

TARTU ÜLIKOOL
Majandusteaduskond
Rahanduse ja majandusarvestuse
õppetool

Erki Pedaste

**HARITAVA MAA MAKSUSTAMISHINNA
ÜMBERHINDAMISE MÕJUD EESTIS**

Bakalaureusetöö

Juhendaja: rahanduse nooremteadur Kaia Kask

Tartu 2015

Soovitan suunata kaitsmisele
(juhendaja allkiri)

Kaitsmisele lubatud “ “..... 2015. a.

..... õppetooli juhataja
(õppetooli juhataja nimi ja allkiri)

Olen koostanud töö iseseisvalt. Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

.....
(töö autori allkiri)

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. HARITAVA MAA VÄÄRTUSE HINDAMISE METOODIKA JA MAKSUSTAMISE PRAKTIKA	6
1.1. KINNISVARA HINDAMISE MÕISTED JA METOODIKA	6
1.2. HARITAVA MAA MAKSUSTAMISE PÕHIMÕTTED JA HINDAMISE METOODIKAD	11
2. HARITAVA MAA TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE JA MAKSUSTAMINE EESTIS.....	17
2.1. MAA KORRALISE HINDAMISE 2001. AASTA TULEMUSTE JA HARITAVA MAAGA TEHTUD TEHINGUTE ANALÜÜS	17
2.2. 2001. AASTA KORRALISE HINDAMISE METOODIKA PÕHJAL HARITAVA MAA MAKSUSTAMISHINNA MÄÄRAMINE 2014. AASTAL.....	23
2.3. TURUVÄÄRTUSEL PÕHINEVA MAKSUSTAMISHINNA MÕJUD ERINEVATELE OSAPOOLTELE	30
KOKKUVÕTE	39
VIIDATUD ALLIKAD	42
SUMMARY	45

SISSEJUHATUS

Maa maksustamishinna teema on Eesti kontekstis muutumas üha aktuaalsemaks, sest viimane korraline hindamine on teostatud 2001. aastal ning seal kajastuvaid andmeid ei ole enam täna riigi ja kohalike omavalitsuste seisukohast mõistlik kasutada. Üldsusele teadaolevalt on hetkel väljatöötamisel uus turuväärtusel põhinev meetodika ja infosüsteem, mis arvestab ka toimunud tehinguid ning viljakuse kasvu erinevatel maaüksustel ning uut korralist hindamist enam endisel kujul ei teostata. Uue süsteemi kasutusele võtmine on planeeritud 2016. aastaks, kuid tänasel hetkel ei ole Maaametil veel selgeid suunitlusi, millistel alustel uus maksustamishinna määramine toimub. Töö autori arvates ei ole maa viimasel korralisel hindamisel leitud maksustamishind ja täna toimuvad ostu- ja müügitehingute hinnad samaväärsed ning nende suuruste erinevuse väljaselgitamine on oluline nii maaomanikele, rentnikele, kui ka kohalikele omavalitsustele. Uue turuväärtusel põhineva maksustamishinna kujunemise osas on erinevad põllumajandusega ja põllumaade maksustamisega otseselt seotud isikud üha rohkem sõna võtmas, sest nende arvates on uue põhimõtte eeldatav suund põllumajandust oluliselt pärssiv poliitika, seda enam, et tänases 2015. aastal kehtivas situatsioonis, kus Venemaa turg on Eestile praktiliselt suletud ning teravilja ning teiste põllumajandussaaduste hinnad on langemas. Euroopa Liidu poolt haritavatele põllumaadele makstavate toetuste tõttu on kasvanud ka aktiivsus erinevate tehingute osas põllumaadega, mis teoreetiliselt võiksid avaldada mõju ka põllumaade turuväärtusele ja maksustamishinna kujunemisele. Seoses planeeritava uue maksustamishinna kasutusele võtmise ja üldise langusega põllumajanduses riikidevaheliste suhete teravnemise tõttu võib aga põllumaade turuväärtus jällegi langeda ning läbi selle muutuda ka maksustamishind.

Bakalaureusetöö eesmärk on hinnata planeeritava turuväärtusel põhineva maa maksustamishinna kasutusele võtmise mõju põllumajandusega tegelevatele ettevõtetele ja kohalikele omavalitsustele Eestis.

Eesmärgi saavutamiseks on autor püstitanud järgmised uurimisülesanded:

- selgitada põllumaade hindamisega seotud mõisteid ja hindamise metoodikat;
- analüüsida põllumaade maksustamise ja hindamise põhimõtteid;
- analüüsida põllumaade maksustamishindasid Eesti maakondade lõikes, vastavalt viimasele korralisele hindamisele 2001. aastal;
- analüüsida haritava maaga tehtud ostu- ja müügitehinguid perioodil 2001-2014 aasta;
- määrata seisuga 31.12.2014 maakondade lõikes uued hüpoteetilised maksustamishinnad haritavale maale kasutades 2001. aasta maa maksustamishinna määramise metoodikat;
- hinnata planeeritava uue turuväärtuse hinnangul põhineva maksustamishinna mõjusid põllumajandusega tegelevatele ettevõtetele ja teistele osapooltele;

Selleks, et oleks võimalik hinnata haritavate maade turuväärtust nende maksustamishinna määramiseks, selgitatakse esmalt kinnisvara ja haritava maa hindamisel kasutatavaid erinevate väärtuste termineid ning hindamise metoodikat, tuues välja erinevad väärtuse mõisted, mis annavad alused haritava maa adekvaatseks hindamiseks ja õige hindamise meetodi valikuks. Eestis varasemalt sarnaseid uuringuid ei ole teostatud, sest teema on aktuaalsemaks muutumas alles praegu. Selgitamiseks välja paremini toimivat haritava maa maksustamise põhimõtet vaadeldakse töö teoreetilises osas põhjalikult ka erinevates Euroopa Liidu riikides kehtivaid haritava maa maksustamise põhimõtteid – millist rolli selles mängivad maa maksustamishinna määramine ning millist osakaalu omavad maksumäärad.

Eelnevast avalikust informatsioonist lähtuvalt peaks töö kaitsmise hetkel 2015. aasta suvel olema vastav otsus vastu võetud ning Maaamet aktiivselt tegelema uue metoodika ja hindamise aluste välja töötamisega. Lähtudes avalikust eelinformatsioonist, et 2016. aastal teostatakse uus korraline hindamine, võiks selle metoodika väljatöötamisega tegeleda juba praegu 2014. aasta lõpus, kuid vesteldes Maaameti kinnisvara hindamise osakonna juhataja Andres Juss'iga selgub, et uute maksustamise põhimõtete väljatöötamisega on hetkel veel palju probleeme ning mingit kindlat suunitlust metoodikale antud ei ole. Saadud informatsioonist lähtuvalt pidas ka Maaameti esindaja

käesoleva töö temaatikat väga oluliseks ning ka võimalikuks abivahendiks uue meetodika väljatöötamisel.

Töö teoreetilise osa andmed saadakse erinevatest teadusartiklitest ning avaliku sektori ökonomikat käsitlevatest väljaannetest, mis on täpsemalt kirjeldatud viidatud allikate loetelus. Töö empiirilise osa andmed saadakse Maaameti ja Eesti Statistikaameti erinevatest andmebaasidest, mille alusel määratakse haritava maa hüpoteetiline maksustamishind kuupäevaga 31.12.2014, kasutades 2001. aasta korralisel hindamisel kasutusel olnud meetodikat, mille tulemusena on võimalik analüüsida erinevaid stsenaariume maksustamishinna määramise meetodika valikuks Eestis. Empiirilise osa kolmandas peatükis pühendub töö autor maksustamishinna võimaliku muutusega kaasnevate mõjude kvalitatiivse analüüsiga.

Märksõnad: maamaks; turuväärtus; maksustamine; haritav maa; maksupoliitika

1. HARITAVA MAA VÄÄRTUSE HINDAMISE METOODIKA JA MAKSUSTAMISE PRAKTIKA

1.1. Kinnisvara hindamise mõisted ja meetoodika

Maa on läbi aegade olnud oluline ressurss inimkonna säilimiseks ja arenguks. Erinevalt tehnoloogiast, mis pidevalt areneb on maa hulk maailmas piiratud ning juurde seda toota ei ole praktiliselt võimalik. Seega, mida rohkem inimesi planeedil Maa elab, seda kõrgemalt peaks olema hinnatud maa väärtus. Kinnisvaral on väärtus, sest see genereerib omanikule sissetulekuid tulevikus (Overview... 2003: 17). Maal võib olla nii materiaalne, kui ka immateriaalne väärtus, kus immateriaalse (või ka emotsionaalse) väärtuse all mõistetakse kinnistul paiknevaid looduslike objekte nagu jõed, ojad või mäed ning seetõttu võivad olla näiteks atraktiivseks turismiobjektiks. Maa väärtus sõltub ka otseselt kehtivatest rendihindadest turul (*Ibid*).

Eestimaa kubermangus (Põhja-Eestis) hinnati maad adramaades. Adramaa oli 20. sajandi algul maatükk, mille eest maksti aastas 300 rubla renti. Liivimaa kubermangus (Lõuna-Eestis) hinnati maad puhtakasurublades, mis kajastasid taimekasvatuse puhastulu 20. sajandi alguse hindades. Lähtuti tavaliselt keskmisest rukki kogusaagist, mida arvestati seemnetes. Hindamisel võeti arvesse kõlviku liike, viljakust ja asukohta. Põllud jagati üheksasse hindeklassi, mille aluseks oli huumuskihi tusedus. Maatüki asukohta korrigeeriti minevusrajoonide kaardi alusel kuni 15 protsendi ulatuses puhtakasurublades. 1939. aasta hindades oli põllu keskmiseks puhtakasurublaks hektari kohta 4,46, heinamaal 2,14 ja karjamaal 0,48 (Aasmäe 1999, viidatud Kaing 2011: 83 vahendusel).

Selleks, et maa väärtust tänases päevas hinnata, selgitab autor esmalt kinnisvara ja haritava maa hindamisel kasutatavaid erinevate väärtuste termineid ning hindamise

metoodikat, tuues välja erinevad väärtuse mõisted, mis annavad aluse haritava maa adekvaatseks hindamiseks ja oludele vastava õige hindamise meetodi valikuks.

Väärtus (*value*) on majandusteaduslik mõiste, mis viitab vahekorrale ostmiseks saadaolevate kaupade ja teenuste ning nende ostjate ja müüjate vahel. Väärtus on hinnanguline suurus, mis kujuneb nõudluse ja pakkumise suhtes. Väärtust ei käsitleta kui midagi absoluutset, vaid ajas ja turutingimustes muutuvat ning hinnangulist rahas mõõdetavat suurust (Ilsjan 2003). Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamiskuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1 2010: 9). Hind (*price*) on vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa. See on fakt, vaatamata sellele, kas see tehakse avalikuks või hoitakse salajas. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ning erihuvide tõttu võib vara eest tasutav hind olla või ka mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale omistavad. Hind väljendab teatud konkreetsetes tingimustes konkreetse ostja ja/või müüja poolt varale omistatavat suhtelist väärtust (EVS 875-1 2010: 8). Bilansiline väärtus (*book value*) on netosumma, milles vara on bilansis kajastatud, võttes arvesse akumulieeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi. Kinnisvara puhul kajastatakse bilansis kas soetusmaksumust või õiglast väärtust. Õiglane väärtus (*fair value*) on summa, mille eest on võimalik vahetada varateadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte tehingus (EVS 875-1 2010: 9). Kinnisvara puhul on selleks tavaliselt turuväärtus. Maksustamisväärtus (*taxable value*) põhineb vara hindamise ja/või maksustamisega seotud seadustes sisalduvatel definitsioonidel (Kaing 2011: 68).

Vara hindamisel lähtutakse vara hindamise üldistest põhimõtetest, milles vara väärtus tugineb vara kasulikkusele, st vara võimele rahuldada inimeste soove ja vajadusi. Vara hindamine on majandusteaduslik distsipliin. Kinnisvara hindamisel käsitletakse kinnisvara mõiste all kinnisomandit, aga ka muid varasid, millele kohaldatakse hindamisel kinnisomandi sätteid. Kinnisvara hindamisel rakendatakse majandusteooria põhimõtteid, kuid lisaks nendele kasutatakse kinnisvara valdkonnale omaseid käsitlusi. Üldlevinud majandusteaduslikud mõisted on pakkumine ja nõudlus, konkurents,

asendus, oodatavad tulud jt. Kõigi nende ühiseks jooneks on otsene või kaudne mõju vara kasulikkusele ning tootlikkusele. Võib väita, et vara kasulikkus peegeldab kõigi muude vara väärtust mõjutavate turujõudude kombineeritud kogumõju. Vara väärtus on ajas muutuv suurus. Muutused hinnas ja väärtuses tulenevad muutustest vara väärtust mõjutavates tegurites. Turu, seal hulgas kinnisvaraturu areng on tsükliline. (EVS 875-1 2010: 10)

Korralise hindamise läbiviimise otsustab Eestis Vabariigi Valitsus keskkonnaministri ettepanekul hiljemalt hindamise aasta 30. maiks. Korralise hindamise läbiviimise aluseks on olulised muudatused maa turuväärtuses (Maa hindamise... 1994). Eesti seadusandlusega on sätestatud, et maa maksustamisel lähtutakse selle harilikust väärtusest, millega peetakse silmas turuväärtust, kuid mis ei samastu päriselt turuväärtusega, sest korralised hindamised on üldistavad ning neid korraldatakse pika intervalliga. Harilik turuväärtus siinkohal lähtub vaid kitsalt müügitehingute statistilisest analüüsist, mis võib hõlmata ka sündmüüke, seotud tehinguid, pärimisega seotud tehinguid ning teisi samalaadseid tehinguid, mis võivad moonutada kinnisvara tegelikku turuväärtust. (Tammert 2005: 55-58)

Tehingute võrdlusmeetod seisneb hinnatava varaga võrreldavate varadega tehtud turutehingute hinnainfol. Selle meetodi kasutamiseks peab aga kasutada olema piisav hulk sarnaseid võrdlusobjekte ja info peab pärinema samast perioodist. (Kaing 2011: 86)

Puhastulumeetodi ehk tulumeetodi puhul hinnatakse vara turuväärtus selle kasutamise aja jooksul potentsiaalselt laekuva tulu kapitaliseeritud väärtusena, mis valemi näol avaldub järgmiselt (Kaing 2011: 87):

$$(1) \text{ Tegevustulu} = \text{Kogutulu} - \text{Tegevuskulud}$$

kus tegevustulu - saadakse valemisse *proforma* kasumiaruande koostamisega, kus arvutatakse välja eeldatavad tegevuskulud ja kogutulud,

(Riigi Teataja 2010). Siinkohal sõltub meetodi valik turuolukorrast ning kasutada olevatest andmetest. Turuandmetel põhinev ja Maaameti andmebaasi laekuv tehingute info on kättesaadav vaid Maaameti litsentseeritud hindajatele ning see võib koostöös põllumaade korralise hindamise tulemustega anda kõige adekvaatsema tulemuse haritava maa või mõne teise kinnisvara turuväärtuse hindamisel. Turuväärtuse hindamisel kasutatakse ka muid turuväärtust mõjutavaid tegureid nagu näiteks piirkonna üldine arengutase ning kasutamata haritava maa osakaal piirkonnas. Haritava maa hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumitest (*Ibid*):

1. Haritava maa hulka arvatakse põllumaa, puuviljaaia ja puukooli maa ning püsirohumaa;
2. Olemasolevate maa viljakuse andmete alusel piiritletakse maa viljakustsoonid, kus maa viljakust iseloomustatakse boniteedi abil. Eelmise korralise hindamise käigus moodustatud viljakustsoone võib ühendada eeldusel, et erinevus boniteedis on alla viie hindepunkti (*boniteet* – headus, väärtus);
3. Väärtuse hindamiseks seotakse viljakustsoonile vastavad boniteediandmed tehinguandmetega;

Erakorraline hindamine on hinnatava vara väärtuse selgitamiseks, eesmärgiga ka tehingute teostamiseks, sundvõõrandamiseks, maakorralduse läbiviimiseks või muudel eesmärkidel maaomaniku või õigustatult huvitatud isikute tellimisel (Kaing 2011: 84). Erakorraline hindamine toimub üldjuhul selle tellija kulul, kuid erinevate kokkulepete puhul võivad kulude katjaks olla ka kolmandad osapooled. Õigusvastaselt võõrandatud maa hindamist kasutatakse õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramiseks maareformi seaduse alusel (*Ibid*).

Haritava maa hindamisel on üks oluline aspekt ka põllumajanduspoliitika – ehk siis kas vastav poliitika toetab maaomanikke või põllumajandusega tegelevaid ettevõtteid ja millisel kujul ja mahus seda tehakse. Kui põllumajanduspoliitika tõstab maa turuväärtust, siis see omakorda tõstab tootmiskulusid rendikulude kasvu näol (Goodwin 2003: 744). Sarnane põllumajanduspoliitika on ka Euroopa Liidus juba oma mõju avaldanud ning erinevate võimalike otsetoetuste ja regulatsioonide tõttu, mis on seotud ainult maa olemasoluga, toetatakse just maaomanikke ning seeläbi tõstetakse põllumajandusettevõtete tootmiskulusid rendikulude ja haritava maa turuväärtuse kasvu

näol. Teise vaatenurga alt on aga selline poliitika vajalik just põllumaade säilitamiseks nende esialgse sihtotstarbelise kasutamise eesmärgil ja toetuste abil hoida nii maaomanikud, kui ka põllumajandusega tegelevad ettevõtted olema motiveeritud tegevusega jätkama.

Euroopa Liidus kasutatakse peamiselt kahte haritava maa hindamise metoodikat – tehingute võrdlemisel põhinevat võrdlusmeetodit ning tootlikkusel (viljakusel) põhinevat kulumeetodit. Esimest kasutatakse peamiselt maksustamishinna määramisel ning tootlikkusel põhinevat metoodikat kasutavad nii investorid, kui põllumajandusega tegelevad ettevõtted maa ostu või rentimise üle otsustamisel. Teoreetiliselt peaks ideaalsetes turutingimustes ning õigesti hinnatud tootlikkuse andmeid kasutades mõlema hindamise meetodi puhul saama identsed maa väärtuse tulemused. Inglismaal ja Rootsis, kus põllumajandusmaad ei maksustata – kasutatakse hindamiseks ainult turuväärtusel põhinevat meetodit. (Kinnisvaramaks... 2009)

1.2. Haritava maa maksustamise põhimõtted ja hindamise metoodikad

Ühiskond liigub põllumajanduse otseselt maksustamiselt (maamaks, maksud loomadelt, veelt, jne), mida kombineeritakse isikumaksude ja mittemaksuliste tuludega, kaudsetele maksudele ja seejärel sissetuleku maksustamisele. Kaudsete maksude dominandi perioodil tuuakse tavaliselt välja kaks staadiumi: kaubanduse ja tarbimise maksustamise dominandi staadiumid. Üldreeglina alustavad arengumaad väliskaubanduse maksustamisega ja siirduvad samm-sammult seoses kodumaise majanduse kasvuga sisemaistele kaudsetele maksudele (müügitmaks, käibemaks, aktsiisid) ja seejärel sissetulekute maksustamisele. (Ahmad, Stern 1989, viidatud Finance... 2003 vahendusel)

Kinnisvaramaks haritava maa kontekstis on kasutusel kõigis Euroopa Liidu riikides välja arvatud Rootsi ja Malta. Enamikes riikides laekub kinnisvaramaks täies mahus kohalikele omavalitsustele. Maamaksu kogutakse enamasti kinnistusraamatusse kantud

väärtuse alusel. Paljud Euroopa Liidu riigid seisavad silmitsi raskustega kinnisvaramaksu määramise aluste seadmisel, sest enamasti on hindamise aluseks olevad hinnangud väga vanad (mõnes riigis on viimane maksustamishinna eesmärgil tehtud hindamine juba 30 aastat tagasi). (Lehtmets 2009)

Maamaksu objekti defineerimisel saab üles lugeda maksustamisele kuuluvad maad või lugeda maksustamisele kuuluvaks kogu maa ning loetleda maksuvabastuse saanud maade liike. Näiteks ka Eestis kasutatakse maamaksust vabastuse saanud objektide loetelu versiooni. Sarnaseid maksusoodustusi rakendatakse paljudes riikides, kuid need varieeruvad riigiti. Üldjuhul on maksubaasist väljas valitsuse omanduses olev maa – samas enamasti korvab keskvalitsus omavalitsustele selle kaotuse maksubaasis ülekannetega riigieelarvest. Tihti vabastatakse maamaksust ka infrastruktuuri alla jääv maa. (Maamaksuseadus 2014)

Maa maksustamist peetakse üheks parimaks kohalikuks maksuks, kuid seda ei peeta täiuslikuks (Goodwin 2003: 744). Maamaksu peetakse vajalikuks just seetõttu, et tehingute maksustamine on komplitseeritud, sest neid on lihtsalt vähe (*Ibid*). Erinevates Euroopa riikides kehtib kas ühtne maksumäär nii hoonetele, kui ka maale, või siis on eraldi maksumäärad nii hoonetele kui maale. Maa maksustamiseks tuleb ära teha suur töö maksustamishinna kindlaksmääramisel, et oleks võimalik luua ühtne maksustamise süsteem. Enamasti kasutatakse maamaksu näol saadavaid tulusid otseselt kohaliku omavalitsuse poolt elluviidavate projektide tarvis, mis määratakse kindlaks juba näiteks kohalike omavalitsuste valimistel väljakäidud programmidega. Euroopas on maamaksu aluseks oleva maksustamishinna määramisel kasutusel üldjuhul turuväärtus, mis saadakse tehingute võrdlusmeetodil – kuid vanemates Euroopa Liidu riikides võivad need andmed olla aegunud. Samas ei ole siiani tehtud veel kokkuvõtvat uuringut, kus saaks üheselt mõistetavalt võrrelda erinevates Euroopa riikides kehtestatud maamaksu määrasid ei laiemas plaanis ega ka haritavate maade kontekstis. (*Ibid*)

Siinkohal toob autor välja mõningates riikides kasutusel olevad ja kasutusel olnud haritava maa maksustamise põhimõtted ning alused saamaks aimu, milline süsteem võiks tulevikus ka Eestis kujuneda ideaalile kõige lähedasemaks versiooniks.

Soomes maksustati haritavat maad kuni 1968. aastani samadel alustel nagu metsamaad ehk siis eeldatava aastase keskmise tootlikkuse järgi, mille alusel haritav maa oli jagatud nende tootlikkuse, maksustatava tulu ja kapitalipaigutuste järgi, kasutades selleks kindlat süsteemi. Alates 1968. aastast maksustatakse haritavat maad reaalselt saadava tulu järgi, mille kohta saadakse andmed raamatupidamise aruannetest. Soomes maksustati 1998. aastal ka haritavat maad kui kapitali – juhul, kui haritava maa turuväärtus ületas 0,25 miljoni USA dollari piiri. Sellisel juhul oli maksumäär viis protsenti turuväärtusest aastas. Samas ettevõtete puhul oli maksumäär üks protsent. (Land-Value... 2000: 214-215)

Rootsis haritavat maad riigi poolt ei maksustata, kuid samas on Rootsis võrreldes teiste Euroopa Liidu riikidega üsna erinev kinnisvara maksustamise süsteem, kus kinnisvara maksustamise väärtus on 75% selle turuväärtusest ning maksustamise määr sõltub maatükil oleva kinnisvara tüübist. (Description... 2003)

Saksamaal on sarnaselt mitmetele teistele Euroopa riikidele mõju avaldanud eelmisel sajandil toimunud sõjad ning käesoleval hetkel lähtutakse Henry George'i põhimõttest, kus maksustatakse ainult maa turuväärtust ning mitte turuväärtuse tõstmiseks tehtud investeeringuid ja selle tõttu tekkinud väärtuse kasvu. Haritavalt maalt saadav tulu ei ole maksustatud ei maamaksu ega teiste sarnaste maksude abil, vaid individuaalse tulumaksu näol. (Land-Value... 2000: 235) Saksamaal kehtib hetkel kindel maamaksu määr nii haritavale maale kui ka metsamaale, mis on ligikaudu 0,6% turuväärtusel põhinevast maksustamishinnast. Keskmiseks maamaksu summaks 2003. aastal oli 55,10 eurot ühe hektari haritava maa kohta. (Land tax... 2003)

Taani oli Euroopas esimene riik, mis alustas maa maksustamist selle väärtuse põhjal ja tegemist oli poliitilise maksuga, mida kasutati riigi maksubaasis poliitika arendamise hüvanguks. Taani *Georgistid* vaidlesid 1960. aastal teema üle, et tõstes maa väärtusel põhinevaid makse, kaotavad nad maksutuluna tulumaksude näol. Arvestades, et mainitud maksumuudatused viidi siiski läbi – oli tegelik tulemus üksikisikute põhiselt kogu maksukoormuse langus. Samal ajal vaieldi teema üle kas maksutõusu tõttu oma sissetulekutes kaotanud isikutele tuleks maksta kompensatsiooni. Taani puhul on olemas näide maamaksumäära tõstmise tagajärgedest, kus võrreldes kahte aastat – 1981 ja 1986 – saame aimu, millised tagajärjed võivad olla maamaksu järsul kasvul haritava

maa (ja muu kinnisvara) turuväärtusele ja läbi selle maksulaekumistele. Mainitud perioodil määrati maksustamishind iga aasta kohta eraldi ning see tõstis maksusummasid seoses maa turuväärtuse kasvuga, mis omakorda mõjutas maa turuväärtust negatiivselt nii, et viie aasta jooksul vähenes tegelikkuses vastavate maksude osakaal SKP's 11,5 protsendilt 6,7-le protsendile. (Land-Value... 2000: 185-204)

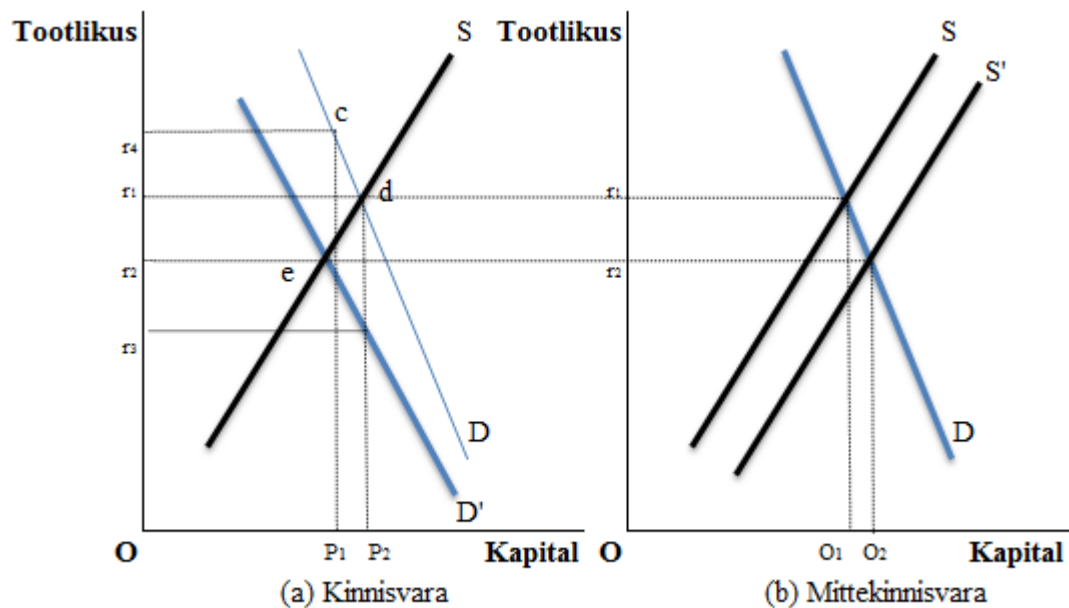
Tšehhi Vabariigis kehtib haritavale maale maamaks 0,75% maksustamise hinnast ning maksustamise hind baseerub tehingute võrdluse meetodil kujunevast turuväärtusest. Seega 2003. aasta tehingute võrdlusest kujuneb ühe hektari maamaksu summaks keskmiselt 59,76 eurot aastas. Maksust vabastatud maad on sarnaselt Eestiga valitsusele kuuluvad maad, riigikaitseks vajalikud maad ja ka näiteks alad, kuhu on kaevatud intensiivseks kalakasvatuseks tiigid. (Act No. 338... 2014)

Leedus sarnaselt Eestile ja enamustele teistele Euroopa Liidu riikidele on kehtestatud samuti maamaks ainult maale – mitte sellel asuvatele ehitistele ja rajatistele ning vastavate maksude kogumisega tegelevad kohalikud omavalitsused. Eraomandis olevate haritavate maade maksumäär on Leedus 1,5% maksustamise hinnast ehk siis maa turuväärtusest. Keskmiseks maamaksu summaks oli Leedus 2003. aastal ühe hektari haritava maa kohta 13,47 eurot aastas. (Taxes in Lithuania 2014)

Lähtudes eelnevalt kirjeldatud erinevatest maksustamise põhimõtetest saab öelda, et üldjuhul on küsimus selles, kas maksustada maa omamist ja seda selle turuväärtuse alusel või maksustata konkreetselt maatükilt saadavat tulu. Vanade Euroopa riikide praktikast on ka näha, et maksustamishindade kasv ja/või maksumäärade kasv ei pruugi kaasa tuua maksulaekumiste kasvu.

