



Õiguskantsler

Teie 20.05.2015 nr

Meie 04.06.2015 nr 7-4/150686/1502550

**Seisukoht õigusrikkumise puudumise kohta
Eluasemelaenu intressi maksustavast tulust mahaarvamise tingimused**

Lugupeetud []

Pöördusite õiguskantsleri poole 13.05.2015 füüsilise isiku tuludeklaratsiooni järelkontrolli ning selle tulemusel määratud intressi puudutavas küsimuses. 20.05.2015 vastas Õiguskantsleri Kantselei Teile, et õiguskantsler ei pidanud võimalikuks Teie avaldust sisuliselt läbi vaadata.

20.05.2015 saatsite õiguskantslerile uue avalduse. Sellest avaldusest on võimalik aru saada, et Teile valmistab tuska viis, kuidas Maksu- ja Tolliamet (MTA) tõlgendab tulumaksuseaduse (TuMS) § 25 lg 1. Täpsemalt ei ole Te rahul sellega, et MTA keelab TuMS § 25 lg 1 alusel eluasemelaenu intresside maksustatavast tulust mahaarvamise ajavahemikul, mil inimene üürib endale eluasemelaenuga soetatud korteri või elamu välja ehk ei kasuta seda (ajutiselt) oma elukohana. Olete seisukohal, et TuMS § 25 lg 1 sõnastusest ei nähtu, et seadusandja soovis piirata õigust saada eluasemelaenuintressilt arvatud tulumaks tagasi nende inimeste puhul, kes annavad oma kodu ajutiselt üürile (sh nt missioonile saadetud kaitseväelased). Seega leiate, et MTA tõlgendus ei vasta tulumaksuseadusele mõttele ning on seega tulumaksuseaduse ja põhiseaduse vastane.

Õiguskantsler vaatas Teie 20.05.2015 avalduse läbi. **Õiguskantsler ei tuvastanud, et MTA TuMS § 25 lõikele 1 antud tõlgendus on väär.** Alljärgnevalt on esitatud selle seisukoha põhjendus.

Eesti inimesed said võimaluse arvata oma maksustatavast tulust maha eluasemelaenu intressid 1996. aastal. Juba toona oli intresside mahaarvamise üheks tingimuseks see, et inimene kasutas eluasemelaenuga ostetud kinnisvara oma elukohana.¹

01.01.2000 jõustus uus tulumaksuseadus, mis kehtib – küll 01.01.2000 jõustunud redaktsiooniga võrreldes muudetud kujul – praeguse ajani. Kehtiv tulumaksuseadus näeb samuti ette võimaluse arvata eluasemelaenu intressid maksustatavast tulust maha. TuMS § 25 lg 1 ls 1 sätestab: „Residendist füüsilisel isikul on õigus maksustamisperioodi tulust maha arvata endale eluasemeks elamu või korteri soetamiseks võetud laenu või liisingu intress, mis on maksustamisperioodil tasutud lepinguriigiresidentid krediitiasutusele või sellise äriühinguga

¹ L. Lehis. Tulumaksuseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tartu, 2000. Lk 473.

samasse kontserni kuuluvale finantseerimisasutusele, samuti mitteresidendist krediidasutuse lepinguriigis registreeritud filiaalile.“

Kuigi TuMS § 25 lg 1 ei ütle selgelt välja, et laenuintressi mahaarvamiseks peab inimene reaalselt elama laenuga ostetud kodus ning et kodu (ajutise) väljaüürimise ajal tasutud laenuintressi oma maksustatavast tulust maha arvata ei saa, on see TuMS § 25 lg 1 olemusest ja selle kehtestamise eesmärgist tõlgendamise teel tuletatav. Nimelt on õigus arvata maksustatavast tulust maha eluasemelaenuintressi maksusoodustus, mille seadusandja võimaldas inimestele esmakordselt 1990. aastate keskpaigas selleks, et lihtsustada ligipääsu eluasemelaenudele ja uutele eluasemetele.² 1990. aastate keskpaigas olid eluasemelaenude intressid kõrged ning toimiv laenuturg välja kujunemata³, mille tõttu ei olnud paljudel inimestel võimalik (või oli väga raske) endale kodu soetada. Kuivõrd kodu omamist on Eesti ühiskonnas alati peetud suureks väärtuseks⁴, otsustas seadusandja, et ta peab aitama inimestel selle olukorraga toime tulla. Nii hakkaski seadusandja pakkuma endale eluaset soetanud inimestele tuge pangale tasutud eluasemelaenu intressilt tulumaksu tagastamise näol.

