Eelnõu 19.09.20243

Esitaja: vallavalitsus

Ettekandja: keskkonnaspetsialist Urmas Kolina



**KANEPI VALLAVOLIKOGU**

**MÄÄRUS**

Kanepi 19.09.2024 nr 1-2/

**Maamaksumäärade kehtestamine 2025. aastaks**

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37, maamaksuseaduse § 5 lõike 1, § 81 alusel.

**§ 1. Maamaksumäärade kehtestamine**

(1) Kehtestada Kanepi valla haldusterritooriumil järgmised maamaksumäärad:

1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule 0,50 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

2) käesoleva lõike punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,50 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

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

**§ 2. Rakendussätted**

(1) Tunnistada kehtetuks Kanepi Vallavolikogu 15.06.2023 määrus nr 10 „Maamaksumäära kehtestamine”.

(2) Määrus jõustub 01.01.2025. a.

Piret Rammul

volikogu esimees

**SELETUSKIRI**

Kanepi Vallavolikogu määruse eelnõule

**„Maamaksumäära kehtestamine 2025. aastaks”**

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37, maamaksuseaduse § 5 lõike 1, § 81 alusel.

1. **Sissejuhatus**

Maamaks on riiklik maks, mis laekub täies ulatuses kohaliku omavalitsuse üksuse (edaspidi KOV) eelarvesse. Maamaksumäärade kehtestamine on maamaksuseadusega (edaspidi MaaMS) jäetud KOVide otsustada ehk maamaks on oluline tuluallikas, mille üle KOV ise saab otsustada. Riik on maade hindamisel ja MaaMS kehtestamisega selgelt mõista andnud, et maa on piiratud ressurss ning maade maksustamine peab suunama maa omanikke või kasutajaid kasutama seda ühiskonna heaolu ja majanduskasvu edendaval viisil. Maa maksustamine põhineb maa turuväärtusel, mis sõltub eelkõige maa asukohast ja vähemal määral ka kasutamise võimalustest. Mida suuremat heaolu või tulu on maa kasutamisest võimalik saada, seda suurem on maamaks. Samal ajal ei tohi maamaks liigselt pärssida maa kasutamisest tulu teenimist. Maamaks on Eestis ainuke varamaks.

2022. a korralise maade hindamise tulemusel suurenes maa maksustamishind üle Eesti keskmiselt 8,3 korda. Maamaksukoormuse liiga kiire kasvu ärahoidmiseks vähenesid 2024. a maksimaalsed maamaksumäärad 2,5-5 korda.

MaaMS seletuskirjas tuuakse välja, et maamaksu kehtestamise õigus on üks KOVide finantstagatisi, mille eesmärk on tagada piisavad rahalised vahendid oma ülesannete täitmiseks. Selleks, et õigus makse kehtestada ja maksutulu saada ei muutuks illusoorseks, näeb seadusandja ette KOVidele piisavalt ulatusliku otsustuspädevuse. Põhisedause § 113 ei välista, et ka formaalselt riikliku maksuhalduri tõttu riiklikuks maksuks nimetatud maamaksu puhul ei võiks seadusandja anda KOVile maksu rakendamiseks seadusega võimalikult ulatusliku autonoomia tingimusel, et olulisemad maksukomponendid on reguleeritud seadusega.

Arvestades riigi rahanduse väga keerulist olukorda, kus aastatel 2025–2027 ulatub valitsussektori eelarve puudujääk ca 5%-ni SKT-st, ei ole sisuliselt võimalik riigieelarve tulude arvelt KOVide tasandusfondi mahtu suurendada. KOVidele tulubaasi kasvu potentsiaali tekitamiseks on antud KOVidele võimalus ise otsustada maamaksumäärade, aastase maamaksu kasvu ja maksusoodustuste üle. KOVi tasandi maksuautonoomia võimaldab kogukonnal leida tasakaalu teenuste taseme ja maksudega panustamise vahel. See tähendab, et kogukonnas saab kokku leppida, mida ollakse nõus maksma mingi teenuse kättesaadavuse või kvaliteedi tõstmise eest. Maamaks on püsinud enam-vähem sama suur alates 2012. aastast, aga näiteks KOVide teehoolduse ja lumekoristuse kulud on samal perioodil kasvanud kaks kuni kolm korda. Maade korralise hindamise eesmärk koos maamaksuseaduse muudatustega oli KOVidele anda juurde võimalusi suurendada maamaksu laekumist.

2024. aastal muudetud MaaMS § 81 lg 2 kohaselt kehtestati 2025. a aastaks maamaksu kasvule ühetaoline üleriigiline piirmäär 50% ja 20 eurot: kui maamaksu summa 50% suurenemine on väiksem kui 20 eurot, siis tõuseb maamaks katastriüksuse lõikes 20 eurot.

MaaMS muudatuste kohaselt saavad 2026. aasta maamaksu määramisel KOVid otsustada ise maamaksu aastase kasvu piirmäära protsendi üle (maamaksu summa aastaseks kasvuks võib kehtestada 10 kuni 100 protsenti võrreldes eelmise aasta maamaksu summaga).

Kehtiva MaaMS § 5 lg 1 kohaselt peab kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestama maamaksumäärad hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. oktoobriks.

**2. Milliste õigusaktidega on küsimus reguleeritud**

Kanepi Vallavolikogu kohustus maamaksumäärade kehtestamiseks 2025. aastaks tuleneb MaaMS § 5 lõikest 1, mille kohaselt peab kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestama maamaksumäärad hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. oktoobril igale järgmisele maa sihtotstarbegrupile maksumäära:

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

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

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

**3. Õigusakti sisu selgitus**

Maksumäära kehtestamisel tuleb arvestada muudetud MaaMS § 81 lõikeid 1 ja 2, millega suurendatakse 2025. aastaks üleriigiliselt ühtseid maamaksu aastase kasvu piirmäärasid 10%-lt 50%-le (või 5 eurolt 20 eurole, kui protsendina arvestatud summa on sellest väiksem).

MaaMS § 5 lg 1 alusel kavandatakse selle määruse eelnõu kohaselt maamaksumäärade kehtestamine üheks aastaks ehk 2025. aastaks ja järgmistele maa sihtotstarbegruppidele:

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

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

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

Põhjus maamaksumäärade kehtestamiseks üksnes 2025. aastaks on MaaMS muudatus, mis seab 2025. aasta maamaksu kasvule ühetaolise üleriigilise piirmäära, milleks on 50% ja 20 eurot. MaaMS muudatuste kohaselt 2026. aasta maamaksu määramisel saavad KOVid otsustada ise maamaksu aastase kasvu piirmäära protsendi üle (maamaksu summa aastaseks kasvuks võib kehtestada 10 kuni 100 protsenti, võrreldes eelmise aasta maamaksu summaga).

Maamaksu komponendid on maa väärtus ja maksumäär. Maa väärtus 2022. aasta hindamise tulemusel muutus erinevalt: põllumajandusmaa (haritav maa) osas oli kohati väärtuse tõus 20 x, muu maatulundusmaa (mets, looduslik rohumaa, muu maa) muutus väärtus kordades vähem.

MaaMS seletuskirjas on välja toodud, et maamaksu aastase kasvu piirmäär on olemuselt ajutine, et ära hoida maamaksu hüppeline kasv ühe aastaga ja anda maaomanikele võimalusi kohaneda uue maa hindamisega. Kui maamaksu kasvu piiranguga üleminekuaeg on väga pikk, vähendab see maaomaniku arusaamist maa tegelikust turuväärtusest ja ei taga maamaksu eest pakutavate avalike teenuste kättesaadavuse ja kvaliteedi säilimist. Seega maamaksu aastase kasvu piirmäära suuruse määramisel tuleb leida mõistlik tasakaal maa turupõhisusel põhineva maksustamise ja selle vahel, et maaomanike jaoks oleks tagatud sujuv üleminek hindamisjärgsele õigele maksutasemele.

Seetõttu kehtestati maade hindamise tõusust põhjustatud maamaksu hüppelise suurenemise vältimiseks 2024. aastal maamaksu aastaseks lubatud kasvuks 10% eelmise, 2023. aasta maamaksusummast.

