Eelnõu 15.06.2023

Esitaja: vallavalitsus

Ettekandja: maaspetsialist Kadri Kaska



**KANEPI VALLAVOLIKOGU**

**MÄÄRUS**

Kanepi 15.06.2023 nr 1-2/

**Maamaksumäära kehtestamine**

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37, maamaksuseaduse § 5 lõike 1 alusel.

**§ 1. Maamaksumäära kehtestamine**

(1) Kehtestada Kanepi valla haldusterritooriumil järgmised maamaksumäärad:

1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule 0,40 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

2) käesoleva lõike punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,22 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

3) käesoleva lõike punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale 0,40 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

**§ 2. Rakendussätted**

(1) Tunnistada kehtetuks Kanepi Vallavolikogu 30.01.2020 määrus nr 3 „Maamaksumäära kehtestamine”.

(2) Määrus jõustub 01.01.2024. a.

Piret Rammul

volikogu esimees

**SELETUSKIRI**

Kanepi Vallavolikogu määruse eelnõule

**„Maamaksumäära kehtestamine”**

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37, maamaksuseaduse § 5 lõike 1 alusel.

Sissejuhatus

Maa-amet viis 2022. aastal läbi maa korralise hindamise. Maa korraline hindamine on turupõhine maa hindamine, mille tulemusena määratakse igale katastriüksusele ligikaudne maa turuväärtus ehk maa maksustamishind. Tegemist on masshindamisega, mille tulemus on statistiline üldistus. Hindamisel kasutatakse selleks loodud automaatseid hindamismudeleid. Hinnatakse ainult maad, ei hinnata kasvavat metsa ja ehitisi. Hindamine tehakse üksnes andmekogude andmetele tuginedes, paikvaatlusi ei tehta. Aluseks võetakse toimunud kinnisvaratehingute andmed, maad kirjeldavad andmed maakatastris ja teistes andmekogudes ning kinnisvaraturu analüüsiks vajalikud andmed. Hindamismetoodika töötati välja 2020.–2021. aastal koostöös kutseliste kinnisvarahindajate, statistikaekspertide ja eri valdkondade ekspertide, sh välisekspertidega.

2022. aasta maa korralise hindamise tulemused võetakse kasutusele alates 1. jaanuarist 2024. Iga maatüki väärtust saab vaadata uuenenud maakatastris [minu.kataster.ee](https://minu.kataster.ee/) hindamislehel otsides aadressi või katastritunnuse järgi üles huvipakkuva katastriüksuse ja avades „Maa väärtuse infoˮ, selle all „2022. aasta maa maksustamishindˮ.

Kuna eelmine maade korraline hindamine viidi läbi 2001. aastal, siis on 2022. aasta hindamistulemuste alusel maade hinnad tõusnud märgatavalt.

Tabelis on toodud Kanepi valla maade hindamise koondtulemus:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Maatükkide arv | Koguväärtus 2001 | Koguväärtus 2022 | Muutus kordades |
| 7397 | 12 777 310 | 139 632 750 | 10,9 |

Lähtuvalt maksustamishinna tõusust, on maamaksuseaduses maamaksumäärasid vähendatud.

Maamaksuseaduse § 5 lõike 1 alusel kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestab hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juulil igale järgmisele maa sihtotstarbegrupile maksumäära:

1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

2) punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

3) punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale 0,1–1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

Rahandusministeerium on saatnud kohalikele omavalitsustele juhendi „Maade hindamise järgselt maamaksumäärade kehtestamise juhend KOVideleˮ. Nimetatud juhendis on selgitatud alljärgnevat:

Võrreldes praegusega alanevad maamaksu maksimaalsed määrad alates 2024. a 2,5–5 korda, et vältida maamaksu liiga suureks muutumist tulevikus. Keskmisest kiiremini kasvanud maksustamishinnaga maadel tekib vajadus piirata maamaksu hüppelist kasvu. Ühegi inimese ega ettevõtte maamaks ei saaks olla varasema aastaga võrreldes suurem kui 10 protsenti(v.a juhul, kui muutuvad maa pindala ja kasutusotstarve). See kehtib kõigi järgnevate maade hindamiste ja maksutõusude korral. Juhul kui aastane kasv 10 protsenti jääb alla viie euro, tõuseb maamaks viis eurot. Väikeste maamaksusummade puhul ei ole mõistlik koguda kümnete sentide või mõnede eurode kaupa mitmeid aastaid järjest maamaksu. Lisaks võimaldab hindamisjärgsetel esimestel aastatel viie-eurose sammu kaupa maamaksu tõus jõuda kiiremini lähemale hindamise tulemusel arvutatud maamaksule.

