivõrd, kui nad on tarvitamiseks kõlbmatud,
- c) hooned ja nende osad ümberehituse ajal, mis nende kasutamise võimatuks teeb rohkem kui poole aasta kestel,
- d) hooned, mis tavaliselt kasutatakse vaid hooajati, nt. suvilad, kui nende hariliku kasutusajaga langeb kokku ümberehitustööde alustamine pikemaks ajaks kui kaks kuud, mis nende kasutamise teeb võimatuks.³²⁾

Hooned ja nende osad, mis ajutiselt kasutamata seisavad, hinnatakse samuti kui kasutusel olevad hooned.

Eluhoonetega ühes hinnatakse keldrid, pööningud ja muud kõrvalhooned, mis üüritatakse ühes korteriga ühiselt arvatud üüri eest.

Väärtustamisele kuuluvate hoonete puhas tulukus määratakse kindlaks nende üüriväärtuse järele.

Üüriväärtuse kindlakstegemisel arvestatakse kõigepealt üüritajate ja üürnikkude teadaandeid üürisumma kohta, kusjuures hindajal on õigus nõuda üürilepingute ja üürimaksu kviiitungite ettenäitamist, millede ettenäitamisest ülalmainitud keelduda ei või.

Hoonete tulukus, mis on valdaja enda kasutada, või on antud teistele kas tasuta või eriti soodsatel tingimustel kasutada, või mis ajutiselt tühjalt seisavad, arvutatakse keskmiste üürihindade põhjal samasugustes tingimustes olevate hoonete eest.

Hoonete üüriväärtus määratakse keskmiste üürihindade järele, mis olid antud kohal kolme viimase aasta jooksul.

Hoone üüriväärtuse kindlakstegemisel tuleb selgitada võimaliku täpsusega, tarbekorral ka teha kindlaks hindamise teel, kogu tulu või muu varaline kasu, mida pidevalt saadakse hoone üüritamise või enesele kasutada jätmise tõttu. Teenijate kor-

tereid ja elumajasid ei vabastata hindamisest ja nad kuuluvad hindamisele üldistel alustel.

Võõral maal asuvatehoonete puhta tulukuse arvutamiseks arvatakse maha hoonete tulukusest keskmine rendihind.³³⁾

Üüriväärtuse määramisel tuleb selgitada kogu tulu, mida saadakse alaliselt hoone üüritamise või enese jaoks tarvitamise tõttu.³⁴⁾

Puhta tulu kindlakstegemiseks arvatakse kogutulust maha:

- a) varandusel lasuvad maksud,
- b) hoonete korrashoidmise-, kinnitus-, valve- ja remonteerimiskulud ja
- c) kohalikkude olude järgi tõenäolike tulu-alavõtte ruumide tühjalt seismise tõttu.³⁵⁾

Kulud maksudeks võetakse arvesse tõelikul, varandusele langeval määral, p.b all mainitud kulud arvestatakse puuhoonete puhul 25%, segamaterjalist hoonete juures 20% ja kivihoonete puhul 15% kogu-

33) J K H §§ 71,76

34) ib., §§ 74,80

35) ib., § 83

tulust, p.c all mainitud tulu-alavõtte määratakse
 $\frac{1}{2}$ - 2% piirides.³⁶⁾

Kui aga puuduvad üüriväärtuse arvutamiseks
igasugused andmed, võib väärtustamise aluseks võtta
hoonete kinnitus- või pantimis-väärtus.³⁷⁾

D . T ö ö s t u s e t t e v ö t e t e k i n n i s -
h i n n a l i s e d v a r a d e v ä ä r t u s t a m i n e .

Väärtustamisele kuuluvad kinnistusüksuste
järgi tööstusettevõtete hooned ühes neis olevate ma-
sinate ja sisseseadetega, kusjuures tehakse kindlaks
nende hindamisaegne väärtus ja maksustatav puhas -
kasu.³⁸⁾

Hooned väärtustatakse jaotades nad klassi-
desse, vastavalt ehituslaadile, ja liikidesse, vasta-
valt ehitusmaterjalile, kusjuures hoone üksikud kor-
rad, kelder, põõning ja katus eraldi väärtustatakse.