Maamaksu aastase kasvu piirangu rakendamisel on esimeseks tehteks maa praeguse väärtuse ja vastavale maa sihtotstarbele kehtiva maksumäära korrutamine, kusjuures vabastusi ja soodustusi ei arvestata.

MaaMS muudatuse kohaselt 2025. aasta maamaksu aastane kasv ei saa olla rohkem kui 50% võrreldes 2024. aasta maksusoodustuste ning maksuvabastusteta maamaksusummast. Kui 50% kasv on väiksem kui 20 eurot, siis on aastaseks kasvuks 20 eurot. Kui maamaksu aastase kasvu piiranguga arvutus on tehtud, lahutatakse maha maksuvabastused ja -soodustused ning saadakse maamaksu kohustuse suurus.

Kanepi valla otsus maamaksumäärasid võrreldes 2024. aastaga mitte muuta on seotud riigipoolse 2025. aastaks kehtestatud ühetaolise 50% ja 20 euro piirmääraga.

Maksumäära alandamine, kui riik on seadnud maamaksu kasvule ühetaolise piirmäära 50% ja 20 eurot, ei ole põhjendatud. Maksumäära alandamine maatulundusmaa sihtotstarbegrupi osas tooks leevenduse üksnes neile maaomanikele, kelle maa väärtus ei ole 2022. aasta hindamise tulemusel kordades tõusnud. Maaomanikel, kelle katastriüksuse väärtus on tõusnud 20 x või enamgi maksumäära alandamine mingit leevendust kaasa ei too ja nendel maamaks tõuseb kasvavas joones katastriüksuse lõikes 50% ja 20 eurot.

Maksumäära alandamine maatulundusmaa osas annab maaomanikule leevenduse vaid siis, kui KOVil on võimalik muuta ka kasvu piirmäära.

Kui arvestada 2025. aastal maamaksu kasvu piiranguga 50%/20 eurot ja hetkel kehtivate maksumääradega ( 0,5 %;0,5% ja 1,0%) on prognoositav maamaksu laekumine valla eelarvesse 422 856 eurot (võrdluseks: 2024. a prognoos on 305 103 eurot).

Koduomaniku soodustuse prognoos arvutuste juures 2024. aasta summa 14 735 €

Koduomaniku soodustuse prognoos arvutuste juures 2025. aasta summa 19 198 €

Kui arvestada 2025. aastal kasvu piiranguga 50%/20 eurot ja lubatud maksimum maksumääradega (1,0%; 0,5% ja 2,0%) , oleks prognoositav maamaksu laekumine 440 135 eurot (võrdluseks: 2024. a prognoos 305 103 eurot).

Koduomaniku soodustuse prognoos arvutuste juures 2024. aasta summa 14 753 €

Koduomaniku soodustuse prognoos arvutuste juures 2025. aasta summa 26 473 €

MaaMS § 11 lõigetest 5 ja 6 tulenevaid täiendavaid soodustusi ei kavandata.

Määruse mõjud

Määrus on vajalik maamaksu arvestamiseks. Maamaks laekub omavalitsuse eelarvesse. Määruse vastuvõtmisega ei kaasne täiendavaid kulusid.

Rakendamisega seotud tegevused

Kehtetuks tunnistatakse Kanepi Vallavolikogu 15.06.2023 määrus nr 10 „Maamaksumäära kehtestamine”

Määruse jõustumine

Määrus jõustub 1. jaanuaril 2025. Maksumäärad peab kohaliku omavalitsuse üksus sisestama maamaksu infosüsteemi maksustamisaastale eelneva aasta 1. oktoobriks.

Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine

Maamaksumäära kehtestamist arutati volikogu majandus- ja eelarvekomisjoni 11.09.2024 toimunud koosolekul. Komisjon otsustas maamaksu määrasid mitte tõsta ja esitada volikogule ettepaneku kehtestada 2025.a maamaksumääradeks 2024.a kehtinud maksumäärad:

1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule 0,50 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

2) punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,50 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

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

Kehtivate ja kehtestatavate maamaksumäärade alusel on prognoositav arvestuslik maamaks Kanepi vallas 2025. aastal ca 422 856 eurot.

Eelnõu koostas

Urmas Kolina

keskkonnaspetsialist