



Õiguskantsler

Teie 04.02.2014 nr

Meie 12.02.2014 nr 6-1/140199/1400683

**Seisukoht vastuolu mittetuvastamise kohta  
Kaasomandis oleva elamumaa maksuvabastus**

Austatud [ ]

Täna Teid minu poole pöördumise eest. Olete oma avalduses tõstatanud probleemi seoses sellega, et seadusest tulenevalt rakendatakse kodualuse maa maamaksuvabastust erinevas ulatuses sõltuvalt sellest, kas tegemist on kaasomanikele või korteriomandi omanikele kuuluva elamumaa. Korteriomanikele on võimaldatud suurem maamaksusoodustus. Leiate, et tegemist ebavõrdse kohtlemisega ja seadust tuleks muuta. Ühtlasi mainite, et olete kursis 2013. aastal võetud seisukohtadega taolise ebavõrdse kohtlemise põhiseadusvastasuse kohta ning uurite, mida on õiguskantsler ette võtnud või kavatseb ette võtta, et seadust muudetaks.

Pean Teile teatama, et nimetatud küsimuses on Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalvekolleegium teinud hiljuti (29.01.2014) otsuse, mis kinnitab, et tänane maamaksuseaduse regulatsioon ei ole siiski vastuolus põhiseadusega.<sup>1</sup> Selgitan seda Teile alljärgnevalt.

**Riigikohtu otsusest**

Riigikohtu seisukoht oli lühidalt kokku võttes järgmine. Ehkki korteriomandi puhul on iga korteriomanik vabastatud elamumaa osas maamaksust kuni 0,15 ha ulatuses ja kaasomandis oleva kinnistu puhul jaguneb maksusoodustus 0,15 hektarit kõigi maatüki kaasomanike vahel, esineb kohtu hinnangul asjaolusid, mille tõttu taoline erinev kohtlemine on põhjendatud.

Esiteks leidis kohus, et kinnisasja kaasomanike ja korteriomanike suhe maksuobjekti e. maatükki ei ole olemuslikult ühesugune. Kui korteriomand on õiguslikus mõttes käsitatav eraldi asjana,

---

<sup>1</sup>RKPJKo 29.01.2014 nr 3-4-1-52-13. Kättesaadav Riigikohtu veebiaadressil [www.nc.ee](http://www.nc.ee) Ka õiguskantsler oli menetlusesse kaasatud ning sarnaselt normi põhiseadusevastaseks tunnistamist taotlevale halduskohtule leidis ta, et korteriomanike ja kaasomandis oleva maa omanike erinev kohtlemine maksuvabastuse saamisel ei ole põhiseadusega kooskõlas.

kinnistuna, siis tavapärase kaasomandi puhul eraldiseisvat reaaloa ei eksisteeri. Maatüki mõttelisi osi on võimalik kasutada vabalt, sellal kui korteriomandi puhul maatüki mõttelise osa suurus ja käive sõltub ehitise reaaloa suuruselt ja reaalosaga tehtavatest tehingutest. Kaasomandiga seotud õigused ja kohustused jagunevad kaasomanike vahel proportsionaalselt vastavalt nende omandi osa suurusele, kaasomandis olevat asja võib võõrandada või koormata ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Sellest tulenevalt on õigustatud lähenemine, et maamaksuvabastus jagatakse kaasomanike vahel.

Kohus selgitas veel, et kaasomanike puhul on sageli tegemist kaasomanike ühise koduga ja lisaks ehitisele on oluline tähtsus ka seda ümbritseval maal. Kui kaasomandis oleval kinnistul asuv ehitis on individuaalelamu tüüpi maja, mis on kahe omaniku omandis, annaks kaasomanike võrdsustamine korteriomanikeyga kaasomanikele põhjendamatu eelise võrreldes sama suurel maal paiknevate individuaalelamute ainuomanikega. Kui aga kinnistu on kaasomandis ja sellel on elamu, mis vastab funktsionaalselt korteriomandile, on kaasomanikel võimalus vältida ebasoodsamat kohtlemist kinnisomandi korteriomanditeks jagamise teel. Ehkki kohus jagas õiguskantsleri seisukohta, et korruselamu hoidmine kaasomandis ei ole taunitav, viitab kohus asjaolule, et korruselamu kaasomanikel on võimalik ebasoodsam kohtlemine enda tegudega lõpetada: nagu eespool öeldud, jagades kaasomandis oleva elamu korteriomanditeks. Kui kaasomandis olevat elamut ei ole võimalik või mõistlik korteriomanditeks jaotada, nt. kuna tegemist on ühepereelamuga, siis ei ole selle võrdsustamine korteriomandiks jaotatud elamutega põhjendatud.