Sellest tuleneb, et seadusandja eesmärgiks TuMS § 25 lg 1 kehtestamisel oli aidata inimesi, kellel tekib vajadus soetada endale kodu. Seadusandja eesmärgiks ei olnud aidata inimesi, kellel on tegelikkuses kodu olemas ning kes soovivad osta pangalaenuga veel ühe korteri või elamu (nt selle väljaüürimise ja tulu teenimise eesmärgil). Viimase kasuks räägib ka asjaolu, et TuMS § 25 lg 3 piirab laenuintressi mahaarvamise õigust, öeldes, et maksustatavast tulust on võimalik üheaegselt maha arvata ainult ühe elamu või korteri soetamiseks võetud laenu intressid. St seadusandja soov oli toetada väarikaks elamiseks vaid n-õ vältimatult vajalike (tegeliku elukoha ostmiseks kantud) kulude tegemist. Eluasemelaenu intressi maksustatavast tulust mahaarvamise õiguse puhul on niisiis tegemist seadusandja maksu- ja sotsiaalpoliitilistel kaalutlustel antud soodustusega, mida seadusandja seostas väga selgelt inimesele endale kodu ostmisega.

Selline tõlgendus TuMS § 25 lõikele 1 ei ole uus. Veel 2000. aastal avaldatud tulumaksuseaduse kommenteeritud väljaandes asuti seisukohale, et eluasemelaenu intressi mahaarvamise oluliseks tingimuseks on see, et laenuga ostetud elamut või korterit kasutatakse enda eluasemena – laenuga kodu soetanud inimene elab selles kodus ise. Tulumaksuseaduse kommenteeritud väljaandes rõhutatakse, et kui elamus või korteris majutatakse muid isikuid (kas tasu eest või tasuta) ning laenu võtnud inimene laenuga ostetud korteris või elamus sel ajal ei ela, siis intresside mahaarvamise õigust tal ei teki.⁵

Sellest tulenevalt ei näe õiguskantsler, et MTA eksiks tulumaksuseaduse vastu, kui ta ei luba arvata TuMS § 25 lg 1 alusel eluasemelaenu intresside maksustatavast tulust maha sel perioodil, mil inimene üürib eluasemelaenuga soetatud korteri või elamu välja ning ei kasuta seda (ajutiselt) oma elukohana.

² H. Lehtsaar. Roheline tuli kodulaenu intresside maksusoodustuse kaotamiseks. Kinnisvara [ajalehe Äripäev lisa], nr 2. 09.03.2015. Arvutivõrgust kättesaadav:

<http://www.digar.ee/ajalehed/dea?a=d&d=apkinnisvara20150309.2.28.1&e=-----et-10--1--txt-txIN%7CxtTI%7CxtAU%7CxtTA-%22kunst%22-----Karin+Klaus--->

³ M. Ross. Turumajanduse toimimise toetamine on riigilt parim kingitus kodulaenu võtjale. 21.12.2005. Kättesaadav arvutivõrgust: <http://www.eestipank.ee/press/artiklid-ja-intervjuud/turumajanduse-toimimise-toetamine-riigilt-parim-kingitus-kodulaenu-votjale>.

⁴ Vt nt seletuskiri koduomanikke maamaksust vabastava maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu nr 51 juurde: „Eesti on koduomanike ühiskond, üle 90% inimestest elab enda või perekonna valduses oleval kinnisvaral.“ Seletuskiri on kättesaadav arvutivõrgust: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4969bcfd-3741-c6c2-7138-cdb465d85c9a/Koduomanikke%20maamaksust%20vabastav%20maamaksuseaduse%20muutmise%20seadus/>.

⁵ L. Lehis. Tulumaksuseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tartu, 2000. Lk 479.

Lõpetuseks peab õiguskantsler vajalikuks märkida ka seda, et ka **TuMS § 25 lg 1 tingimust, mille järgi võib inimene arvata eluasemelaenu intressi oma maksustatavast tulust maha vaid siis, kui ta elab laenuga ostetud korteris või elamus ise, ei saa õiguskantsleri hinnangul pidada põhiseadusvastaseks.** Põhiseaduse järgi on seadusandja ainupädev kujundama riigi maksupoliitikat ja maksusüsteemi. See tähendab, et Riigikogul on väga lai kaalutlusruum selle otsustamisel, mida meie riigis maksustatakse ühe või teise maksuga, kes peab makse maksma, millise sündmuse saabumine tähistab maksukohustuse tekkimist, kui suur on maksumäär jne. Niisamuti on seadusandja küllaltki vaba otsustama, kellele milliseid maksusoodustusi või maksuvabastusi võimaldada ning millistel tingimustel seda teha. Seadusandja vabadus kujundada maksusüsteemi on küll piiratud selliste põhiseaduslike nõuete ja printsiipidega, nagu nt õiguskindluse põhimõte, võrdse kohtlemise nõue, proportsionaalsuse põhimõte, ettevõtlusvabadus jne, kuid õiguskantsler ei näe, et TuMS § 25 lg 1 vaidlusalune tingimus mõnda neist põhimõtetest rikuks.

Selle selgitusega lõpetab õiguskantsler Teie avalduse menetlemise.

Austusega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise