

Seletuskiri

Määruse eelnõule „Maamaksumäärad Põltsamaa vallas“

1. Sissejuhatus

Maamaks on maa maksustamishinnast lähtuv riiklik maks, mis laekub tuluna täies ulatuses kohaliku omavalitsuse (edaspidi: KOV) eelarvesse. Tasumisele kuuluva maamaksu summa arvutatakse vastavalt rahandusministri 16.10.2014 määruse nr 38 „Maamaksu arvutamise ja tasumise ning maksusoodustuse taotlemise kord“ § 2 lõikele 3 KOVi kehtestatud maamaksumäära korrutamisel maa korralise hindamise tulemuste põhjal määratud maa maksustamishinnaga.

Viimane maa korraline hindamine toimus 2022. aastal ning selle tulemuste põhjal määratud maksustamishinnad võeti kasutusele 01.01.2024. Maa hindamise seaduse § 4¹ lõike 3 kohaselt toimub maade korraline hindamine igal neljandal aastal, s.t järgmine hindamine peaks toimuma 2026. aastal. Maade hindamise tulemusel määratakse igale katastriüksusele maa maksustamishind, mis on aluseks sellele katastriüksusele maamaksu määramisel. Maa maksustamishinnad on avalikustatud katastris (<https://minu.kataster.ee/>).

Kuivõrd paljude katastriüksuste tegelik väärtus ehk maa maksustamishind muutus 2024. aastast märkimisväärselt suuremaks, siis vähendas riik sellele vastukaaluks seadusega lubatud maksumäärasid. Samuti leevendab suurema maa maksustamishinna mõju piirang, mis näeb maksu subjekti jaoks ette maamaksu järk-järgulise tõusu, s.o mitte rohkem kui 10% aastas.

2. Määruse eelnõu koostamist tingivad asjaolud

Seoses maamaksuseaduses (edaspidi: MaaMS) 01.06.2023 jõustunud muudatustega kehtestati Põltsamaa Vallavolikogu 15.06.2023 määrusega nr 12 „Maamaksumäära kehtestamine 2024. aastaks“ Põltsamaa valla haldusterritooriumil maamaksumäärad 2024. aastaks. 2025. aasta ja järgnevate aastate maamaksumäärad on hetkel kehtestamata.

Maamaksumäärade kehtestamise eelnõu on seekord ettevalmistatud pikema kehtivusega ja määrust muudetakse tulevikus siis, kui selleks tekib vajadus.

Vabariigi Valitsus on kiitnud heaks ja saatnud Riigikogule arutamiseks [maamaksu seaduse muutmise seaduse eelnõu](#), millega plaanitakse suurendada KOVi otsustusvõimalusi maamaksu määramisel. Eelnõu kohaselt suurendatakse 2025. aastast elamumaa ja maatulundusmaa õuema kõlviku maksimaalset maksumäära 0,5%-lt 1,0%-le maa maksustamishinnast. Samuti suurendatakse nn muu maa (ärimaa, tootmismaa, transpordimaa) maksimaalset maamaksu määra 1%-lt 2%-le maa maksustamishinnast. Seaduse muutmine ise ei tähenda maamaksu tõusu suuremas ulatuses kui kehtiv MaaMS ette näeb, sest maamaksu suuruse otsustab KOV.

Veel on maamaksu seaduse muutmise eelnõu kohaselt 2025. aastast maamaksu aastase kasvu ühetaoline üleriigiline piirmäär 50% ja 20 eurot juhul, kui maamaksu summa 50% suurenemine on väiksem kui 20 eurot. KOVid saavad 2026. aastast kehtestada maamaksu aastase kasvu piirmäära vahemikus 10–100%, selle juures ei saa maamaks minna suuremaks kui maa maksustamishinna ja maamaksumäära alusel arvutatud maamaksu summa. Sama

eelnõuga nähakse ette ka seaduses sätestatud üleriigilise ühtse pindalapõhise kodualuse maa maksusoodustuse asemel summapõhine maksusoodustus, mille suuruse otsustab KOV (vahemikus 5–1000 eurot), st maksusoodustuse piiri ületava osa eest tuleb hakata tasuma maamaksu. Lisaks suurendatakse esimese maamaksu makse suurust 64 eurolt 100 eurole ja sätestatakse volikogudele maamaksu määrad, maamaksu aastase kasvu piirmäära protsendi ja kodualuse maa maksusoodustuste suuruse kehtestamise uus hilisem kuupäev – 1. oktoober senise 1. juuli asemel.

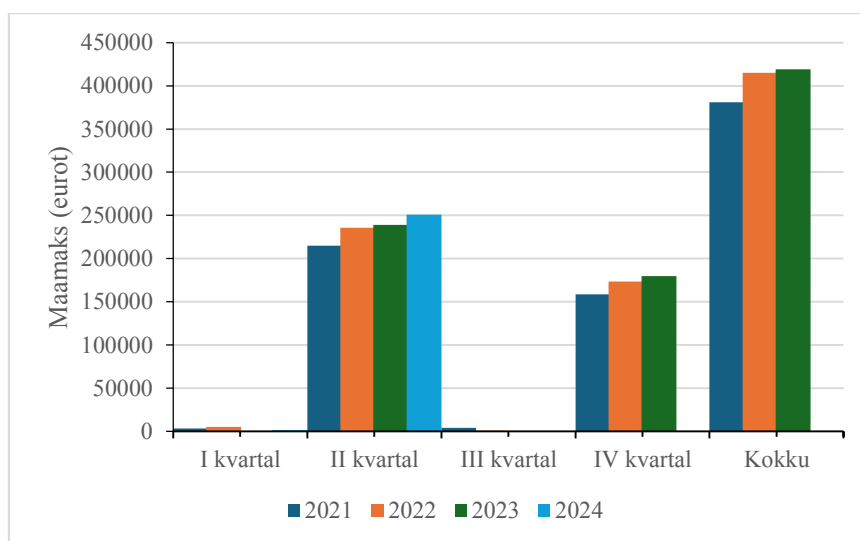
3. Määruse sisu

Määrusega kehtestatakse kogu Põltsamaa valla haldusterritooriumil MaaMS § 5 lõikes 1 sätestatud maamaksumäärad. Kehtestatavaid maamaksumäärasid kasutatakse maamaksu arvutamisel alates 01.01.2025.

Määruse vastuvõtmiseks on vajalik volikogu poolthälte enamus (alus: KOKS § 22 lg 1 p 37 ja § 45 lg 5).

3.1 Ülevaade Põltsamaa valla eelarvesse laekuva maamaksu kohta

Maamaksu laekumist Põltsamaa vallas kvartalite lõikes aastatel 2021–2023 iseloomustab joonis 1. Põltsamaa valla eelarvesse laekus maamaksu 2021. aastal 381 005 eurot, 2022. aastal 415 030 eurot ning 2023. aastal 419 118 eurot. Põltsamaa vallas on maamaksu laekumine muude tingimuste samaks jäädes tõusvas trendis.



Joonis 1. Maamaksu laekumine Põltsamaa vallas kvartalite lõikes aastatel 2021–2023.

Põltsamaa Vallavolikogu poolt 20.10.2022 vastu võetud määruse nr 22 „Põltsamaa valla arengukava 2040“ lisa 1 „Põltsamaa valla eelarvestrateegia 2024–2027“ (edaspidi: eelarvestrateegia) tabeli 5 kohaselt on eeldatav maamaksu laekumine Põltsamaa vallas 2024. aastal 458 000 eurot, 2025. aastal 505 000 eurot, 2026. aastal 557 000 eurot ja 2027. aastal 614 000 eurot.

Eelarvestrateegias on maamaksu laekumine prognoositud 10% kasvuga. Sama dokumendi kohaselt moodustab maamaks Põltsamaa valla põhitegevuse tuludest hetkel 2,2–2,7%.

3.2. Maamaksu tõusu piirmäär

MaaMS § 8¹ lõikes 1 on sätestatud kaitsemehhanism, mille kohaselt ei tohi maamaks tõusta varasema aastaga võrreldes rohkem kui 10%. MaaMS § 8¹ lg 2 kohaselt juhul kui aastane kasv 10 protsenti jääb alla viie euro, tõuseb maamaks viis eurot. Maamaksu aastase kasvu piirang tähendab, et järgnevatel aastatel suureneb maamaks järk-järgult kuni jõuab maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksusummani. Maamaksu aastase kasvu piirang jaotab maade korralisest hindamisest tingitud potentsiaalse maamaksu kasvu mitme aasta peale. Maamaksu tõusu piirmäära arvestuse puhul ei võeta arvesse MaaMS-i §-s 4 sätestatud maksuvabastusi ja §-s 11 sätestatud maamaksusoodustusi. See tähendab, et maa eest tasutava maamaksu arvestamisel leitakse esmalt maamaksu suurus ilma maksuvabastuste ja soodustusteta, saadud summale rakendatakse maamaksu tõusu piirmäär ning seejärel kohaldatakse maamaksuvabastus või –soodustus.

Järgnevalt on välja toodud paar näidet selgitamaks maamaksu tõusu piirmäära olemust.

Näide 1. Oletame, et maa maksustamishind 2023. aastal oli 2400 eurot. Tasumisele kuuluv maamaks on 2023. aastal 2,5% maksumäära puhul seega 60 eurot ($2400 \cdot 0,025 = 60$). Juhul kui maa maksustamishind on 2024. aastal uue maksustamishinna alusel 20 000 eurot, siis maamaks 0,5% maksumäära puhul oleks 100 eurot ($20\,000 \cdot 0,005 = 100$), kuid rakendades kaitsemehhanismi on tasumisele kuuluva maamaksu suuruseks hoopis 66 eurot ($60 + (60 \cdot 0,1) = 66$). 2025. aastal on tasumisele kuuluv maamaks 72,6 eurot ($66 + (66 \cdot 0,1) = 72,6$), kuna maamaksu summa suureneb iga aasta 10% võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga.

