

Maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Eelnõuga nähakse ette muudatused maamaksuseaduses (MaaMS).

Maamaks on riiklik maks, kuid laekub täies ulatuses kohaliku omavalitsuse üksuste (edaspidi KOV) eelarvetesse. Maamaksu määrade kehtestamine ja teatud ulatuses maksusoodustuste kohaldamine on MaaMSiga jäetud KOVide otsustada. Seega on maamaks oluline tulullikas, mille üle KOV ise otsustab.

Eelnõu eesmärk on KOVide otsustusvõimaluste suurendamine maamaksu määramisel, mis suurendab samal ajal eelduslikult KOVide maksutululu ja tugevdab finantsautonoomiat. Selleks nähakse eelnõuga ette järgmised muudatused:

- suurendatakse muu maa¹ maksimaalset maksumäära 1,0%-lt 2,0%-le,
- maamaksu aastase kasvu piirangut muudetakse 10% ja vähemalt 5 euro pealt 2025. aastal 50% ja vähemalt 20 euro peale ning alates 2026. aasta maamaksu määramisest saavad KOVid otsustada ise maamaksu aastase kasvu piirangu üle,
- alates 2026. aasta maamaksu määramisest nähakse ette seaduses sätestatud üleriigiliselt ühtse pindalapõhise kodualuse maa maksusoodustuse asemel summapõhine maamaksusoodustus, mille suuruse otsustab iga valla või linna volikogu,
- suurendatakse esimese maamaksu makse suurust ning
- sätestatakse maamaksu määrade, maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi ja kodualuse maa maksusoodustuste suuruse kehtestamise uus hiliseim kuupäev – 1. oktoober,
- täpsustatakse riigi omandis oleva ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maa maamaksuvabastuse alust.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja koostasid Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kohalike omavalitsuste osakonna juhtaja asetäitja Sulev Liivik (sulev.liivik@agri.ee), sama osakonna peaspetsialist Holger Ehrlich (holger.ehrlich@agri.ee) ning Rahandusministeeriumi maksupoliitika osakonna nõunik Lemmi Oro (lemmi.oro@fin.ee). Õigusliku ekspertiisi teostasid Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kohalike omavalitsuste osakonna õigusvaldkonna juht Martin Kulp (martin.kulp@agri.ee) ja õigusnõunik Olivia Taluste (olivia.taluste@agri.ee). Eelnõu väljatöötamisse kaasati Rahandusministeeriumi ning Maksu- ja Tolliameti spetsialiste.

1.3. Märkused

Eelnõu on seotud Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammiga, mille punkt 7.1.1 käsitleb KOVide finantsautonoomia suurendamist ja suuremat paindlikkust kohalike maksude kehtestamisel. Maamaks on küll maksukorralduse seaduse kohaselt riiklik maks, aga kogu tulu laekub KOVide eelarvetesse. KOVidel on õigus määrata maksumäärad ja seada maksusoodustusi. Seega aitab eelnõu sisuliselt kaasa Vabariigi Valitsuse eesmärkide täitmisele.

¹ MaaMS § 5 lõike 1 punkti 3 tähenduses maa, mis ei ole elumaa ega maatulundusmaa.

Eelnõu ei ole seotud muu menetluses oleva eelnõuga ega Euroopa Liidu õiguse rakendamisega. Eelnõuga muudetakse MaaMSi kehtivat redaktsiooni avaldamismärkega RT I, 10.03.2022, 33.

Seaduse muutmiseks ei ole koostatud seaduseelnõu väljatöötamise kavatsust (edaspidi *VTK*), kuna tegemist ei ole maksukorralduse aluseid ulatuslikult ja struktuurselt muutva regulatsiooniga. Eelnõuga kavandatavate muudatuste sihtrühma ehk KOVidega on muudatusi mitmel korral eelarveläbirääkimiste formaadis arutatud ning selle raames on võimalikud seaduse rakendamisega kaasnevad mõjud välja selgitatud. Seetõttu ei oleks samas küsimuses *VTK* koostamine enam ka sisuliselt põhjendatud, kuna see ei annaks eelnõu sisu osas lisaväärtust. Eelnõu on samuti kiireloomuline, sest kui muudatused jõustada 2025. a, peab KOVidele jääma piisav aeg maksumäärade ja maksusoodustuste üle otsustamiseks. KOVid peavad need otsused tegema eelnõu kohaselt hiljemalt 2024. a 1. oktoobriks. Erinevad ministrid on avalikus meedias maamaksu muudatusi üldjoontes tutvustanud.

Eelnõu vastuvõtmiseks Riigikogus on vajalik poolthääle enamus.

2. Seaduse eesmärk

Eelnõu eesmärk on suurendada KOVide finantsautonoomiat ja anda KOVidele rohkem paindlikkust kohalikul tasandil maksude kehtestamiseks.

Maa on piiratud ressurss ning maade maksustamine peab suunama maa omanikke või kasutajaid kasutama seda ühiskonna heaolu ja majanduskasvu edendaval viisil. Üldlevinud on printsiip, et maade 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. Varamaksude koormus on Eestis väga väike, kahanedes 2000. aasta 0,39%-lt 2022. aastaks 0,16%-le SKP-st. 2022. a näitaja on väiksem kui Lätis ja Leedus ning kõige väiksem ülejäänud OECD riikidega võrreldes². Eesti varamaksude osakaal kogu riigi maksutulust on OECD riikides väikseim. OECD keskmine varamaksude osakaal maksutuludest on perioodil 2000–2018 tõusnud 5,43%-lt 5,48%-le³. Samal perioodil Eesti sama näitaja on langenud 1,25%-lt 0,6%-le. Eestis on varamaksude osakaal üldises maksukoormuses vähenenud 20 aasta jooksul ligikaudu kaks korda.

2022. a korralise maade hindamise tulemusel suurenes maa maksustamishind üle Eesti keskmiselt 8,3 korda⁴. Maamaksukoormuse liiga kiire kasvu ärahoidmiseks vähenesid 2024. a maksimaalsed maamaksumäärad 2,5-5 korda. Lisaks kehtestati piirang, mille kohaselt ei tohi maamaks aastast suureneda rohkem kui 10% või 5 eurot (kui maamaksu 10% kasv on väiksem kui 5 eurot, suureneb maamaks 5 eurot). KOVid pidid hiljemalt 2023. a 1. juuliks kehtestama 2024. a uued maamaksumäärad⁵.

Maamaks on kõige stabiilsem KOV tulullikas, sest maa on seotud konkreetse territooriumiga⁶ ning selle väärtus ei ole ajas kõikuv. Maamaks laekub täies ulatuses KOVide eelarvetesse ning moodustab KOVide põhitegevuse tuludest 2,3%. Põhiseaduse § 157 lg 2 näeb ette KOVidele

² OECD Property Tax database. Lätis on näitaja 0,78% ja Leedus 0,29% SKP-st.

³ OECD Property Tax database

⁴ <https://maamet.ee/maatoimingud-maakataster/maa-hindamine-ja-tehingud/2022-aasta-maa-korraline-hindamine>

⁵ Elamumaale ja maatulundusmaa õuema kõlvikule 0,1–0,5%, ülejäänud maatulundusmaa 0,1–0,5% ja kõik muu sihtotstarbega maad 0,1-1,0% maamaksumishinnast.

⁶ MaaMS § 6 kohaselt laekub maamaks maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse eelarvesse.

õiguse kehtestada seaduse alusel makse. Kohalike maksude kehtestamise õigus on üks KOVide finantstagatise, mille eesmärk on tagada piisavad rahalised vahendid oma ülesannete täitmiseks⁷. Selleks, et õigus makse kehtestada ei muutuks illusoorseks, peab seadusandja ette nägema KOVidele piisavalt ulatusliku otsustuspädevuse. Piisava maksuautonoomia puudumise tõttu on Eesti KOVid suures sõltuvuses keskvalitsuse rahastamise otsustest. See sunnib KOVid ära ootama riigipoolsed rahastamise otsused eelarvete tegemisel ning pärsib pikemaajalist planeerimist kohaliku elu korraldamisel, sest Vabariigi Valitsus pigem teeb otsuseid ühe aasta kaupa. Riigi rahanduse seis on muutunud kehvemaks ning eelseisvatel aastatel pole põhjust eeldada, et KOVide tulubaasi on võimalik suurendada riigieelarve tulude kasvu arvelt⁸. KOVidele tulubaasi kasvu potentsiaali tekitamiseks on vaja suurendada võimalust ise otsustada maamaksu määrade, 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, et mida ollakse nõus maksma mingi teenuse kättesaadavuse või kvaliteedi tõstmise eest. Maamaks on püsinud enam-vähem sama suur alates 2012. aastast, aga KOVide teeholduse ja lumekoristuse kulud on näiteks samal perioodil kasvanud kaks korda⁹.

2022. a maade korralise hindamise tulemused kombinatsioonis 2024. a kehtima hakanud uute maksimaalsete maamaksu määrade ja maamaksu aastase kasvu piiranguga 10%/5 eurot on osades KOVides tekitanud olukorra, kus 2024. a maamaksu laekumine võib eeldatavasti jääda väiksemaks 2023. a laekumisest¹⁰. Selline olukord võib tekkida seetõttu, et aastase maamaksu kasvu piirangu tõttu täiendav maamaksu laekumine ei kompenseeri nendelt maadelt vähenevat maamaksu laekumist, mille maksustamishind väheneb või kasvas vähem kui maksimaalsete määrade allapoole korrigeerimine. Maade korralise hindamise eesmärk koos maamaksu muudatustega oli aga KOVidele anda juurde võimalusi suurendada maamaksu laekumist. Eelnõuga tehtavad muudatused võimaldavad KOVidel lahendada tekkinud olukorda, sest maamaksu aastase kasvu piirangu protsenti suurendatakse ning alates 2026. võimalatakse selle suuruse üle ise otsustada. Lisaks suurendatakse muu maa maksimaalset maksumäära.

Kolmas eelnõuga kavandatud muudatus on 2012. a MaaMSis kehtestatud pindalapõhise kodualuse maa ühtse maksusoodustuse¹¹ põhimõtete muutmine. OECD on soovitanud Eestil varamaksude osakaalu suurendada (eelkõige maksubaasi laiendamine elamumaal)¹². Üleriigiline ühetaoline maksusoodustus ei võimalda KOVidel tulenevalt kohalikest huvidest ja eesmärkidest maakasutust suunata ega eelarvesse vajalikku tulu teenida. Nt kasvava elanike arvuga KOVides võiks olla võimalik koduomanikke osaliselt maksustada taristu väljaehitamise kulude katmiseks. Lisaks loobutakse eelnõus kodualuse maa maksusoodustuse pindalapõhisusest ja minnakse üle summapõhisele maksusoodustusele, mille suuruse määrab KOV volikogu. Maksusoodustuse mõte on vähendada vähemkindlustatud isikute maksukoormust, aga kehtivas MaaMSis olev pindalapõhine maksusoodustus võimaldab kallite maade omanikel saada isegi mõne tuhande euro suuruses maksusoodustuse, kui nad on rahvastikuregistris määranud oma elukohana vastava aadressi.

Seaduse muudatusega antakse KOVidele suurem kaalutus- ja otsustusruum maamaksu määramisel.

⁷ Põhiseaduse kommenteeritud väljaanne <https://pohiseadus.ee/sisu/3642>

⁸ Riigi eelarvestrateegia näitab aastatel 2025-2027 valitsussektori struktuurse eelarvepositsiooni suuruseks 2025. a -3,2% ja 2027. a -4,3%⁸. Alates 2025. a on struktuurse eelarvepositsiooni eesmärk Euroopa Liidus kokku lepitud reeglite kohaselt -1,0%.

⁹ Allikas riigiraha.fin.ee. Tegevusalad maanteetransport ja avalike alade puhastamine

¹⁰ Ca 15 KOVil võib selline olukord tekkida

¹¹ Tiheasustuse alal 0,15 ha ja hajaasustuse alal 2,0 ha.

¹² [OECD Economic Surveys: Estonia 2019](#). OECD, 2019, lk 29 pikas versioonis.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb kahest paragrahvist, millest esimene käsitleb muudatusi MaaMSis ja teine näeb ette seaduse jõustumissätteid.

Eelnõu § 1

Punktiga 1 muudetakse § 4 lõike 1 punkti 9, millega täpsustatakse riigi omandis olevalt ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maalt maksuvabastuse määramist.

2013. a jõustus riigi omandis olevalt ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maalt maksuvabastus. Sellistel maadel asuvad valdavalt avalikku võimu teostavate riigiasutuste büroo- ja administratiivhooned, kuid esineb vähemal määral ka haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitisi. Reegli rakendamisel on tekitanud küsitavusi, kui riigivara valitseja on riigi omandis oleva ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maa andnud hoonestusõiguse, kasutusvalduse, rendi või mingi muu lepingu alusel eraõiguslikule juriidilisele isikule või füüsilisele isikule kasutada, kas siis peab rakenduma maksuvabastus. Riigi omandis oleva maa kasutaja võib tegeleda tema kasutusse antud riigi maal äritegevusega ning sellisel juhul maksuvabastus annab eraõiguslikust juriidilisest isikust või füüsilisest isikust maakasutajale ebaausa konkurentsieelise. Sättega täpsustatakse, et maksuvabastus seotakse maa kasutamise ja see laieneb ainult juhtudel kui ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maad kasutab riigiasutus (nagu näiteks ministeerium, muu riigi ametiasutus või hallatav asutus). Terminit „riigiasutus“ mõistetakse sättes laias tähenduses. See hõlmab nii Vabariigi Valitsuse seaduse § 39 lõikes 3 nimetatud valitsusasutusi (ministeeriumid, kaitsevägi, Riigikantselei, ametid ja inspeksioonid ning nende kohalikud täidesaatva riigivõimu volitusi omavad asutused), avaliku teenistuse seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud riigi ametiasutusi (sh Riigikogu Kantselei, Vabariigi Presidendi Kantselei, Riigikontroll, Õiguskantsleri Kantselei, kohus, soolise võrdõiguslikkuse ja võrdse kohtlemise voliniku kantselei) kui ka nende hallatavaid asutusi. Kui KOV asutus on munitsipaalmaal, siis ei pea MaaMS § 4 lõike 1 punkti 6 kohaselt maamaksu maksma. Seega võrdse kohtlemise mõttes on kohane, kui riigi omandis ühiskondliku ehitise maad kasutab KOV asutus maamaksu vabalt. KOV asutus ei peaks KOVile maksu tasuma. KOV asutused on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse tähenduses ametiasutused ja ametiasutuse hallatavad asutused. Maamaksu ei pea maksma riigiomandis ühiskondlikku maad lepingu alusel kasutavad välisriikide saatkonnad, rahvusvahelised organisatsioonid ja kirikud, kogudused, kui maakautus vastab MaaMS § 4 lõike 1 punktidele 2, 3, 5 ja 8. See tagab võrdse kohtlemise nii omandis maa kui riigiomandis maa lepingu alusel kasutamisel.

Muudatust rakendatakse 2026. algusest, sest muudatuse rakendamiseks tuleb teha IT arendus.

Punktiga 2 muudetakse § 5 lõiget 1, millega pikendatakse KOVidele määratud maamaksu määrade kehtestamise tähtaega 1. juulilt 1. oktoobriks.

MaaMS § 5 lg 1 kohaselt peab KOV järgneval aastal kehtima hakkavad maksumäärad kehtestama hiljemalt eelneva aasta 1. juulil, et tagada maaomanikele võimalikult vara selgus järgneva aasta maamaksu suuruselt. Maksukorralduse seaduse (edaspidi MKS) § 4¹ kohaselt peab üldjuhul maksuseaduse muudatuse vastuvõtmise ja jõustumise vahele jääma vähemalt kuus kuud. See MKS säte ei kohaldu KOVide maksumääruste kohta.

MaaMS § 7 lg 1 kohaselt on maamaksu esimese makse tasumise tähtaeg 31. märts. Seega maamaksu määrade kehtestamisel 1. oktoobriks on maaomanikel piisav aeg muudatustega arvestamiseks ja kohanemiseks.

Kui KOVid saavad ajapikendust maamaksu määrade kehtestamisel kuni 1. oktoobrini, on KOVidel võimalik ära oodata Rahandusministeeriumi maksuprognosis ning võimalusel ka riigieelarve kuluotsused. Need lähteteadmised suurendavad KOVide eelarveotsuste tegemise kvaliteeti.

Seadusega sätestatav 1. oktoober on hilisem lubatud kuupäev maamaksu muudatuste tegemiseks, et need rakenduksid järgneval aastal. Tähtaeg 1. oktoober määrati ka KOVide otsustada antud maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi ja kodualuse maa maksusoodustuse kehtestamiseks.

Punktiga 3 muudetakse § 5 lõike 1 punkti 3, millega muu maa maksimaalseks maksumääraks kehtestatakse 2,0% maa maksustamishinnast praeguse 1,0% asemel.

Maade korralise hindamisega seotud seaduse muudatusega kehtestati 3 katastriüksuste sihtotstarvete gruppi, millele kehtestati maksimaalne maksumäär¹³. Maksimaalsete lubatud maksumäärade ülempiiri kehtestamisel tuleb silmas pidada, et maamaks koostoimes ülejäänud maksudega ei hakkaks takistama maa kasutamisest mõistliku tulu saamist. Samal ajal peavad maksimaalsed määrad olema sellised, et KOVidel säiliks reaalne võimalus maamaksu määrade kehtestamisel teenida täiendavat tulu. Seetõttu vähendati 2024. aastaks maksimaalseid maamaksu määrasid 2,5–5 korda olenevalt maa sihtotstarbe grupist. Maksimaalsete määrade otsustamisel 2019/2020. a oli võimalik lähtuda Maa-ameti esialgsetest hinnangutest sihtotstarvete gruppide lõikes.

Maa-amet viis 2022. a läbi maade korralise hindamise katastriüksuste lõikes. Katastriüksuste lõikes maamaksu arvutamisel on selgunud, et osades KOVides on 2024. a maamaksu laekumise prognoos väiksem kui 2023. a laekumine¹⁴. Ärimaal, tootmismaal ja transpordimaal vähendati maksimaalset maamaksumäära 2,5 korda, kuid mitmes KOVis suurenes nende sihtotstarvete maksustamishind vähem kui 2,5 korda¹⁵. Näiteks Maardu linnas suurenes 3. maksugrupi maksustamishind 1,8 korda ning Põhja-Sakala vallas 2,0 korda. Selline maksustamishinna vähenemine või väike kasv on tingitud eelkõige tootmismaa hindamismetoodikast¹⁶. Nende maade maksu laekumise vähenemist ei kompenseeri ka ülejäänud maade maamaksu tõus. Kui maamaksu aastasele kasvule on seatud 10% ja 5 eurone piirang, siis maamaksu vähenemisele piirangut ei ole. Maksimaalsete määrade üle otsustamisel 2019/2020. a ei osatud ette näha olukorda, kus maksimaalsete määrade juures võib laekumine väheneda osades KOVides allapoole 2023. a taset.

OECD riikide praktikas on ärise ja tootmise kinnisvaramaksu määrad kõrgemad kui põllumaa ja elamumaa^{17,18}. Võib väita, et äri- ja tootmismaa rakendatakse nn standardmäärasid ja ülejäänud maa sihtotstarvetele rakendatakse soodusmäärasid. Selle põhjus

¹³ Elamumaa ja maatulundusmaa õuema kõlvik maksimaalne määr 0,5%, maatulundusmaa (va õuema kõlvik) maksimaalne määr 0,5%, kõikide muude sihtotstarvete maksimaalne määr 1,0%.

¹⁴ Ca 16 KOVil võib selline olukord tekkida

¹⁵ Viimsi, Maardu, Jõelähtme, Loksa, Kohtla-Järve, Saaremaa.

¹⁶ 2001. a hindamisel oli ehitusmaade hindamismetoodika ebaühtlane. 2022. a muudatusega võeti kasutusele üleriigiliselt ühetaoline metoodika, nt pindala kohandus (suurematel maatükkidel on ruutmeetri väärtus väiksem). Lisaks määrati 2001. a osadele mereäärsetele maadele nõ ette liiga kõrge hind turuootuste kohaselt.

¹⁷ Making Property Tax Reform Happen in China. A Review of Property Tax Design and Reform Experiences in OECD Countries, OECD 2021

¹⁸ Rootsisis on äri- ja tootmismaa maksimaalne kinnisvaramaksu määr nt 2,8% ja kodudel 1,0%.

seisneb selles, et eluasemete kulud ei muutuks liiga suureks ning põllumaa puhul on maa peamine tootmissisend ja tootjale oluline kulukomponent.

