



# Varamaksud Eestis ja Euroopa riikides

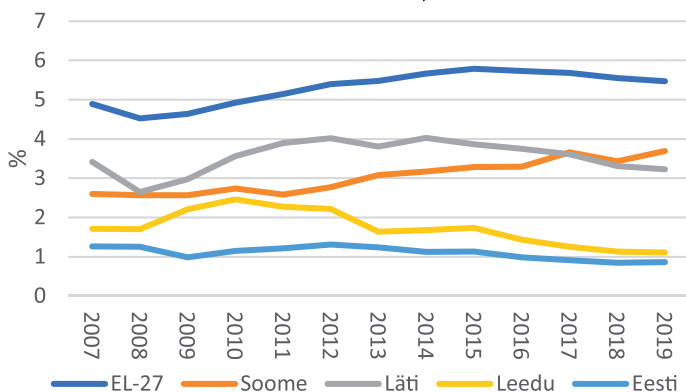
Varamaksud moodustavad Euroopa Liidu riikide maksutulust keskmiselt 5%. Eesti varamaksud on nende hulgas kõige madalamad. Kui Eesti varamaksude osakaal SKP-st oleks EL-i keskmisel tasemel, laekunuks 2019. aasta riigieelarvesse 530 miljonit eurot enam maksutululu.

## Varamaksud hõlmavad:

- kinnisvaramakse, sh nii ühekordsed maksud kinnisvaratehingutelt kui ka regulaarsed maksud,
- makse netovaralt (maksubaasiks oleva vara väärtusest on lahutatud kohustused),
- makse pärandvaralt ja kinkidelt,
- makse finants- ja kapitalitehingutelt (näiteks tehingud väärtpaberitega ja ettevõtete osalustega).

## Baltimaade madalaimad varamaksud

Varamaksude osakaal maksutulust, 2007–2019

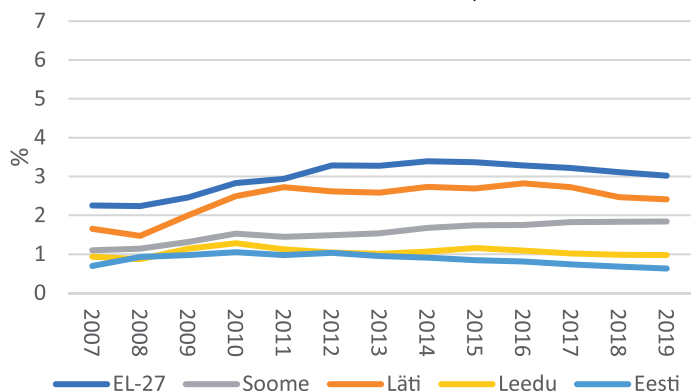


Allikas: Euroopa Komisjon, DG TAXUD

Varamaksude osakaal maksutulust on enamikes riikides üsna madal. Euroopa Liidu riikides on varamaksude osakaal maksutulust alates 2008. aastast veidi kasvanud (4,5%-lt 5,5%-le). Eestis on varamaksud liikmesriikide seas madalaimad (EL-27 2,2% SKP-st, Eestis ca 0,3%). **Kui Eesti varamaksud oleksid osakaaluna SKP-st EL-27 keskmisel tasemel, laekunuks näiteks 2019. aastal riigieelarvesse 530 miljonit maksutululu enam.**

## Eestis on kinnisvara madalalt maksustatud

Kinnisvaramaksude osakaal maksutulust, 2007–2019



Allikas: Euroopa Komisjon, DG TAXUD

Suurima osa varamaksudest moodustavad enamikes EL-i riikides (sh Eestis) kinnisvaramaksud. Kinnisvaramaksude osakaal maksutulust oli 2019. aastal Eestis 0,6% ja EL-i riikides keskmisena 3%. Alates 2012. aastast ei ole Eestis iga-aastaselt laekuva maamaksu summa nominaalväärtuses kasvanud, jäädes stabiilselt 60 miljoni euro juurde.

