

Lugupeetud Eesti Vabariigi taristuminister Kuldar Leis  
Lugupeetud Eesti Vabariigi majandus- ja tööstusminister Erkki Keldo  
Lugupeetud Eesti Vabariigi rahandusminister Jürgen Ligi,

Kirjakoopias:

Lugupeetud elukeskkonna ja ringmajanduse asekanstler Ivo Jaanisoo

8. aprill 2025

## **Käibemaksu erisus tervikliku rekonstrueerimise korral**

Eesti seisab silmitsi ambitsioonika, kuid vältimatu ülesandega uuendada olemasolev elamufond vastavalt Euroopa Liidu energiatõhususe eesmärkidele ja kohalikele vajadustele. Korterelamute rekonstrueerimine on strateegiliselt tähtis nii keskkonnahoidlikkuse, energiapuuduse kui ka sotsiaalmajandusliku heaolu seisukohalt.

Et rekonstrueerimismaht jõuaks vajaliku tasemeni (riigi tasemel on eesmärgiks võetud renoveerida 2050ndaks aastaks 14 000 kortermaja), on vaja muuta praegune toetus- ja maksupoliitika ennustatavaks ja järjepidevaks. Käesolevaga esitame kolm konkreetset ettepanekut, mille eesmärk on minimaalse eelarvemõjuga luua isetasuv ja pikaajaliselt toimiv rahastusmudel, mis põhineb järjepideval toetus- ja maksumeetmete kombinatsioonil:

1. Luua käibemaksuerisus (terviklikele) rekonstrueerimistöödele
2. Luua isetasuv toetuskeem toimivates turupiirkondades
3. Siduda CO<sub>2</sub> heitekaubanduse tulu rekonstrueerimise valdkonnaga

Alljärgnevalt esitame oma ettepanekud koos vastavate selgitustega ja argumentidega, mida oleme illustreerinud ka arvutusnäidetega. Ootame teiepoolset tagasisidet ja oleme valmis neid ettepanekuid täiendavalt arutama ning kohtuma sobival ajal, et leida ühiselt elluviidavad lahendused.

### **1. Käibemaksuerisus rekonstrueerimistöödele**

**Ettepanek:** kehtestada 9% käibemaks korterelamute terviklikule rekonstrueerimisele C-energiaklassi tasemel (lubatud miinimummäär vastavalt EL direktiivile).

**Selgitus:** Kortermajade rekonstrueerimise hoogustamisel on üks riigieelarvele ja ka korteriühistule vähima mõjuga meetmetest käibemaksu määra vähendamine. Seda kasutatakse ka mujal Euroopas, näiteks Belgia (6%), Holland (9%) või Prantsusmaa (10%) on vastavale tasemele vähendanud käibemaksu renoveerimistöödele.

Teiste valdkondade vaates rakendatakse käibemaksuerisusi ka Eestis, näiteks teatud riigikaitserajatiste (0%) ehitamine, mis mehhanismilt toimib sarnaselt (mõjutab

ehitusettevõtte maksukohustust). Näiteks ka majutusteenustele on kehtestatud 13% käibemaks, et toetada turismisektorit ja majandust laiemalt.