Lisaks eelnevale märkis Riigikohus, et piirangute seadmine on õigustatud ka eesmärgiga tagada kohalikele omavalitsustele tulu laekumine, lihtsustada maksu administreerimist ning välistada võimalikud kuritarvitused ehk maaomanike selline tegevus, mis ei vasta maamaksuseaduse eesmärgile. Kaasomandis olevat maad on võimalik jagada piiramatul hulgal kaasomanike vahel, kui iga mõttelisele osale rakenduks täismahus maksuvabastus, võimaldaks see variisikutele kaasomandi mõttelise osa võõrandamise teel maksuvabastust kunstlikult vähendada. Samuti leidis kohus, et soodustuse andmine maale, kus asuvad kortermajad, on õigustatav maa säästliku kasutamise tagamisega.

Kokkuvõtvalt Riigikohus ei tuvastanud, et kaasomandis oleva elamumaa kaasomanike ja korteriomandi omanike ebavõrdne kohtlemine maksuvabastuse rakendamisel oleks vastuolus põhiseadusega.

Seega on Riigikohus praegust maamaksusoodustuste regulatsiooni pidanud põhiseaduspäraseks. Riigikohtu otsus on lõplik.

Nagu kohtuotsuses on viidatud, on isikutel, kes elavad kaasomandis olevas elamus, võimalus saada maamaksusoodustust 1500 m<sup>2</sup> ulatuses siis, kui nad taotleavad kaasomandi lõpetamist kinnisasja korteriomanditeks jaotamise teel. Kaasomandis oleva asja jagamine on täpsemalt reguleeritud asjaõigusseaduses ja korteriomandiseaduses ning see eeldab kaasomanike kokkulepet.

Samas pean märkima, et asja jagamise ja korteriomandite seadmise kokkuleppe ning sellega kaasneva kinnistamisavalduse tõestamise eest tuleb maksta notaritasu, ka kuulub tasumisele riigilõiv korteriomandi kinnistusraamatusse kandmise eest.<sup>2</sup> Seega, kui korteriomanditeks jagamine võetakse ette üksnes suurema maamaksuvabastuse saamise eesmärgil, tasuks teil

---

<sup>2</sup> Notari tasud ja riigilõivud sõltuvad üldjuhul tehinguväärtusest. Notari tasud on sätestatud notari tasu seaduses, riigilõivud riigilõivuseaduses.

eelmainitud tasude ja lõivude suurust võrrelda maamaksusummaga, mille tasumisest vabanete eelnimetatud toimingute tegemisel, et kindlaks teha, kas kaasomandi jagamine ja korteriomandi seadmine on otstarbekas ja rahalises mõttes vastuvõetav.<sup>3</sup>

Tänan Teid veelkord pöördumise eest. Ühtlasi avaldan kahetsust, et õiguskantsler ei saa Teid kõnealusel küsimuses aidata ja avaldan lootust, et leiate minu selgitustest tuge endale sobiva lahenduse leidmisel.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Hent Kalmo  
õiguskantsleri asetäitja-nõunik  
õiguskantsleri volitusel

Kristi Lahesoo 6 938409  
Kristi.Lahesoo@oiguskantsler.ee

---

<sup>3</sup> Korteriomandi seadmisel on ka muid eeliseid nt. on korteriomandi esemeks olevat korterit lihtsam võõrandada, sellal kui kaasomandis oleva osa võõrandamine võib kaasomanike ostueesõiguse tõttu keeruliseks osutuda.