USA California ülikooli professor M. Marlow 1995. aastal toonud välja skeemi, mille kohaselt ei ole erinevust, kas maksustada kinnisvara turuväärtust või sellelt teenitavat tulu – võimalus on mõlema maksustamise süsteemi kasutamisel sama objekti puhul saada sama tulemus, tingimusel et mõlema variandi kasutamisel on maksumäärad omavahel õiges proportsioonis, mida on näha ka joonisel 1.1, kus kinnisvara maksustamisel maksumäärade (r) langetamisel investeeringud (P) kasvavad ja sarnaselt ka sissetulekute maksustamisel. Näiteks seades kinnisvara omanikule 5-protsendiline

kinnisvaramaks või kasutada 25-protsendilist maksu kinnisvaralt teenitud tulule. (Marlow 1995: 568)



Joonis 1.1. Kinnisvara maksustamise mõjud (*autori koostatud, Marlow 1995: 570*).

Donald Hagman on 1978. aastal maa väärtuse maksustamise kohta toonud välja variandi, kus tuleks kasutada maksimaalset võimaliku maksusummat, innustamaks maaomanikke oma kinnisvara optimaalselt kasutama ja läbi selle oleks kaetud ka seatud kõrge maksukoormuse teenindamine. Majanduslikud jõud koos vastava maksupoliitikaga võiksid anda parema tulemuse nii maksu kogujale kui maaomanikule endale. Maaomanikud, kes ei ole võimelised oma kinnisvara optimaalselt ja tulemuslikult kasutama, peaksid sellisel juhul omandist loobuma ettevõtlikumate maahaldajate kasuks. (Hagman: 1978)

Maaomanike seisukohalt peaks neil olema õigustatud ootus maa maksustamise põhimõtete mittediferentseerimisele, mis tähendab et ei tohiks sarnaselt maksustada maad, mida kasutatakse erineval otstarbel ning mille tõttu aja jooksul maa väärtus ja seetõttu maksustamishind muutub. Kui maamaksumäärad aja jooksul muutuvad, on maa väärtuse kasvu tehtud investeeringud moonutatud, võrreldes hetkel kehtivate maa maksustamise põhimõtetega. (Wildasin: 1982)

Villanova Ülikooli professori George Peterson'i 1982. aasta arvamuse kohaselt on maamaksude vähendamisel ainult marginaalne mõju ning ja selle mõju sõltuks nõudluse elastsusest. Maksude vähendamine linnalähedastes piirkondades (haritaval maal), põhjustab kõrgemalt maksustatud linnades asuvalt maalt kolimist linnalähedastele aladele ehk valglinnastumist. Zech'i poolt 1982. aastal avaldatud artiklis väidab ka Raymond Richman, et maa väärtuse nii linnades kui maal määrab valitsuse poolt määratud maa sihtotstarve ja maa väärtuse kujunemisel on tühine osa maa maksustamisel. (Zech: 1982)

Analüüsid erinevate autorite seisukohti parimate maa maksustamise aluste leidmiseks, on töö autori arvates loogilisim sündmuste kulg vastavalt Ahmad'i ja Stern'i 1987. aastal avaldatud seisukohale, riikide arenedes ka maksustamisobjektide muutumine ehk siis põllumajanduse (üldisemalt maa) maksustamiselt liikumine nii ettevõtete, kui üksikisikute sisstulekute maksustamisele. Lihtne põhjus ka maa maksustamisega mitteaktiivselt tegelemiseks on selle suhteliselt suured administratiivsed kulud, sest iga objekt vajab individuaalset lähenemist ning seda ka regulaarselt (Niewoudt: 1987).

Käesoleva töö empiirilises osas hinnatakse hüpoteetiliselt 2014. aasta 31. detsembri seisuga haritava maa turuväärtust maksustamishinna määramise eesmärgiga, kasutades selleks 05.06.2001 vastu võetud maa korralise hindamisel kasutatavat meetodikat.

2. HARITAVA MAA TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE JA MAKSUSTAMINE EESTIS

2.1. Maa korralise hindamise 2001. aasta tulemuste ja haritava maaga tehtud tehingute analüüs

Põllumajandussaaduste tootmiseks kasutusel oleva haritava maa ja loodusliku rohumaa maksumäär on Eestis 0,1 – 2,0 protsenti maa maksustamise hinnast aastas. Maksumäärad kehtestab oma haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse volikogu hiljemalt 31. jaanuariks. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib kehtestada maksumäärad diferentseeritult maa hinnatsoonide lõikes seadusega määratud vahemikes. Muudetud maksumäärasid rakendatakse aasta algusest. Võrreldes teiste Euroopa Liidu riikidega on Eestis maamaksu tähtsus kohaliku maksuna omavalitsuste tulubaasis minimaalne. (Maamaksuseadus 2014)

Hetkel on Eestis väljatöötamisel uus turuväärtusel põhinev maksustamishinna määramise süsteem, mille lõplike aluseid veel kindlaks määratud ei ole. Turuväärtusel põhinevale maksustamishinnale üleminekul võivad olla ohtlikud tagajärjed, kui aluseks võetakse reaalselt toimunud tehingud. Kui ühes piirkonnas tehakse üksikud kõrgema hinnaga tehingud aga kui sealjuures on ka mitmeid madalama turuväärtusega maatükke, siis madalama turuväärtusega maade omanikud, kes ei kavatse oma maad müüa, maksavad ebaproportsionaalselt suurt maamaksu. Lisaks on reaalsel tehingutel põhineval maksustamishinna süsteemil oht muutuda ennustamatuks ehk ei või teada, milliseid tehinguid tulevikus tehakse ja seetõttu on ka tulevikus makstavate maamaksu summade ennustamine võimatu. (Maaomanikke... 2014)

Viimane maade korraline hindamine viidi Eestis läbi 2001. aastal ning selles kajastuvad maade turuväärtusel põhinevad maksustamishinnad ei vasta enam tänasele situatsioonile. Siiski saab hindamise tulemusi analüüsides haritavate maade kontekstis

leida mõningaid erisusi valdade lõikes maksumäärade suuruste kinnitamisel ning maade turuväärtuses 2001. aastal. Korralise hindamise tulemuste analüüsis haritavade maade kontekstis on vaatluse all 184 valda.

Valimist on eraldatud Eesti linnad, sest linnades haritavat maad üldjuhul ei leidu, kuigi vastavad maamaksu määrad on mõningatel juhtudel kehtestatud ka linnade poolt. Põhjuseks võib autori arvates olla linnapiiride muutmine või kasutatavate maade sihtotstarbe muutmine, mille tulemusena võib vastava maksumäära eelnev kehtestamine vajalikuks osutada. Kohalikud omavalitsused kinnitavad jooksva aasta maamaksumäärad hiljemalt 31. jaanuariks ning need võidakse kehtestada diferentseeritult maa hinnatsoonide lõikes seadusega määratud vahemikes. Vastavad maksumäärad esitatakse Maksu- ja Tolliametile hiljemalt jooksva aasta 1. veebruariks. Maamaksu info maksumaksjatele väljastatakse maksuteate näol hiljemalt jooksva aasta 15. veebruariks ning, kui selle summa jääb alla 64 euro, siis tuleb see tasuda hiljemalt 31. märtsiks. Juhul, kui maamaksu summa ühele maksukohuslasele ületab 64 eurot, siis tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool maamaksu summast, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks.

Järgnevas tabelis 2.1. on välja toodud valikuliselt kõige kõrgema ja kõige madalama maksumääraga kohalikud omavalitsused ning nendes kehtivad maamaksu summad ühe hektari kohta 2014. aastal. Andmed on saadud Maksu- ja Tolliameti kodulehelt vastavalt kohalike omavalitsuste poolt esitatud ja kinnitatud andmetele, mis on korrigeeritud vastavalt valdade esindajate poolt saadud informatsioonile seadusevastaste maksumäärade kasutamise kohta. Arvestades, et töö autor on kogunud andmed 2014. aasta kohta ei ole teada, kas 2015. aastal on vastavad korrektureid vigade vältimiseks andmebaasidesse sisse viidud.

Tabel 2.1. Maamaksu määrad 2014. aastal valdade lõikes.

Omavalitsusüksuse nimetus	Ühtne maksumäär	Põllumajandussaaduste tootmiseks kasutusel oleva haritava maa ja loodusliku rohumaa maksumäär (%)	Haritava maa korralise hindamise tulemus eurot/hektar	Hetkel kehtiv maamaks eurot/hektar haritav maa
Viimsi vald	2,5	2,5 (1,9)	198	4,95 (3,76)
Are vald	2,5	2,3 (1,8)	173	3,98 (3,11)
Viru-Nigula vald	2,2	2,2 (1,7)	128	2,82 (2,18)
Abja vald	2,5	2	160	3,20
KESKMINE	2,08	1,24	190,66	2,37
Orava vald	2,5	0,5	115	0,58
Luunja vald	1,5	0,5	300	1,50
Vastse-Kuuste vald	2,5	0 (2)	192	0,00 (3,84)
Tootsi vald	1,3	0 (1,3)	160	0,00 (2,08)

(Allikas: autori koostatud Maksu- ja Tolliameti ja Maaameti andmete põhjal)

Tabelis 2.1. näeme selgelt, et maksumäär sõltub konkreetselt kohaliku omavalitsuse poolt heaks kiidetud otsusest ja rahavajadusest, mille põhjuseid saab küsida paraku vaid omavalitsustes vastava teemaga tegelevate isikute käest, sest kriteeriumeid milline maksumäär tuleb kehtestada on omavalitsustele ette kirjutatud vaid vahemikus 0,1-2%. Aritmeetilise keskmise maksumäärana näeme tabelis tulemust 1,24%, mis teeb keskmise hindamise tulemuse järgi 2014 aastal maamaksu summaks haritava maa ühe hektari kohta 2,37 eurot. Andmete analüüsil hakkasid silma kolm valda, mis ametlike andmete järgi küsivad haritava maa eest maamaksu üle kahe protsendi maksustamishinnast ning see on seadusega paraku vastuolus. Vesteldes Viimsi valla maakorralduse spetsialisti Aime Proos'iga selgus ka selle arvatav põhjus – tema sõnul on arvatavasti tegemist tarkvaralise konfliktiga valla kasutatava ja Maksu- ja Tolliameti poolt kasutatavate infosüsteemide vahel ning tegelikult maksumääraks haritavale maale on 1,9% maa maksustamishinnast. Spetsialistile meenus küll antud teemal vestlus Maksu- ja Tolliametiga, kuid ta mäletab, et lahendust probleemile ei leitud. Aime Proos'i sõnul siiski maksumaksjatelt kõrgema maksumäära alusel maamaksu ei nõuta. Sarnane probleem tuli välja ka vesteldes Are valla Maa- ja keskkonnanõuniku Signe

Rõngas'ega ning põhjused olid samad, mis Viimsi vallas. Are valla tegelik maksumäär haritavale maale on 1,8% maksustamishinnast. Are valla esindajaga vesteldes arutas töö autor ka uue maksustamishinna süsteemi rakendumisel maksumäärade võimaliku kujunemise suundi ning selge seisukoht oli, et nemad oma valla põllumehi ja põllumajandusettevõtteid toetavad ning kavatsevad vajadusel maksumäära oluliselt alandada. Sarnane probleem esineb arvatavasti ka Viru-Nigula vallas, sest ka seal on kehtestatud kolm erinevat maksumäära ning on tekkinud erinevate tarkvarade kasutamisest tingitud konflikt andmebaaside vahel. Maksu- ja Tolliameti kodulehel on ka informatsioon kahe valla kohta, kus justkui oleks maamaksu määr haritavale maale null protsenti haritava maa maksustamishinnast, kuigi vastav alampiir on 0,1 protsenti maksustamishinnast. Vastse-Kuuste valla esindaja Urmas Kolina'ga vesteldes selgus, et tegelik maamaksu määr on siiski kaks protsenti ning jällegi on tegemist avalikes registrites sisalduva valeinformatsiooniga. Vastse-Kuuste valla esindaja arvates on haritava maa maamaksu määr viidud maksimumini just korralise hindamise alusel oleva maa aegunud maksustamishinna tõttu. Maksu- ja Tolliameti andmetel kehtib ka Tootsi vallas null protsendiline maamaksu määr, kuid rääkides Tootsi valla esindaja Julia Erm'iga selgus, et tegelik maksumäär on 1,3 protsenti. Lähtudes erinevate valdade esindajatelt saadud informatsioonist on selgeks saanud, et Maksu- ja Tolliameti kodulehelt saadud informatsioon ei vasta täielikult tõele ning see võib väiksel määral mõjutada ka uurimistöö tulemusi. Intervjuudes valla esindajatega sai siiski selgeks, et ükski vald seadusega ettenähtud piiridest kõrvale ei ole kaldunud.

Järgnevas tabelis 2.2. on välja toodud haritava maa 2001. aasta korralise hindamise tulemusena määratud maksustamishinnad, kus on näha neli kõrgeima maksustamishinnaga valda ja neli madalaima maksustamishinnaga valda. Tabelis kajastuvad ka 2014. Aastal kehtivad haritava maa maksustamishinnad ning maksusummad ühe hektari haritava maa kohta.

Tabel 2.2 Korralise hindamise tulemused maa maksustamishinna osas (eurot/ha).

Omavalitsusüksuse nimetus	Ühtne maksumäär	Põllumajandussaaduste tootmiseks kasutusel oleva haritava maa ja loodusliku rohumaa maksumäär (%)	Haritava maa korralise hindamise tulemus eurot/hektar	Hetkel kehtiv maamaks eurot/hektar haritav maa
Ülenurme vald	2	0,6	441	2,65
Kiili vald	2,5	2	383	7,66
Rae vald	2,5	2	364	7,28
Saue vald	2,5	0,5	358	1,79
KESKMINE	2,08	1,24	190,66	2,37
Oru vald	2,5	2	77	1,54
Taebla vald	2,5	2	77	1,54
Vormsi vald	2,5	2	77	1,54
Ruhnu vald	2,5	2	32	0,64

(Allikas: autori koostatud Maksu- ja Tolliameti ja Maaameti andmete põhjal)

Tabelis 2.2. on korralise hindamise tulemused järjestatud haritava maa maksustamishinna põhjal. Tabelis sisalduvast infost lähtuvalt on haritava maa väärtus kõrgeim suuremate linnadega külgnevates kohalikes omavalitsustes ning väiksem kaugemates valdades ja saartel. Kogu analüüsi tulemusi vaadates ei saa siiski väita, et suurema maksustamishinnaga haritavale maale oleks kehtestatud väiksemad maksumäärad nagu antud tabeli esimeselt realt võiks välja lugeda, kuid väiksema maksustamishinnaga haritava maaga vallad on praktiliselt eranditult kasutanud võimalust maamaksu maksimummäära kehtestamiseks, et suurendada kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Intervjuudest valdade esindajatega selgus ka, et aja möödudes on järjest enam hakatud maamaksu määrasid tõstma, sest kohalike omavalitsuste kulubaas kasvab ning eelarvesse on kuskilt vaja vahendeid leida. Maamaksul on siiski väga väike osakaal kohalike omavalitsuste eelarves, mis moodustab keskmiselt kuni neli protsenti kohalike omavalitsuste eelarvetuludest.

Järgnevas tabelis 2.3. on reastatud ka kohalikud omavalitused suurima maamaksusumma järgi ühe hektari haritava maa kohta 2014. aastal.

Tabel 2.3. Korralise hindamise tulemustel põhinev maamaks 2014. aastal (eurot/ha).

Omavalitsusüksuse nimetus	Ühtne maksumäär	Põllumajandussaaduste tootmiseks kasutusel oleva haritava maa ja loodusliku rohumaa maksumäär (%)	Haritava maa korralise hindamise tulemus eurot/hektar	Hetkel kehtiv maamaks eurot/hektar haritav maa
Kiili vald	2,5	2	383	7,66
Rae vald	2,5	2	364	7,28
Jõelähtme vald	2,5	2	345	6,90
Kuusalu vald	2,5	2	326	6,52
KESKMINE	2,08	1,24	190,66	2,37
Ruhnu vald	2,5	2	32	0,64
Orava vald	2,5	0,5	115	0,58
Vastse-Kuuste vald	2,5	0 (2)	192	0,00 (3,84)
Tootsi vald	1,3	0 (1,3)	160	0,00 (2,08)

(Autori koostatud Maksu- ja Tolliameti ja Maaameti andmete põhjal)

Tabelis 2.3. saame näha konkreetseid maamaksu summasid hektari kohta 2014 aastal ning sarnaselt maa maksustamise hindadega on ka suurimad maamaksu summad hektari kohta linnadega külgnevates kohalikes omavalitsustes. Kaks valda on esialgsel andmetel otsustanud maamaksu haritavatele maadele mitte kehtestada, kuid hilisemal uurimisel selgus siiski, et Maksu- ja Tolliameti avaldatud andmed ei vasta tõele.

Järgnevas alapeatükis koondame keskmised maksumäärad maakondade konteksti ja asendame eelnevates tabelites sisalduvad andmed täna kehtivate turuväärtustega, et määrata teoreetilised maksusummade muutused võimaliku uue korralise hindamise tulemusena. Eesmärgi saavutamiseks analüüsib töö autor maakondade lõikes kinnisvara ostu- ja müügitehinguid haritava maaga perioodil 2003-2014 aasta.

2.2. 2001. aasta korralise hindamise metoodika põhjal haritava maa maksustamishinna määramine 2014. aastal

Maakondade lõikes aritmeetiliste keskmiste maksumäärade leidmiseks on autor kasutanud meetodit, kus arvestatakse et kohalike omavalitsuste üksuste territooriumite pindalad on sarnased ning selle põhjal leiab autor ühte maakonda kuuluvate kohalike omavalitsuste maamaksumäärade aritmeetiliste keskmiste alusel maakonna aritmeetilise keskmise maksumäära. Vastavad tulemused on toodud tabelis 2.4.

Tabel 2.4. Haritava maa maksumäärad maksustamishinnast maakondade lõikes 2014. aastal.

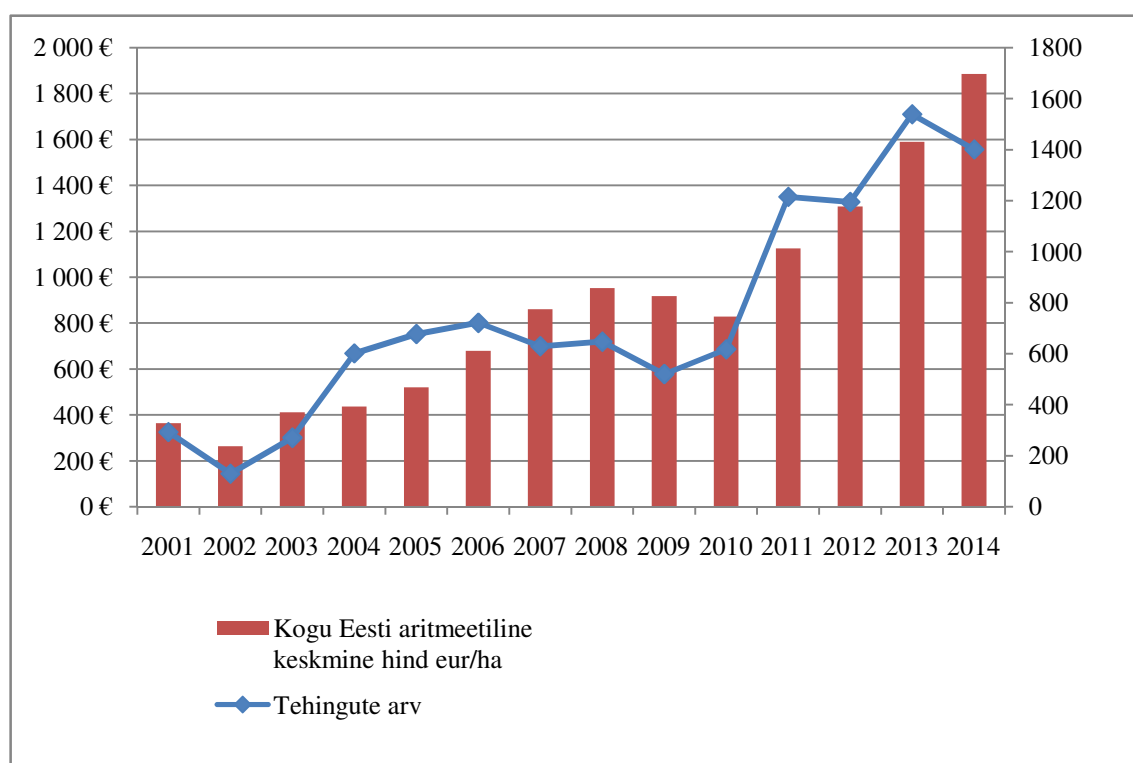
Maakond	Maksumäär maa maksustamishinnast
Viljandi maakond	1,91%
Järva maakond	1,85%
Hiiu maakond	1,80%
Lääne maakond	1,77%
Ida-Viru maakond	1,75%
Rapla maakond	1,63%
Harju maakond	1,62%
KESKMINE	1,59%
Võru maakond	1,54%
Pärnu maakond	1,54%
Valga maakond	1,53%
Lääne-Viru maakond	1,53%
Saare maakond	1,49%
Jõggeva maakond	1,48%
Tartu maakond	1,31%
Põlva maakond	1,14%

(Allikas: autori koostatud Maksu- ja Tolliameti andmete põhjal)

Eelnevast tabelist 2.4. lähtudes näeme, et keskmised maksumäärad siiski ei ole kehtestatud maksimumi lähedal ning varieeruvad maakondade lõikes vahemikus 1,14%

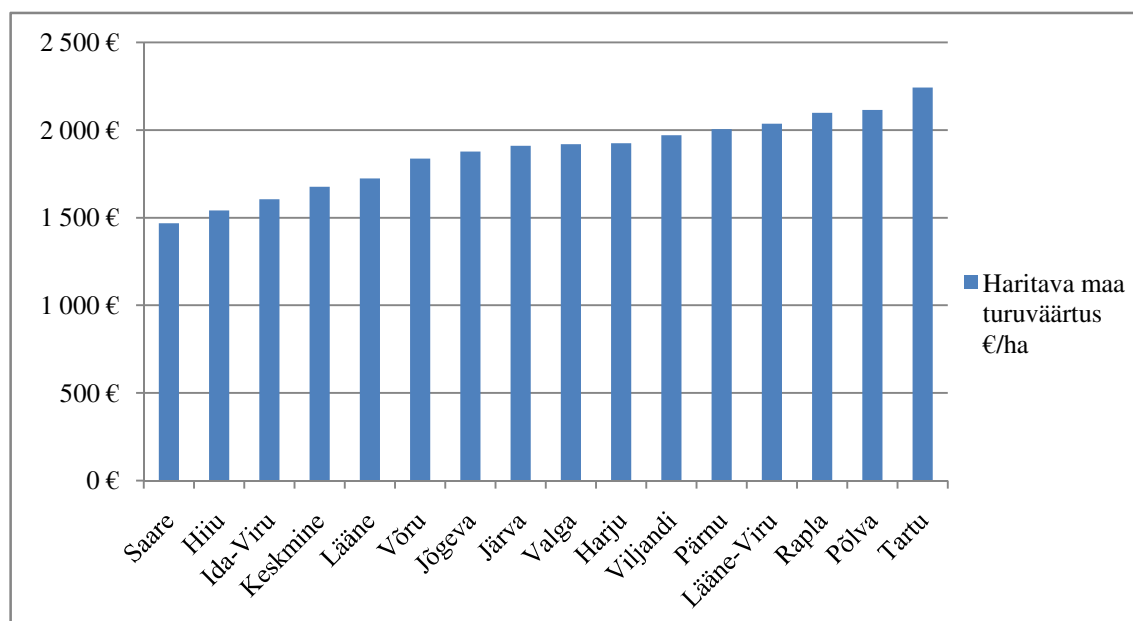
kuni 1,91% haritava maa maksustamishinnast ühe hektari kohta ning Eesti keskmiseks haritavale maale rakendatavaks maksumääraks on 1,59 protsenti maksustamishinnast.

Järgnevalt leiame tehingute võrdlusmeetodil haritava maa turuväärtused maakondade aritmeetiliste keskmistena ning saadud tulemuste põhjal leiame võimalikud uued maksusummad haritavale maale. Joonisel 2.1. on näha perioodil 2001. kuni 2014. aasta tehtud tehingud haritava maaga kogu Eesti kontekstis, milles on selgelt näha jätkuv tehinguhindade ja tehingute arvu kasv, mis näitab haritava maa, kui kaubeldava objekti järjest atraktiivsemaks muutumist.



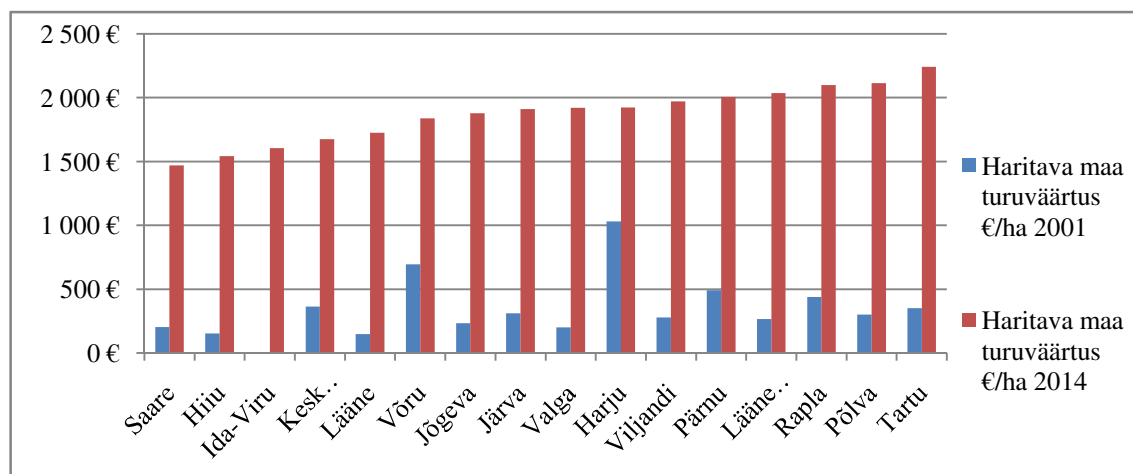
Joonis 2.1. Haritava maaga tehtud tehingute arv ja aritmeetilised keskmised hinnad ühe hektari kohta perioodil 2001-2014 (autori koostatud Maaameti andmete põhjal)

Maakondade lõikes on haritava maa turuväärtused tehingute võrdluse meetodil 2014. aastal näha joonisel 2.2., millest on jällegi näha, et haritava maa tehingute hinnad on madalamad saartel ning kõrgemad suuremate linnadega maakondades.