Ettevõtete jaoks on maamaks väike kulu (vt mõju analüüs) ning olulisemad tegurid asukoha valikul on oskustööjõu olemasolu, transporditaristu ja -kulud jne. Kui KOV otsustab äri- ja tootmismaa maamaksu määra suurendada, võimaldab see pakkuda paremal tasemel avalikke teenuseid antud piirkonnas, sh ettevõtjatele (kiiremad menetlused, paremini korras teed).

Eelnõu koostamisel kaaluti muu maa maksimaalse maksumäära jätmist seaduses sätestatud tasemele. See tähendab, et osadel KOVIDel jääks maade hindamismetoodika muutumise tõttu osade maa sihtotstarvete puhul maamaksu laekumine pärast uute maksustamishindade rakendamist väiksemaks kui 2023. a laekumine. Kui maamaksu laekumine väheneb toob see kaasa avalike teenuste kättesaadavuse või kvaliteedi languse.

Eelnõuga suurendatakse muu maa sihtotstarbega maa maksimaalset maamaksu määra 1,0%-lt 2,0%-le alates 2025. aastast. Kas maksimaalsete määrade suurendamine toob kaasa mõnes kohas maksutõusu, sõltub kohalikul tasandil tehtavatest kaalutusotsustest.

Punktiga 4 muudetakse MaaMS § 5 lõikes 3 maksumäärade muutmise korral KOV andmete sisestamise aega. KOV peab sisestama maamaksu määrad maamaksu infosüsteemi maksustamisaastale eelneva aasta 2. oktoobriks praeguse 1. septembri asemel. Muudatus on tingitud sellest, et maamaksu määrade kehtestamise hilisem tähtaeg nihutati eelnõuga 1. juulilt 1. oktoobriks.

Punktiga 5 muudetakse MaaMS § 7 lõike 1 sõnastust. Hetkel kehtiva regulatsiooni kohaselt on maamaksu võimalik tasuda kahes osas, kui maamaks ületab 64 eurot. Sellisel juhul tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool maamaksusummast, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Piirmäär 64 eurot kehtib 2011. aastast alates, kui toimus üleminek eurole. Keskmine palk on perioodil 2011 – 2022 kahekordistunud¹⁹ ja seetõttu on mõistlik piirmäär suurendada 100 eurole.

2023. a tasus kahes osas maamaksu 23% maksumaksjatest. Esimese tähtajaks laekus 57% kogu aastasest määratud maamaksu summast²⁰.

Punktidega 6 ja 8 muudetakse MaaMS § 8¹ lõikeid 1 ja 2, millega suurendatakse 2025. aastaks üleriigiliselt ühtset maamaksu aastase kasvu piirmäärasid 10%-lt 50%-le (või 5 eurolt 20 eurole, kui protsendina arvestatud summa on sellest väiksem).

2022. a korralisel hindamisel määratud maa maksustamishindade ja uute maksimaalsete määrade²¹ juures maamaksu aastase kasvu piiranguta suureneks 60% katastriüksustest maamaks alla 2 korra, 29% 2-5 korda, 11% üle 5 korra. Maamaksu aastase kasvu piiranguta võib paljude maaomanike jaoks olla maamaksu kasv üleliia kiire, riivates omanike õigustatud ootust, et maksud ei saa kordades kasvada niivõrd lühikese etteteatamisajaga

Maade hindamisest või maksumäärade tõusust põhjustatud maamaksu hüppelise suurenemise vältimiseks kehtestati 2024. a maamaksu aastaseks lubatud kasvaks 10% eelmise aasta maamaksusummast. Kui maksusumma suurenemine jääb 10%-lise piirangu juures võrreldes eelmise aastaga alla viie euro, suurendatakse maamaksu summat viie euro võrra. Siiski ei saa maamaks kasvada suuremaks kui maa maksustamishinnast ja maamaksu määrest lähtub. Maamaksu aastase kasvu piirangut rakendatakse katastriüksuse ja omandiosa põhisel.

¹⁹ Statistikaamet

²⁰ Allikas Maksu- ja Tolliamet

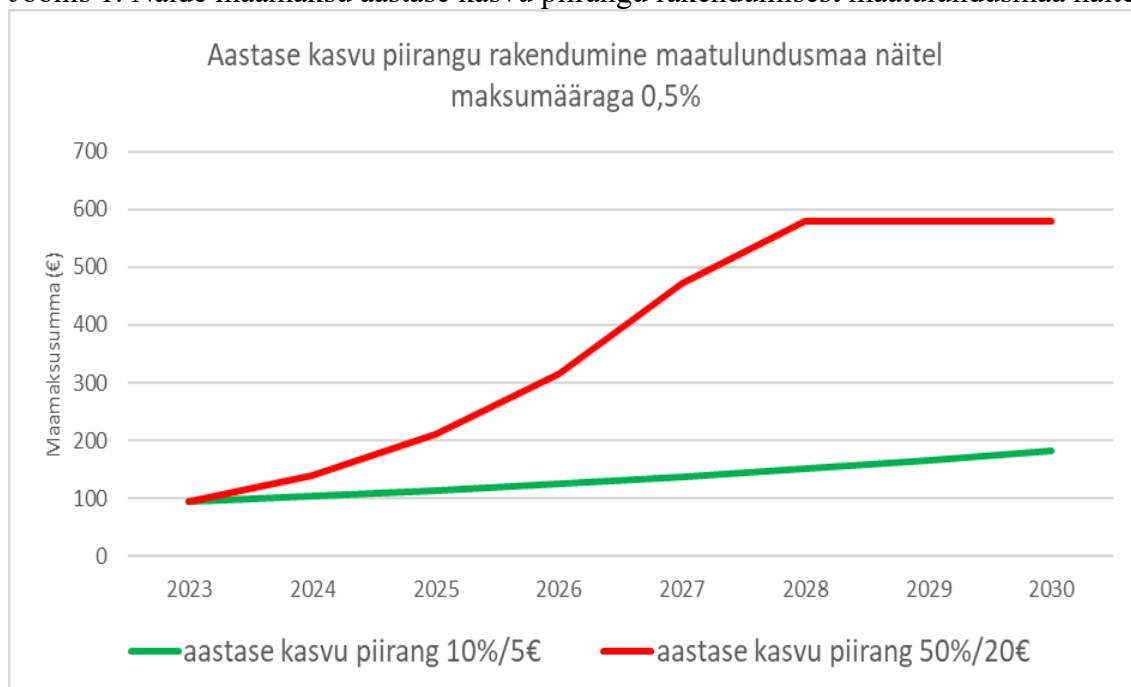
²¹ Arvestab eelnõuga kavandatavat muu maa maksimaalse määra suurendamisega 2%-le.

Maamaks peab põhinema maa turuväärtusel. Maamaksu aastase kasvu piirang on olemuselt ajutine, et ära hoida maamaksu hüppeline kasv ühe aastaga ja anda maaomanikele võimalusi kohaneda uue maa hindamise ja omavalitsuste otsuste tulemustega. Samas tuleb arvestada, et üleminekuajal turupõhisele maa maksustamisele oleks mõistliku pikkusega, et tagada õiglane turuväärtusel põhinev maa maksustamine. Kui maamaksu kasvu piiranguga üleminekuajal on väga pikk, vähendab see maaomaniku arusaamist maa tegelikust turuväärtusest ja ei taga selle eest pakutavate avalike teenuste kättesaadavuse ja kvaliteedi säilimist. Seega maamaksu aastase kasvu piirangu suuruse määramisel tuleb leida mõistlik tasakaal maa turupõhisusel põhineva maksustamise ja selle vahel, et maaomanike jaoks ei muutuks maamaksu kohustus üle jõu käivaks. Samuti tuleb maamaksu puhul arvestada KOVide rolliga, kes määravad maamaksu määra kehtestamisega tegeliku maksukoormuse suuruse.

2022. a korralise hindamise tulemused koosmõjus uute maksimaalsete määradega ja maamaksu kasvu aastase piiranguga tekitasid olukorra, kus paljud KOVid kehtestasid maamaksu maksimaalsed määrad, et 2024. a maamaksu laekumine oleks kindlasti suurem kui 2023. a. Ca 20 KOVi puhul tekkis siiski olukord, kus KOV kehtestas maksimaalsed maksumäärad, kuid maamaksu aastase kasvu piirangu 10%/5 eurot ja osade maade maamaksu vähenemise kombinatsiooni tõttu jäi 2024. a laekumine väiksemaks 2023. a laekumisest.

Eelnõuga muudetakse maamaksu aastase kasvu piirangut ning 2025. a maamaksu aastane kasv ei saa olla rohkem kui 50% võrreldes eelmise aasta maksusoodustuste ning maksuvabastusteta maamaksusummaga. 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.

Joonis 1. Näide maamaksu aastase kasvu piirangu rakendumisest maatulundusmaa näitel



Tabel 1. Näide maamaksu aastase kasvu piirangu rakendamise kohta

	eurot					
	Maamaks 2023	Uue maa maksustamishinnaga tegelik maamaks 0,25% maksumääruga	Proгноositav maamaksu suurus 2024 (+10% või +5 EUR)	Proгноositav maamaksu suurus 2025 (+50% või +20 EUR)	Proгноositav maamaksu suurus 2026 (+50% või +20 EUR)	Proгноositav maamaksu suurus 2026 kaitsemehhanismi ei ole vaja
Elamumaa 0,1 ha	32	102	37 (+5 EUR) <i>10% oleks 3,7 eurot</i>	57 (+20 EUR) <i>50% oleks 18.5 eurot</i>	85,5 (+50%)	102

Maamaksu aastase kasvu piirang jaotab maade korralisest hindamisest tingitud potentsiaalse maamaksu kasvu mitme aasta peale. Aastase kasvu piirmäär rakendamine lõppeb, kui tegelik maamaks (maa maksustamishind korda maamaksu määr) on väiksem kui eelmise aasta maamaks koos kasvu piirmääruga summa.

Muudatus on ühe aasta kohta, sest maamaksu muudatused on muuhulgas mõeldud ka käimasoleva tulumaksu ümberkorraldusest tingitud osade KOVide tulude vähenemise negatiivse mõju leevendamiseks. Seetõttu ei ole võimalik jätkata 2025. a praegu kehtiva maamaksu aastase kasvu piiranguga 10%/5EUR. Tegelik eesmärk on KOVide suurem otsustusõigus maamaksu suuruse määramisel, milleks oleks maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi üle otsustamine.

Punktidega 7 ja 9 muudetakse MaaMS § 8¹ lõikeid 1 ja 2 selliselt, et muudatused rakenduvad 2026. a maamaksu suhtes.

Maamaksu kui KOV eelarvesse laekuva maksu eesmärk peaks olema KOVidele võimalikult suure kaalutlusruumi võimaldamine, et maamaksu kehtestamisel oleks võimalik lähtuda kohalikest eelistustest. KOVi tasandi maksuautonoomia võimaldab kogukonnal leida tasakaalu teenuste taseme ja maksudega panustamise vahel.

Maamaksu aastase kasvu piirang on olemuslikult ajutine ja peab ära hoidma maaomaniku jaoks üle jõu käivat maamaksu kasvu. Paarikümne eurone aastane kasv ei oleks maaomaniku jaoks liigselt koormav. Kolmes KOVis on maade maksustamishind suurenenud 3-5²² korda ning sellistes KOVides on mõistlik kaitsemehhanismi abil üleminekuaeg kiiresti lõpuni viia. Samas paljudes teistes KOVides on maade maksustamishind suurenenud üle kümne korra²³. Seega on üleriigiliselt ühesuguse kõikidele KOVidele sobiva maamaksu aastase kasvu piirangu kehtestamine problemaatiline. Kui KOVid saavad määrata maamaksu aastase kasvusammu, on neil täiendav tööriist maaomanike jaoks optimaalse maamaksu suuruse määramiseks.

Eelnõuga nähakse ette, et KOV volikogu võib määrusega kehtestada maamaksu aastase kasvu piirangu protsendina. Seega mõni KOV võib aastase kasvu piiranguks määrata 10%, mõni teine jätkata 50%-ga ja mõni KOV võib kasvuprotsendi panna nii kõrge, et enamikel juhtudel jõuab maamaks kohe tegeliku suuruseni.

²² Maade maksustamishind on suurenenud alla viie korra Kohtla-Järve, Loksa ja Maardu linnas.

²³ Maa-Ameti andmetel 27 KOVi

Väikeses summas maamaksu suuruste puhul ei ole mõistlik aasta-aastalt maamaksu mõnekümne sendi või mõne euro võrra suurendada. Analoogselt ei väljastata nt alla 5 euroseid maksuteateid sellega kaasneva ebamõistliku halduskoormuse tõttu. Kuna maamaksu aastase kasvu piirang on oma iseloomult ajutine ja selle rakendamine on keerukas, on mõistlik jõuda võimalikult kiiresti maamaksu tegeliku suuruseni.

Eelnõuga kehtestatakse põhimõtte, et üleriigiliselt kehtib 20 eurone maamaksu aastase kasvu suurus, kui KOVi kehtestatud piirmäära järgi jääks maamaksu tõus alla 20 EUR. Kui KOV kehtestatud maamaksu määra ja aastase kasvu piirangu protsendi koosmõjus on maamaksu kasv üle 20 EUR, rakendub KOVi kehtestatud kasvu piirmäär. Seega võivad KOViti olla erinevad kombinatsioonid: 30%/20 eurot, 50%/20 eurot jne.

Eelnõus valiti üleriigiline ühtne nn väikeste maksusummade aastane tõusu piirmäär, et ühelt poolt liikuda ühetaolisemalt tegeliku maamaksu suuruse poole ja lihtsustada KOVide jaoks maamaksu aastase kasvu piirmäära valikut. Maksumäärade, aastase maamaksu kasvu protsendi kõrval kolmanda muutujaga opereerimine oleks KOVide jaoks väga keeruline.

Tabel 2. Näide KOVi kohta, kuidas maamaksu aastase kasvupiirangu 50%/20 eurot korral on võimalik maksumäära vähendades piirata maamaksu kiiret tõusu maatulundusmaade näitel

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aastase kasvu piirang 10%/5€ ja maksumäär 0,5%	424 485	445 898	488 187	527 751	564 742	599 490
Aastase kasvu piirang 50%/20€ ja maksumäär 0,5%	-	-	605 208	745 757	911 093	1 102 823
Aastase kasvu piirang 50%/20€ uue maksumääraga, et maksukoormus ei tõuseks kõrgemaks 10%/5€ stsenaariumist	-	-	482 220	528 655	565 432	595 548
Uus tasakaalu maksumäär 50%/20€ korral		0,5	0,31	0,25	0,24	0,25

Maamaksu aastase kasvu piirangu suurendamisel 50%/20 eurole on KOVil võimalik 2024. a kehtestatud maamaksumäärasid vähendada ja valida sellised määrad, et maamaksu laekumine nt 2025. a oleks suhteliselt lähedane 2024. a laekumisele. Näites toodud KOVil on täiendav võimalus 2025. a määra 0,31% jääda rakendama ka pärast 2025. a, kui korrigeeritakse nt maamaksu aastase kasvu protsenti väiksemaks kui 50%-i.

Maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi KOVidele otsustada andmine nõuab Maksu- ja Tolliameti tehtavat IT arendust ning seetõttu ei saa see rakenduda enne 2026. a maamaksu määramist.

Maamaksu aastase kasvu piirmäära muutmine annab KOVidele juurde paindlikkust maksumäärade kehtestamisel. Samas maamaksu aastase kasvu piirangu põhimõtte muutmine ei tähenda automaatselt maamaksu tõusu, sest maamaksu suurus sõltub KOV volikogu otsustest.

Punktiga 10 täiendatakse § 8¹ lõikega 2¹. KOV sisestab maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi maamaksu infosüsteemi hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 2. oktoobriks. Sama kuupäev kehtib maksumäärade ja kodualuse maa maksuvabastuse suuruse sisestamise kohta. Kui nimetatud tähtpäevaks ei ole maamaksu aastase kasvu piirangu protsenti sisestatud,

arvutatakse maamaks eelmisel aastal kehtinud andmete alusel. See tähendab, et 2026. a võib automaatselt jätkuda ka 2025. a kehtinud aastase kasvu piirang 50%/20 eurot.

Punktid 11, 12 19 ning 20 puudutavad MaaMS § 8¹ lõike 4 muudatusi ja rakendamise erisusi 2024 ja 2025. aasta suhtes (eelnõu täiendamine §-dega 12³ ja 12⁴). Antud sätted eelnõus reguleerivad olukorda, kus muutuvad maatüki parameetrid (pindala või sihtotstarve) ning seetõttu tuleb maamaksu aastase kasvu piirmäära rakendamiseks välja arvutada 2023. a maamaksusumma, nagu selline katastriüksus oleks juba sel hetkel sellisena eksisteerinud. Seejärel kohaldatakse vajadusel antud maamaksusummale 2024. a kohta maamaksu aastase kasvu piirangut 10%/5 eurot, 2025. a kohta maamaksu aastase kasvu piirangut 50%/20 eurot ning alates 2026. a KOVi kehtestatud maamaksu aastase kasvu piirangut. Sätte muutmine tagab, et nt 2028. a maa sihtotstarbe muutmisel tehakse 2024. a arvutus maamaksu aastase piiranguga 10%/5 eurot ja 2025. a oma piiranguga 50%/20 eurot. Vastasel juhul peaks eelpool toodud arvutuse tegemisel rakendama nn hetkel kehtivat volikogu kehtestatud maamaksu aastase kasvu piirangut. See ei oleks aga maaomaniku suhtes õiglane, sest maksutõus oleks kiirem kui teistel maatükkidel.

Näide 1. Maamaksu aastase kasvu piirangu tagantjärele rakendamine kui muutub maatüki sihtotstarve

Muutub katastriüksuse sihtotstarve 31.12.2025

Maa maksustamishind 2023. aastal: 7500 eurot (5 000m², 1,5€/m², maatulundusmaa sihtotstarve)

Maamaks 2023. aastal: 150 eurot (maksumäär 2,0%)

Maa maksustamishind 2024. aastal: 35 000 eurot (5000m², 7€/m²)

Maamaks oleks **175 eurot** (maksumäär 0,5%)

2024. aasta maksuteate suurus: 165 eurot (maamaksu summa suureneb 10% võrreldes uue sihtotstarbega katastriüksuse 2023. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maamaksu summaga)

2025. aasta maksuteate suurus: **175 eurot** (ei rakendu maamaksu aastase kasvu piirang, sest sellisel juhul suureneks maamaks üle tegeliku maamaksu, mis on maa maksustamishinna ja maamaksumäära korrutis)

Muutub katastriüksuse sihtotstarve 31.12.2025 (5000m², elamumaa sihtotstarve)

Uue sihtotstarbega katastriüksuse nn teoreetiline maksustamishind 2023. aastal: 20 000 (5000m², 4€/m²)

Uue sihtotstarbega katastriüksuse maamaks oleks olnud 2023. aastal: 500 eurot (maksumäär 2,5%)

Maa maksustamishind 2026. aastal: 135 000 eurot (5000m², 27€/m²). Maamaks oleks **675 eurot** (maksumäär 0,5%)

2024. a maamaksu arvutamise aluseks võetakse 2023. a teoreetiline maamaks 500 eurot.

2024. aasta maksuteate suurus oleks olnud 550 eurot (maamaksu summa suureneb 10%)

2025. aasta maksuteate suurus oleks olnud 675 eurot (maamaksu aastase kasvu piirangut ei ole vaja, sest eelmise aasta maamaks + 50% kasv oleks suurem kui tegelik maamaks **675 eurot**).

Punktidega 13-16 muudetakse MaaMS § 11, millega kodualuse maa maksusoodustus muudetakse pindalapõhisest summapõhiseks ja maksusoodustuse suuruse üle hakkab otsustama KOV.

Eesti on koduomanike ühiskond, sest suur osa inimesi elab enda või perekonna omandis²⁴ oleval kinnistul. 2013. a kehtestatud üleriigilise kodualuse maa maksusoodustuse põhjendus oli, et eelkõige Tallinna põlisasumite väiksema sissetulekuga koduomanike jaoks tuli hoida elanike elamispiinaga seotud maksukoormust madalana²⁵. 2024. a laiendati kodualuse maa maksusoodustust liitsihtotstarbega maadele, kus vähemalt üks sihtotstarve on elamumaa. Elamu- ja ärimaa liitsihtotstarbega maal asuvas hoones elavad koduomanikud ei pea tulevikus enam ärimaa osa eest maamaksu maksma.