#### Täiendavad argumendid:

- **Võrdne kohtlemine.** Korteriühistud ei ole käibemaksukohuslased, mistõttu on nende kulud 22% (ja peagi 24%) kõrgemad võrreldes juriidiliste isikutega. Suured riiklikud projektid, nagu Rail Baltica, viiakse ellu läbi osaühingute, mis võimaldab käibemaksu tagasi küsida. Kui riik kasutab seda praktikat ise suurinvesteeringute puhul, peaks sama loogika rakenduma ka korteriühistutele, et toetada kodanike algatusel põhinevat elamufondi uuendamist. Ebavõrdsus lisandub korteriühistutele ka sellega, et käibemaksu kulult makstakse pikaajaliselt täiendavat pangalaenu intressi.
- **Majanduslik tasuvus.** Ehitussektor moodustab Eesti SKP-st 6–7% (koos ehitusmaterjalide tootmisega 9–10%), pakkudes kõigis seotud valdkondades tööd ligi sajale tuhandele inimesele, olles seega üks majanduse tugisambaid. Korterelementide renoveerimistööde aastamaht ulatub hinnanguliselt 200–300 mln euroni, millest tööjõukulud moodustavad 80–150 miljonit eurot. Tööjõumaksud, nagu sotsiaalmaks ja tulumaks, annavad riigile sellest hinnanguliselt 32–60 miljonit eurot aastas, millele lisanduvad ettevõtlusmaksude ja kaudsete mõjude kaudu saadud tulud. Käibemaksuerisus suurendaks renoveerimise mahtusid, panustades seeläbi ka riigikassasse aina enam. Sellised investeeringud loovad pikaajalist majanduslikku kasu, parandades samal ajal elamufondi, energiatõhusust ja kinnisvara väärtust.
- **Energiajulgeolek.** Kui tervikrenoveeritud kortermajade energiakulud vähenevad keskmiselt 50–60%, siis see vähendab sõltuvust imporditud energiast ning suurendab Eesti energiajulgeolekut. Väiksem energiatarbimine on oluline eelkõige geopoliitilise ebastabiilsuse ja energiahindade tõusuperioodidel, tagades elanikele püsivama ja taskukohasema energiaarve. Lisaks on Eestil siduv kohustus vähendada eluhoonete primaarenergiatarvet 16% a-ks 2030.
- **Elamuaseme kriisi ennetamine.** Paljud vanemad kortermajad on lagunemisohus ning ilma renoveerimiseta muutuvad nad elamiskõlbmatuks, põhjustades pakkumise vähenemist kinnisvaraturul, hindade tõusu ja ääremaastumist, kuna halvemas seisus kortermajad asuvad eeskätt väljaspool Tallinnat ja Tartut.
- **Järjepidevus ja kvaliteet.** Käibemaksuerisuse kehtestamine vähendaks rekonstrueerimistoetustest tingitud tsüklilisust. Käibemaksuerandi saamiseks seatud eesmärk, C-energiaklass, muudaks oma vahenditega renoveerivad ühistud ambitsioonikamaks ja tooks kaasa kõrgema lisandväärtusega tegevust.
- **Elanike toimetulek.** Eestis elab renoveerimist vajavates kortermajades valdavalt väiksema maksejõuga elanikkond. Kui riik rakendaks erisust madalama käibemaksumäära näol, oleks renoveerimine kättesaadavam, kuna

maksumus per maja madalam. Mida jõukam on elanik, seda vähem peab tema eest hoolitsema riik.

Näidisprojekt: 60 korteriga korterelamu renoveerimine (22% KM korral projekti brutohind 2 miljonit eurot)

Toetus: 30% kogu maksumusest

Omaosalus: 0% (ühistu võtab laenu)

Ühistu kogukulu ja laenukoormuse arvestamine 22% vs 9% käibemaksu korral:

Mõõdik	KM 22%	KM 9%	Selgitused
Netomaksumus	1 639 344 €	1 639 344 €	Aluseks võetud 2mln€/maja (bruto)
Maksumus KM'ga	2 000 000 €	1 786 885 €	
Käibemaksu osa	360 656 €	147 541 €	<b>Ühistu maksab per projekt 213 115 € vähem käibemaksu</b>
Toetusmäär	30 %	30 %	
Toetus €	600 000 €	536 066 €	<b>Riik maksab per projekt 63 934 € vähem toetust.</b>
Toetus ilma KM-ta (toetus-KM)	239 344 €	388 525 €	Tegelik toetusemäär pärast KM maha arvestamist toetuse summast.
Reaalne toetusmõju	~12%	~22%	KM vähendades tõuseb projekti reaalne toetusmõju (kuni 10%)
Laenusumma ühistule	1 400 000 €	1 250 819 €	Eeldusel, et ühistu omaosalus on 0%, väheneb ühistute laenukoormus 149 181 euro võrra.
Laenuintress pangale (4,5%, 30a)	1 153 694 €	1 030 760 €	<b>KM vähendades väheneb ka ühistu intressikulu 122 934 € võrra.</b>
<b>Ühistu kogukulu</b>	<b>2 553 694 €</b>	<b>2 281 579 €</b>	<b>-272 115 €</b>

**Käibemaksuerisuse korral väheneks ühistute kogukulu 272 000 euro võrra.**

1. juulist rakenduva 24% käibemaksu korral on see vahe **313 979 eurot** (ühistu kogukulu on 2 595 558 eurot) ehk ühistutel oleks käibemaksuerisusega võimalik vähendada renoveerimise maksumust **12.1%**.