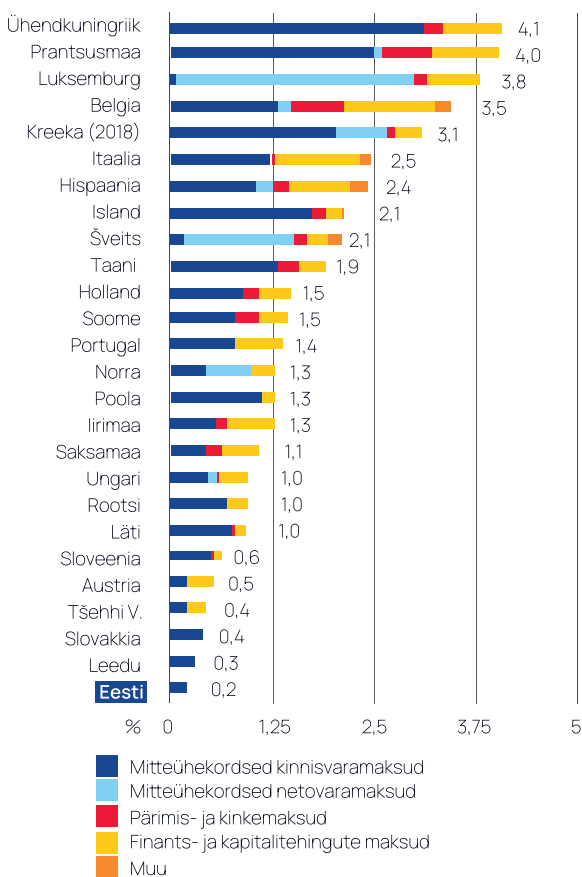
## Maamaks

Eestis kehtiv varamaks on maamaks, mis laekub kohalikele omavalitsustele. Samuti tuleb kinnisvaratehingute puhul tasuda riigilõivu kinnistusraamatu toimingute eest.

Maamaks määr on 0,1–2,5% maa maksustamise hinnast. Haritava maa ja loodusliku rohumaa maks määr on 0,1–2,0%. Maksu määrad kehtestab kohalik omavalitsus korra aastas. Olulise maksusoodustusena on kodualune maa Eestis maamaksust vabastatud.

Kinnisvaramaksude puhul on oluline maksubaasi (kinnisvara) korrapärase hindamine. Eestis hinnati maa väärtust viimati 2001. aastal. Uus maa hindamine plaanitakse ette võtta 2022. aastal.

## Tulu varamaksudest valitud Euroopa riikides 2019, % SKP-st



Allikas: OECD (2021)

**Valdavalt domineerib Euroopa Liidus kinnisvara või netovara maksustamine. Varamaksud on riigiti erinevalt disainitud – varieerub nii maksubaas, maksumäär kui ka erandid.**

## Soomes kinnisvaramaksu kõrval olulisel kohal pärimismaks

**Kinnisvaramaks:** määrad erinevad vastavalt maa tüübile, madalaim maksumäär on alalisele elukohale. Määrad otsustatakse kohaliku omavalitsuse tasandil, kuid peavad jääma vahemikku:

- üldine maks: 0,93% – 2,00%
- alaline elukoht: 0,41% – 1,00%
- muud eluruumid (nt suvilad): 0,93% – 2,00%
- hoonestamata maa: 2,00% – 6,00%

**Pärimismaks:** kuni 20 000 € ulatuses on pärandvara maksuvaba. Suuremas väärtuses pärandvarale vastavalt sugulusastmele ja pärandvara väärtusele progresseeruvad maksumäärad.

Lähisugulastel (abikaasa, (laps)laps, (vana)vanemad) 7-19% vastavalt pärandvara väärtusele. Teistel sugulastel ja mitesugulastel maksumäär 19-33% vastavalt pärandvara väärtusele.