Kui maatüki suurus tiheasustuse alal on suurem kui 0,15 ha ja hajaasustuse alal suurem kui 2,0 ha, siis praegu need maaomanikud ei saa nimetatud pindala ületava osa eest koduomaniku maamaksu soodustust. Paljudes piirkondades on maakasutuse reeglid sellised, kus maaomaniku tahtest olenemata on maatüki pindala suurem kui koduomaniku maamaksu soodustuse määramisel arvesse võetakse. Miljööväärtuslikes piirkondades ei ole tihtipeale lubatud maatüki jagamine väiksemateks osadeks.²⁶

Maksusoodustuse eesmärk on vähendada väiksema sissetulekuga inimeste maksukulusid, et toetada nende toimetulekut. Eestis hetkel kehtiv põhimõte võimaldab aga mistahes turuväärtusega²⁷ maa omanikul saada maksusoodustust piiramatus summas, kui tema rahvastikuregistri järgne elukoht asub tema omandis oleval elamumaa aadressil. Nt Tallinna linnas mere ääres saaks 0,12 ha suuruse krundi eest 2024. a kodualuse maa maksusoodustust 947 eurot. Samas Tartu vallas Raadi alevis peab maaomanik 2024. a 0,25 ha suuruse krundi eest maksma maamaksu ca 10 eurot, sest krundi pindala ületab 746 ruutmeetriga maksusoodustusega kodualuse maa piiri. 0,15 ha piiridesse jääva kodualuse maa maksusoodustuse suurus 2024. a on ca 22 eurot. Pindalapõhise kodualuse maa maksusoodustuse kaotamisel on võimalik tekitada olukord, kus kallima maa eest on võimalik rohkem maksu küsida.

Maamaks on küll MKS-i kohaselt riiklik maks, kuid oma olemuselt on tal kohaliku maksu tunnused. Seega KOV võiks saada kehtestada maamaksu soodustusi. Maksusoodustuste kehtestamine võimaldab KOVil suunata maakasutust. Nt koduomanikke osaliselt maksustades on võimalik piirata intensiivset valginnastumist. Samuti koduomanikke maamaksust vabastades on võimalik piirkonda uusi elanikke meelitada.

Kohalike maksude kehtestamise õigus on üks KOVide finantstagatise, mille eesmärk on tagada piisavad rahalised vahendid oma ülesannete täitmiseks²⁸. Selleks, et õigus makse kehtestada ei muutuks illusoorseks, peab seadusandja ette nägema KOVidele piisavalt ulatusliku otsustuspädevuse, sh maksumäärade ja -soodustuste kehtestamisel.

Eelnõus nähakse ette, et üleriigiline pindalapõhine kodualuse maa maksusoodustus kaob ning iga KOV saab otsustada summapõhiselt kodualuse maa maksusoodustuse suuruse üle. Volikogu peab hiljemalt 2025. a 1. oktoobriks määrama summa, mis ulatuses on kodualuse maa maamaksust vabastatud. Osa KOVe võib maksusoodustuse piiriks määrata nt 50 eurot ja mõni teine nt paarsada eurot. Nt kiire elanike arvu kasvuga KOV võiks saada koduomanikke

²⁴ 2018. aastal elasid Eestis 82,4% inimestest eluruumis, kus üks elanik on selle eluruumi omanik.

²⁵ <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4969bcfd-3741-c6c2-7138-cdb465d85c9a/Koduomanikke%20maamaksust%20vabastav%20maamaksuseaduse%20muutmise%20seadus>

²⁶ Näiteks Kiili vallas on miljöövärtuslikul alal lubatud 1 elamu 2 ha kohta ning Nõmme eramupiirkonnas on krundi miinimumsuurus 1200 m². Lisaks miljöövärtuslikele aladele võivad krundi suuruse tingimused kehtida ka nt väärtuslikele maastikele või rohevõrgustikele. Nii on näiteks Nõmmel seatud rohealade arengualadel kruntide miinimumsuuruseks 1500 m².

²⁷ Enamik koduomanike maksusoodustust on 5-20 EUR. Osadel juhtudel on maksusoodustuse suurus 2000 – 4000 eurot.

²⁸ Põhiseaduse kommenteeritud väljaanne <https://pohiseadus.ee/sisu/3642>

osaliselt maksustades teenida vahendeid uute lasteaia- ja koolikohtade loomiseks või parandada teehooldust (sh kõnniteed). KOV tasandi maksuautonoomia võimaldab kogukonnal leida tasakaalu teenuste taseme ja maksudega panustamise vahel.

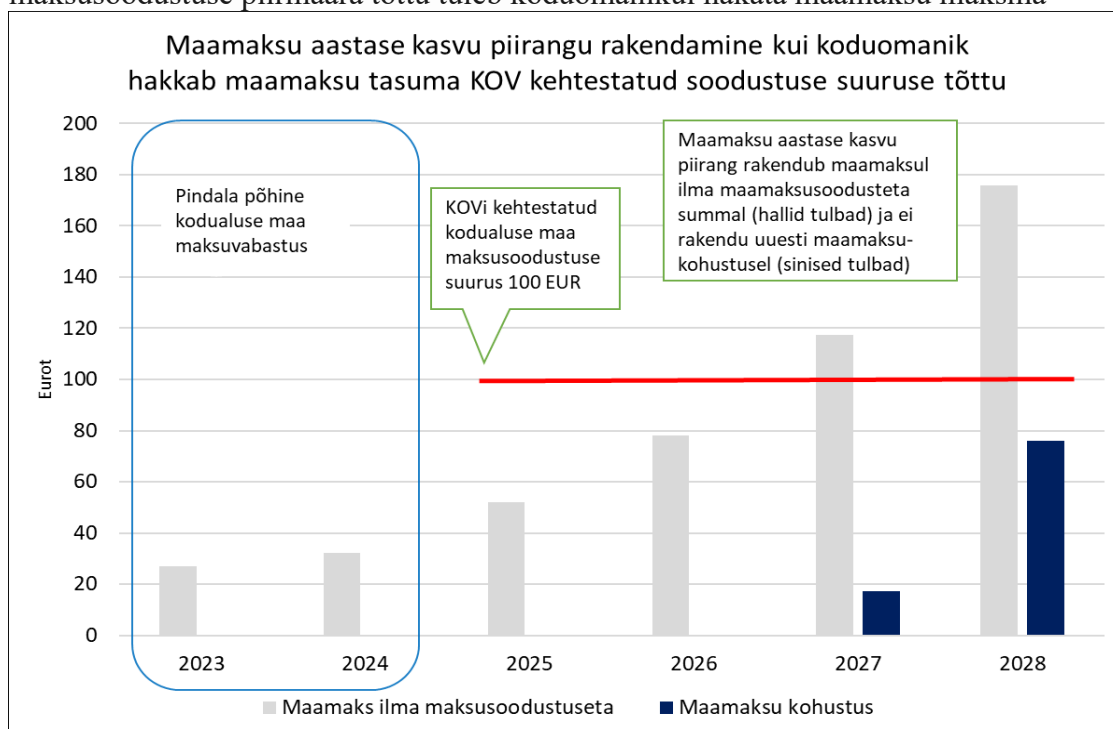
Tabel 3. Praeguse ja eelnõus muudetud kodualuse maa maksusoodustuse sisu võrdlus

Kehtiv kodualuse maa maksusoodustus	Eelnõus kavandatav kodualuse maa maksusoodustus
<ul style="list-style-type: none"> - üleriigiline ühetaoline maksusoodustus - elamumaa, maatulundusmaa õuemaa kõlvik ja liitsihtotstarbega maa, kus üks sihtotstarve on elamumaa - tiheasustusosal 0,15 ha ja hajaasustuse alal 2,0 ha - omaniku rahvastikuregistrijärgne elukoht samal kinnistul 	<ul style="list-style-type: none"> - iga KOV otsustab maksusoodustuse suuruse summapõhiselt - elamumaa, maatulundusmaa õuemaa kõlvik ja liitsihtotstarbega maa, kus üks sihtotstarve on elamumaa - omaniku rahvastikuregistrijärgne elukoht samal kinnistul

Kui KOV volikogu eelnõu kohaselt 1. oktoobriks kodualuse maa maksusoodustust ei otsusta, on järgneval aastal kogu elamumaa ja maatulundusmaa õuemaa kõlvik maksustatav.

Kui maale arvatud maksukohustus on suurem KOVi kehtestatud kodualuse maa maksusoodustuse suurusel (eurodes), siis tekib koduomanikul maamaksu tasumise kohustus. Kodualuse maa maksusoodustuse muutusest tingitud maamaksu tõusu suhtes ei rakendu maamaksu aastase kasvu piirang. Aastase kasvu piirang arvestatakse katastriüksuse maamaksule ilma isikupõhiste soodustusteta. Sarnaselt ei rakendu aastase kasvu piirang praeguse pindalapõhise kodualuse maa maksusoodustuse puhul, kui rahvastikuregistri elukoha muutumisel kaob õigus maksusoodustusele. Maamaksu aastase kasvu piirang kehtib ainult maa maksustamishinna kasvust ja KOVi kehtestatud maamaksu määrast tingitud maamaksu tõusu suhtes.

Joonis 2. Maamaksu aastase kasvu piirangu rakendamine, kui KOVi kehtestatud maksusoodustuse piirmääratõttu tuleb koduomanikul hakata maamaksu maksma

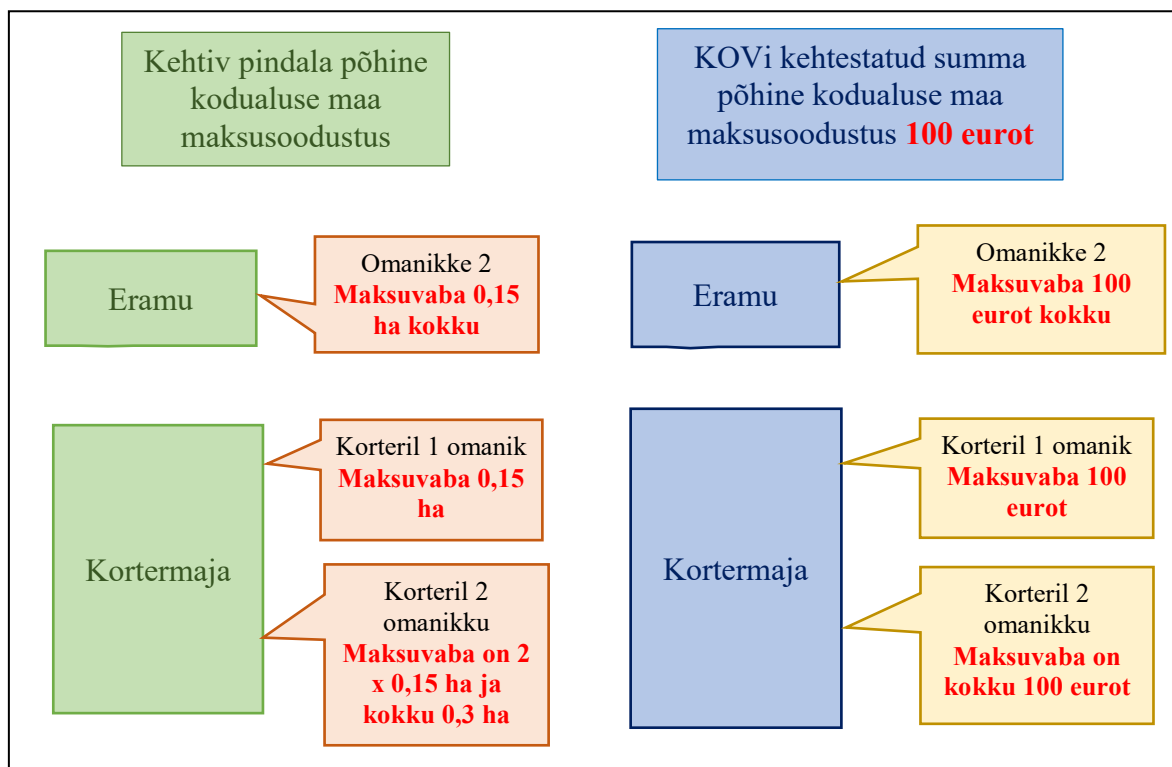


KOV-i kehtestatud kodualuse maa maksusoodustuse piirmäär puhul võib tekkida olukord, kus vaatamata soodustusele mõni haavatava sihtgrupi esindaja peab hakkama mingis osas maamaksu tasuma. Selliste juhtumite maksukoormuse leevendamiseks on mõistlik anda sihistatud toetust KOV eelarvest. Maksusoodustuste disainimine väiksearvuliste sihtgruppide lõikes võivad kasu saada sihid, kes soodustust ei vaja. Soodustuse mõju võib olla väike ja isiku toimetulekut ei paranda. Samuti kaasneb kulukas IT arendus, mis ei pruugi üles kaaluda maksusoodustuse mõju.

Eelnõuga säilib võimalus, et KOV võib soovi korral suurendada riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saaja või isiku, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime, kodualuse maa maksusoodustuse suurust. See tähendab, et pensionärile määrab KOV täiendava maksusoodustuse. Nt kõigi koduomanike soodustus on 100 eurot ja pensionärile lisandub 100 eurot, mis teeb kokku 200 eurot. Praeguse pindala põhise maksusoodustuse puhul on samuti KOVil võimalik suurendada maksusoodustusega maa 0,15 ha piirmäär nt 0,30 ha-le. Kui KOV otsustab represseeritule anda täiendava soodustuse, tuleb kogu kodualuse maa täies ulatuses maamaksust vabastada nagu ka kehtivas seaduses.

Kehtiva seaduse kohaselt saavad ühis- või kaasomanikud, va korteriomand, kokku kodualuse maa maksusoodustuse 0,15 ha. Kaasomanike puhul on väga keeruline tuvastada, kas tegemist on ühe või mitme leibkonnaga, eriti kui eluasemel ei ole eraldiseisvaid väljapääse. Korteriomandi puhul rakendub KOV kehtestatud kodualuse maa maksusoodustus igale omanikule ehk ühisomanike puhul 0,30 ha. Eelnõuga muudetakse seda põhimõtet ja KOV-i kehtestatud kodualuse maa maksusoodustus rakendub korteriomandi puhul kokku omanike peale sarnaselt eramaja kinnistule. Ei ole põhjendatud teha vahet eramaja ja korteriomanike omanike vahel. Sarnast põhimõtet kasutatakse ka juhul, kui kodualuse maa maksuvabastust saab MaaMS § 10 lõikes 2 nimetatud maa kasutaja.

Joonis 3. Kodualuse maa maksusoodustuse rakendamine ühisomandis eramu ja korteremaja erinevate korteriomanike arvu näitel



Eelnõuga säilitatakse senised põhimõtted, et pensionäri ja represseeritu maksusoodustuse saamiseks tuleb isikul esitada KOVile taotlus ning maksusoodustust kohaldatakse aluse tekkimisele järgneva aasta 1. jaanuarist. Üldine praktika on selline, et isik esitab korra taotluse ja KOV kontrollib iga aasta üle, kas maksusoodustuse õigus on olemas. Seejärel märgib KOV infosüsteemis ära soodustuse õigusega isikud.

KOV esitab kavandatava MaaMS § 11 uue lõike 10 järgi kodualuse maa maamaksusoodustuste kohta andmed maamaksu infosüsteemi maksustamise aastale eelneva aasta 2. oktoobriks. Sellega seonduvalt lisatakse eelnõu **punktiga 20** MaaMSi rakendussäte (seaduse täiendamine §-ga 12⁵, mis sätestab seaduse § 11 lõike 1 rakendamise erisuse 2025. aastal) Kui esmakordselt 2025. a 2. oktoobriks ei ole KOV kodualuse maa maksusoodustust infosüsteemi sisestanud, kuuluvad kõik kodualused maad maksustamisele, kuna pindalapõhine maksusoodustus kaob ja seega ei ole võimalik aluseks võtta eelmise aasta andmeid. Kui KOV ei ole nt 2026. a 2. oktoobriks maksusoodustuse numbrit muutnud, kehtib eelmise aasta maksusoodustus.

KOVid sisestavad pensionäri ja represseeritu soodustuse ning muud maamaksu määramiseks vajalikud andmed MaaMS § 5¹ lõike 3¹ alusel jätkuvalt 1. veebruariks. Nende varem sisestamine ei ole võimalik, sest KOV peab üle kontrollima, kas isikul on jätkuvalt 1. jaanuari seisuga õigus maksusoodustusele.

Eelnõu koostamisel kaaluti kodualuse maa maksusoodustuse põhimõtete mitte muutmist. See ei ole kooskõlas maksustamise põhimõtetega, mille kohaselt peaks varamaks sõltuma vara väärtusest ja soodustused isiku toimetulekust maksu tasuda. Antud muudatusega saavutatakse suurem sotsiaalne õiglus ja maamaksuga maksustamisel turupõhine lähenemine. Lisaks ei saaks olemasoleva olukorra jätkudes iga KOV ise otsustada, kas ja kui suures määras oma elanikelt maksuraha koguda ehk KOV maksuautonoomia ei suureneks.

KOVidele kodualuse maa maksusoodustuse suuruse üle otsustada andmine ei tähenda automaatselt maaomanike olulist maksukoormuse tõusu. Paljud KOVid eeldatavasti jätkavad kodualuse maa maksusoodustuse rakendamist kehtiva MaaMSiga sarnases mahus. Osad kallitel maadel elavad koduomanikud võivad hakata maamaksu maksma.

Punktiga 17 muudetakse MaaMS § 11¹ lõigete 1 ja 2 sõnastust. Kuna kodualuse maa maksusoodustus muutub pindalapõhisest summapõhiseks, ei ole vaja arvestada kodualuse maa maksusoodustusega pinna osakaalu kogu maatüki pindalast. Nt seda sätet rakendatakse olukorras, kus elamumaa kinnistu pindala on 0,3 ha, mis on suurem kui tiheasustuse alal maksusoodustuse piirmäär 0,15 ha. Sellisel juhul võetakse maksustamishinnast 50% ja korrutatakse maksumääraga maksusoodustuse suuruse väljaselgitamiseks. Üleminekul summapõhisele kodualuse maa maksustamishinnale ei ole seda vaja teha. Mitme maksuvabastuse või maksusoodustuse esinemisel samal maksustataval maatükil maksuvabastused ja -soodustused summeeritakse. Kui maatükil on nt looduskaitseala maksuvabastus ja kodualuse maa maksusoodustus, siis need liidetakse kokku.

Punktiga 18 täiendatakse MaaMS-i § 11¹ lõikega 4. Kui kahe või mitme KOVi territooriumil asuvat kinnistut omaval või kasutaval isikul on õigus nt kodualuse maa, pensionäri või represseeritu maamaksusoodustusele, rakendatakse asjaomaste KOVide maksusoodustusi proportsionaalselt nende territooriumile jääva kinnistu osa pindalaga. Kui kinnistust asub 60% ühe KOVi territooriumil, mille kodualuse maa maksusoodustus on nt 50 eurot, ja 40% on teise KOVi territooriumil, mille kodualuse maa maksusoodustus on nt 100 eurot, arvutatakse kogu kinnistu põhine maksusoodustus $0,6 \cdot 50 + 0,4 \cdot 100 = 70$ eurot.

Kodualuse maa maksusoodustus on kinnistupõhine, mitte katastriüksuse põhine, sest see määratakse isiku maaomandi põhisel. Kinnistu võib asuda mitmel katastriüksusel ning need võivad asuda erinevates KOVides. Selliseid kinnistuid on kokku ligikaudu 200.

Eraldi vajab kaalumist, kas olukorras, kus teise KOVi territooriumile jääva osa pindala ja seetõttu mõju on väga väike, oleks mõistlik kasutada suurema osakaaluga KOVi maksusoodustust täies ulatuses. See vähendaks maksu administreerimise koormust ega mõjutaks maaomanikku negatiivselt.

Eelnõu § 2

Paragrahviga 2 määratakse seaduse jõustumise kuupäevad.

Seaduse jõustumise sätted on jaotatud erinevatele tähtaegadele. KOV volikogu otsustamiseks vajalikud sätted jõustuvad aasta keskel ehk 1. märtsil 2025.a selliselt, et KOVidel oleks aega otsuste tegemiseks. Maamaksu arvutusmetoodikaga sätted jõustuvad aasta algusest (eel nõu § 1 punktid 5, 6, 8, 11 ja 19 jõustuvad 2025. a 1. jaanuaril ja eel nõu § 1 punktid 1, 12, 17, 18 ja 20 jõustuvad 2026. a 1. jaanuaril, kui on vaja arvutada maamaksusummad. Üldine seaduse jõustumise aeg on 2024. a 1. juuni.

Kodualuse maa maksusoodustuse muudatusi ei saa rakendada enne 2026. a, sest nende realiseerimiseks on vaja teha Maksu- ja Tolliametil IT arendus. Vastavate muudatuste elluviimiseks on vajalik piisav ülemineku aeg, seetõttu jõustuvad muudatused 1. märtsil 2025. a, et neid saaks rakendada alates 2026. a algusest.