Kui ettevõtte ei asu seks eriti ehitatud
hoones ja tööstuslikuks tegevuseks tarvitatakse vaid

36) J K H §§ 86, 88

37) ib., § 91

38) vt. T H M §§ 1 ja 2

osa hoonest, kuulub väärtustamisele vaid see osa hoonest, mida tegelikult tööstuslikult kasutatakse.³⁹⁾

Masinate ja muu sisseseade väärtustamiseks võib kasutada omaniku ettepanekul ettevõtte inventariraamatuid, olevaid arveid masinate ja sisseseade ostukohtadest, tulekindlustuspoliise jne.

Juhtudel, kus masinad ja sisseseaded eriti hinnalised on, võib kasutada väärtustamisel asjatundjate abi.⁴⁰⁾

Väärtustamisel võetakse arvesse väärtustatava objekti amortisatsioon, fikseeritakse masinate ja sisseseadete momendiväärtus ja hoonete momendiväärtuse suhe reproduktsioonihinnaga.⁴¹⁾

Hoonete üldtuluks loetakse 6% nende väärtusest. Puhastulu arvutamiseks arvatakse maha hoonete korrashoiu kulud vastavalt seaduslikekudele määradele ja puhastulu ümberarvutamisel loetakse puhtakasurubla võrdseks kahele puhastulukroonile.⁴²⁾

39) vt. T H M §§ 4, 10

40) vt. ib., §§ 11j.

41) ib., § 14

42) ib., §§ 16j.

§ 6. Väärtustamismenetlus liiklemismaksude
puhul.

Liiklemismaksude puhul, millede olmastikuna esinevad mitmesugused õigusliku liiklemise üksiknähtused, esinegu need sündmustena, toimingutena või tehingutena, tõusetub maksustamisel varade väärtustamise vajadus pärandi- ja kingimaksu, tempelmaksu ja kinnitusemaksu puhul.

Pärandimaksuga maksustamisele kuuluvaks varaks loetakse kogu pärandaja aktiivvara ühes selle vaieldavate osadega maksukohustuse tekkimise päeval ning tema surma puhul elukindlustuslepingu põhjal soodustatuile väljamakstav summa.⁴³⁾

Maksustamisele kuuluva aktiivvara väärtusest arvatakse maha:

- 1) pärandaja tasumata ravikulud,
- 2) pärandaja matmiskulud usaldusväärses suu-

ruses,

3) pärandaja maksuvõlad riigile ja omavalitsustele,

4) pärandaja poolt teenijaile maksmata jäänud palgad,

5) Ülemineval varal lasuvad võlad ühes intressidega maksukohustuse tekkimise päevani juhul, kui kreditor ja võla tegelik olemasolu on tehtud kindlaks, kusjuures need summad arvatakse maha ainult neid võlgu kindlustava vara väärtusest,

6) pärandaja isiklikud tõendatud võlad ja tema korrapäraselt peetud äriramatutes näidatud äri- võlad surmapäevaks; pärandaja võlad pärijatele arvatakse maha ainult siis, kui nad on tekkinud vähemalt kolm kuud enne pärandaja surmapäeva ja kui pärandaja allkiri on seaduslikus korras tõestatud või kui allkiri on antud vekslil sõltuvalt usaldusväärsest võlvahekorra.

Üleminekul kinkimise teel elavate vahel arvatakse kingi väärtusest maha ainult kinkilepingus ettenähtud kingisaaja kohustused kinkija vastu ja p.5-e tingimustel ka ülemineval varal lasuvad võlad

kui need on tekkinud vähemalt üks aasta enne kinkelepingu tegemist.⁴⁴⁾

Pärandusvara üleminekul mitmele isikule väärtustatakse iga osa eraldi.

Kui pärandivara langeb mitmele isikule jagamatult või pole üksikute pärijate osi muul põhjusel kindlaks määratud ei kohtuotsusega ega testamendiga, siis määratakse kindlaks üksikute pärijate osad vastavalt tsiviilseaduse eeskirjadele, kusjuures pärandaja abikaasa pärandiosale arvatakse juurde ainult täisealistele lastele langeva pärandiosa kasutamise väärtus.⁴⁵⁾

Varadelt, mis lähevad ühele isikule pärandiks, teisele aga samal ajal eluaegseks või teatud tingimustel sõltuvaks kasutuseks, väärtustatakse kummagi osa eraldi. Abikaasa kasutusõigus väärtustatakse ainult täisealiste laste pärandiosade kasutusõiguse osas, kusjuures kasutusõiguse aastaseks tuluk loetakse 5% kasutatava vara puhasväärtusest.