Joonis 2.2. Haritava maa aritmeetilised keskmised turuväärtused maakondade lõikes 2014. aastal (autori koostatud Maaameti andmete põhjal).

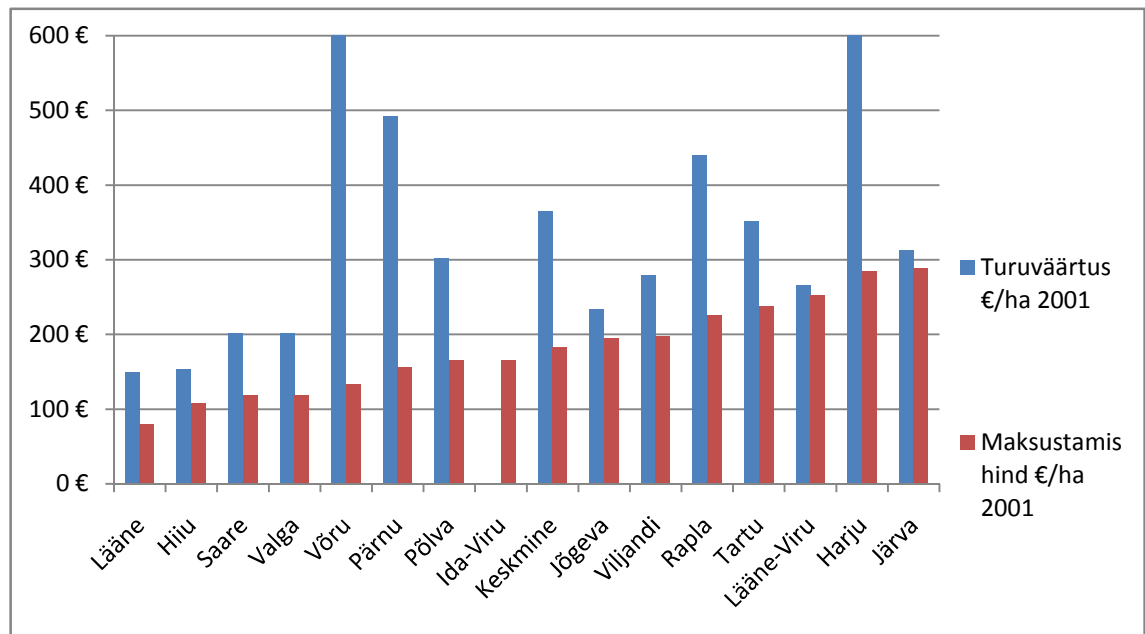
Järgnevalt jooniselt 2.3. on näha maakondade lõikes 2001. aasta turuväärtuse ehk täna kehtiva maksustamishinna määramise alus ja 2014. aasta turuväärtus maakondade lõikes.



Joonis 2.3. Haritava maa tehingute võrdluse meetodil hinnatud turuväärtused maakondade lõikes aastatel 2001 ja 2014 (autori koostatud Maaameti andmete põhjal).

Järgnevalt joonisel 2.4. on näha 2001. aasta korralise hindamise tulemusena haritava maa maksustamishindade võrdlus 2001. aastal kehtinud tehinguvõrdluse meetodil leitud

haritava maa turuväärtusega. Vastav võrdlus on läbi viidud vältimaks uue teoreetilise maksustamishinna määramisel viljakustsoonide arvessevõtmist ja saamaks võimalikult täpset tulemust vastavalt 2001. aastal kasutatud maksustamishinna määramise meetodikale.

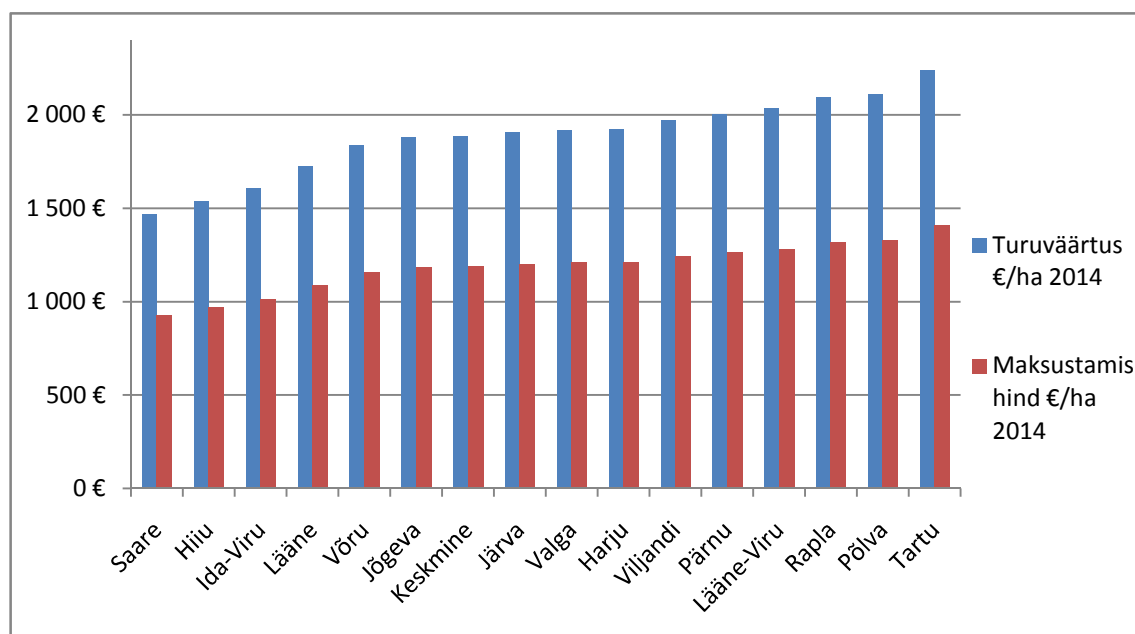


Joonis 2.4. Haritava maa maksustamishinna ja turuväärtuse võrdlus 2001 aasta tulemuste põhjal (autori koostatud Maksu- Ja Tolliameti ja Maaameti andmete põhjal).

Joonisel 2.4. on näha, et mõningates maakondades on tehinguvõrdluse meetodil saadud haritava maa turuväärtused oluliselt kõrgemad nende maksustamishinnast, kuid keskmise tulemusena saame maa maksustamishinna suhteks haritava maa turuväärtusest väärtuse 0,5, mis tähendab et maksustamishind 2001. aastal oli keskmiselt pool turuväärtusest. Kui jätta aga kõrvale kaks maakonda (Võru ja Harju maakond), mille maksustamishinnad erinevad turuväärtusest mitu korda, siis saame mediaankeskmiseks maksustamishinna erinevuseks turuväärtusest kordaja 0,63, mida on võimalik aluseks võtta tänase turuväärtuse põhjal maksustamishindade määramiseks.

Järgnevalt määrab töö autor eelnevate andmete põhjal täna hüpoteetiliselt kehtida võivad haritava maa maksustamishinnad kasutades 2001. aastal kasutusel olnud meetodikat – selle lihtsustatud versioonina. Joonisel 2.5. on näha haritava maa turuväärtused 2014. aastal maakondade lõikes ning vastavalt eelnevalt leitud

turuväärtuse ja maksustamishinna koefitsiendile ka hüpoteetilised uued maksustamishinnad.



Joonis 2.5. Hüpoteetiline haritava maa maksustamishind 2014. aastal (€/ha). (autori koostatud Maksu- Ja Tolliameti ja Maaameti andmete põhjal).

Saadud tulemuste põhjal saab väita, et kasutades 2001. aasta haritava maa maksustamishinna määramise meetodikat, on 2014. aastal haritava maa maksustamishind maakondade lõikes vahemikus 925 kuni 1412 eurot ühe hektari haritava maa kohta, mis on 2001. aasta tulemustega võrreldes (80 kuni 288 eurot), 11,65 kuni 17,65 korda kõrgem, kuid mitte vähem kui 3,2 korda kõrgem.

Järgnevas tabelis 2.5. on näha maakondade lõikes haritava maa maksusummad ühe hektari kohta eurodes, kasutades eelnevalt leitud maksustamishindasid, mille põhjal on näha, et maksustamishinnad varieeruvad vahemikus 925 kuni 1412 eurot ühe hektari haritava maa kohta. Maksusummad ühe hektari haritava maa kohta varieeruvad vahemikus 13,78 eurot Saare maakonnas kuni 23,72 euroni Viljandi maakonnas – seega erinevused uuel maksustamishinnal põhinevates maksusummades võivad sõltuvalt maakonnast erineda kuni kaks korda

Tabel 2.5. Haritava maa maksusummad maakondade lõikes eurot ühe hektari kohta 2014. aastal.

Maakond	Maksustamishind €/ha 2014	Maksumäär 2014 aastal	Maksusumma eurot ühe hektari kohta
Saare	925 €	1,49%	13,78 €
Hiiu	971 €	1,80%	17,48 €
Ida-Viru	1 011 €	1,75%	17,69 €
Lääne	1 087 €	1,77%	19,24 €
Võru	1 158 €	1,54%	17,83 €
Jõgeva	1 183 €	1,48%	17,51 €
Keskmine	1 188 €	1,59%	18,89 €
Järva	1 203 €	1,85%	22,26 €
Valga	1 210 €	1,53%	18,51 €
Harju	1 212 €	1,62%	19,63 €
Viljandi	1 242 €	1,91%	23,72 €
Pärnu	1 263 €	1,54%	19,45 €
Lääne-Viru	1 283 €	1,53%	19,63 €
Rapla	1 322 €	1,63%	21,55 €
Põlva	1 332 €	1,14%	15,18 €
Tartu	1 412 €	1,31%	18,50 €

(Allikas: autori koostatud Maksu- ja Tolliameti ja Maaameti andmete põhjal)

Koostatud tabeli 2.5. põhjal on näha, et maksustamishinnad varieeruvad vahemikus 925 kuni 1412 eurot ühe hektari haritava maa kohta. Maksusummad ühe hektari haritava maa kohta varieeruvad vahemikus 13,78 eurot Saare maakonnas kuni 23,72 euroni Viljandi maakonnas – seega erinevused uuel maksustamishinnal põhinevates maksusummades võivad sõltuvalt maakonnast erineda kuni kaks korda.

Järgnevalt on tabelis 2.6. välja toodud maksusummade muutused võrreldes 2001. ja 2014. aastat, arvestades 2014. aastal kehtinud maksumäärasid, mille tulemusena on näha, et erinevates maakondades võivad muutused olla väga erinevad. Proportsionaalselt leiab suurim kasv aset Lääne maakonnas, kus see on vastavalt 13,59 korda võrreldes 2015. aastal kehtiva haritava maa maamaksu summaga ning kõige väiksem kasv on Järva maakonnas, kus see on vastavalt 4,18 korda.

Tabel 2.6. Haritava maa maksusummade muutused ühe hektari kohta maakondade lõikes.

Maakond	Maksustamishind €/ha 2001 a	Maksumäär 2014 a	Maksusumma €/ha 2001 a	Maksusumma €/ha 2014 a	Kasv kordades
Saare	118 €	1,49%	1,76 €	13,78 €	7,84
Hiiu	107 €	1,80%	1,93 €	17,48 €	9,08
Ida-Viru	166 €	1,75%	2,91 €	17,69 €	6,09
Lääne	80 €	1,77%	1,42 €	19,24 €	13,59
Võru	133 €	1,54%	2,05 €	17,83 €	8,71
Jõgeva	195 €	1,48%	2,89 €	17,51 €	6,07
Keskmine	182 €	1,59%	2,89 €	18,89 €	6,53
Järva	288 €	1,85%	5,33 €	22,26 €	4,18
Valga	119 €	1,53%	1,82 €	18,51 €	10,17
Harju	285 €	1,62%	4,62 €	19,63 €	4,25
Viljandi	197 €	1,91%	3,76 €	23,72 €	6,30
Pärnu	156 €	1,54%	2,40 €	19,45 €	8,10
Lääne-Viru	252 €	1,53%	3,86 €	19,63 €	5,09
Rapla	225 €	1,63%	3,67 €	21,55 €	5,88
Põlva	165 €	1,14%	1,88 €	15,18 €	8,07
Tartu	237 €	1,31%	3,10 €	18,50 €	5,96

(Allikas: autori koostatud Maksu- ja Tolliameti ja Maaameti andmete põhjal)

Kokkuvõtvalt saab öelda, et maksusummad haritava maa ühe hektari kohta uue maksustamishinna kasutuselevõtmisel kasvavad keskmiselt 6,53 korda ning uus keskmine ühe hektari haritava maa kohta tasutav maksusumma on 18,89 eurot. Tingimusel, et kasutusele võetakse ainult turuväärtusel põhinev maksustamishind oleks keskmine kasv vastavalt $6,53/0,63 = 10,37$ korda ja keskmine maksusumma ühe hektari kohta $18,89/0,63 = 29,98$ eurot ühe hektari haritava maa kohta. Uuel hüpoteetilisel maksustamishinnal ja turuväärtusel põhinev kvalitatiivne analüüs järgmises peatükis võiks anda suunitlused, millises suunas peaks Eesti kontekstis liikuma ning maksustamise süsteemi arendama.