Tabel 4. Sätete jõustumise kuupäevad

Säte	Sätte sisu	Jõustumise kuupäev
§ 1 punkt 1	Riigi omandis ühiskondliku ehitise aluse maa maksuvabastuse andmine ainult juhul, kui seda maad kasutab riigiasutus	01.01.2026. a
§ 1 punkt 2	Volikogus maksumäärade hiliseim kinnitamise tähtaeg 1. oktoober	01.06.2024. a
§ 1 punkt 3	Muu maa (äri- ja tootmismaa) maksimaalne maksumäär 2,0% (2025. a rakendub)	01.06.2024. a
§ 1 punkt 4	Muudetud maksumäärade sisestamine maamaksuinfosüsteemi 2. oktoobriks	01.06.2024. a
§ 1 punkt 5	Maamaksu esimese osamakse piirmäära suurendamine 100 eurole	01.01.2025. a
§ 1 punktid 6 ja 8	Maamaksu aastase kasvu piirmäära suurendamine 50%-le ja 20 eurole, kui 50% on väiksem sellest	01.01.2025. a
§ 1 punkt 11	Maamaksu aastase kasvu piirmäära 50%/20 eurot arvestus tagasiulatuvalt kui muutuvad maatüki parameetrid	01.01.2025. a
§ 1 punktid 7, 9 ja 10	KOV-i otsustada maamaksu aastase kasvu piirang protsentides ja 20 eurone tõusu piir kui volikogu määratud protsendi tõttu jääks kasv alla 20 euro.	01.03.2025. a
§ 1 punkt 12	KOV volikogu kehtestatud maamaksu aastase kasvu piirmäära arvestus tagasiulatuvalt kui muutuvad maatüki parameetrid	01.01.2026. a

§ 1 punktid 13-16	KOV-i otsustada summapõhine kodualuse maa maksusoodustus, täiendav maksusoodustus pensionäridele ja represseeritutele (rakendub 2026. a)	01.03.2025. a
§ 1 punkt 17	Maksuvabastuste ja -soodustuste arvutus-põhimõtte muudatus kuna kodualuse maa maksuvabastus muutub pindalapõhiselt summapõhiseks	01.01.2026. a
§ 1 punkt 18	Kodualuse maa maksusoodustuse arvutus-põhimõtte muudatus kui kinnistu asub mitme KOV-i territooriumil	01.01.2026. a
§ 1 punkt 19	Maamaksu aastase kasvu piirangu arvutus-põhimõtte rakendussäte 2024. a kohta, kui muudetakse maatüki parameetreid	01.01.2025. a
§ 1 punkt 20	Maamaksu aastase kasvu piirangu arvutus-põhimõtte rakendussäte 2025. a kohta, kui muudetakse maatüki parameetreid	01.01.2026. a
§ 1 punkt 20	Rakendussäte 2025. a kohta. Kui KOV ei sisesta infosüsteemi kodualuse maa maksusoodustuse suurus, ei rakendu põhimõtte, et aluseks võetakse eelmise aasta andmed ning kõik kodualused maad maksustatakse.	01.01.2026. a

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõus uusi termineid ei kasutata.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele ja Eesti Vabariigi põhiseadusele

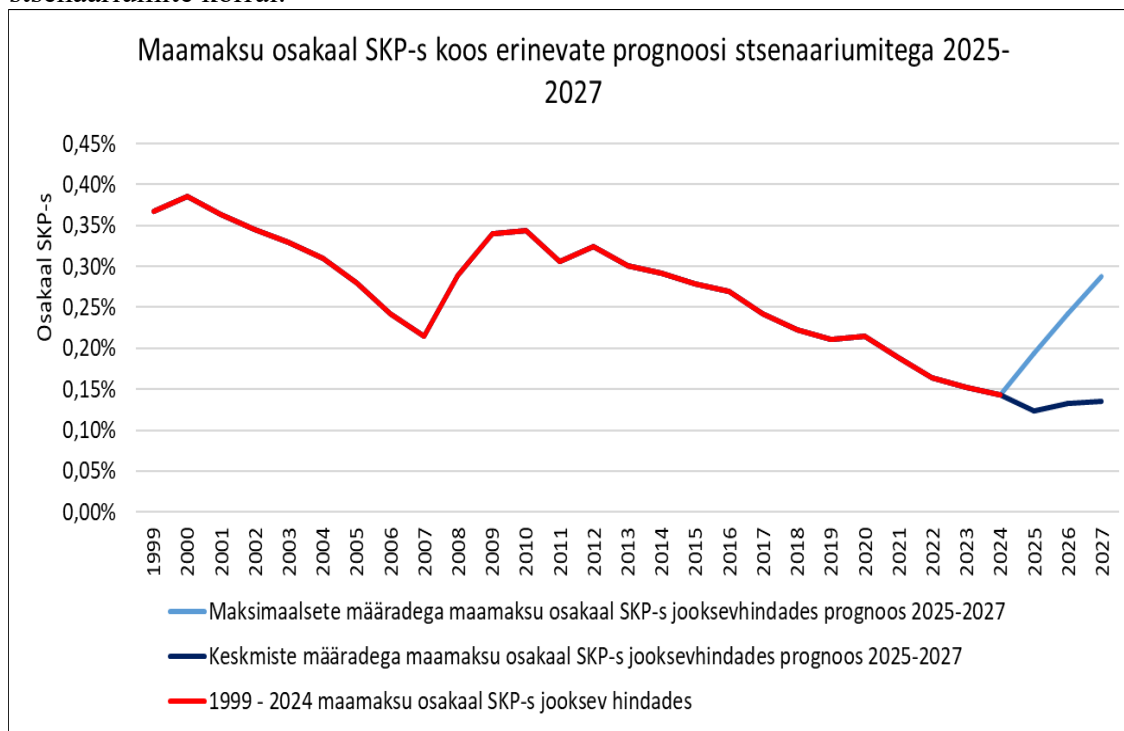
Eelnõu reguleerimisala ei puuduta Euroopa Liidu õigust.

6. Seaduse mõju

Seaduse muudatus ei suurenda automaatselt maamaksukoormust. Samas annab seaduse muudatus KOV-idele suuremad võimalused maamaksu üle otsustamisel, mis võib tähendada perspektiivis maamaksukoormuse mõnevõrra tõusu. Eesti varamaksude osakaal 0,16% SKP-s ja 0,5% kogu maksulaekumises on OECD riikide seas väikseim²⁹. Seaduse muudatustega ei tõuse maamaksukoormus suuremaks (osakaal SKP-s ja kogu maksulaekumises) kui see oli nt 2000. a. Mõjuanalüüsi tegemisel on lähtutud nii keskmiste määrade kui ka maksimummäärade stsenaariumist. Maksimummäärade puhul on arvestatud eelnõuga kavandatavat muu maa maksumäära tõstmisega 2,0%-le. Kummagi stsenaariumi järgi ei suurene maamaksu koormus suuremaks kui see oli kümme aastat tagasi. Mõjude hindamisel on lähtutud vaikimise eeldusest, et 2026. a KOV-id enamasti jätkavad 2025. a kehtinud maamaksu aastase kasvu piiranguga 50%/20 eurot.

²⁹ OECD 2022. a andmed

Joonis 4. Maamaksu laekumise osakaal SKP-s jooksevhindades erinevate maamaksu prognoosi stsenaariumite korral.



KOVide otsuseid ei ole võimalik prognoosida. Seega analüüsid näitavad erinevate stsenaariumite potentsiaalset mõju. KOVide juhid on meedias ning Vabariigi Valitsuse delegatsiooni ja Eesti Linnade ja Valdade Liidu eelarveläbirääkimiste töörühmas väljendanud seisukohta, et KOVid jälgivad hoolikalt isikute maksujõulisust ning väldivad ülejõu käiva maamaksu koormuse kehtestamist.

6.1. Kavandatav muudatus: muu maa maksimaalse määra suurendamine 1,0%-lt 2,0%-le

Eelnõuga suurendatakse muu maa sihtotstarbega maa maksimaalset maamaksu määra 1,0%-lt 2,0%-le. See ei tähenda automaatselt maamaksu tõusu, sest maksumäärade kehtestamise õigus on KOVil. Punktis analüüsitakse muu maa maksugrupis maksimaalse määra suurendamise ja maamaksu aastase kasvu piirangu muutmise mõjusid koos.

Kaasnev mõju: mõju majandusele

Maksugrupis muu maa on sellised maa sihtotstarbed nagu ärimaa, tootmismaa, transpordimaa, mäetööstusmaa, turbatööstusmaa, jäätmeoidla maa jne. Transpordimaa sihtotstarbegrupis on maksustamishinna kasv perioodil 2001-2022. a 2,6 korda, turbatööstuse maal 3,1 korda, jäätmeoidla maal 4,8 korda³⁰. Samal ajal 2024. a maksimaalne maksumäär langes 2,5 korda. Nendes sihtotstarve gruppides maamaksu maksimaalse määra tõusu mõju 1,0%-lt 2,0%-le eraldi ei analüüsita. Seletuskirjas analüüsitakse mõju ettevõtetele (ärimaa, tootmismaa) ja mäetööstus ettevõttele (mäetööstusmaa).

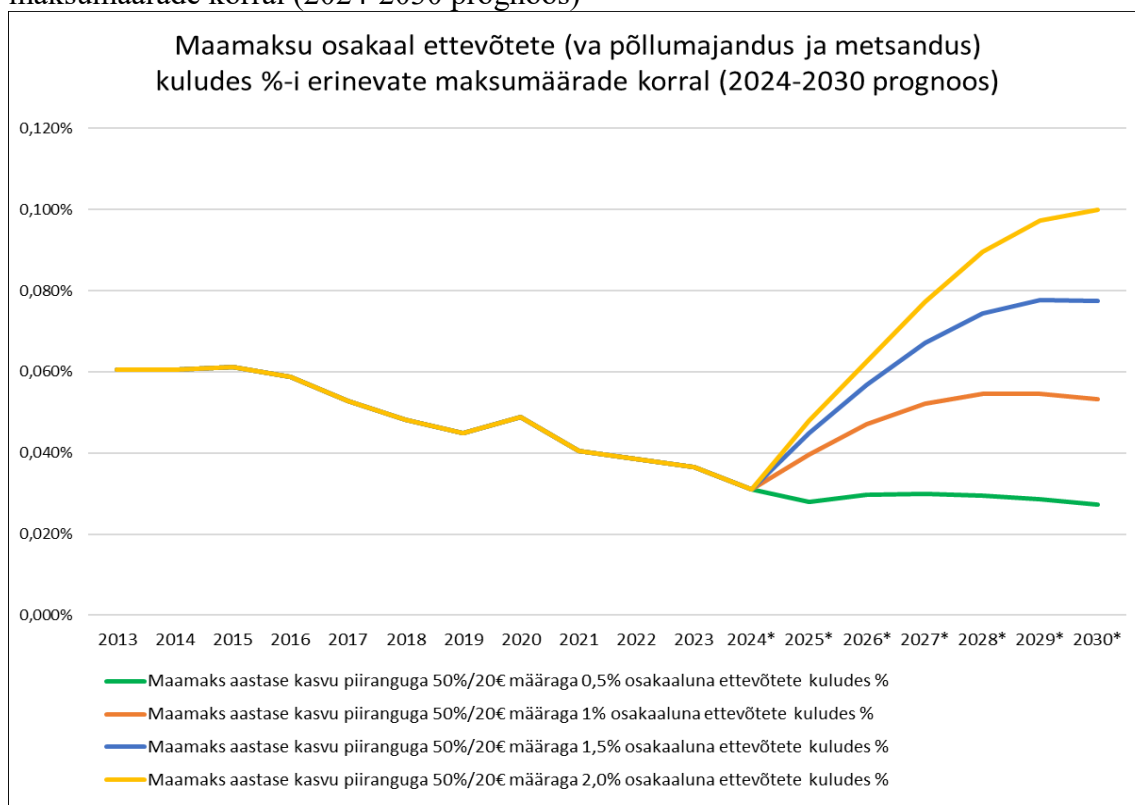
Sihtrühm on suur. Grupis „muu maa“ on peamiselt äri-, tootmis- ja transpordimaad ning neile kehtib ühesugune maksumäär. Muudatus puudutab potentsiaalselt ca 50 000 katastriüksust ehk 7,8% katastriüksuste koguarvust.

³⁰ Allikas Maa-Amet

Mõju ulatus on keskmine. Seadusega kehtestatakse maksimaalsed määrad. KOV volikogu pädevuses on kehtestada oma territooriumil maamaksumäärad. Seega muudatusest tingitud maksukoormus sõltub KOVidest ega pruugi tähendada automaatselt ettevõtjate jaoks maamaksu tõusu. Tuleb silmas pidada, et maamaksu tõusu negatiivse mõju leevendamiseks rakendub maamaksu kasvu aastane piirang 50% või 20 eurot.

Maksimaalse määra suurendamine 2,0%-le mõjutab eeldatavasti eelkõige Tallinna ja selle lähiümbruse KOVide territooriumil tegutsevaid ettevõtjaid, sest nendel KOVidel võib olla eeldatavasti suurem motivatsioon sellist võimalust kasutada. Kui ühelt poolt maade hindamise tulemuste tõttu 2024. a maamaksu laekumised vähenevad võrreldes 2023. aastaga ja/või teiselt poolt KOV-dele eraldatava füüsilise isiku tulumaksu ümberkorralduste tõttu tulevikus tulumaksu kasv väheneb, tuleb neil KOVidel leida uued tuluallikad. Mõju ulatus on keskmine, sest enamikel juhtudel jääks aastane maamaksu tõus koos maamaksu aastase kasvu piiranguga 50% või 20 eurot alla 50 euro. Tallinnas on eeldatavasti mõju suurem, nt maksumäära tõstmisel 1,0%-lt 2,0%-le väheneks 2025. a „muu maa“ maksugrupis nende katastriüksuste arv, kus maamaksusumma tõuseks alla 50 euro 54%-lt 34%-le.

Joonis 5. Maamaksu osakaal ettevõtete (va põllumajandus ja metsandus) kuludes %-i erinevate maksumäärade korral (2024-2030 prognoos)³¹



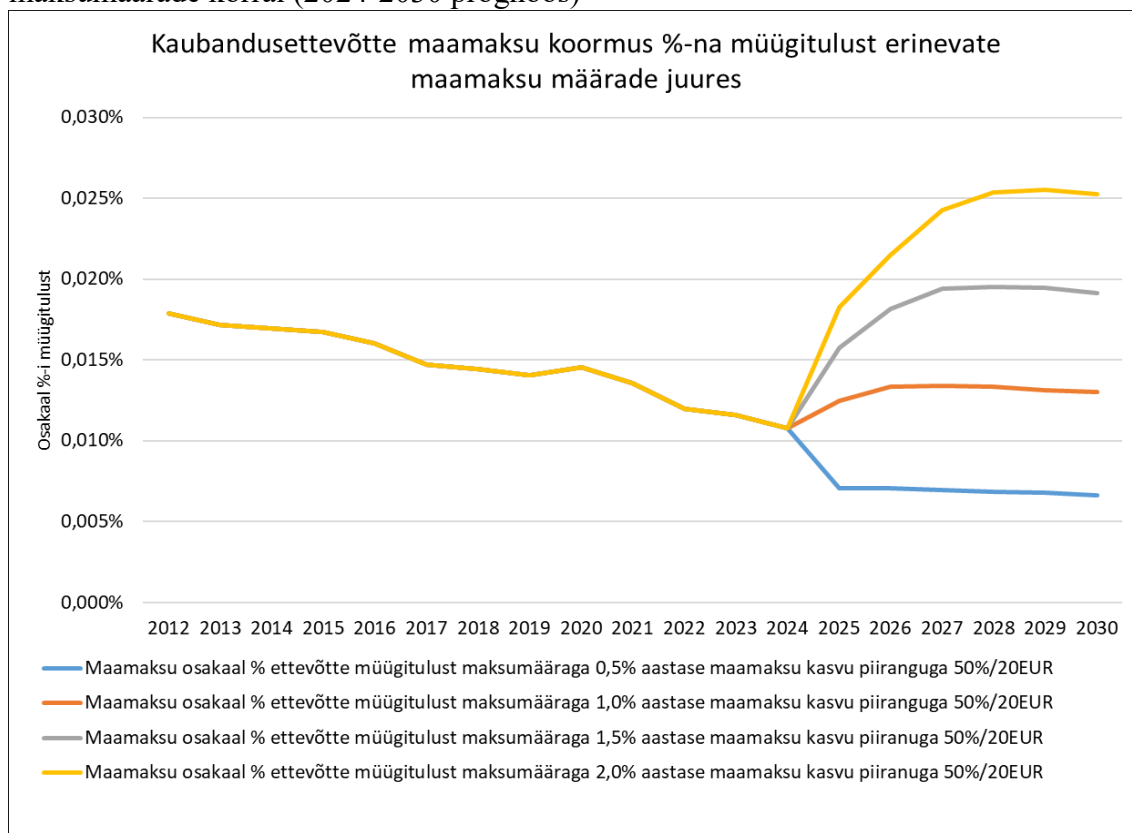
Maamaksu osakaal erinevate stsenaariumite korral tavaliste ettevõtete kuludes on väga väike, jäädes alla 0,1% kuludest. Maamaksu maksimaalse määra suurendamine 2,0%-ni viib 2030. aastaks maksukoormuse kõrgemaks 2013. a tasemest³². Maksimaalse määraga 1,0% jääks ettevõtete maamaksu koormus allapoole 2013. a taset. Kuna maade hindamise mõte on maamaksu kaasas käimine maa väärtuse muutumisega, on oluline maksimaalsed määrad seada sellised, et oleks piisavalt maamaksu laekumise kasvu potentsiaali.

³¹ Allikas statistika andmebaas

³² 2013. a on võetud referentsaastaks, sest pärast kodualuse maa maksusoodustust tõstsid paljud KOVid haritava maa ja loodusliku rohumaa maksumäärasid maamaksu laekumise vähenemise vältimiseks

Kui rakendada muul maal maksimaalset määra 2,0% koos maamaksu aastase kasvu piiranguga 50%/20 eurot oleks maamaksu aastane tõus nt 2025. a üle 1000 euro Tallinna linnas ca 5,7%, Harjumaal (va Tallinn) ca 0,5% ja mujal Eestis 0,1% katastriüksustest.

Joonis 6. Maamaksu osakaal konkreetse kaubandusettevõtte müügitulust %-i erinevate maksumäärade korral (2024-2030 prognoos)



Joonisel toodud analüüs on teostatud ühe konkreetse kaubandusettevõtte näitel, võttes arvesse selle ettevõtte omandis olevate maatükkide maksustamishinnad³³ ja majandustegevuse andmed³⁴. Analüüsitud ettevõtte jaoks oleks maamaksu määra suurendamisel 2,0%-le mõju minimaalne ning maamaksu koormus ei suureneks oluliselt üle 2013. a taseme, mis ajast maksumäärad on suuresti muutumatud püsinud.

Mõju avaldumise sagedus on väike. Eeldatavasti kasutavad muu maa maksimaalse maksumäära tõusu võimaluse ära need KOVid, kelle puhul uute maa maksustamishindade ja maksimaalse maamaksu määra kombinatsioonis muu maa sihtotstarbe grupis 2024. a maamaksu laekumine saab olema väiksem kui 2023. a laekumine ja nende suhtes rakendub füüsilise isiku tulumaksu eraldamise ümberkorralduse negatiivne mõju. Sellisteks piirkondadeks on peamiselt Harjumaa ja Tartu linna läbiümbrus. Sellised KOVid eeldatavasti soovivad nt äri- ja tootmismaadelt saada senisest suuremat maamaksu laekumist.

Ebasoovitavate mõjude risk on väike, kuna maamaksusumma saab aastas tõusta maksimaalselt 50%/20 eurot, võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksum summaga. Lisaks eeldatavasti suurem osa KOVe, eelkõige need, kes asuvad väljaspool Harjumaad, ei hakka esialgu muu maa maksukoormust suurendama.

Eeltoodust tulenevalt on potentsiaalne mõju majandusele väheoluline.