Näide 2. Oletame, et maaomaniku maamaks oli kehtiva maamaksumäära järgi 2023. aastal 30 eurot aastas. Juhul kui maa maksustamishind 2024. aastal uue maksustamishinna alusel on 14 000, siis maamaks 0,5% maksumäära puhul oleks 70 eurot ($14\,000 \cdot 0,005 = 70$), kuid rakendades kaitsemehhanismi on tasumisele kuuluva maamaksu suuruseks hoopis 35 eurot ($30 \cdot 0,1 = 3$ ja $3 < 5$, mis tähendab, et lisandub 5 eurot). 2025. aastal on tasumisele kuuluv maamaks 40 eurot ($35 \cdot 0,1 = 3,5$ ja $3,5 < 5$, mis tähendab, et lisandub 5 eurot). Maamaksu aastase kasvu piiri tõttu toimub üleminek uuele tegeliku maa maksustamishinna ja maamaksu määraga arvatud summale 70 eurot kaheksa aasta jooksul (vt tabel 2).

Tabel 2. Näide maamaksu laekumisest, kui maamaks maamaksu aastase kasvu piirang on 10%/5eurot

Aasta	Maa maksustamishind	Maksumäär	Maamaksu arvutuskäik	Maamaks (eurot)
2023	1200	2,5%	$1200 \cdot 0,025 = 30$	30
2024	14 000	0,5%	$30 \cdot 0,1 = 3$	35
2025	14 000	0,5%	$35 \cdot 0,1 = 3,5$	40
2025	14 000	0,5%	$40 \cdot 0,1 = 4$	45
2026	14 000	0,5%	$45 \cdot 0,1 = 4,5$	50
2027	14 000	0,5%	$50 \cdot 0,1 = 5$	55
2028	14 000	0,5%	$55 \cdot 0,1 = 5,5$	60,5
2029	14 000	0,5%	$60,5 \cdot 0,1 = 6,05$	66,55
2030	14 000	0,5%	$14\,000 \cdot 0,005 = 70$	70

3.3. Eelnõuga kavandatavad muudatused maksumäära kehtestamise osas

Arvestades, et maamaksu kasv on valla jaoks oluline tegur võimaldamaks täita KOVile seadusega ette nähtud ülesandeid, kohalike omavalitsuste üleüldist pingelist finantsmajanduslikku olukorda ning Põltsamaa valla poolt kohalike maksude (reklaamimaks, mootorsõidukimaks, lõbustusmaks, parkimistasu, loomapidamismaks) kehtestamise ebamõistlikkust otsustati jätkata seadusega lubatud maksimaalsete maksumäärade rakendamist. Edasine maksutulu laekumine ja trend sõltub riiklikust regulatsioonist.

4. Määruse mõju

Riiklike maamaksu arvestuspõhimõtete ja seadusest tulenevate maksumäärade rakendamise tulemusena prognoositakse 2025. aasta maksutulu suurenemiseks muude tingimuste samaks jäädes ligikaudu 47 000 eurot, s.t kuni 10 protsendilist maksutulu kasvu. Maaomaniku jaoks kasvab maamaks maksimaalselt 10% või kui 2025. aastal on maamaksu summa 10% suurenemine väiksem kui 5 eurot, siis 5 eurot aastas. Nende maaomanike, kelle maamaks oli 2024. aastal maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuv maamaksusumma, maamaks ei muutu.

Käesolev määrus ei muuda koduomanike maksusoodustust ehk jätkuvalt on koduomanikud vabastatud maamaksu tasumisest elumumaa või maatulundusmaa õuema kõlviku osas tiheasustusega aladel kuni 1500 m² ulatuses ja hajaasustusega aladel kuni 2 ha ulatuses.

5. Eelnõu kooskõlastamine ja avaldamine

Määrus on Põltsamaa Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud 03.06.2024 (*kuupäev*) ja edastatud menetlemiseks Põltsamaa Vallavolikogule.

Määruse eelnõu on kooskõlas Eesti Vabariigi põhiseaduse ja teiste seadustega, Euroopa Liidu õigusega ja Vabariigi Valitsuse määrustega.

6. Määruse jõustumine ja rakendamine

Vastavalt MaaMS § 5 lõikele 1 kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu maksumäära hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juulil. KOVi üksuse ülesandeid täitma määratud isik sisestab muudetud maamaksumäärad maamaksu infosüsteemi maksustamisaastale eelneva aasta 1. septembriks. Maksu- ja Tolliamet väljastab maksusubjektile maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks.

Määruse rakendamine ei too valla eelarvesse täiendavaid kulutusi.

Määrus on jõus 1. jaanuarist 2025.

Määruse vastuvõtmiseks on vajalik volikogu häälteenus.

Määrus avaldatakse Riigi Teatajas.

Seletuskirja koostas maaspetsialist Kaisa Sikora