Käibemaksuerisuse korral oleks võimalik sama eelarve eest renoveerida ca **12% rohkem maju** (100 maja vs 112 maja).

Näitaja	22% KM	9% KM
Ühe maja neto hind (täna KM määra järgi on bruto 2mln €/maja)	1 639 344EUR	1 639 344EUR
KM ühe maja kohta	360 656€	147 541€
Renoveeritavate korterelamute arv 200 mln eelarvega	<b>100</b>	<b>111.93 =&gt; 112</b>

## 2. Isetasuv rahastusmudel toimivates turupiirkondades

**Ettepanek:** riigieelarvest rahastatav isetasuv toetuskeem mahus ca 20 miljonit eurot aastas, rakendatuna läbi vähempakkumiste süsteemi hästi toimiva turuga piirkondades.

**Selgitus:** Rahandusministeeriumi koostatud isetasuvate investeeringute analüüsi kohaselt saab lugeda teatud ulatuses kõrge lisandväärtusega rekonstrueerimistööde toetusi isetasuvaks. Selleks, et jõuda antud meetme toel tasemeni 200 korterelamu rekonstrueerimist aastas, tähendab see koos omafinantseeringuga aastast kogumahtu umbes 200 mln eurot, mis moodustab umbes 5% ehitussektori müügitulust tänaste hindade ja mahtude juures. Meetmega seotud renoveerimistegevus hõivab üsna suure osa ehitussektori ressursse, mistõttu positiivne efekt isetasuvuse seisukohalt saab tulla eelkõige Eesti ehitus- ja tööstussektori ettevõtete tootlikkuse, palkade, kasumlikkuse ja ekspordivõime kasvu kaudu. See tähendab, et positiivne mõju riigieelarvele saab tuleneda **kõrgtehnoloogilisest tehaseisest rekonstrueerimisest.**

**Arvutuskäik:** Võttes lähtekohaks hinnangu, et tavapärase tervikliku rekonstrueerimise maksumus on ca 500 eurot/m<sup>2</sup> ja tehaseisest rekonstrueerimise maksumus ca 700 eurot/m<sup>2</sup> ning rakendades maksumuste erinevust (tehaseisest rekonstrueerimine on 1,4 korda kallim kui tavapärasel viisil renoveerimine) potentsiaalsele ehitus- ja tööstussektori lisandväärtuse tõusule meetme mõjul, võib leida meetmest tuleneva hinnangulise täiendava maksutululu. Oletame, et tootlikkuse, kasumlikkuse ja palkade tõus moodustab umbes 30% (1-1/1,4) meetmega rakendatud eurost ja meetmega kaasnevad tavapärasest kaks korda suuremad kulutused erasektori poolt. Kasutades Eesti Rakendusüüringute Keskus CentAR makromudelit ja suurendades mudelis majapidamiste ja valitsussektori lõpptarbijamiskulutusi ehitussektoris kokku 3 euro võrra, suureneb kogutoodang majanduses (võttes arvesse otseseid, kaudseid ja tingitud efekte) 4,8 euro võrra, lisandväärtus 1,9 euro võrra ja maksutululu 0,8 euro võrra. Kui rakendada sellele maksutulule eespool kirjeldatud lisanduvuse määra 30%, on meetme mõjul tekkiv täiendav maksutululu kuni 10% määraga toetuse 1 euro kohta hinnanguliselt 0,8-1

eurot. Seega saame väita, et väljatoodud ettepanek ei ole kulu, vaid ringlusse majanduskasvu hoogustaja.

Näitaja	Väärtus
Tavapärane rekonstrueerimise maksumus	500 €/m <sup>2</sup>
Tehaselise rekonstrueerimise maksumus	700 €/m <sup>2</sup>
Tehaselise meetodi lisanduvus võrreldes tavapärasega	<b>+30% lisandväärtust</b> (hinnasuhe 1,4 => 1-1/1.4 => ~30%)
Arvutuskäik näitab, et iga 1 €, mis investeeritakse tehasesse rekonstrueerimisse, sisaldab 30% rohkem potentsiaalset lisandväärtust majandusele kui samaväärne investeering tavapärasesse ehitusprotsessi.	