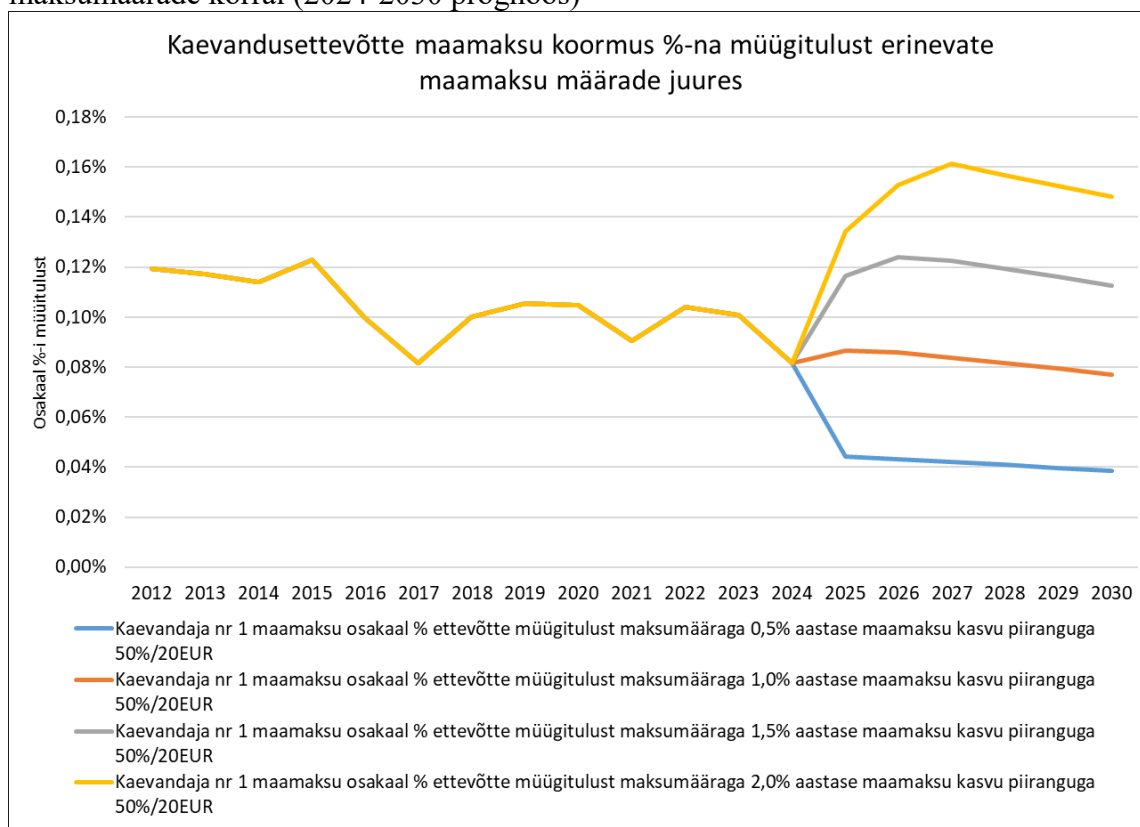
³³ Allikas Maa-Amet

³⁴ Allikas äriregister

6.1.1 Mäetööstus

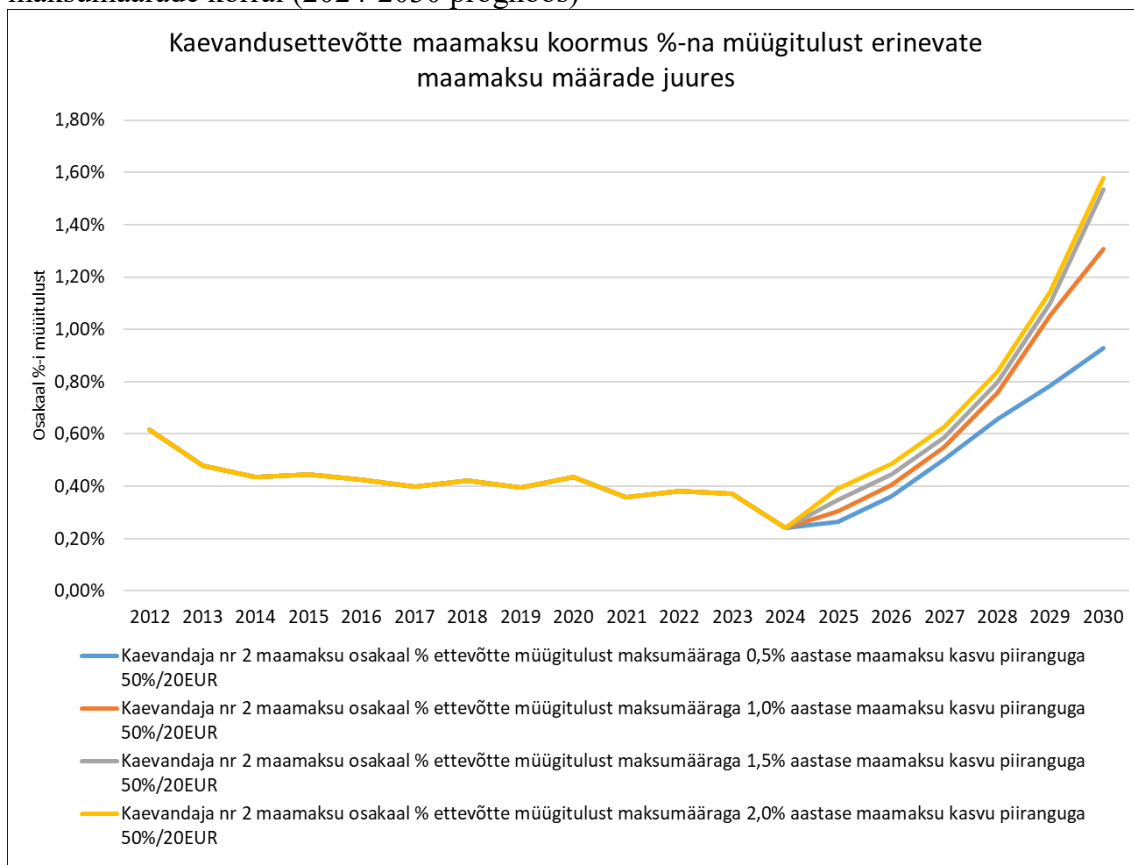
Perioodil 2001-2022 on mäetööstusmaa maksustamishind suurenenud 13,2 korda. Kiirese kasvu on oma panuse andnud hindamismetoodika, mille kohaselt mäetööstusmaad hinnati ehitusmaa mudeliga. Maksustamishinna suure kasvu tõttu tuleb eraldi analüüsida maksimaalse määra 1,0%-lt 2,0%-le tõstmise potentsiaalset mõju.

Joonis 7. Maamaksu osakaal konkreetse kaevandusettevõtte müügitulus³⁵ %-i erinevate maksumäärade korral (2024-2030 prognoos)



³⁵ Analüüsi aluseks võeti „müügitulu“, sest ettevõtete majandusaasta aruannetes ei olnud üheselt tuvastav kogukulu.

Joonis 8. Maamaksu osakaal konkreetse kaevandusettevõtte müügitulust erinevate maksumäärade korral (2024-2030 prognoos)



Joonistel toodud analüüs on teostatud kahe konkreetse kaevandusettevõtte näitel, võttes arvesse nende mäetööstuslikus kasutuses olevate maatükkide maksustamishinnad³⁶ ja majandustegevuse andmed³⁷. Analüüsitud ühe ettevõtte jaoks oleks maamaksu määra suurendamisel 2,0%-le mõju olemas, mis võib potentsiaalselt tähendada nt liiva tonni hinna tõusu.

Kuna maamaksu määrade kehtestamine on KOVi pädevuses, on analüüs näitlik ega anna informatsiooni tegeliku maksukoormuse muutumise kohta.

Eeltoodust tulenevalt on potentsiaalne mõju majandusele oluline.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele

Maamaksu määrade üle otsustavad KOVid. Seetõttu saab hinnata potentsiaalset tulu mingi konkreetse stsenaariumi järgi. Maksutulu kasvu potentsiaali on käsitletud seletuskirja peatükis 7.

Sihtrühm on väike. KOVide ja MTA ametnikud, kes tegelevad maamaksuga. Eeldatavasti enamik KOVe ei rakenda eelnõuga suurendatud muu maa maamaksu määra maksimaalses ulatuses.

³⁶ Allikas Maa-Amet

³⁷ Allikas äriregister

Mõju ulatus on väike. Muudatus eeldab MTA maamaksu infosüsteemis ühe välja muutmist. Muudatuse mõju KOVidele on väike. KOVid kehtestasid hiljemalt 2023. 1. juuliks 2024. a uued määrad kolmes grupis ning võimalik maamaksu määra muutmine on varasemalt sisse töötatud protsess.

Mõju avaldumise sagedus on väike. MTA peab muutma maamaksu arvutamise infosüsteemi. KOVide jaoks on muu maa maksumäära muutmine ühekordne tegevus.

Ebasoovitavate mõjude risk on väike, kuna MTA saab infosüsteemis teha muudatuse ilma suuremahulise IT arenduseta. KOVid on juba korra muu maa maksumäära kehtestanud ning selle võimalik muutmine ei ole keerukas protsess. Lisaks puudub risk, et vaatamata maksimaalse määra kehtestamisele maamaksu laekumine väheneb.

Eeltoodust tulenevalt ei ole mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele oluline.

Kaasnev mõju: regionaalne mõju

KOVidel on täielik autonoomia kehtestada maamaksumäärad. Seega on praktiliselt võimatu eeldada, missugused KOVid kasutavad võimalust suurendada muu maa maksumäära 2.0%-le. Üldiselt võib oletada, et KOVid, kus maade hindamise järgselt uute maksimaalsete maksumääradega äri- ja tootmismaa maamaks vähenes, võivad tulevikus kaaluda muu maa maksumäära tõstmist. Samuti võivad muu maa suurendatud maksimaalse määra võimalust kasutada osad Harjumaa KOVid, kelle tulumaksu kasv väheneb tulevikus kui viiakse ellu tulumaksu ümberkorraldus.

6.2. Kavandatav muudatus: aastase maamaksu kasvu 10%/5 eurot piirangu muutmine 50%/20 euroks 2025. a ja alates 2026. a KOVidele aastase kasvu piirangu protsendi otsustada andmine.

Maamaksu aastase kasvu piirang on olemuslikult ajutine ja see peab ära hoidma maaomaniku jaoks üle jõu käiva hüppelise maamaksu kasvu. Eelnõuga muudetakse maamaksu aastase kasvu piirangut ning alates 2025. aastal maamaksu aastane kasv ei või olla rohkem kui 50%, võrreldes eelmise aasta maamaksusummaga, millelt ei ole maha arvestatud maksuvabastusi ega -soodustusi. Kui 50% kasv on väiksem kui 20 eurot, siis võetakse maamaksu aastaseks kasvuks 20 eurot. Alates 2026. a saavad KOVid ise kehtestada maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi. Kui KOVi kehtestatud kasvu piiranguga oleks maamaksu tõus väiksem kui 20 eurot või võrdne sellega, kasvab maamaks üleriigiliselt ühetaoliselt 20 eurot. Maamaks ei saa suuremaks minna kui maa maksustamishinna ja maamaksumäära alusel arvutatud maamaksu summa.

Kaasnev mõju: mõju maaomanikele

2022. a läbi viidud maade korralise hindamise tulemusel kasvas metsamaa maksustamishind keskmiselt 4,6 korda ja põllumaal 22,5 korda³⁸. Metsamaade maksimaalset maamaksu määra vähendati 5 korda. Metsamaa on ülejäänud maatulundusmaaga ühes maksugrupis ja põllumaade maksukoormuse järgi maamaksu määra seadmisel eeldatavasti metsamaade maamaks väheneb allapoole 2023. a laekumist või suureneb vähesel määral. Seega maamaksu aastase kasvu piirangu muutmise mõju enamikele metsamaadele on väike ja seda eraldi ei

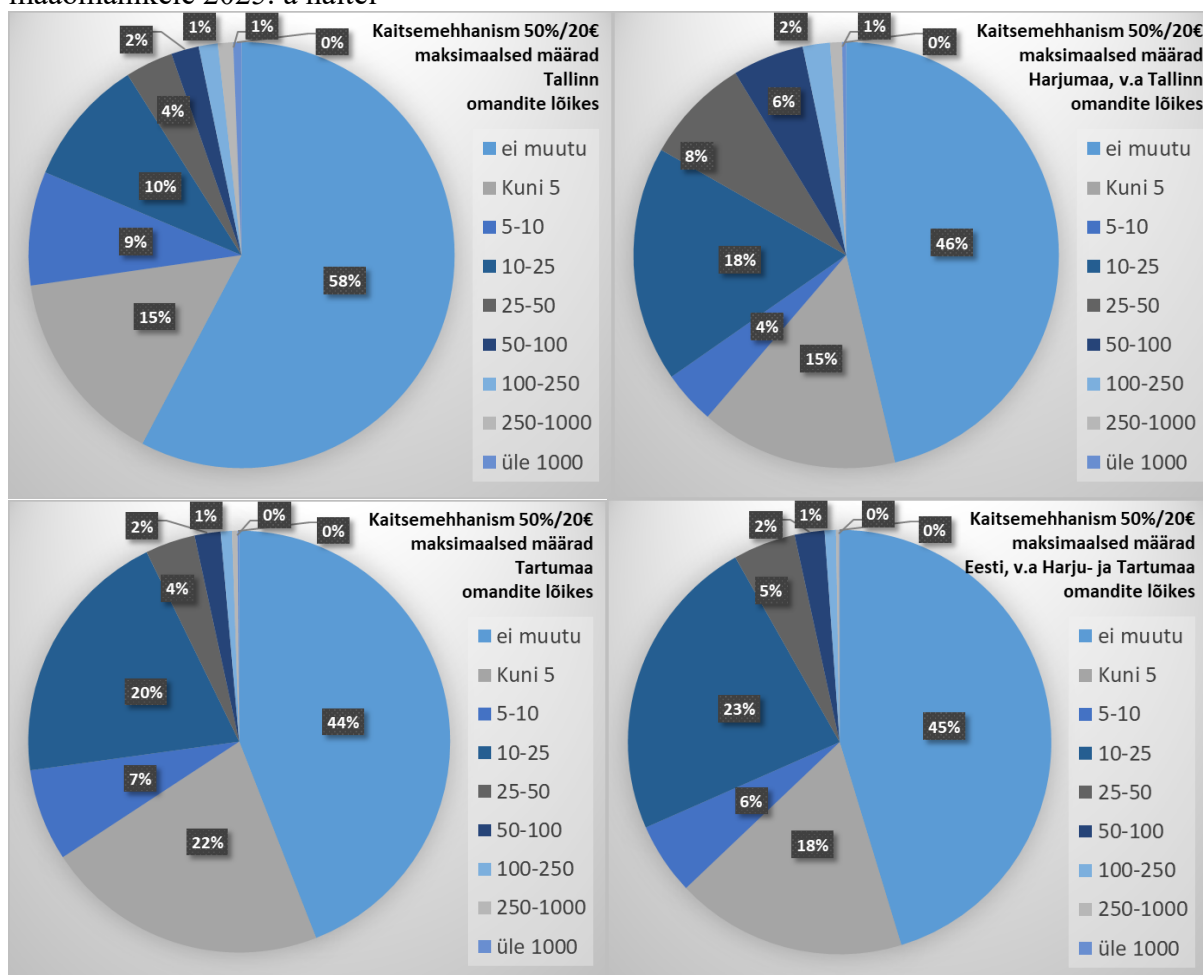
³⁸ Allikas Maa-Amet

analüüsita. Selles peatükis analüüsitakse eraldi mõju elamumaa omanikele või kasutajatele, kes ei saa kodualuse maa maksusoodustust ja põllumajandustootjatele.

Sihtrühm on suur. Maamaksu aastase kasvu piirangu muutmine ei puuduta kõiki katastriüksusi. Osadel juhtudel 2022. a määratud uute maksustamishindade ja KOVi 2024. a uute määrade juures maamaks väheneb või kasvab vähem kui 10% (seega maamaks saavutab tegeliku suuruse ja aastase kasvu piirang ei rakendu). Lisaks kui kodualuse maa maksusoodustus jääb näiteks muutmata, ei avalda maamaksu aastase kasvu sammu suurendamine mõju sellistele katastriüksustele, sest nendelt maadelt jätkuvalt maamaksu ei maksta. Muudatus mõjutab eeldatavasti 62,5% katastriüksustest.

Mõju ulatus on keskmine. Muudatusest tingitud maksukoormus sõltub KOVi kehtestatud maamaksumäärade ja alates 2026. a lisaks ka KOVi kehtestatud maamaksu aastase kasvu piirangu protsendist. Mõju ulatus on keskmine, sest enamikel juhtudel jääks aastane maamaksu tõus alla 50 euro. Muudatuse tõttu maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksu summa ei muutu, vaid selleni jõutakse ajaliselt vähemate aastatega.

Joonis 9. Maamaksu aastase kasvu piirangu 50%/20 eurot mõju maksimummäärade juures maaomanikele 2025. a näitel ^{39,40}

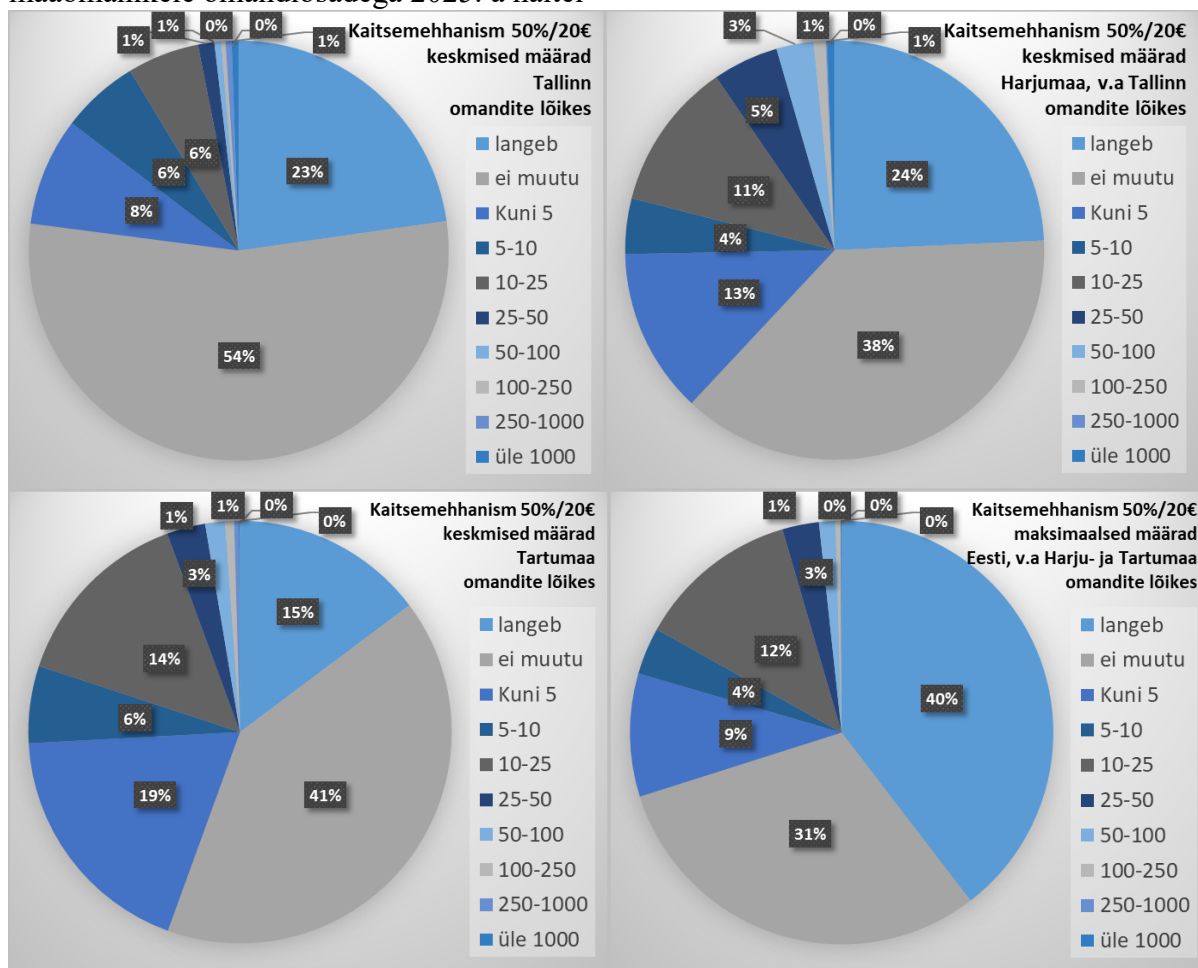


³⁹ Joonisel on „ei muutu“ kategoorias riigi omandis olev ühiskondlike ehitiste maa, mida ei maksustata ning maa, millel kodualuse maa maksusoodustuse või looduskaitse vabastuse tõttu maksukohustus puudub. Omandiosa rakendamine tähendab, et katastriüksustel on arvesse võetud nt korteriomandite arv. Võrdluse aluseks on maksimaalsete määradega 2025. a maamaksu prognoos kaitsemehhanismiga 50%/20€ vs 2024. a maamaksu prognoos.