Maamaksuseaduse redaktsioonile, mis hakkab kehtima 01.01.2024, on lisatud § 8¹, millega on määratud maamaksu tõusu piirmäärad järgmiselt:

(1) Kui maa maksustamisperioodi maamaksu summa on vähemalt 10 protsenti suurem eelmise maksustamisperioodi maksusummast, suureneb maksusumma 10 protsenti. Seejuures ei võeta arvesse käesoleva seaduse §-s 4 sätestatud maksuvabastusi ega §-s 11 sätestatud maamaksusoodustusi.

(2) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud maamaksu summa suurenemine on võrreldes eelmise maksustamisperioodiga 10 protsenti, kuid on väiksem kui 5 eurot, suurendatakse maksusummat 5 euro võrra, kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksu summani.

Maksu-ja Tolliamet teeb alati kaks arvutust. Tegelik maa maksustamishind korda tegelik maamaksumäär ning eelmise aasta maamaks korda 1,1. Võrdluses valitakse alati väiksem number, mis kajastub maaomaniku maamaksu teatisel.

Maamaksuseaduse § 11 lõike 1 alusel rakenduvad 2024. aastal kõik senised maksuvabastused ja -soodustused. Endiselt on maamaksust vabastatud kodualune maa, mille suurus on tiheasustusega alal 0,15 ha ja mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on maaomaniku elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.

Kohalikele omavalitsustele edastati maamaksu kalkulaatori [link](https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiZGRhODhjNDMtOWI2Ny00ZWY2LTkxZWQtNWZjNTkxMmMxODBlIiwidCI6IjRmYjQ2MmUyLWE2MzktNGJlNC1iM2U1LTM2ZWM1MTg0M2M5MSIsImMiOjl9), kus saab erinevaid maksumäärasid sisestades prognoosida maamaksu suurust.

Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Kanepi vallas kehtib alates 2020. aastast maamaksumäär 2,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas ning põllumajandussaaduste tootmiseks kasutusel oleva haritava maa ja loodusliku rohumaa maamaksumäär 1,5 protsenti aastas. 2001. aasta maa maksustamishindade ja kehtivate maamaksumäärade alusel on arvestuslik maamaks Kanepi vallas 2023. aastal ca 280 216 eurot. Riiklike maksuvabastuste ja soodustuse mõju 2023. aastal on: 17 833 eurot kodualuse maksuvabastuse mõju ja 7351 eurot kaitsealade maksuvabastuse mõju.

2022. aasta maa korralise hindamise tulemused võetakse kasutusele alates 1. jaanuarist 2024.

Määrusega kehtestatakse alates 01.01.2024 Kanepi valla territooriumil järgmised maamaksumäärad:

1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule 0,40 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

2) käesoleva lõike punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,22 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

3) käesoleva lõike punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale 0,40 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

01. jaanuarist 2024 kehtima hakkavate maa maksustamishindade ja käesoleva määrusega kehtestatavate maksumäärade alusel on prognoositav maamaks (kaitsemehhanismideta) ca 308 115 eurot.

Määruse mõjud

Määrus on vajalik maamaksu arvestamiseks. Maamaks laekub omavalitsuse eelarvesse.

Rakendamisega seotud tegevused

Kehtetuks tunnistatakse Kanepi Vallavolikogu 30.01.2020 määrus nr 1-2/3 „Maamaksumäära kehtestamine”

Määruse jõustumine

Määrus jõustub 1. jaanuaril 2024. Maksumäärad peab kohaliku omavalitsuse üksus sisestama maamaksu infosüsteemi maksustamisaastale eelneva aasta 1. septembriks.

Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine

Maamaksumäära kehtestamist arutati volikogu majandus- ja eelarvekomisjoni 06.06.2023 toimunud koosolekul. Komisjon otsustas esitada volikogule ettepaneku kehtestada maamaksumääradeks:

1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule 0,40 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

2) punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,22 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

3) punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale 0,40 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

Kehtivate maamaksumäärade alusel on arvestuslik maamaks Kanepi vallas 2023. aastal ca 280 216 eurot, kehtestatavate maksumäärade alusel on prognoositav maamaks (kaitsemehhanismideta) ca 308 115 eurot.

Eelnõu koostas

Kadri Kaska

maaspetsialist