44) P K M S §§ 8 ja 9

45) ib., § 10

Legaatide väärtus, mis on pärijale pandud testamendiga kellegi kolmanda kasuks, arvatakse maha legaadikohusliku pärandiosa väärtusest.⁴⁶⁾

Pärandi- ja kingimaksu maksustamisaluse arvutamise aluseks on seaduslikud hinded.

Seaduslikud hinded kujunevad erinevalt m a a t u l u n d u s e otstarbeks kasutatava v a r a , muude k i n n i s v a r a d e ja l a e v a d e puhul.

M a a t u l u n d u s e otstarbeks kasutatava v a r a (maapind väljaspool linna piire, mis koosneb põllu-, heina-, karja-, aia- ja metsamaadest ühes maatulunduslikekude hoonetega) seaduslikuks hindeks loetakse kõrgem hinne allpool toodud hinnetest:

1) maahinne, mis saadakse puhtakasurublade korrutamisel 40-ga ja saadud hinne loetakse kroonides. On üleminev vara aga hoonestamata, vähendatakse mainitud hinnet $\frac{1}{2}$ võrra.

On aga maa puhtakasurublades hindamata,

46) P K M S §§ 11j.

loetakse maa seaduslikuks hindeks Saaremaal 70 kr., Põhja-Eestis, kuhu kuuluvad Viru-, Järva-, Harju- ja Läänemaa - 90 kr. ja Lõuna-Eestis, kuhu kuuluvad Pärnu-, Viljandi-, Tartu-, Võru-, Valga- ja Petserimaa - 110 kr. tulundusmaa hektaarilt.

2) Pikalaenu-krediitasutuse hinne,

3) viimane omandushind, kusjuures hinda Vene rublades ja Ida- ning Saksa markades ei arvestata, kuna hind Eesti markades kuni 1. maini 1920. a. korrutatakse 3-ga ja saadud hinne loetakse sentides.⁴⁷⁾

Muude k i n n i s v a r a d e (kinnisvarad linnades ja väljaspool linnu asuvad tööstus- ja kaubanduslikud ettevõtted, üürimajad, suvilad ja muud sarnased kinnisvarad) seaduslikuks hindeks loetakse kõrgem hinne allpool loendatud hinnetest:

1) riigi või omavalitsuse poolt maksustamise aluseks võetud viimane hinne, mis on arvutatud selle vara kohta enne maksukohustuse tekkimist;

47) P K M S § 17

48) P K M S § 18

juhul, kui maksustamisaluseks on viimane enne maksukohustuse tekkimist arvatatud aasta - puhastulustus, siis vara väärtuse kindlakstegemiseks korrutatakse puhastulukuse summa $16^2/3$ -ga, kuna normaalseks tuluks aastaks loetakse 6%;

2) pikalaenu-krediitasutuse hinne;

3) tulekindlustuse kõrgem hinne, mis oli kehtiv maksukohustuse tekkimise momendil või mõnel muul momendil eelneva 6 kuu jooksul, lisades antud hindede $1/5$ sellest hindest krundi ja vundamendi väärtusena;

4) viimane omandushind, kusjuures hinda Venes rublades või Ida- ja Saksa markades ei arvestata, kuna hind Eesti markades kuni 1. maini 1920. a. korrutatakse 3-ga ja loetakse sentides.⁴⁸⁾

L a e v a d e , mis küll on tsiviilõiguslikult vallasvara, kuid koheldakse nende suure väärtuse tõttu kui kinnisvara, kuna nende kinnistamine veeteede talituses on kohustuslik, s e a d u s l i k u k s h i n d e k s loetakse kõrgem hinne loendatud hinnetest:

48) P M K S § 18

- 1) panga hinne laeva pantimisel;
- 2) laeva kindlustushinne maksukohustuse tekkimise päeval või mõnel muul momendil eelneva 6 kuu kestel;
- 3) laevasõidu laenufondi komitee hinne;
- 4) viimane omandushind kahe aasta jooksul enne maksukohustuse tekkimist.⁴⁹⁾

V ä l i s r a h a d e seaduslikuks hindeks loetakse nende Tallinna börsi viimane kurss enne maksukohustuse tekkimist ("tehtud" või tehingute puudumisel "ostjad", viimase puudumisel "müüjad").