⁴⁰ Maksimaalsed määrad on arvestatud järgmiselt: elamumaa 0,5%, muu maatulundusmaa 0,5% ning muu maa 2,0%.

Joonistelt on näha, et üle 90% katastriüksuste omandiosadest jääks maamaksu maksimaalsete määrade juures maamaksu aastase kasvu piirangu 50%/20 eurot rakendamisel 2025. a maamaksutõus väiksemaks kui 50 eurot. Enamikel juhtudel jääks see 5-25 euro vahele.

Joonis 10. Maamaksu aastase kasvu piirangu 50%/20 eurot mõju keskmiste määrade juures maaomanikele omandiosadega 2025. a näitel^{41,42}



Keskliste määrade rakendamisel osadel juhtudel maamaks langeks alla 2024. a maamaksu suurust. Põhjus on selles, et samal tasemel maamaksu laekumise tagamiseks on keskmine maksumäär liiga madal. 2/3 omanikest oleks maamaksu aastase kasvu piirangu muutmisel mõju minimaalne.

KOV-iti on keskmine maade maksustamishind kasvanud erinevalt ja seega maksumäära kehtestamise ning maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi määramise kaalutlused on eeldatavasti väga erinevad. Seetõttu ei ole võimalik KOV-i põhiseid stsenaariume välja tuua. Võib eeldada, et tegelik mõju jääb keskmiste määrade ja maksimaalsete määrade stsenaariumi vahele. Samuti võib oletada, et mingi osa KOV-idest alates 2026. a toovad maamaksu aastase kasvu sammu allapoole 50%-i.

⁴¹ Joonisel on „ei muutu“ kategoorias riigi omandis olev ühiskondlike ehitiste maa, mida ei maksustata ning maa, millel kodualuse maa maksusoodustuse või looduskaitse vabastuste tõttu maksukohustus puudub. Omandiosa rakendamine tähendab, et katastriüksustel on arvesse võetud nt korteriomandite arv. Võrdluse aluseks on keskmiste määradega 2025. a maamaksu prognoos kaitsemehhanismiga 50%/20€ vs 2024. a maamaksu prognoos.

Keskliste määrade rakendamisel osadel juhtudel saab maksumäär olla väiksem kui 2024. a.

⁴² Keskmised määrad on arvestatud järgmiselt: elumaa 0,25%, muu maatulundusmaa 0,25% ning muu maa 1,0%.

Mõju avaldumise sagedus on keskmine. Maamaksu aastase kasvu piirangu muutmisel 50%-le ja 20 eurole on KOVidel võimalik maamaksu kasvu piiramiseks vähendada maamaksu määrasid. Alates 2026. a saavad KOVid ise määrata maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi. KOVid eeldatavasti arvestavad maaomanike huvidega.

Ebasoovitavate mõjude risk on väike, kuna KOVidel on võimalik erinevate meetoditega maksukoormuse kasvu piirata.

Eeltoodust tulenevalt on potentsiaalne mõju majandusele oluline.

Allpool on esitatud mõju peamiste maaomanike sihtgruppide kaupa

6.2.1 Põllumajandustootjad

Maa on põllumajandustootjatele peamine tootmissisend ning maamaksu muudatustel võib potentsiaalselt olla oluline mõju sektorile. Maamaksu aastase kasvu piirmäära sammu suurendamisel 10%/5 eurolt 50%/20 eurole tuleb analüüsida mõju põllumajandusmaalt makstavale maamaksule ja sellest tulenevalt ka renditasu suurusele. Eelnõuga ei muudeta maatulundusmaa maksimaalset määra 0,5% maa maksustamishinnast.

Perioodil 2011-2022 on aastane keskmine lisandväärtuse kasv olnud ca 7%, sh põllumajanduses ca 11% aastas. Sellel perioodil on põllumajanduse lisandväärtuse kasv olnud 1,6 korda⁴³. Samas alates 2012. a on KOVide maamaksu määrad püsinud maksimumi lähedal väikeste erisustega. Maamaksu osakaal SKP-s on ca 0,2% ja seega maamaksu mõningase kasvu mõju lisandväärtuse kasvule on eeldatavasti väike. Seetõttu ei ole otstarbekas maamaksu aastase kasvu piirmäära seadmisel lähtuda lisandväärtuse aastasest kasvust.

Maamaksu ja maa rendihindu⁴⁴ tuleb analüüsida koos, et saada adekvaatsem hinnang maaga seotud kuludele. Analüüsi aluseks võeti rendimaksete ja maamaksu kulude osakaal vahetarbimises⁴⁵. Rendikulud ja maamaksukulud ei sisaldu vahetarbimises, vaid on vahetarbimisele lisanduvad kulud. Analüüsis suurendati vahetarbimist ja rendikulusid 3% võrra aastas, sest sisendkulud suurenevad igal aastal. Võrdlusandmetes sisaldub rendimaksetes ka maamaksu komponent. See on analüüsis välja võetud selleks, et rendi ja maamaksu mõju eraldi välja tuua. Põllumajandustootjate rendikulud kokku on perioodil 2012-2021 kasvanud 3,6 korda⁴⁶ olenemata sellest, et kogu perioodi jooksul on maamaks olnud sama suur. Lisaks on rendikulude kogusumma osadel aastatel vähenenud. See tähendab, et põllumaade rendihind sõltub peaaesjalikult turu konjunktuurist.

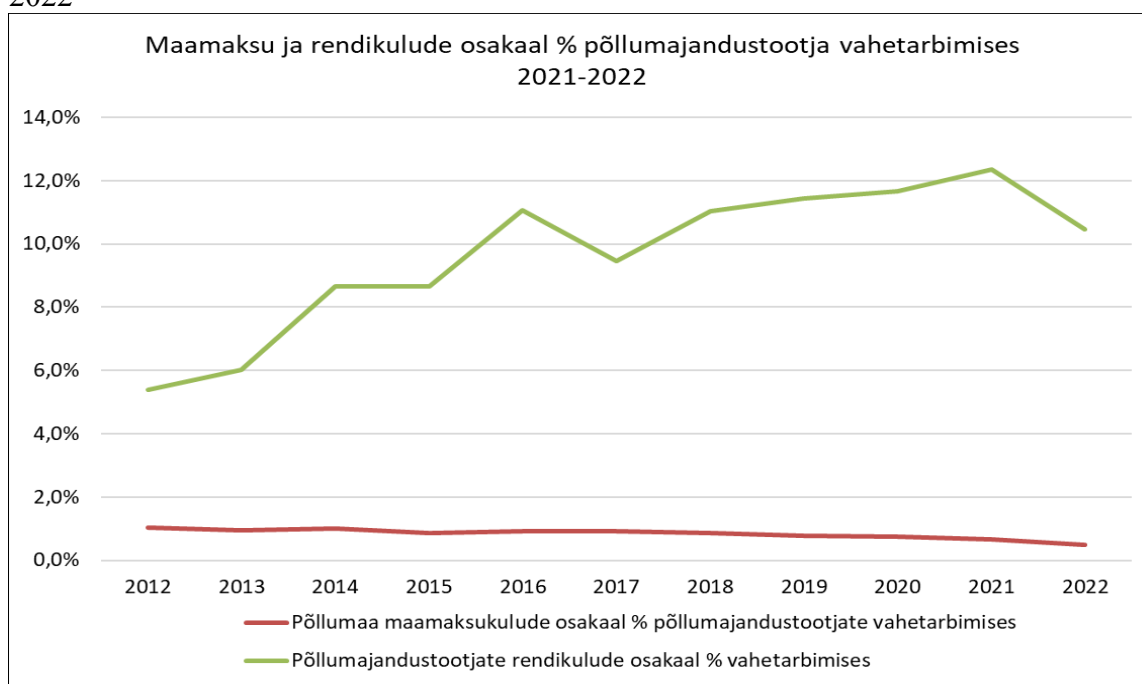
⁴³ Statistikaamet

⁴⁴ Eestis on põllumajandustootja kasutatavast maast 65% renditud. Allikas Maaelu Teadmuskeskus.

⁴⁵ Põllumajandustootja kõik sisendkulud. Vahetarbimise võrdlust kasutatakse EL-i riikide põllumajandustootjate võrdlemiseks.

⁴⁶ Statistikaamet

Joonis 11. Maamaksu ja rendikulude osakaal (%) põllumajandustootja vahetarbimises 2012-2022⁴⁷

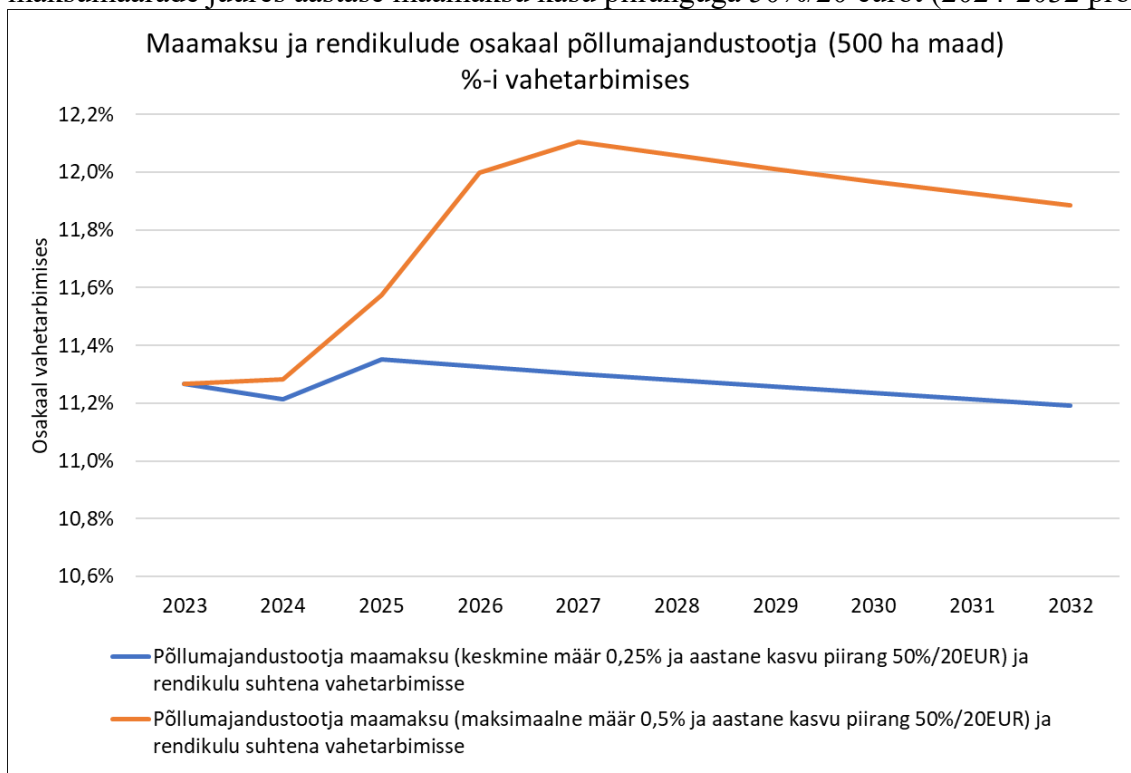


Joonisel on toodud põllumaa maamaks. Lisaks mõjutab põllumajandustootjat ka metsamaa maamaks. Põllumajandustootjate kokku tasutud maamaksu metsamaalt ei olnud võimalik eraldi välja tuua. Jooniselt on näha, et põllumaa rendi osakaal põllumajandustootja vahetarbimises on alates 2012. a jõudsalt kasvanud, samal ajal kui maamaksu vastav näitaja on vähenenud. Põllumajandustootja kasutada olevast põllumaast on ca 1/3 tootja omandis ja ülejäänud on renditud. Seega maamaksu võimalik tõus eraldiseisvalt põllumajandustootja tulususele suurt mõju ei avalda. Samas on oluline analüüsida, kuidas maamaksu kavandatavad muudatused võivad potentsiaalselt mõjutada põllumaade rendihinda, millel on oluliselt suurem mõju tootjatele.

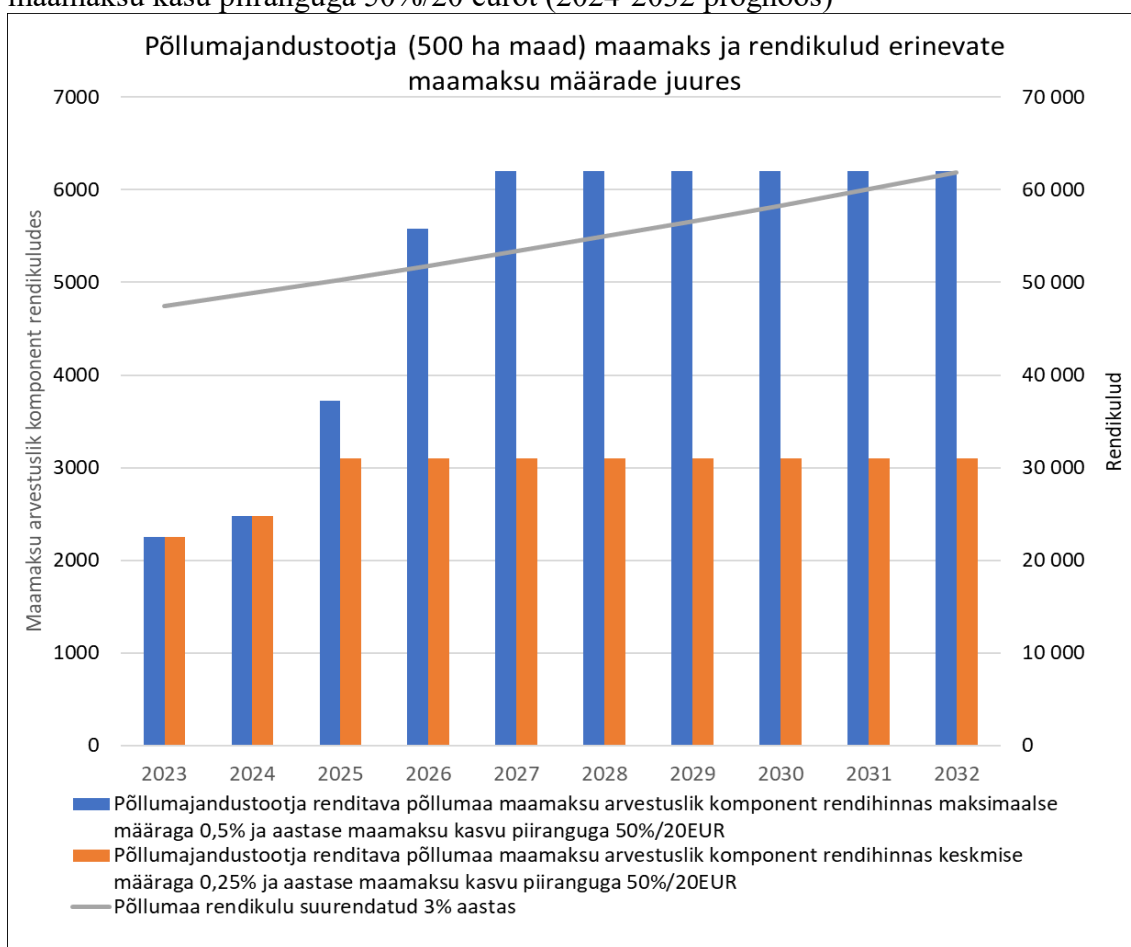
Alljärgnev analüüs on tehtud põllumajandustootja näitel, kelle kasutuses on kokku 500 ha maad, millest 14% on tootja omandis põllumaa, 65% renditav põllumaa ja 21% metsamaa.

⁴⁷ Statistikaamet

Joonis 12. Maamaksu ja rendikulude osakaal põllumajandustootja vahetarbimises erinevate maksumäärade juures aastase maamaksu kasu piiranguga 50%/20 eurot (2024-2032 prognoos)

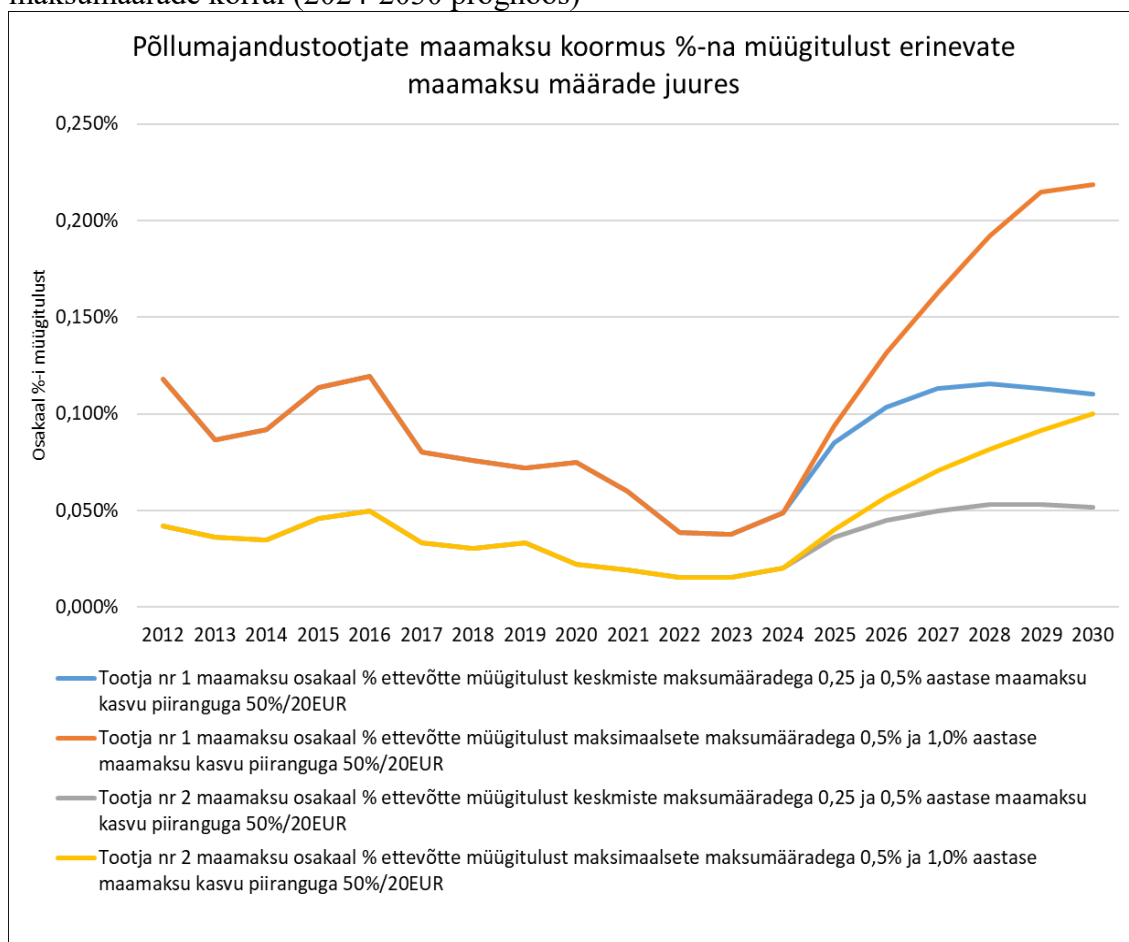


Joonis 13. Põllumajandustootja maamaks ja rendikulud erinevate maksumäärade juures aastase maamaksu kasu piiranguga 50%/20 eurot (2024-2032 prognoos)



Põllumajandustootjate maamaks ja rendikulud osakaaluna vahetarbimises ületasid 2021. aastal 12%. Seega maatulundusmaa maksimaalse määra 0,5% juures ei tõuseks näitaja sellest kõrgemale. Maamaksu aastase kasvu piirangu suurendamine 50%/20 eurole kiirendab maamaksu tõusu, millega jõutakse kiiremini turuväärtusel põhineva tegeliku maamaksuni. Keskmise maamaksu määra 0,25% juures ei mõjuta maamaksu aastase kasvu piirangu sammu tõstmine põllumajandustootjate olukorda. Lisaks analüüsiti, kuidas maamaksu aastase kasvu piirangu tõstmine 50%/20 eurole võib mõjutada rendikulusid. Keskmise määra 0,25% juures mõju rendikuludele on minimaalne. Maksimaalse määra ja 50%/20 eurot aastase maamaksu kasvu piirangu juures oleks rendikulude osana maamaksu komponendi kasv sama suur kui tavapärase rendikulude kasv 3% aastas. Analüüsitud näite kohaselt 2028. a jõuab maamaks tegeliku suuruseni ja rendihindadele mõju edaspidi ei avalda. Seega maamaksu aastase kasvu piirang ei tohiks oluliselt kiirendada rendihindade tõusu. Kui arvestada, et rendihinnad tõusevad niigi ca 10% aastas, siis maamaksu kasv hajub selles ära lõpptulemusele eeldatavasti mõju avaldamata. Pealegi ei ole rendihind seni sõltunud maamaksu suurusest. Võib eeldada, et KOVid ei kehtesta kiire maa maksustamishinna tõusu korral maatulundusmaale maksimummäärasid. 2024. aastaks kehtestaksid paljud KOVid maksimummäärad, sest maamaksu aastase kasvu piirang 10%/5 eurot tekitab olukorra, kus madalamate määrade juures oleks maksulaekumine jäänud 2023. aastast väiksemaks. Osad KOVid eeldatavasti kasvu piirangu 50%/20 eurot korral korrigeerivad suurema maksutõusu vältimiseks maksumäärasid maksimaalsest allapoole. Seetõttu maamaksu aastase kasvu piirangu tõstmine 10%/5 eurot 50%/20 eurole ei avalda olulist mõju põllumaa rendihindadele. Realistik stsenaarium jääb eeldatavasti maksimaalse määra 0,5% ja keskmise määra 0,25% vahele. KOV põhist analüüsi ei ole võimalik teha, sest maamaksu määra kehtestamine on volikogu ainupädevuses.