2.3. Turuväärtusel põhineva maksustamishinna mõjud erinevatele osapooltele

Eelnevas peatükis saadud eeldatavaid uuel turuväärtusel põhinevast maksustamishinnast tekkivaid maksumuutuseid arvestades, hindab autor selle võimalikke mõjusid haritava maa eest maamaksu tasujate kontekstis ning analüüsib uue maksustamishinna erinevaid võimalikke tagajärgi. Esmalt toome välja kokkuvõtlikult viimased saadaolevad üldandmed põllumajandusettevõtete tulemuslikkuse ja maakasutuse kohta, võrdleme neid võimalikus mahus 2001. aasta andmetega. 2013. aasta puhul on Statistikaameti andmebaasides olemas ka EMTAK tegevusalade lõikes vastava tegevusala majandustulemused, mille põhjal saab kaudselt ennustada uue maksustamishinna mõjusid nende ettevõtete tulemustele. Täies mahus on Statistikaameti andmebaasidest uusimad andmed saadaval 2013. aasta kohta. Esmalt on näha, et võrreldes 2001. aasta andmetega on põllumajandusmaa liikunud suures osas füüsilistest isikutest valdajate käest juriidiliste isikute kätte ehk siis 2001. aastal oli füüsiliste isikute kasutuses 543 426 hektarit põllumajandusmaad ning juriidiliste isikute valduses vastavalt 327 778 hektarit, siis 2013. aastal juba füüsiliste isikute valduses 424 535 hektarit ja juriidiliste isikute käes 532 971 hektarit. Oluliselt on muutunud ka majapidamiste arv ehk füüsiliste isikute majapidamisi oli 2001. aastal 54 895 ja 2013. aastal 16 880. juriidilisi isikuid, keda klassifitseeritakse põllumajanduslikeks majapidamisteks oli 2001. aastal 853 ja 2013. aastal 2 306. Ühe füüsilise isiku põllumajandusliku maavalduse suurus on samas kasvanud 9,9-lt hektarilt 2001. aastal, 25,15-le hektarile 2013. aastal. Vastavad suurused juriidiliste isikute kontekstis on 384,26 hektarit 2001. aastal ja 231,12 hektarit 2013. aastal. Seega saab öelda, et paljud füüsilised isikud on kas loobunud põllumajandusega tegelemisest ning haritav maa on koondunud suuremal maaalal tegutsevate füüsiliste isikute kasutusse - või samas on eeldatavasti mitmed füüsilised isikud oma juriidilist tegutsemisvormi muutnud ning sellest tulenevalt on ka statistikas kajastuv majapidamiste struktuur erinev. 2001. aasta kohta puuduvad Statistikaameti põllumajandusettevõtete tulemuslikkust kajastavad andmed ning seetõttu saab vaadelda ainult 2013. aasta tulemusi, mille tõlgendamisel tuleks arvesse võtta ka mainitud aasta suhteliselt häid teraviljahindasid ja saagikust – samas on sellised tulemused iga järgneva aasta eesmärgiks ning nende poole peaks iga ettevõtja püüdlema. 2013. aasta

aritmeetilistest keskmistest tulemustest toob autor välja keskmise müügitulu EMTAK'i järgi kõigi põllumajandusettevõtete kohta, mis on 367 164 eurot ühe juriidilise isiku ehk ettevõtte kohta ning ettevõtte teenis 2013. aastal keskmiselt 67 347 eurot puhaskasumit, mis annab käiberentaabluseks 18,3 protsenti. Müügitulu ühe hektari põllumajandusmaa kohta, mis on juriidiliste isikute valduses oli 2013 aastal 1 589 eurot ning puhaskasum ühe hektari kohta vastavalt 291 eurot. Siinkohal peab mainima, et eelnevalt väljatoodud numbrid kajastavad ainult põllumajandusmaa kasutust ja tulemuslikust, kui arvestada aga juurde ka põllumajandusmaaga külgnevad alad ehk siis juriidiliste isikute maavaldused kokku – siis on ühe hektari kohta müügitulu 2013. aastal 1420 eurot ning vastavalt puhaskasum ühe hektari kohta 260 eurot - käiberentaablus säilib sellisel kujul 18,3 protsendi juures.

Olles välja toonud põllumajandusettevõtete üldistatud majandustulemused 2013. aastal, mida peetakse nii öelda väga heaks aastaks, toob autor välja ka maksustamishinna muutumisega kaasnedavad võimalikud mõjud vastavate ettevõtete majandustulemustele. Võtame siinkohal aluseks siis keskmise põllumajandusettevõtte maakasutuse ehk ligikaudu 259 hektarit ühe ettevõtte kohta (sisaldab nii haritavat maad, kui ka harimiseks kõlbamat maad, mis kuulub statistikas juriidiliste isikute maavalduste alla) ning selle 259 hektari puhul on puhaskasum 260 eurot ühe hektari kohta (mis sisaldab juba ka ühtset pindalatoetust, mis 2013. aastal oli 109 eurot ühe hektari tegelikult haritava maa kohta). 2014. aastal maksab põllumajandusettevõtte keskmiselt ühe hektari haritava maa kohta maamaksu summas 2,89 eurot ehk 1,1% puhaskasumist (antud juhul on puhaskasumis juba arvesse võetud ka tasutud ja kuludesse kantud kehtiv maamaks). Eelnevas peatükis leitud uue kogu Eesti keskmise maksustamishinna alustel oleks aga maamaksusumma ühe hektari kohta 18,89 eurot, mis moodustab puhaskasumist juba ligikaudu 7,3% ning keskmiselt tekib ühele põllumajandusettevõttele lisakulu aastas ca 4 893 eurot. Esmapilgul võib öelda, et suuremate põllumajandusettevõtete majandustulemusi uuel maksustamishinnal põhinev süsteem oluliselt ei mõjuta ning nende tegevust see ei sanktsioneer. Küll ei ole aga teada, millistel juriidilistel alustel põllumajandusettevõtted haritavat maad kasutavad ning näiteks nende rentimise puhul ei ole teada, kas maamaksu tasub rendileandja või rendilevõtja. Arvestades olukorda, kus keskmine füüsilisest isikust maaomanik rendib haritavat maad hinnaga 40-50 eurot ühe hektari kohta ning tasub maamaksu selle eest

ise – võib olukord muutuda drastiliselt – eriti nende jaoks, kellel on sõlmitud pikaajalised rendilepingud ning maamaksu tasumise kord ja rendihind on kokku lepitud. Siinkohal uue maksustamishinna kehtestamisel peaks vastavad ametiasutused, mitte niivõrd hindama mõju põllumajandusettevõtetele vaid füüsilistest isikutest maaomanikele ja analüüsima, millistel tingimustel on sõlmitud täna kehtivad rendilepingud ning nendega kaasnevad kohustused. Autori arvates oleks siinkohal vajalik juurelda, milline peaks olema uuele maksusüsteemile ülemineku periood ja etapid.

Siinkohal jõuab autor tööga punkti, kus peaks tõsiselt analüüsima, kuidas ja keda maamaksuga maksustada – kas maksustada haritavat maad kui kinnisvara – või maksustada sellelt teenitavaid sissetulekuid. Milliseks peaks kujunema uuel turuväärtusel põhineval maksustamishinna rakendamine Eesti kontekstis nii, et riik, füüsilised ja juriidilised isikud korraga sellest kõige rohkem kasu saaksid. Kas haritava maa puhul määratakse selle maksustamishind tootlikkuse põhjal või tehingute võrdlusmeetodil leitava turuväärtuse meetodi alusel. Siinkohal võiks välja tuua töö esimeses osas Ahmad'i ja Stern'i 1989 aastal välja toodud teooria seisukoha, mille kohaselt peaks ühiskond liikuma põllumajanduse otseselt maksustamiselt (praegu planeeritav lihtsustatud kujul maksustamishinna muutus), selle kaudsele maksustamisele (kütuseaktsiis, isikumaksud, kasumi maksustamine jne) ja sealt edasi ikkagi sissetulekute maksustamisele. Sissetulekute maksustamine juriidilistele isikutel on Eesti kontekstis võrreldes teiste Euroopa riikidega komplitseeritud, sest Eestis puudub näiteks ettevõtete tulumaks ja seetõttu on juriidilise isikuna põllumajandusega tegelevate ettevõtete sissetulekuid keeruline 2015. aastal kehtivate seaduste põhjal maksustada. Küll võiks siinkohal rakendada näiteks põllumajandusettevõtetele maa maksustamise asemel näiteks haritavalt maadelt saadud kaupade müügitaksu – kas siis tootegruppide lõikes või ikkagi konkreetselt haritava maa pindalaühikuid arvestades. Müügitaksu kasutamisel tekib jällegi probleeme ettevõtete reinvesteertava kapitali osas, mida tehakse puhaskasumi arvelt ettevõttest raha välja võtmata, kuid samas tekib nii öelda kohustus müügitaksu näol investeringu pealt juba eelnevalt maksud tasuda. Müügitaks sellisel kujul ei ole seega arvatavasti kõige mõistlikum lahendus ning selle kasutamine ei arvestaks piisaval määral füüsilisest isikust maaomanike ja kasutajate maa maksustamist.

Kui eelnevalt sai arutletud maa turuväärtusel põhinevast maksustamishinna ja sellega kaasneva keskmise maksutõusu üle, siis töö autor ei võtnud sealjuures arvesse piirkondlike erinevusi, mis varieeruvad olulisel määral. Kui vaadelda erinevaid maksustamishinna võimalikke muutusi isegi maakondade lõikes – näeme, et need võivad erineda kuni kaks korda nii uutes maksusummades, kui ka maksusummade kasvus kordades – nii on näiteks Lääne maakonnas oodata uute maksustamishindade kehtestamisel ligi 14 kordset maamaksutõusu, kui Eesti keskmine on 6,53 korda. Lisaks maakondade vahelisele erinevusele, mida autor antud töö andmete kogumisel on arvestanud – on veel omakorda olulised maksustamishinna erinevused valdade lõikes ning seeläbi võivad naaberkruntidele rakenduda maksustamishinnad ja määrad, mis erinevad üksteisest mitmetes kordades. Ainult turuväärtusel põhineval maksustamisel on seega mitmeid negatiivseid aspekte, millele tuleks tähelepanu pöörata.

Richman'i 1982. aastal avaldatud arvamuse põhjal on maa maksustamisel selle turuväärtusele tühine mõju ning tegelikult määrab selle turuväärtuse selle sihtotstarve – ehk siis kui haritav maa kui maatulundusmaa saab kohaliku omavalitsuse määrusega uue sihtotstarbe – siis selle turuväärtus ja maksustamishind muutuvad oluliselt, kuigi selle reaalne kasutamine ei pruugi koheselt või üldse mitte muutuda. Sihtotstarbe muutmine tehakse muidugi üldjuhul eesmärgiga seda ka uue sihtotstarbe järgselt kasutada. Seega siinkohal võiks läbi kaaluda ka variandi, kus maad või kinnisvara üldisemalt maksustatakse ainult selle sihtotstarbe järgi ning see liigitus võiks olla erinevate piirkondade lõikes detailsem.

Oluline on määratleda uue kinnisvara maksustamise süsteemi puhul ja täpsemalt käesoleva töö raames, kelle vaatenurga alt maksupoliitikat arendama peaks ja võiks. Täna kehtiv kinnisvara maksustamise poliitika on selgelt maaomanikke ja põllumajandusettevõtteid soosiv ning kohalike omavalitsuste tulubaasi osas pärssiv. Kohalikud omavalitsused vanal maksustamishinnal põhineva maksupoliitikaga tegeleda ei soovi, sest sellest saadav lisatulu omavalitsusele arvestatavat tulu ei too. Uue maksupoliitika väljatöötamisel ei saa arvestamata jätta ei füüsilisi isikuid kui ka juriidilisi isikuid, sest kokkuvõtvalt on kummagi poole kasutuses pool haritavast põllumajandusmaast. Küll võib olla erinevus selles, et statistika põhjal füüsiliste isikute valduses olevat haritavat maad kasutavad tegelikkuses juriidilised isikud ning peaks

liikuma eelkõige viimaste maksustamisega tegelemisele ning selle kaudu optimaalseima lahenduse leidmiseni ka kohalikele omavalitsustele. Vaadates tänast seisust, siis tekib küsimus, miks enamuse kohalike omavalitsusi ei rakenda haritavale maale maksimaalset võimalikku maksumäära olukorras, kus enamiku omavalitsuste seisukoht on, et maamaksust saadav tulu on marginaalne ja maksustamishinnad on aegunud ja ei vasta tegelikkusele. Kas siinkohal ei ole tegemist näilise ja populistliku tegevusega, mis ei too maksimaalset tulu kohaliku omavalitsuse eelarvesse, kuigi seda oleks arvatavasti võimalik teostada ilma avalikkuse üldist pahameelt tekitamata. Täna moodustab maamaks kohalike omavalitsuste eelarvest keskmiselt kuni neli protsenti ning keskmiselt on haritava maa maamaksu määr 1,59 protsenti. Ilma praktiliselt midagi muutmata oleks võimalik kohalike omavalitsuste eelarvesse leida eelarvemahust keskmiselt 0,5 protsenti lisaraha, mis mõne kohaliku omavalitsuse kontekstis ei pruugi olla oluline – kuid kui vaadata kohalike omavalitsuste eelarvet kokkuvõtvalt – oleks tegemist olulise summaga. Mainitud protsessi saaks arvatavasti rakendada küll ainult täna kehtivate maksustamishindadega – kui tegemist oleks uuel turuväärtusel põhineva maksustamishinnaga, tuleks arvestada juba suure avalikkuse tähelepanuga ning võimalike negatiivsete mõjudega erinevatele osapooltele. Näitlikult kui võetakse kasutusele uuel turuväärtusel põhinev maksustamishind ja kasutada maksimaalset võimalikku maksumäära, siis oleks maamaksu osakaal kohalike omavalitsuste eelarvest tänase kuni nelja protsendi asemel, keskmiselt ligikaudu kakskümmend viis protsenti ja muutuks kohalike omavalitsuste üheks olulisemaks tuluallikaks füüsiliste isikute tulumaksu järel, mis 2013. aastal moodustas 49 protsenti kohalike omavalitsuste eelarvetuludest. Sellise muudatuse läbiviimine tooks endaga kindlasti kaasa ka maksumaksjate pahameele, sest järsk maksude kasv oleks näiliselt väga suur. Selle vältimiseks võib muidugi kasutada levinud meetodit ning kehtestada maksutõusu elluviimiseks ajaline piirang ning teha seda järk-järgult näiteks viie aasta jooksul. Fakt on see, et maksutõus ühel või teisel viisil tuleb sisse viia ning seda tuleb teha lähitulevikus. Võrreldes temaatikat vana Euroopa riikidega on selline muutus kindlasti tulemas ning eelpool mainitud ligikaudu keskmiselt seitsmekordne maksutõus viib näiteks haritava maa maksude taseme alles keskmiselt poolele teele näiteks Saksamaal kehtivale haritava maa eest tasutavale maksusummale, kus küll kehtivad maksumäärad on oluliselt väiksemad Eestis 2014. aastal kehtivatest, aga maa maksustamishind on

oluliselt kõrgem Eestis isegi teoreetiliselt kehtima hakkavast turuväärtusel põhinevast maksustamishinnast.