P r o t s e n d i - või d i v i d e n d i p a b e r i t e seaduslikuks hindeks loetakse hinded, mis on kindlaks määratud majandusministri poolt ja RT-s kuulutatud; mainitud korras hindamata väärtpaberid hinnatakse Tallinna börsi viimase kursi järgi enne maksukohustuse tekkimist või viimase puudumisel nimiväärtuse järele.⁵⁰⁾

49) P M K S § 19

50) ib., § 21

Perioodiliste maksete seaduslikuks hindeks, mis on kohustuslikuks tehtud määramata aja peale või igaveseks, loetakse nende keskmine aastamaks korrutatult 20-ga; perioodiliste maksete seaduslikuks hindeks, millede kestus sõltub teatud tingimusest, loetakse aastamaks korrutatult 10-ga, välja arvatud juhud, kus maksete kestus sõltub saaja surmast.⁵¹⁾

Kindlale ajale määratud perioodiliste maksete, eluaegsete maksete ja kasutusõiguse seadusliku hinde arvutamine toimub Pärandi- ja kingimaksus antud tabeli⁵²⁾ kohaselt.

Juhul, kui maksukohuslane leiab, et seaduslik hinne on kõrgem vara tõelisest väärtusest, on ta õigustatud nõudma ümberväärtustamist, mida teostab maksuinspektor paigalise vaatluseta tarbekorral asjatundjaid kasutades, või, kui maksukohuslanenõuab paigalist vaatlust, komisjon, mille eesistujaks on maksuinspektor ja koosseis komplekteeritakse erinevalt olenedes sellest, kas ümber-

51) P K M S § 21

52) ib., §§ 22jj.

väärtustamisele tulevad maal asuvad kinnisvarad ja tööstus-kaubandusettevõtted, linnades asuvad kinnisvarad või laevad. Ümberväärtustamine paigalise vaatlusega, kui viimast on nõudnud maksukohuslane, toimub ka maksukohuslase kulul.

Maatulunduse otstarbeks kasustatava vara ja maal asuvate tööstus-kaubanduslike ettevõtete ümberväärtustamise komisjoni kuuluvad:

- 1) maksuinspektor - eesistujana,
- 2) põllutöökoja esindaja ja
- 3) maainsener või nende asemikud.

Põllutöökoda teatab igale maksuinspektorile oma kohapealsete esindajate nimed ja asukohad, kes on määratud maksuinspektori tegevuspiirkonnas ümberväärtustamiskomisjoni kaasistujaiks ja nende asemikeks.

Samuti teatab maavalitsus kohalikule maksuinspektorile maainseneri või temale vastava ametisiku ja asemiku nimed, kes on määratud ümberväärtustamiskomisjoni kaasistujaiks ja asemikeks.

Linnas asuvate kinnisvarade ümberväär-

tustamisel kuuluvad vastavasse komisjoni:

- 1) maksuinspektor - eesistujana,
- 2) linna arhitekt ja linna hindaja või neile vastavad ametisikud.

Iga linnavalitsus teatab vastavale maksuinspektorile oma arhitekti ja hindaja või neile vastavate ametisikute nimed, kes on määratud kaasistujaiks ümberväärtustamise komisjoni.

Laevade ümberväärtustamisel kuuluvad vastavasse komisjoni:

- 1) maksuinspektor - eesistujana,
- 2) veeteede talituse esindaja ja
- 3) kaubandus-tööstuskoja esindaja.

Veeteede talitus ja kaubandus-tööstuskoda teatavad maksuinspektoritele oma esindajate ja nende asemikkude nimed, kes on määratud ümberväärtustamise komisjoni kaasistujaiks.

Vastavad komisjonid on otsusvõimelised, kui koos peale eesistuja on ka mõlemad kaasistujad. Otsused tehakse lihthäälteenamusega.⁵³⁾

Komisjoni otsustele võib esitada vastu-

lauseid Maksunduskorraldusseaduses⁵⁴⁾ ette nähtud korras.

Ka maksuinspektor ise võib alगतada ümberväärtustamist ja seda juhtudel, kui vara tõeline väärtus on ilmselt kõrgem seaduslikust hindest. Sel juhul toimub menetlus riigi kulul.⁵⁵⁾

T e m p e l m a k s u eseme väärtustamisest lausub Tempelmaksu seaduse § 6:

"Toimingu objekti väärtuse määramisel tempelmaksustamise ptstarbeks arvestatakse selle objekti kokkuleppehind toimingu sõlmimise ajal.

Dokumendis on kohustatud tähendama dokumendis toimingu tõelise hinna või väärtuse. Kui tasu on määratud ainetes või teos, siis arvestatakse need kohalikkude hindadega toimingu sõlmimise ajal.

Kui kokkuleppehind on vähem Pärandi- ja kingimaksu seaduses ettenähtud seaduslikust hindest, siis tempelmaks arvutatakse viimase järgi.

54) vt. M K S §§ 64jj.

55) P K M S § 20

Kui toimingu sõlmimisel ühele kokkulep-
pivatest pooltest õigus on antud määrata teatud
piires seda või teist täitmise ulatust, arvatakse
tempelmaks toimingu objekti kõige kõrgemalt või-
malikult hinnalt.

Rahalistenõudmiste juures loetakse toi-
mingu objekti hinnaks maksustatavas dokumendis
tähendatud rahasumma, väärtpaberite juures Tal-
linna börsi kursiväärtus ("tehtud" või tehingute
puudumisel "ostjad"); ei ole kursiväärtus börsil
noteeritud toimingu eel käiva kuu kestes, võetakse
aluseks Majndusministeeriumi poolt määratud ja
RT-s kuulutatud hinnad; viimaste puudumisel tem-
pelmaksustatakse väärtpaberid nimelise väärtuse
järgi.

Aktsiate, osatähtede, obligatsioonide ja
muude väärtpaberite käibele laskmisel loetakse
nende hinnaks nominaal või väljalaskehind selle
järgi, kumb neist suurem, kusjuures ei arvestata
väljalaskehinnale juurdearvatud väärtpaberite
tempelmaksu summat.

Välisrahas määratud rahasummad arvatakse ümber Eesti rahaks Tallinna börsi kursi järgi ("tehtud" või tehingute puudumisel "ostjad").

Kasutusõiguste üheaastane hind määratakse 5% suuruses kasutatava objekti hinnast, kui dokumendist ei või järeldada teistsugust kasutamisõiguse väärtust.

Alalise ja eluaegse kasutusõiguse, sunniste ja perioodiliste maksete hind arvatakse Pärandi- ja kingimaksu seaduses ettenähtud normide järgi.

Ühe isiku aastase ülalpidamise minimaalne väärtus, kui see ei ole määratud ainetes, määratakse kindlaks Majandusministri poolt iga aasta lõpuks järgneval aastal sõlmitavate lepingute kohta."

Varade üleminekul võõrandamise teel tekitab samuti ülemineva vara väärtustamise vajadus k i n n i s t u s m a k s u arvutamiseks.

Üleandmisakti koostamisel on pooled

kohustatud avaldama ülemineva vara tõelise väärtuse "südametunnistuse" järele. Ühe akti põhjal üleminev kinnisvara ja vallasvara väärtustatakse koos, kuid eraldi aktiga üleminev vallasvara ei kuulu kinnistumaksu alla.⁵⁶⁾

3. Zureu Juhul, kui aktis avaldatud vara hinne on madalam Pärandi- ja kingimaksu seaduse seaduslikust hindest, loetakse vara väärtuseks viimane.⁵⁷⁾

4. Kinnisvaramaksu seadus

- - o o o - -

5. Maa- ja metsade kinnisvarade maksuseadus

6. Pärandi- ja kingimaksu seadus

7. Tempelkate seadus

8. Välisriikide diplomaatiliste esinduste kinnisvarade riigi ja omavalitsusüksuste vahelise müügi seadus

9. Väljaspooli linnu asuvate kinnisvarade kinnistumaksu seadus

10. Maksustamiskorralduse seadus

11. Juhatuskiri väljaspooli linnu asuvate kinnisvarade kinnistumaksu seaduse kohta

56) K M S §§ 254j.

57) ib., § 256

K i j a n d u s .

1. Juhan Vaabel, Eesti riigi-maksundusõiguse põhi-
probleeme, Tartu 1934.
2. Ernst Blumenstein, Schweizerisches Steuerrecht,
Erster Halbband, Tübingen 1926.
3. Eugen Schlüter, Das Steuerobjekt und seine Be-
messung in der direkten Besteuerung der Aktien-
gesellschaften im Kanton Bern, Ostermündigen, 1926.
4. Kinnisvaramaksu seadus
5. Maal asuvate kinnisvarade maksuseadus
6. Pärandi- ja kingimaksu seadus
7. Tempelmaksu seadus
8. Välisriikide diplomaatiliste esinduste kinnis-
varade riigi ja omavalitsusmaksudest vabasta-
mise seadus
9. Väljaspool linna asuvate kinnisvarade hindamise
seadus.
10. Maksustamiskorralduse seadus
11. Juhatuskiri väljaspool linna asuvate kinnis-
varade hindamiseks
12. Väljaspool linna asuvate tööstusettevõtete
kinnisvarade hindamise seadus