Joonis 14. Maamaksu osakaal konkreetsete põllumajandustootjate müügitulust erinevate maksumäärade korral (2024-2030 prognoos)



Joonisel toodud analüüs on teostatud kahe konkreetse põllumajandustootja näitel, võttes arvesse nende omandis maatükkide maksustamishinnad⁴⁸ ja majandustegevuse andmed⁴⁹. Analüüsitud tootjate jaoks ei ole maamaks väga suure tähtsusega kulu, jäädes oluliselt alla 1,0% müügituludest. Maamaksu aastase kasvu piirangu sammu suurendamine 50%/20 eurole suurendab maksimaalse määra korral maamaksu aastas mõni tuhat eurot. Võib eeldada, et maamaksu aastase kasvu piirangu sammu suurendamisel KOVID vähendavad maatulundusmaa maksumäärasid allapoole maksimaalset määra ja tegelik mõju jääb kahe stsenaariumi vahele, mille tulemusel on maamaksu kasv pigem väike ja mõju tootjate majandustulemustele on väike.

Eeltoodust tulenevalt on mõju põllumajandustootjatele ebaoluline.

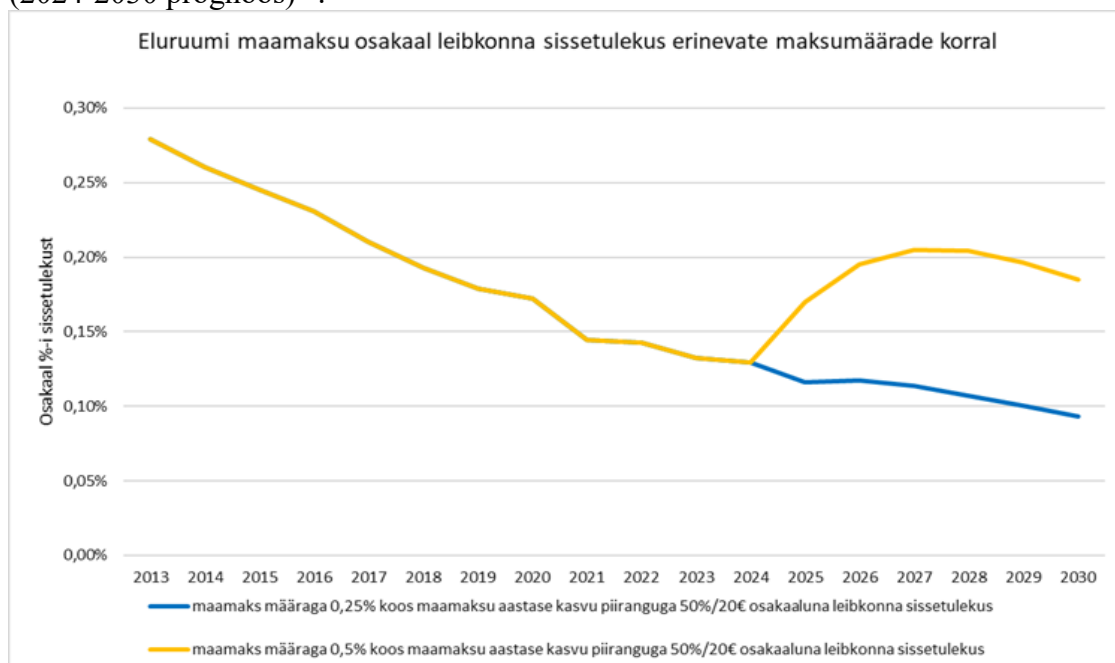
6.2.2 Elamumaa omanikud ja üürnikud

Elamumaa maamaks koosmõjus üüri suurusega võib mõjutada eluruumide kättesaadavust ja üüri hinda. Maamaksu aastase kasvu piirmäära sammu suurendamisel 10%/5 eurolt 50%/20 eurole tuleb analüüsida mõju elamumaalt makstavale maamaksule ja sellest tulenevalt ka üüri suurusele. Eelnõuga ei muudeta elamumaa maksimaalset määra 0,5% maa maksustamishinnast. Kodualuse maa maksusoodustuse KOVIDe otsustada andmise mõju käsitletakse peatükis 6.3.

Kodualuse maa maksusoodustust saab juhul, kui eluruum on isiku omandis ja rahvastikuregistri järgne elukoht asub samal aadressil. Kodualuselt maalt, mis ületab 0,15 ha tiheasustuse alal või kui hajaasutuse alal on elamumaa või õuema kōlviku pindala üle 2,0 ha, tuleb piirmäära ületavalt osalt maksta maamaksu. Samuti tuleb elamumaalt maamaksu maksta kui eluruum asub maal, mis ei ole isiku omandis või seal ei asu isiku rahvastikuregistri elukoht.

Eluruumide aluse maa maksustamise puhul tuleb analüüsida, kas maamaks võib kujuneda liiga suureks, et see hakkaks mõjutama eluruumide omamist või üürimist. Analüüsi aluseks võeti elamumaa maamaksu suurus leibkonna sissetulekus.

Joonis 15. Maamaksu osakaal leibkonna sissetulekus (%) erinevate maksumäärade korral (2024-2030 prognoos)⁵⁰.



⁴⁸ Allikas Maa-Amet

⁴⁹ Allikas äriregister

⁵⁰ Allikas Statistikaamet

Jooniselt on näha, et maksimaalse elamumaa maamaksumäär 0,5% juures nt maamaksu aastase kasvu piirang 50%/20 eurot ei avalda leibkonna toimetulekule olulist mõju. 2013. a oli elamumaalt makstava maamaksu osakaal leibkonna sissetulekus oluliselt suurem kui prognoositavalt see maksimaalse määra juures üldse töusta saaks. Rahvusvahelises võrdluses peetakse nn liigseks eluasemekulude (ainult üür, ilma ülalpidamiskuludeta) koormatuseks (*housing cost overburden*) 40% netosissetulekust⁵¹. Kuna maamaksu osakaal jääb alla 0,2% leibkonna sissetulekust mõjutab maamaksu aastase kasvu piirangu muutmine eeldatavasti minimaalselt eluruumide üürihindasid.

Eeltoodust tulenevalt ei ole mõju üüriturule ebaoluline.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele

Maamaksu suuruse üle otsustavad KOVid. Seetõttu saab hinnata potentsiaalset tulu mingi konkreetse stsenaariumi järgi. Maksutulu kasvu potentsiaali on käsitletud peatükis 7. Maamaksu aastase kasvu piirangu reegli muutmine võib tähendada, et osad KOVid korrigeerivad 2025. a praegu kehtivaid maksumäärasid allapoole maaomanike maksukoormuse liiga kiire kasvu vältimiseks. Alates 2026. a peab iga KOV otsustama maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi.

Sihtrühm on suur. Kõik KOVid ja MTA ametnikud, kes tegelevad maamaksuga.

Mõju ulatus on suur. Muudatus eeldab MTA maamaksu infosüsteemi muutmist. Muudatuse mõju KOVidele on suur, sest uue asjana peavad hakkama alates 2026. a otsustama maamaksu aastase kasvu piirangu suuruse üle.

Mõju avaldumise sagedus on keskmine. MTA peab kohendama maamaksu arvutamise infosüsteemi. KOVidele tekib maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi määramisel täiendav võimalus maamaksu suurust reguleerida. Seega osad KOVid võivad nii määrasid kui kasvu piirangut aastati muuta.

Ebasoovitavate mõjude risk on keskmine, MTA peab tellima infosüsteemi IT arenduse. KOVide jaoks on uus asi hakata alates 2026. a otsustama maamaksu aastase kasvu piirangu suuruse üle.

Eeltoodust tulenevalt on mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele oluline.

Kaasnev mõju: regionaalne mõju

KOVidel on täielik autonoomia kehtestada maamaksumäärad ja alates 2026. a maamaksu aastase kasvu piirangu protsent. Üldiselt võib oletada, et KOVid, kus on maade korralise hindamise järgselt maade maksustamishind oluliselt kasvanud, kaaluvad maaomanike maksukoormuse leevendamiseks maamaksu määrade vähendamist, maamaksu aastase kasvu allapoole 50% langetamist või kasutavad mõlemat võimalust.

⁵¹ OECD (<https://www.oecd.org/els/family/HCI-2-Housing-costs-over-income.pdf>).

6.3. Kavandatav muudatus: Kodualuse maa maksusoodustuse üle otsustada andmine KOVidele

Kaasnev mõju: mõju koduomanikele

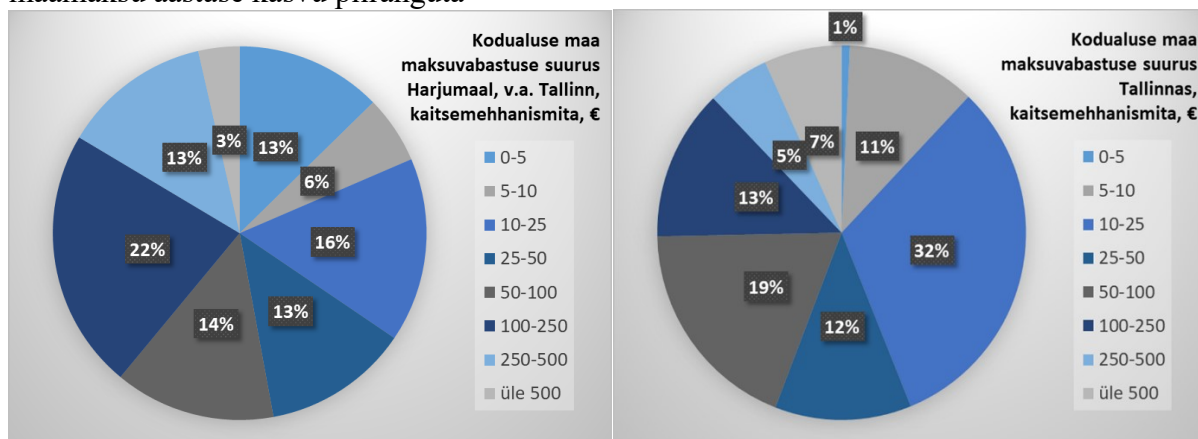
Eelnõus nähakse ette, et üleriigiline pindalapõhine kodualuse maa maksusoodustus kaob ning iga KOV saab otsustada summapõhise kodualuse maa maksusoodustuse suuruse alates 2026. aastast. See tähendab, et kodualuse maa maksusoodustuse piiri ületava osa eest tuleb hakata tasuma maamaksu.

Väljaspool Harjumaad on koduomanike maksusoodustuse suurus väike ja kodualuse maa maksustamine ei tooks märkimisväärselt eelarvetulu. Kodualuse maa osalisel maksustamisel on potentsiaali Harjumaal, sh Tallinnas ja teatud määral ka Tartu linnas ning selle lähiumbruses. Mõju analüüsimisel on võetud aluseks nii keskmine kui ka maksimaalne maamaksu määr. Elamumaa ja maatulundusmaa õuema kõlviku maksimaalne maamaksu määr on 0,5%. Endiselt säilib õigus kodualuse maa maksusoodustusele elamumaa ja ärimaa liitsihtotstarbega maa koduomanikule ärimaa osa eest, kui eluruum on isiku omandis ja seal asub tema rahvastikuregistri järgne elukoht.

Sihtrühm on suur. Muudatus mõjutab potentsiaalselt ca 521 000 koduomanikku⁵².

Mõju ulatus on keskmine. KOV volikogu pädevuses on kehtestada oma territooriumil kodualuse maa maksusoodustuse suurus. KOV võib jätkuvalt vabastada koduomanikud maamaksust, kehtestades piisavalt kõrge piirmäära.

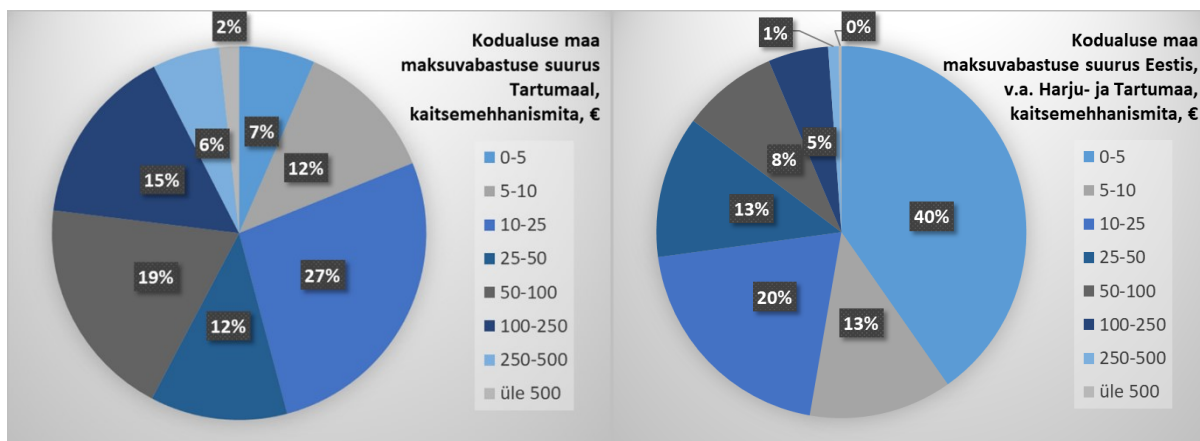
Joonis 16. Kodualuse maa maksusoodustuse suurus eurodes maksimummäärade juures maamaksu aastase kasvu piiranguta^{53,54}



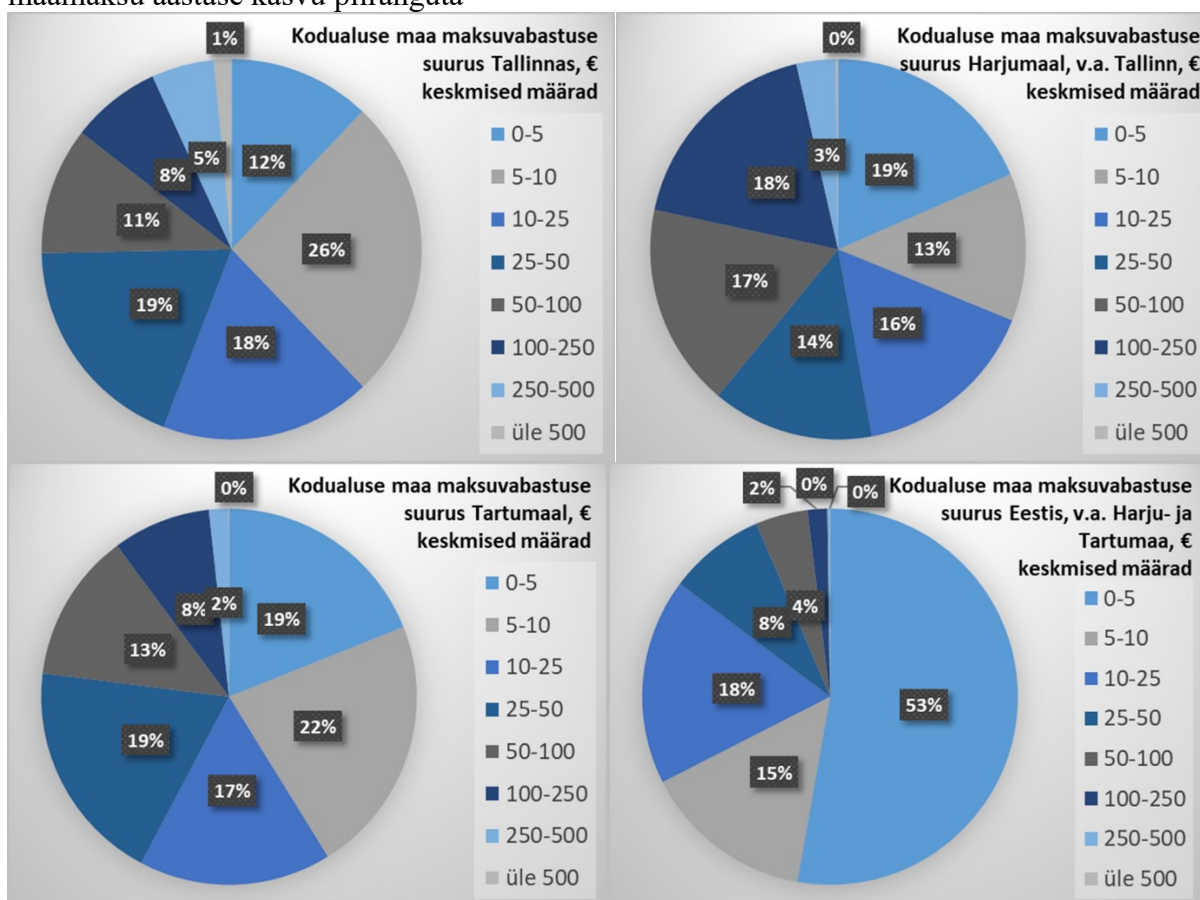
⁵² Allikas Maksu- ja Tolliamet

⁵³ Arvutused on tehtud vastavalt katastriüksusel rahvastikuregistri elukohtadele

⁵⁴ Maksimaalsed määrad on arvestatud järgmiselt: elamumaa 0,5%, muu maatulundusmaa 0,5% ning muu maa 1,0%.



Joonis 17. Kodualuse maa maksusoodustuse suurus eurodes keskmiste määrade juures maamaksu aastase kasvu piiranguta^{55,56}



Joonistelt on näha, et kodualuse maa maksusoodustuse suurus on regiooniti väga erinev. Väljaspool Harju- ja Tartumaad jääks ca pooltel juhtudel kodualuse maa maksusoodustuse kaotamisel maksutõus 5 euro piiresse ning juhul, kui omanikul muud maad peale kodualuse maa ei ole, siis maksuteadet ei väljastataks⁵⁷. Kodualuse maa maksusoodustuse suuruse üle KOVidele otsustada andmisel võib eeldada, et KOVid pigem rakendaksid keskmisele määrale vastavaid maksumäärasid, et vältida maksukoormuse liiga suurt kasvu. Samuti võib eeldada, et KOVid seavad maksusoodustuse suuruse selliselt, et ainult kallimate kodualuste maade omanikud hakkavad kodualuse maa eest osaliselt maamaksu tasuma.

⁵⁵ Arvutused on tehtud vastavalt katastriüksusel rahvastikuregistri elukohtadele

⁵⁶ Keskmised määrad on arvestatud järgmiselt: elumaa 0,25%, muu maatulundusmaa 0,25% ning muu maa 0,5%.

⁵⁷ Maamaksuteadet ei väljastata kui ühele isikule kuuluvate maade summaarne maamaksusumma ühe omavalitsuse piires jääb alla 5 euro.

Alljärgnevides tabelites on esitatud 2 maatüki näitel kodualuse maa maksusoodustuse põhimõtete võimalikud mõjud. Tegelik mõju selgub KOV otsusest, missuguses summas kodualune maa maamaksust vabastatakse. Esimene näide on Tallinna linna merelähedasest krundist ja teine näide Tartu valla Raadi aleviku maatüki kohta.