	Suurus
Toetus (riigipoolne panus) 10%	1€
Toetus + omafinantseering = 100%	10€
Maksutulu koguinvesteeringult (CentAR mudeli alusel), 10€ kulutust x 0.27 maksutulu	2.7€
Tehaselise rekonstrueerimise lisandväärtus	+30%
Täiendav maksutulu (hinnang, et 30-40% lisanduvast 2,7€ maksutulust tuleneb just tänu toetuse võimaldatud lisandväärtusele ehk 2.7x30%; 2.7x40%)	0.8-1€
<b>Tulem – isetasuvus</b>	<b>~0.8-1€</b>

Samuti tuleb siinkohal arvestada Eesti majatehaste kõrget, kuni 540 miljoni euro suurust ekspordivõimekust ning tõsiasja, et mitmed tootjad (praeguseks vähemalt kolm) on juba suutnud siin kogutud kogemusi edukalt välisurgudele viia. Mida enam on Eestis puitmajatootjaid, kellel on kogemus ka tehaselise renoveerimise valdkonnas – mida käesolev meede otseselt soodustaks –, seda enam on võimalik arendada ja eksportida uusi, kõrgema lisandväärtusega tooteid. Ekspordivõime võimalikust kasvust tulenev mõju võib olla märkimisväärne, eriti juhul, kui meetmete toel tekib tööstuses täiendavat majandustegevust, mis muidu jääks rakendamata – tõsi, see positiivne efekt avaldub suurema ajalise viitega, ent selle pikaajaline kasu majandusele on vaieldamatu.

### 3. Pikaajaline CO<sub>2</sub> heitekaubanduse tulu sidumine rekonstrueerimisega

**Ettepanek:** fikseerida seaduse tasemel, et vähemalt 30% CO<sub>2</sub> kvoodituludest suunatakse hoonete rekonstrueerimise toetusteks turutõrkega piirkondades ja energiaostuvõimetutele leibkondadele.

**Selgitus:** Turutõrkega piirkondades ja olukordades (näiteks väikeasulate kultuuriväärtusega hooned) ning energiaostuvõimetuse riskiga leibkondade puhul ei piisa rekonstrueerimise hoogustamiseks üksnes soodsast laenurahast, maksuerisustest ega ka isetasuva määraga toetusest. Senine välisvahendite põhine rahastus ei taga väikese mahu ja tsüklilisuse tõttu piisavat kindlust

rekonstrueerimist turutõrkega olukordades ja pärsib seetõttu ka mastaapse rekonstrueerimistööstuse arengut.

Üleriigilise rekonstrueerimistööstuse ehk spetsiaalselt hoonete rekonstrueerimistöõde võimekusse investeeriva (vastava väljaõppega tööjõud, tehnoloogilised lahendused, tehased, seadmed) ettevõtlusharu väljaarendamiseks on hädavajalik pikaajalise ja ettenähtava nõudluse ehk ka rahastuse olemasolu. Sellisel juhul saavad ettevõtted investeeringuid planeerida ja finantseerimisasutused piisava kindlusega vastavaid pikaajalisi ettevõtluslaene pakkuda.

Pikaajalist rahastuse kindlust on võimalik tagada üksnes seaduse tasemel. Seetõttu oleks vajalik kliimakindla majanduse seaduse või muu seaduse tasemel fikseerida ära osa CO<sub>2</sub> heitekaubanduse süsteemi tuluvahendite kasutuspõhimõte. Lähiaastateks prognoositavate kvoodihindade juures oleks rekonstrueerimistegevuse piisavale tasemele kiirendamiseks vajalik määrata hoonete rekonstrueerimistoetustes kasutamiseks heitekaubanduse tulust mitte vähem kui 30%, mis võimaldaks suunata turule ca 50 mln euro mahus toetusi. Kombineerituna käibemaksuerisusega saab võrreldes tänasega seada toetusemäärad tasemele, mis võimaldab selle rahaga toetada kuni 200 korterelamu rekonstrueerimist aastas.

Lugupidamisega,  
Annika Kadaja

Tegevjuht  
Eesti Puitmajaliit MTÜ