Mis Eesti kontekstis töö autori murelikuks teeb, on uue maa korralise hindamise ja maa maksustamise süsteemi loomise jätkuv viibimine. Siinkohal on välja toodud Keskkonnaministeeriumi arengukavades juba teist korda sisalduv lõik:

„Maa korralise hindamise tulemuste pideva ajakohasuse tagamiseks on eesmärk luua võimalus üleminekuks uuele korralise hindamise süsteemile. Kohalikele omavalitsustele on loodud võimalus maamaksu arvutamiseks kasutada maamaksu infosüsteemi (MAKIS). Digitaalne mullastiku kaart (mis on osaks maakatastri kvaliteedi kaardist) on vananenud, ega vasta kohati tegelikule situatsioonile, kuna kerkinud on mitmed uusarendused, kadunud on kuivendussüsteeme jne. Sellest tulenevalt on vaja mullastiku kaarti kaasajastada.”

(Keskkonnaministeeriumi valitsemisala arengukava 2015-2018 2014: 25)

Lähtudes asjaolust, et täpselt sama eesmärk on olnud arengukavas ka perioodil 2013-2016, tekib küsimus miks selle teemaga ikkagi piisavalt ei ole tegeletud. Millised on need huvigrupid, kelle huvides uue süsteemi kasutusele võtmine on viibinud? 2013. aastal on põllumajandusminister väitnud, et maamaks määrasid ei taheta tõsta võib-olla sellepärast, et vältida maksutõusu – samas maks määrade tõusust ei ole ükski ametlik dokument kunagi rääkinud ning vana Euroopa praktikat vaadates ei ole seda kusagil ka tehtud. Küll aga peaks uuendama maa maksustamishindasid, mis on 2015 aastal juba neliteist aastat vanad ja pärinevad perioodist, mil Eesti ei kuulunud Euroopa Liitu ning majanduskasvust tingitud valglinnastumine ei olnud oma mõju erinevatele linnalähedastele piirkondadele veel avaldanud. Autori arvates ei ole riigi poolt korrektne eelarvevahendeid planeerides juba pikemal perioodil jätta suurema tähelepanuta selline oluline teema nagu on kinnisvara maksustamine õiglastel ja korrektsetel alustel ning seeläbi jätta riik ilma võimalikust eelarvetulust, mida laialdaselt kasutatakse teistes Euroopa riikides ja ka kohalike omavalitsuste haldusalas elavad inimesed võimalikest pakutavatest avalikest teenustest või hüvedest.

Tulles tagasi turuväärtusel põhinevate maksustamishindade võimalike mõjude juurde, on töö autoril tekkinud arvamus, et riiklikul tasandil ei ole piisavas mahus tegeletud ei uuele maksustamissüsteemile ülemineku võimalustega ega ka maksumuudatustega kaasnevate mõjude hindamisega. Maamaksu peetakse hetkel vähetähtsaks kohustuslikuks ja kohalike omavalitsuste tasandil kogutavaks maksuks, millele erilist tähelepanu ei pöörata ning majandusega pole sellel mingit pistmist. Niinimetatud „vana teooria” järgi peaks maamaksukohustus lasuma maaomanikel ning igasugune maksumuudatus kajastub lühiajalisel perioodil maa turuväärtuses (Netzer 1966: 2). Tootlikkuse maksustamine võiks suunata maksukoormuse erinevatele maad kasutavatele majandusüksustele ning sundida neid efektiivsemalt tegutsema ja seeläbi tekkiva täiendava maksulaekumise tõttu toetama oma piirkonnas pakutavate avalike teenuste kvantiteeti ja kvaliteeti. Tavaline suhtumine progressiivse maksustamise kasutamise puhul on olukord, kus kinnisvaramaks peaks olema proportsionaalselt seotud maksumaksja või maaomaniku sissetulekutega (Rosen, Gayer 2008: 524, viidatud Fischel 2011: 8 vahendusel). Suuresti tuleks maksustamishinna muutustega kaasnevate mõjude hindamisel arvestada, milleks maa ja kinnisvaraomanikud tegelikult valmis on ning milliseid avalikke hüvesid nad oma piirkonnas reaalselt kasutada soovivad. Küsimus on selles, et kas nende hüvede pakkumiseks vajalik raha leitakse maa maksustamisest tekkivatest rahalistest vahenditest või mingitest teistest riiklikest maksudest nagu näiteks tulumaks, sotsiaalmaks või aktsiisimaksud. Samas peaks olema kõikide erinevate riiklike maksude arvutamise ja kogumise alused ajas vastavad ning aegunud andmeid ning maksude kogumise aluseid ei tohiks kasutada. Kui soetatakse maa või sellele asuvad ehitised, siis tuleb soetamisel arvesse võtta ka selles piirkonnas pakutavaid avalikke hüvesid ning seejuures sisuliselt maamaksu näol soetatakse ka needsamad kinnisvaraga kaasnevad avalikud hüved – näiteks piirkonnas asuvad avalikud rannad, mänguväljakud jne. Kinnisvara soetamisel tuleb arvestada ka selle hoidmisega seotud kuludega. Samas Eestis on 2015. aastal probleemiks just kasutatavate andmete vanus ning seega ei ole võimalik adekvaatselt hinnata tulevikus teoreetiliselt kinnisvaramaksude näol kaasnevaid kulusid. Siinkohal on töö autori arvates Eesti puhul probleem selles, et lubatud uute maksustamishindade kehtestamine ning seega maksutõusu rakendamine ei saa toimuda lühikese perioodi jooksul, sest nii maaomanikud, rentnikud kui tulevased potentsiaalsed omanikud ei saa hinnata maa

omamisega seotud potentsiaalseid kulusid ja hüvesid. Vastavad muudatused arvestades välja arvutatud teoreetilist maksusumma tõusu, saab autori hinnangul peale uute maksustamishindade kehtestamist sisse viia pikema perioodi jooksul, mis võiks olla viis aastat või rohkem.

Kui vaadata võimalikke mõjusid sissetulekute ja maalt või kinnisvaralt saadava tulu maksustamise seisukohalt, siis tekib arvatavasti probleem seisukohast, et tulu teenivad üldjuhul ettevõtted ning maksustatakse just neid, kes samas ise kasutavad avalikke teenuseid kõige vähem ning seejuures loovad töökohti, mille pealt tasuvad ettevõtted juba tööjõumakse kohalike omavalitsuste eelarvesse. Selline olukord võib tekitada vastakaid seisukohti just põllumajandusettevõtete seisukohalt, kes üsna tõenäoliselt hakkavad kasumi või müügi maksustamisele vastu seisma. Samuti jääb õhku küsimus, milliste avalike hüvede pakkumiseks peaks kasvava kinnisvaramaksu näol saadavat lisatulu kohalike omavalitsuste kontekstis kasutama nii, et see oleks vastuvõetav kõigile osapooltele. Seega tuleks üheks eeloleva maksumuudatuse läbiviimise eesmärgiks seada riiklikul tasandil küsimus, et mida saadava lisatuluga kohalike omavalitsuste eelarvesse avalike hüvede arendamisel teha saaks ja kui see küsimus on lahendatud, on võimalik seda ka maksumaksjatele argumenteeritult eksponeerida. 2015. aastal kehtiv olukord on paraku selline, et arvatavasti ei ole laekuvale lisatulule veel konkreetseid rakendussuundasid leitud ning lihtsalt maksutõusu läbiviimine tekitab ainult avalikkuse pahameele. Näiteks USA-s kasutatakse 2/3 kinnisvaramaksudest laekuvat tulu hariduse hüvanguks ehk siis üldhariduskoolide rahastamiseks, mis oleks kindlasti üks võimalustest ka Eestis – tingimusel, et see ei muudaks oluliselt käimasolevat haridusreformi. Samas võiks olla just haridussüsteem üks võimalikest kulukohtadest, kuhu juba praeguse haridusreformi läbiviimisel võiks sisse planeerida ka lisavahendid uutest maksustamishindadest tingitud maksulaekumiste kasvu näol.

Üks probleem, mis võib kaasneda, eriti just kinnisvaralt saadavate sissetulekute maksustamisega, on selle tõttu sissetulekute vähenemine ehk ei soovita rohkem sissetulekuid maalt või kinnisvaralt saada või näiliselt mitte saada, et vältida suuremat maksukohustust. Sama seisukoht tekib ka olukorras, kus maksustatakse kinnisvara turuväärtust ning omanikud valivad investeeringute tegemise asemel nii öelda soodsama viisi ja oma tegevusetusega ei tõsteta kinnisvara väärtust vältimaks olukorda, kus tehtud

investeeringute tõttu kasvab maksukoormus ning teoreetiline elukvaliteedi parandamine võib viia olukorrani, kus investeeringutest saadav kasu on null. Siinkohal tasuks kaaluda ka varianti, kus oleks erinevad maksustamise alused linnastunud piirkondades ja maapiirkondades – ehk linnades oleks mõistlik maksustada kinnisvara väärtust ning maapiirkondades näiteks haritava maa puhul maksustada sellelt teenitavat tulu, et vältida olukordi kus maksustatakse neid, kes maalt reaalselt tulu ei teeni ning teevad sinna ainult kas väiksemal või suuremal määral investeeringuid hoidmaks või kasvatamaks maa väärtust.

2015. aastal on selge, et riiklikul tasandil on kasutamata üks oluline võimalus kohalike omavalitsuste rahastamise võimalustest kinnisvara maksustamise näol ning selle põhjusena saab autori arvates välja tuua vaid poliitilised otsused ning tegematajätmissed. Töö autori arvates on antud teemat avalikel debattidel kas liialt vähe või üldse mitte käsitletud ning tuleks oluliselt rohkem sellega tegeleda ning töötada välja konkreetne plaan, kas, kuidas ja millise ajakavaga kinnisvara maksustamise suunal tehakse. Tuleb välja töötada konkreetne maksustamise süsteem, mis on üheselt mõistetav kõigile osapooltele ning sealjuures tuleb ka argumenteerida ka maksutõusust saadavate lisavahendite planeeritav sihtotstarve.

KOKKUVÕTE

Erinevate uuringute ja seisukohtade põhjal tuleks liikuda põllumajanduse ja kinnisvara otseselt maksustamiselt sissetulekute maksustamisele ning selles suunas peaks liikuma 2015. aastal ka Eestis uue kinnisvara maksustamise süsteemi arendamisel ja rakendamisel. Uuringute tulemusena ei ole autori arvates tõestatud, et üks või teine kinnisvara maksustamise süsteem on parem kui teine. Õigete proportsioonide ja maksustamise aluste korral on võimalik sarnane tulemus saada nii kinnisvara kui sissetulekute maksustamisel – milline maksustamise süsteem kasutusele võetakse on pigem poliitiline küsimus.

Töö ühe tulemusena on autor välja arvanud hüpoteetilise eeldatava maksutõusu haritavale maale, mis on uuel turuväärtusel põhineva maksustamishinna kehtestamisel keskmiselt 6,53 korda ning keskmine haritava maa ühe hektari kohta tasutav maamaks 2014. aastal on 18,89 eurot. Siinkohal on arvesse võetud asjaolu, et maksustamishind põhineb küll tehingute võrdlusmeetodil leitud turuväärtusel, kuid hüpoteetilise maksustamishinna leidmiseks on kasutatud töös leitud koefitsienti 0,63. Põllumajandusettevõtete 2013 aasta majandustulemuste analüüsi käigus ning saadud tulemuste paigutamisel uue maksustamishinna konteksti on töö autori arvamus, et 2001. aasta maksustamishinna määramise meetodikal põhineval uuel maksustamishinnal oluline mõju põllumajandusettevõtete majandustulemustele puudub. Paraku jääb käesoleva töö analüüsi tulemusena saadud andmetest väheks hindamaks uue maksustamishinna mõjusid füüsilistest isikutest maaomanikele – nii neile, kes kasutavad maad väiketalunikena või ka nendele, kes on sõlminud pikaajalised rendilepingud maa kasutamiseks kolmandate isikute hüvanguks ning seetõttu on võtnud endale kanda ka maamaksu kohustuse, mis ei kajastu kehtivates lepingutes olevates rendihindades.

Autor on leidnud erinevate uuringute toel mitmeid variante, kuidas uus kinnisvara- või kitsamalt haritava maa maksustamise süsteem võiks välja kujuneda, kuid arvestades et

konkreetne praktika maailmas selle osas, milline süsteem võiks olla parim, puudub – peaks Eestis lähtuma konkreetsetest asjaoludest ning maksupoliitika üldisematest suundadest. Töö autori arvates tuleks ka Eestis liikuda haritava maa otseselt maksustamiselt sealt saadavate sissetulekute maksustamisele ning olulisel määral diferentseerida kinnisvara üldisel maksustamisel selle sihtotstarvet ning geograafilist asukohta, mis võiks olla lisaks maksupoliitikale ka üks võimalus regionaalpoliitika programmide elluviimisel.

