

hariduskomisjon	
majanduskomisjon	XJK
kultuuri- ja spordikomisjon	
kogukonnakomisjon	X
revisjonikomisjon	X
sotsiaalkomisjon	
eestseisus	X

PÕLTSAMAA VALLAVOLIKOGU**M Ä Ä R U S**

Põltsamaa

07.01.2022 nr 1-4.1/2022/10

Maamaksumäära kehtestamine

Määrus kehtestatakse maamaksuseaduse § 5 lõike 1 ja § 11 lõike 4 alusel.

§ 1. Maamaksumäär

(1) Kehtestada Põltsamaa valla haldusterritooriumil ühtne maamaksumäär 2,5% maa maksustamishinnast aastas, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud juhul.

(2) Kehtestada Põltsamaa valla haldusterritooriumil põllumajandussaaduste tootmiseks kasutusel oleva haritava maa ja loodusliku rohumaa maamaksumäär 2,0% maa maksustamishinnast aastas.

§ 2. Rakendussätted

(1) Tunnistada kehtetuks Põltsamaa Vallavolikogu 21. detsembri 2017. a määrus nr 12 „Maamaksumäära kehtestamine“.

(2) Määrust rakendatakse 1. jaanuarist 2022.

(3) Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

(allkirjastatud digitaalselt)

Reet Alev

vallavolikogu esimees

Seletuskiri Põltsamaa Vallavolikogu määruse eelnõu "Maamaksumäära kehtestamine " juurde.

Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37 alusel kuuluvad volikogu ainupädevusse muud seadusega antud küsimused.

Maamaksuseaduse (edaspidi MaaMS) § 5 lõike 1 alusel on maamaksumäär 0,1 kuni 2,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas, välja arvatud MaaMS § 11 lõikes 4 sätestatud juhul. Maamaksumäära kehtestab kohaliku omavalitsusüksuse volikogu hiljemalt maksustamisaasta 31. jaanuariks. Muudetud maksumäära rakendatakse maksustamisaasta algusest. MaaMS § 11 lõike 4 alusel põllumajandussaaduste tootmiseks kasutusel oleva haritava maa ja loodusliku rohumaa maamaksumäär on 0,1 kuni 2,0 protsenti maa maksustamishinnast.

Põltsamaa valla maamaksumäärad on kehtestatud 21. detsembri 2017 määrusega nr 1-2/12 (rakendatud alates 01.01.2018). Määruse kohaselt on üldine maksumäär maksimaalne 2,5% maa maksustamishinnast. Põllumajandussaaduste kasvatamiseks kasutatava haritava maa ja loodusliku rohumaa maksumäär on 1,5% maa maksustamishinnast, mis jääb võimalikust maksimummäärast alla 0,5 protsendipunkti võrra. Nimetatud kategooriate maa maksimummäär on maamaksuseaduse kohaselt 2,0%.

Maamaks on maa maksustamishinnast lähtuv maks. Maa maksustamishind määratakse lähtudes maa hindamise seaduses. Eelduslikult peab maksustamishind tulenema maa harilikust väärtusest, ehk turuväärtusest. Algselt oli maa hindamise seaduses põhimõtte, et maa korraline hindamine viiakse läbi iga 5 aasta tagant. Korraline hindamine on maksustamise eesmärgil perioodiliselt läbiviidav hindamine, mille tulemusena leitakse maa väärtus tsoonide ja sihtotstarvete või kõlvikute kaupa. Korralise hindamise tulemused vormistatakse hinnatsoonide kaartidena ja maa väärtuste loeteluna hinnatsoonide ja sihtotstarvete kaupa.

Hetkel kehtivad maa maksustamishinnad on kehtestatud 2000. aasta hindade alusel ja on kehtestatud 2001 aastal. 2001 aastal vastas maa maksustamishind hinnanguliselt turuväärtusele. Haritava maa maksustamishind oli kaalutud keskmise alusel Põltsamaa valla haldusterritooriumil ca 3200 krooni/hektar, looduslikul rohumaal ca 600 krooni/hektar. 1993 ja 2001 aasta maa maksustamishinnad vastasid maa hindamise seaduse mõttele, ehk turuväärtusele. (1993 aastal oli eesti keskmine brutopalk 68 €/kuus ja 2000 aastal 314 €/kuus).

Maa hindamise seadusest jäeti poliitilistel põhjustel välja nõue viia läbi korraline hindamine iga 5 aasta tagant, ning senini kehtivad 2001. aastal määratud hinnad.

Haritava maa hinnatsoonideülene kaalutud keskmine maksustamishind on suurusjärgus 200 €/ha ning looduslikul rohumaal 38 €/ha. Ehk 2001 aasta haritava maa maksustamishinnad korrutati läbi krooni-euro kursiga 15,6466. Loodusliku rohumaa hind võrdsustati muu maa maksustamishinnaga. Täna on maa turuväärtus hinnanguliselt arvuliselt sama, kuid kroonide asemel eurodes. Ka keskmine brutopalk (2020 oli 1448 €/kuus) on tõusnud 4,6 korda.

Soodusmääraga on maksustatud ka palju maid, mida ei kasutata reaalselt põllumajandustootmiseks- on kasutusest välja langenud, võsastunud, metsastatud või ehitatud päikeseelektrijaam jne.

Seega võib väita, et maa maksustamishinnast tulenev maamaks on marginaliseerunud just seetõttu, et ei vasta seaduse mõttele ega turuhinnale. Sellest tulenevalt ei ole olulisi põhjuseid mitte kehtestada maamaksumäärad maksimaalsel seadusest tuleneval tasemel - üldmaal 2,5% ja põllumajandussaaduste kasvatamiseks mõeldud maal 2% maksustamishinnast.

Põltsamaa valla haldusterritooriumil on maa kõlvikuliselt jagunenud alljärgnevalt:

Haritav maa 27190,9 ha

Looduslik rohumaa 3440,7 ha

Metsamaa 45568,9 ha

Õuema 1305,8 ha

Muu maa 11439,8 ha

Ilmselt saab kehtestada maksumäärad lühikeseks perioodiks, kuna muutmisel on maamaksuseadus ning maa maksustamisel on ees vääramatud muutused. Maa maksustamishind viiakse turuväärtuse alusele.

Eelnõu kohaselt maa ümberhindamise mõju leevendamiseks maamaksule rakendatakse järgmist:

- maksimaalsete maksumäärade vähendamine (praegu 2,0-2,5%, tulevikus 0,5-1,0%);
- omavalitsuste kehtestatavate maksumäärade eristamise võimalus maa kasutusotstarvete kaupa;
- 10%-lise piirmäära seadmine maamaksu aastasele tõusule.

Eelmised korralised hindamised toimusid 1993., 1996. ja 2001. a. Viimasest korralisest hindamisest möödunud 20 aasta jooksul on maa väärtus turul kordades kasvanud.

2022 viiakse läbi uus maa korraline hindamine.

Hindamistulemused avalikustatakse hiljemalt 31. oktoobril 2022 ning need jõustuvad hindamise aasta 31. detsembril. Seega avaldab Maa-amet uued maa maksustamishinnad enne nende jõustumist arvamuste, ettepanekute, küsimuste jm esitamiseks. Hindamistulemuste kohta on võimalik arvamust avaldada ka hiljem, näiteks 2024. aastal, mil saadakse maksuteade uue maksustamishinna alusel arvatatud maamaksuga

Lisainfo: <https://maaamet.ee/maatoimingud-maakataster/maa-hindamine-ja-tehingud/2022-aasta-maa-korraline-hindamine-0>

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

Rakendamisega seotud tegevused, kulud/tulud

Võttes baasiks kaalutud keskmise maksustamishinna 200 €/ha saame haritava maa maksualuseks 5438180 eurot. (0,1 protsendipunkti väärtus on 5438,18 €). Looduslikul rohumaal on maksustamishind 38 €/ha ja maksualus 130747 (0,1 protsendipunkti väärtus on 130,75€). Kokku põllumajanduslikult kasutatava maa maksualuse 0,1 protsendipunkti väärtus 5568,93. 0,5 protsendine maksulaekumine nimetatud kategoorias on arvutuslikult 27844 eurot.

Kuna selline arvutus ei arvesta soodustusi kitsendusi põhjustatavate objekti arvelt on reaalne eeldatav laekumine eelarvesse hinnanguliselt ca 20 000 eurot aastas.

Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras ja rakendatakse alates 1.jaanuar 2022. Põltsamaa Vallavolikogu 21. detsembri 2017. a määrus nr 12 „Maamaksumäära kehtestamine“ tunnistatakse kehtetuks.

Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine

Määrus on Põltsamaa Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud 10.01.2022 ja edastatud menetlemiseks Põltsamaa Vallavolikogule.

Määruse vastuvõtmiseks on vajalik volikogu poolthälte enamus.

Koostas: keskkonnaspetsialist Ain Valu;
Kooskõlastas: vallasekretär Ene Kivineem;
Eelnõu esitaja: Põltsamaa Vallavalitsus;
Ettekandja: abivallavanem Kristi Klaos.