**Finants- ja kapitalitehingute maksud:** äriühingute, kes ei ole börsil noteeritud, aktsiatega tehtud tehingutele kehtib tehingumaks. Maksumäär on 1,6%.

Allikas: Vero Skatt (2021a, 2021b, 2021c)

## Šveits maksustab ka netovara

**Netovaramaks:** maksubaasiks on eraisiku kõigi varade (sh raha, hoiused, väärtpaberid, kinnisvara, sõidukid, väärtasjad) väärtus, millest on lahutatud tema kohustused. Maksumäärad on progresseeruvad ja need kehtestatakse kantoni tasandil.

**Kinnisvaramaks:** lisaks netovaramaksule on osad kantonid kehtestanud eraldi kinnisvaramaksu.

**Pärimismaks:** kehtestatud kantoni tasandil. Üldiselt on nii abikaasa kui otsesed järglased pärimismaksust vabastatud. Ülejäänud sugulastele ja pärijatele kehtib pärimismaks vastavalt seotuse astmele ja pärandvara väärtusele.

**Finants- ja kapitalitehingute maksud:** väärtpaberite tehinguid maksustatakse määras 0,15%, kui väärtpaber on emiteeritud Šveitsis, ja määras 0,3%, kui väärtpaber on välja antud välismaal.

Allikas: PwC (2021)

## Varamaksude tulevik

Varamaksud on maksutulu allikate hulgas püsinud väikese, kuid stabiilse osakaaluga. Võimalik, et kinnisvara hinnakasvust tulenev ebavõrdsuse kasv tingib tulevikus survet varamaksude kasvuks. Teisalt on varamakse alati pidurdanud nende ebapopulaarsus valijate hulgas, mobiilsete varade riigist välja viimise risk, samuti maa ja vara hindamisväärtuse aeglane kaasajastamine. Varamaksude kasvu tuluallikana on tagasi hoidnud ka suuri tööstushooneid kasutavate ettevõtete vähenemine.

Varamaksude tulevik on vastuoluline. Ühest küljest hoogustub maailmas varade varjamise vastane võitlus ning riigid võivad edendada vastastikust infovahetust ja koostööd, mida hõlbustavad uued IT-lahendused. Teisalt tekib juurde uusi varaklasse, näiteks krüptovara, mille väärtuse hindamine on keeruline. Eestis võib varamaksudel olla siiski märkimisväärne kasvupotentsiaal, kuna võrreldes teiste OECD riikidega on nende osakaal maksutulust ligi viis korda väiksem.

## Viited:

Euroopa Komisjon, DG TAXUD: [https://ec.europa.eu/taxation\\_customs/business/economic-analysis-taxation/data-taxation\\_en](https://ec.europa.eu/taxation_customs/business/economic-analysis-taxation/data-taxation_en)  
 Liivik, S. (2021) Sulev Liivik: maa hindamine ei too enamikule inimestest kaasa muutusi. Postimees, 14.06.2021. <https://www.err.ee/1608245592/sulev-liivik-maa-hindamine-ei-too-enamikule-inimestest-kaasa-muutusi>  
 OECD (2020). Tax Policy Reforms 2020: OECD and Selected Partner Economies. OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/7af51916-en>  
 PwC (2021) Worldwide tax summaries. Switzerland. Other taxes. <https://taxsummaries.pwc.com/switzerland/individual/other-taxes>  
 Vero Skatt (2021a) Inheritance tax calculator. <https://www.vero.fi/en/individuals/property/inheritance/inheritance-tax-calculator/>  
 Vero Skatt (2021b) Real estate tax rates. [https://www.vero.fi/en/individuals/housing/real\\_estate\\_tax/how-tax-is-determined/real\\_estate\\_tax\\_rate/](https://www.vero.fi/en/individuals/housing/real_estate_tax/how-tax-is-determined/real_estate_tax_rate/)  
 Vero Skatt (2021c) Transfer tax. [https://www.vero.fi/en/individuals/housing/buying\\_a\\_home/](https://www.vero.fi/en/individuals/housing/buying_a_home/)