Oluline osa on kindlasti ka maamaksu muudatuste elluviimise ajakaval, sest näiteks Taanis kaheksakümnendatel läbi viidud kiire muutusega maksustamishinna aluseks olnud turuväärtuste kaasaajastamisega kaasnes viieaastase perioodi jooksul loodetud maksulaekumiste kasvule hoopis maksude laekumise langus, kus viie aasta jooksul kinnisvaramaksude osakaal langes 11,5 protsendilt SKP-s 6,7 protsendini 1986. aastal.

Kohalike omavalitsuste poolt on 2015. aastal kasutamata võimalused eelarvesse koheselt lisaraha leidmiseks kasutamaks maksimaalset võimalikku maksumäära arvestades, et maksustamishinnad on aegunud – võimalus on suurendada koheselt kohalike omavalitsuste eelarvet 0,5 protsenti. Uuel maksustamishinnal põhineva kinnisvara maksustamisel on võimalik viia maamaksu osakaal kohalike omavalitsuste eelarves ligikaudu neljalt protsendilt kahekümne nelja protsendini ning see kujuneks füüsilise isiku tulumaksu järel olulisemaks eelarvetuluks, mida USA näitel võiks sihtotstarbeliselt kasutada näiteks üldhariduskoolide heaks. Kinnisvaramaksu ei peaks mitte kuvama kui maamaksu sellisena – vaid kui tasu, mingis piirkonnas saadavate avalike teenuste eest.

Tegelikkuses puudub konkreetne teooria või valem selleks, millist maksustamise põhimõtet maale või kinnisvarale üldisemalt rakendada. See on poliitiline küsimus ning kui kohalike omavalitsuste eelarvesse raha leidmiseks on alternatiivseid vahendeid – ei pea kitsamalt haritavat maad näiteks üldse maksustama. Täna hetkel võivad haritavalt maalt kogutavad maamaksu tulud olla väiksemad, kui selle kogumiseks tehtavad kulud. Täna kasutusel olev maksustamishind on aegunud ja maamaksu kogumiseks vajaliku informatsiooni kogumiseks ülal peetavate ametkondade ülesandeks peaks pigem olema maakatastri ja teiste sarnaste andmebaaside haldamine, määramaks maa detailset kasutusotstarvet, maa omanike juriidilist staatust jms, kuid seda tegema mitte just

peamiselt maksustamise eesmärgil. Teemat võib edasi uurida ka suunal, kuidas võiks detailsemalt mõjutada kinnisvara maksustamise piirkondlike erisustega kaasneva poliitika rakendamine elanikkonna riigisisest liikumist ehk milline osa on kinnisvara maksustamisel regionaalpoliitikas ja kas seda oleks võrreldes tänasega vaja muuta. Arvestades, et uuel turuväärtusel põhinev kinnisvara maksustamishind on kordades suurem 2015. aastal kehtivast, tuleks uurida detailsemalt ka uue maksustamishinna mõjusid haritava maa osas kehtivatele pikaajalistele rendilepingutele ning kuidas uus maksustamishind võiks mõjutada rendileandjate ja rentnike sissetulekuid mainitud kontekstis.

Käesoleva töö läbivaks küsimuseks on eeldatava maksutõusu mõju ka kohalikele omavalitsustele ja seetõttu peaks detailsemalt uurima ka mistahes uue võimaliku maksustamise süsteemi rakendamise mõjusid kohalikele omavalitsustele ning saadava lisatulu rakendamise võimalusi. Riigi tasandil tuleks esmalt anda kohalikele omavalitsustele suunitlused, millisel kujul võiks uus maksustamise süsteem rakenduda ning kohalikud omavalitsused peaksid tegema lokaalselt analüüsi ja ettepanekud selle võimalike positiivsete ning negatiivsete mõjude üle.

VIIDATUD ALLIKAD

1. Act No. 338/1992 Coll., Tax immovable. Czech Legislation. [http://www.czechlegislation.com/en/338-1992-sb]. 16.02.2015
2. **Andelson, R.** Land-Value Taxation Around the World. Third Edition Blackwell Publishers, 2000
3. Description of agricultural land market functioning in partner countries. IDEMA. [http://www.agrifood.se/idema/wps/idema_deliverable_9.pdf]. 16.02.2015
4. **Erm, Julia.** (Tootsi valla vallasekretär). Autori intervjuu. Telefonivestlus. Tartu, 07. oktoober 2014.
5. EVS 875-1:2010. Hindamise üldised alused. Kinnitatud Eesti Standardikeskuse 05. november 2010. a käskkirjaga nr 229.
6. Finance in EU accession countries: experiences and solutions. VI International Scientific Conference. Tartu, 2003.
7. **Fischel, W., Oates, W., Youngman, J.** Are Local Property Taxes Regressive, Progressive, Or What?. [http://econweb.umd.edu/~davis/eventpapers/OatesLocalProperty.pdf]. 17.04.2015
8. **Ilsjan, V.** Kinnisvara Turuväärtus. Tallinn: Infotrukk, 2003
9. **Juss, Andres.** (Maaameti kinnisvara hindamise osakonna juhataja). Autori intervjuu. Telefonivestlus. Tartu, 06. november 2014.
10. **Kaing, M.** Kinnisvara Alused. Tartu: Atlex, 2011
11. Keskkonnaministeeriumi valitsemisala arengukava 2015-2018. [http://www.envir.ee/sites/default/files/kkm_orgak_2015-18_final.pdf]. 16.04.2015

12. Kinnisvaramaks Euroopa Liidus. EML Ajakiri Maksumaksja. Lehtmets, A.
[<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1002>].
16.02.2015
13. **Kolbre, E.** Eesti Varahindamise Standardid EVS 875. EKHÜ. 2012
[<http://www.audiitorkogu.ee/docs/Koolitus/vaartusjahindamisemeetodidekolbre2.pdf>]. 16.02.2015
14. **Kolina, Urmas.** (Vastse-Kuuste valla Maa- ja keskkonnanõunik). Autori intervjuu. Telefonivestlus. Tartu, 07. oktoober 2014.
15. Land taxation in Germany. World Bank.
[<http://www1.worldbank.org/publicsector/decentralization/June2003Seminar/Germany.pdf>]. 16.02.2015
16. Land-Value Taxation. American Planning Association. Hagman, G.D.
[http://www.cooperativeindividualism.org/hagman-donald_land-value-taxation-1978.html]. 16.02.2015
17. Maa hindamise seadus. Vastu võetud Riigikogus 09. veebruaril 1994. a. - Riigi Teataja I osa, 1994, nr 13, art 231. [<https://www.riigiteataja.ee/akt/185701>].
16.02.2015
18. Maa korralisel hindamisel kasutatav meetoodika. Vastu võetud Riigikogus 05. juunil 2001. a. - Riigi Teataja I osa, 2001, nr 51, art 302.
[<https://www.riigiteataja.ee/akt/117122010043>]. 16.02.2015
19. Maaameti andmebaasid.
[http://www.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=1&menu_id=1&no_cache=1412771848]. 19.04.2015
20. Maamaksuseadus. Vastu võetud Riigikogus 06. mail 1993. a. - Riigi Teataja I osa, 1993, nr 24, art 428. [<https://www.riigiteataja.ee/akt/MaaMS>]. 16.02.2015
21. Maaomanikke ähvardab järsk maksutõus. Lõunaleht.
[<http://www.lounaleht.ee/?page=1&id=14075&print=1>]. 16.02.2015
22. **Marlow, M.L.** Public Finance. Theory and Practice. The Dryden Press, 1995
23. More on the neutrality of land taxation. National Tax Journal. Vol. 35. Wildasin, D.E.
[<http://www.jstor.org/discover/10.2307/41862424?sid=21105366180581&uid=2&uid=4>]. 16.02.2015

24. **Netzer, D.** The „Old View” of the Incidence of Local Property Taxes. [http://econweb.umd.edu/~davis/eventpapers/OatesLocalProperty.pdf]. 17.04.2015
25. Overview Of Land Value Conditions. Food And Agriculture Organization Of The United Nations. [ftp://ftp.fao.org/agl/agll/docs/misc35e.pdf]. 16.02.2015
26. **Proos, Aime.** (Viimsi valla Maa- ja Planeerimisameti spetsialist). Autori intervjuu. Telefonivestlus. Tartu, 06. oktoober 2014.
27. **Rõngas, Signe.** (Are valla Maa- ja keskkonnanõunik). Autori intervjuu. Telefonivestlus. Tartu, 06. oktoober 2014.
28. Statsistikaameti andmebaasid. [http://www.stat.ee/andmebaas]. 19.04.2015
29. **Tammert, P.** Maksundus. Tartu: Paar 2005, 55-58 lk.
30. Taxes in Lithuania. Baltic Legal. [http://www.baltic-legal.com/taxes-in-lithuania-eng.htm]. 16.02.2015
31. Taxing Agricultural Land. Niewoudt, W.I. [http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/03031853.1987.9524098#preview]. 16.02.2015
32. The Economic Effects of Land Value Taxation. Growth and Change. Vol. 13. Zech, C.E. [http://www.jstor.org/discover/10.2307/41862424?sid=21105366180581&uid=2&uid=4]. 16.02.2015
33. What's wrong with our models of agricultural land values? American Agricultural Economics Association. [http://ajae.oxfordjournals.org/content/85/3/744.extract]. 16.02.2015

SUMMARY

IMPACTS OF REASSESSMENT OF THE TAXABLE VALUE OF AGRICULTURAL LAND IN ESTONIA

Erki Pedaste

The topic of taxable value of a plot of land in Estonia has become increasingly important in recent years because the last mass valuation was carried out in 2001 and therefore it does not reflect current market values of agricultural land today. There are published some notes that and it is known that a new taxation policy is under development and should be ready in 2016, but there is still no certain information how it will come into practice. Author's view is that the system, which is in use today is no longer effective and fair to all parties - it's very important to know possible taxation change scenarios for farmers, agricultural enterprises, land owners and local governments to plan future activities and financial prognoses.

The aim of this research is to assess the impacts of the new market value-based land taxation system to farming enterprises, local governments and other involved parties in Estonia. The author set the following research tasks in order to reach his goal:

- explanation of agricultural land evaluation methods and valuation concepts;
- analysis of taxation policies in different countries;
- analysis of the taxable values of agricultural plots of land in Estonian counties according to the last mass evaluation in 2001;
- analysis of agricultural land purchases and sales during the period of 2001-2014;
- determination of the new hypothetical taxable values of agricultural land as of 31.12.2014 by using same methodology that was used in 2001;

- assessment of impacts of the new market-value based taxation policy to farming enterprises, local governments and other parties;

In the theoretical part of the research author gives an overview about different valuation methods and different agricultural land and real estate taxation policies that have been used and are in practice in different countries. In the empirical part, the new hypothetical taxable values of agricultural land are determined and the author discusses how different taxation policies could affect different parties.

According to different researches, the basic idea of taxation is to move from direct taxation of farming and real estate to the taxation of individual and corporate income. This should be the direction of real estate taxation in Estonia as well. At same time, there is no difference whether to collect taxes from real estate or from incomings – just the proportions must be correct. In authors' opinion and according to other researches used in this paper, there is no ideal taxation policy that should be used. In Estonia, however, the government should follow the principle where incomings should come under taxation to a greater extent and taxation of property should not be the primary objective.

One of the results of the research was the new hypothetical taxable value of agricultural land, which is described as follows. If to compare agricultural land value taxation in 2001 and hypothetical agricultural land value taxation based on the methodology that was used in 2001, then in 2014 the average taxation value is 6,53 times higher than in 2001. Based on authors' calculations, the average agricultural land value taxation is 63 percent from agricultural land market value. The author analyzed the financial results of farming enterprises in 2013 and compared them with the new taxation values. The author concluded that if using same agricultural taxation policy and tax rates (average is 1,59% from agricultural land taxation value in one year), then in 2014 there wouldn't be a great incidence to farming enterprises caused of the new taxation values. Indeed, there might be a problem, when land owners, who have a long term rental contracts might lose their meaning to rent as today the average rent for one hectare agricultural land is around 40-50 euro and average land tax is 2,89 euro per hectare. However, by the new taxation value average, land tax would be 18,89 euro per one hectare. The tax change incidences to land owners should be investigated more thoroughly. The author finds out

during the research, how to increase local governments' incomes about 0,5 percent by one simple move: by raising the tax rates up to maximum two percent, the maximum that is allowed today. If using old taxation values and new taxation policy, the proportion in local government expenditure might be even up to 24 percent from the total income. In that case, there should be clear directions how local governments should use this extra income, so that all the parties would be satisfied. For example, in the United States of America such local taxes are used for developing education systems and local schools.

In summary, the result and the idea is that there is no great difference in what or how much to levy, but there should be a direct view how and for what purpose the local governments should use the incomes from those taxes for local communities. The taxation of real estate should not be shown merely as a tax, but for example stated as a fee for services a certain area offers. The impact of any taxation policy should bring the same result if certain conditions are met, but at the same time it's very important how to justify the tax increase to the public. There is no one and only taxation policy, but just different ways how to tax real estate and properties to get the needed results and it's purely a political decision how to resolve it. In Estonia, real estate and property taxation principles are based on the valuation from 2001 and need to be updated according to 2015 situation in politics and real estate market values. The first suggestion to Estonian government and responsible institutions is to work out a straight timescale about when and what will be done in the next five years to end the land reform that was started when Estonia regained its independence in 1991.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Erki Pedaste,

(autori nimi)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

HARITAVA MAA MAKSUSTAMISHINNA ÜMBERHINDAMISE MÕJUD EESTIS,

(lõputöö pealkiri)

mille juhendaja on rahanduse nooremteadur Kaia Kask,

(juhendaja nimi)

- 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
- 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, **26.05.2015**