Tabel 5. Näide kodualuse maa maksusoodustusest (krundi pindala 0,12 ha⁵⁸) erinevate stsenaariumite korral⁵⁹

		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Keskmi sed määrad ja pindalapõhise koduomaniku maamaksu soodustus	Maamaksu suurus	0	0	0	0	0	0
	<i>Maamaksu suurus kodualuse maa maksusoodustusest</i>	861,25	947,38	801,83	801,83	801,83	801,83
Maksimaalsed määrad ja pindalapõhise koduomaniku maamaksu soodustus	Maamaksu suurus	0	0	0	0	0	0
	<i>Maamaksu suurus kodualuse maa maksusoodustusest</i>	861,25	947,38	1421,07	1603,66	1603,66	1603,66
Keskmi sed määrad ja nt alates 2026. a koduomaniku maamaksu soodustus 500 eurot	Maamaksu suurus	0	0	0	301,83	301,83	301,83
	<i>Maamaksu suurus kodualuse maa maksusoodustusest</i>	861,25	947,38	801,83	801,83	801,83	801,83
Maksimaalsed määrad ja nt alates 2026. a koduomaniku maamaksu soodustus 500 eurot	Maamaksu suurus	0	0	0	1103,66	1103,66	1103,66
	<i>Maamaksu suurus kodualuse maa maksusoodustusest</i>	861,25	947,38	1421,07	1603,66	1603,66	1603,66

Tabel 6. Näide kodualuse maa maksusoodustusest (krundi pindala 0,22 ha⁶⁰) erinevate stsenaariumite korral⁶¹

		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Keskmi sed määrad ja pindalapõhise koduomaniku maamaksu soodustus	Maamaksu suurus	9,01	10,67	17,31	25,97	38,95	58,43
	<i>Maamaksu suurus kodualuse maa maksusoodustusest</i>	27,12	32,12	52,12	78,18	117,27	175,91
Maksimaalsed määrad ja pindalapõhise koduomaniku maamaksu soodustus	Maamaksu suurus	9,01	10,67	17,31	25,97	38,95	58,43
	<i>Maamaksu suurus kodualuse maa maksusoodustusest</i>	27,12	32,12	52,12	78,18	117,27	175,91
Keskmi sed määrad ja nt alates 2026. a koduomaniku maamaksu soodustus 100 eurot	Maamaksu suurus	9,01	10,67	17,31	0	17,27	75,91
	<i>Maamaksu suurus kodualuse maa maksusoodustusest</i>	27,12	32,12	52,12	78,18	117,27	175,91
Maksimaalsed määrad ja nt alates 2026. a koduomaniku maamaksu soodustus 100 eurot	Maamaksu suurus	9,01	10,67	17,31	0	17,27	75,91
	<i>Maamaksu suurus kodualuse maa maksusoodustusest</i>	27,12	32,12	52,12	78,18	117,27	175,91

Pindalapõhise kodualuse maa maksusoodustuse kaotamine ja üleminek summapõhisele maamaksu soodustusele tähendab, et tiheasustuse alal üle 0,15 ha ja hajaasustuse alal üle 2,0 ha kinnistu puhul on kogu kinnistu eest võimalik kodualuse maa maksusoodustust saada, kui KOVi kehtestatud kodualuse maa maksusoodustuse piirmäär seda võimaldab. Selliseid katastriüksusi on kokku 3046 ja nendelt tasutav maamaks 2024. a eeldatavasti ca 863 000 eurot. Maksimaalsete määrade juures maamaksu aastase kasvu piiranguta oleks kogu potentsiaalne maamaksu laekumine 2,2 mln.

⁵⁸ Näide on Tallinna linna mereäärse krundi kohta

⁵⁹ Arvutused on tehtud maamaksu aastase kasvu piiranguga 50%/20 eurot

⁶⁰ Näide on Tartu valla Raadi alevi krundi kohta

⁶¹ Arvutused on tehtud maamaksu aastase kasvu piiranguga 50%/20 eurot

Mõju avaldumise sagedus on keskmine. KOV volikogu peab 2025. a 2. oktoobriks otsustama kodualuse maa maksusoodustuse suuruse. Järgnevatel aastatel on KOVidel võimalus soovi korral maksusoodustuse suurust muuta.

Ebasoovitavate mõjude risk on keskmine. KOVidel jääb võimalus jätkata täies mahus kodualuse maa maksusoodustuse rakendamist. Kodualuse maa osalisel maksustamisel on KOVidel võimalik maksukoormuse kasvu piirata maamaksu määra vähendamisega.

Eeltoodust tulenevalt on mõju maaomanikele potentsiaalselt oluline. Kui KOVid jätkuvalt kodualust maad ei maksusta, on muudatuse mõju ebaoluline.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele

Maamaksu määrade ja kodualuse maa maksusoodustuse suuruse üle otsustavad KOVid. Seetõttu saab hinnata potentsiaalset tulu mingi konkreetse stsenaariumi järgi. Maksutulu kasvu potentsiaali on käsitletud peatükis 7. Kodualuse maa maksusoodustuse suuruse üle otsustamine võib tähendada, et osad KOVid korrigeerivad elamumaa ja õuemaa 2025. a maksumäära allapoole maaomanike maksukoormuse liiga suureks muutumise vältimiseks.

Sihtrühm on keskmine: Kõik KOVid peavad otsustama 2026. aastast rakenduva kodualuse maa maksusoodustuse suuruse üle. Muudatus mõjutab MTA ametnikke, kes tegelevad maamaksuga.

Mõju ulatus on keskmine. Muudatus eeldab MTA maamaksu infosüsteemi muutmist. KOVide jaoks on täiesti uus olukord kodualuse maa maksusoodustuse suuruse üle otsustamine. Protsessi edukas läbiviimine eeldab KOVide koolitamist ja vajalike algandmete esitamist.

Mõju avaldumise sagedus on väike. MTA peab tegema ühekordse infosüsteemi arendamise hanke. Kõik KOVid peavad otsustama 2026. aastast rakenduva kodualuse maa maksusoodustuse suuruse. Järgnevatel aastatel on KOVil võimalik soovi korral maksusoodustuse suurust muuta.

Ebasoovitavate mõjude risk on keskmine. MTA peab hankima suuremamahulise IT arenduse, sest kodualuse maa maksusoodustuse põhimõtted muutuvad suures ulatuses. Infosüsteem peab suutma vastu võtta KOVide sisestatud maksusoodustuse suurused eurodes. KOVide jaoks on kodualuse maa maksusoodustuse suuruse üle otsustamine uus olukord, mis nõuab ettevalmistust.

Eeltoodust tulenevalt on mõju KOVidele ja MTA-le oluline, sest tuleb rakendada uusi põhimõtteid.

Kaasnev mõju: regionaalne mõju

KOVidel on täielik autonoomia kehtestada maamaksumäärad ja maksusoodustuse suurus. Eeldatavasti väljaspool Harjumaad ja Tartu linna ning selle ümbrust KOVid säilitavad maaomanike jaoks kodualuse maa maksusoodustuse teatud ulatuses, sest elanike maksevõime on piiratud ning kodualuse maa maksusoodustuse kaotamisel teenitav täiendav maksutulu on väike. Samas võib eeldada, et Tallinna ja tema ümbruse KOVid kaaluvad kodualuse maa vähemalt osalist maksustamist, et katta osaliselt uute lasteaia- ja koolikohtade rajamise kulusid (nt võetud laenude tagasimakse kulud).

6.4 Kavandatav muudatus: maamaksumäärade muutuste ja alates 2026. a maamaksu määramisest aastase kasvu piirangu protsendi muudatuste kehtestamine hiljemalt 1. oktoobriks

Muudatuse kohaselt peavad KOV-ide volikogud maamaksumäärade ja alates 2026. a maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi muutused kehtestama vähemalt kolm kuud enne maksustamisaasta algust.

Kaasnev mõju: mõju maaomanikele

Sihtrühm on suur: kõik maamaksu subjektid.

Mõju ulatus on väike. Maamaksumäärade või maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi muutumisest saavad maamaksu subjektid teada muudatuse tõttu kolm kuud enne maksustamisaasta algust. Kuna maamaksu esimese osa tasumise tähtaeg on 31. märts, on maksumaksjal endiselt piisav aeg muudatustega kohanemiseks. 1. oktoober on hiliseim kuupäev, mis ei takista maamaksu määrade või maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi muudatuste kinnitamist varasemal kuupäeval. Kuna eelpool seletuskirjas on näha, et maamaksu muudatuste potentsiaalne mõju on väike, siis kuupäeva nihutamine 1. juulilt 1. oktoobriks ei ole maaomaniku jaoks oluline riive.

Mõju avaldumise sagedus on väike. KOVid eeldatavasti igal aastal maamaksu määrasid, maamaksu aastase kasvu piirangu protsenti ja kodualuse maa maksusoodustuse suurust ei muuda.

Ebasoovitavate mõjude riskid on väikesed. Maamaksu muudatuste ette teatamine enne esimest makse tähtpäeva 31. märtsil, on kuus kuud.

Eeltoodust tulenevalt on mõju maaomanikele ebaoluline.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele

Sihtrühm on väike. Muudatus puudutab KOVe, kes soovivad mõnel konkreetsel aastal teha maamaksu määrade, maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi või soodustuste muudatusi. Lisaks mõjutab muudatus MTA maamaksuga tegelevaid töötajaid.

Mõju ulatus on väike. KOVide jaoks on soodsam kolm lisa kuud maamaksu määrade, maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi ja maksusoodustuste üle arutamiseks. Võimalus on ära oodata augustikuu majandusprognoos ja riigieelarvest eraldatavate toetuste suurus. Samuti arutavad volikogud septembris KOVide nelja aastaseid eelarvestrateegiaid. Pikemaajaliste plaanide tegemisel on hea läbi arutada võimalikud maksutõusid. MTA tööprotsessi muudatus oluliselt ei mõjuta, v.a 2024. a.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna KOV ei pea vajaduse korral rohkem kui korra aastas otsustama maamaksu suuruse üle. Enamik KOVe igal aastal ei tee maamaksu muudatusi.

Ebasoovitavate mõjude riskid on väikesed. KOVidel on rohkem aega maksumuudatuste menetlemiseks.

Eeltoodust tulenevalt on mõju KOVidele oluline ja positiivne, kuna annab senisest rohkem aega maamaksu määrade ja vastuste suuruse analüüsiks ja otsustamiseks. MTA-le on mõju ebaoluline.

6.5 Kavandatav muudatus: Esimese maamaksu makse suurendamine 64 eurolt 100 eurole

Maamaksu seaduse § 7 lõige 1 võimaldab maamaksu tasuda kahes osas: 31. märtsiks ja 1. oktoobriks. Esimese makse suurus suurendatakse eelnõuga 64 eurolt 100 eurole.

Kaasnev mõju: mõju maaomanikele

Sihtrühm on keskmine: Potentsiaalsete maaomanike katastriüksuste arv, kelle maamaksu suurus jääb 2024. aastal 64 ja 100 eurot vahele, on ca 45 000.

Mõju ulatus on väike. Enamus maaomanike tasub olenemata maamaksu summast üle 64 euro maamaksu kohustuse esimese maksega⁶² ning seega seaduse muudatus suurt mõju ei oma. Keskmine palk on perioodil 2011–2022. a kahekordistunud⁶³ ja seetõttu esmase makse suurenemine ei tohiks olla maaomanikele üle jõu käiv.

Mõju avaldumise sagedus on väike. Maamaksu tasumine kahe korra asemel korra aastas on väike muudatus.

Ebasoovitavate mõjude riskid on väikesed. Pigem maamaksu tasumine ühe korraga vähendab riski, et maksumaksja unustab teise osa tasumata. Maaomanikele ca 100 eurot maamaksu korraga ei tohiks olla probleem ja see ei tohiks võlgnevusi suurendada.

Eeltoodust tulenevalt on mõju maaomanikele ebaoluline, sest enamasti tasutakse kogu maamaks esimese maksega.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele

Sihtrühm on suur. Muudatus puudutab kõiki KOVe. Lisaks mõjutab muudatus MTA maamaksuga tegelevaid töötajaid.

Mõju ulatus on väike. KOVide enamik maamaksu 57 % kogulaekumisest laekus aprillis.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna kaks maamaksu laekumise kuupäeva säilivad ning esimese maksega laekuv maamaksu osakaal eeldatavasti suureneb.

Ebasoovitavate mõjude riskid on väikesed. Kuna esimese makse osakaal kevadel suureneb mõnevõrra, parandades KOVide likviidsust. Mõju MTA-le on minimaalne.

Eeltoodust tulenevalt on mõju KOVidele ja MTA-le ebaoluline.

⁶² MTA andmetel tasus 77% maamaksu maksjatest ühes osas 31. märtsiks.

⁶³ Statistikaamet

6.6 Kavandatav muudatus: Riigi omandis olevalt ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maalt maksuvabastuse sidumine maa kasutamise riigiasutuste poolt.

Reegli rakendamisel on tekitanud küsitavusi, kui riigivara valitseja on riigi omandis oleva ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maa andnud hoonestusõiguse, kasutusvalduse, rendi või mingi muu lepingu alusel eraisikust juriidilisele isikule või füüsilisele isikule kasutada, kas siis peab rakenduma maksuvabastus. Eelnõuga tehakse täpsustus, et maksuvabastus on ainult juhul, kui riigi omandis ühiskondliku ehitise maad kasutab riigiasutus, KOV asutus või kui juriidiline isik kasutab eelnimetatud maad MaaMS § 4 lõike 1 punktides 2, 3, 5 või 8 nimetatud otstarbel

Kaasnev mõju: mõju maaomanikele ja maa kasutajatele

Sihtrühm on väike: Riigi omandis ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega (sh liitsihtotstarbega) katastriüksuste arv kokku on 427 ja neist ca 30 on antud lepingutega kellelegi muule kasutamiseks kui riigiasutustele, KOV asutusele või kogudusele⁶⁴.

Mõju ulatus on keskmine. Riigi omandis ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksuste maksuvabastuse õiguse kadumisel peab maa kasutaja maamaksu maksma hakkama. Olenevalt katastriüksuse suurusest võib see olla tuhandeid eurosid.

Mõju avaldumise sagedus on väike. Riigi omandis ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksuste maksuvabastuse õiguse muudatus on ühekordne.

Ebasoovitavate mõjude riskid on väikesed. Riigi omandis ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksuse maksuvabastuse õigus kaob juhul, kui seda maad ei kasuta riigiasutus, vaid eraisik või eraõiguslik juriidiline isik. Sellisel juhul seda maad ei kasutata riigi valitsemiseks ning maamaksu maksma hakkamine on põhjendatud.

Eeltoodust tulenevalt on mõju maaomanikele ebaoluline.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele

Sihtrühm on väike. Muudatus puudutab üksikuid KOVe. KOVid ise ei pea tegelema maamaksu vabastuse määramisega. MTA peab välja töötama riigi omandis ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega riigiasutuste kasutuses maade maksuvabastuse uue meetodika ja läbi viima vastava IT arenduse.

Mõju ulatus on väike. Riigi omandis ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksuste arv on väike.

Mõju avaldumise sagedus on väike, sest maksuvabastuse määramine toimub üks kord. Samas järgnevatel aastatel peab tuvastama, kas maad ikka kasutab mõni riigiasutus.

Ebasoovitavate mõjude riskid on väikesed. Riigi omandis maade kasutuslepingud on riigi kinnisvararegistris olemas ning maksuvabastuse määramine peaks olema lihtne.

Eeltoodust tulenevalt on mõju KOVidele ja MTA-le ebaoluline.

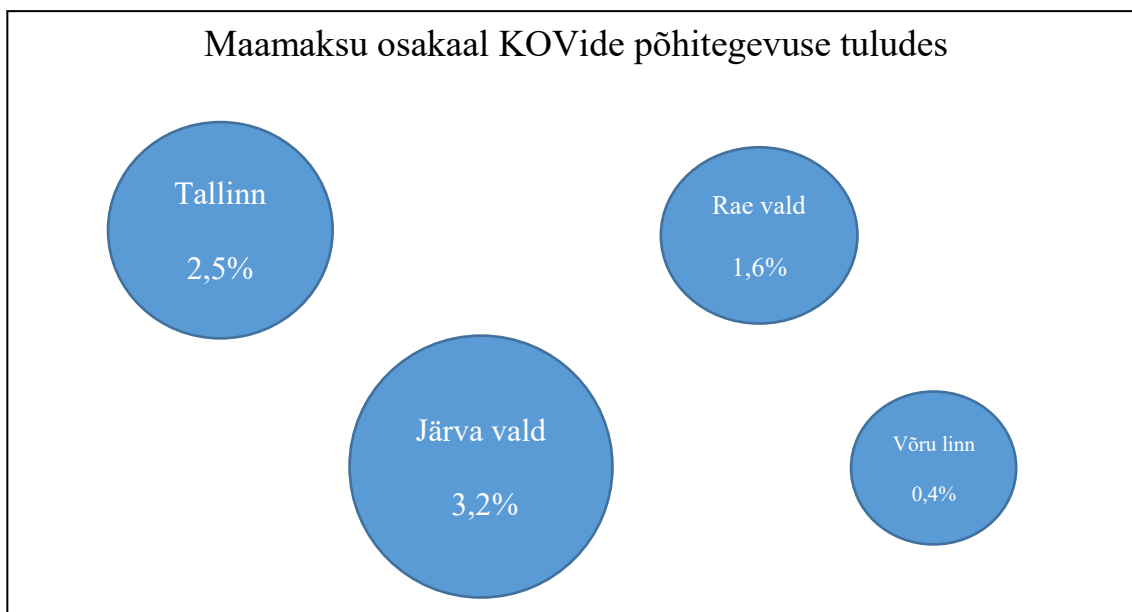
⁶⁴ Riigi kinnisvararegister

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

7.1. Kohalike omavalitsuste tulude prognoos

Maamaksumäärad kehtestab KOV seaduses ette antud vahemike piires ja maamaksu tulu laekub 100% KOVide eelarvetesse. Maamaksu tähtsus tuluallikana on KOViti erinev. Üldiselt on maamaksu osakaal põhitegevuse tuludes suurem Tallinnas ja suure pindalaga hajaasustusega valdades.

Joonis 18. Maamaksu osakaal valitud KOVide põhitegevuse tuludes



Maamaksumäärade, maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi ja maksusoodustuste kehtestamine on KOVide kaalutusotsus. Seega ei ole üheselt võimalik öelda, kui suureks kujuneb käesoleva eelnõu muudatuste tõttu KOVide maamaksu laekumine. Maade maksustamishinnad on KOViti erinevalt suurenenud. Osades maksustamishinna väikese kasvuga KOVides on reaalne kehtestada maksimaalsed määrad ja suurema protsendiga maamaksu aastase kasvu piirang. Teistes KOVides on reaalne kehtestada keskmised määrad ja eeldatavasti väiksem maamaksu aastase kasvu piirangu protsent. Antud juhul ei tehtud KOVide kaupa eraldi prognoose, vaid võeti aluseks maksimummäärade ja keskmiste määrade stsenaariumid ning mõlemal juhul lähtuti maamaksu aastase kasvu piirangust 50%/20 eurot. Lisaks lähtuti kodualuse maa maksusoodustuse puhul eeldusest, et osade kallimate maade koduomanikud hakkavad mingis osas maamaksu tulevikus maksma. Suurema osa KOVide jaoks piisaks kodualuse maa maksuvabastusest 50 eurot, Tallinnas 500 eurot, Harjumaa KOVides (va Tallinn, Maardu ja Loksas) ning Tartu linna ja tema naaber KOVides 100 eurot. KOVid jaotati gruppidesse, et oleks parem ülevaade missugustes KOV gruppides missugune potentsiaalne mõju võiks olla.

Tabel 7. Näide maamaksu laekumise potentsiaalsest kasvust KOV gruppides⁶⁵ kui maamaks on maksimaalsete määradega⁶⁶, maamaksu aastase kasvu piirang on 50%/20 eurot ja osal juhul kodualuse maa eest tuleb tasuda maamaksu.

	2025. a potentsiaalne maamaksu kasv vs 2024. a	2026. a potentsiaalne maamaksu kasv vs 2024. a	2027. a potentsiaalne maamaksu kasv vs 2024. a	2028. a potentsiaalne maamaksu kasv vs 2024. a
Tallinn	14 702 539	28 691 220	42 287 623	54 392 942
Harjumaa tulukad	6 196 524	11 270 622	16 085 103	19 910 751
Muu Eesti tulukad	1 767 207	3 908 238	6 478 973	8 791 484
Keskused	2 496 376	4 353 983	5 980 504	7 345 979
Keskus tagamaaga	740 641	1 425 940	2 120 093	2 774 560
Osaliselt tagamaalised	361 664	6 554 333	9 439 921	12 064 314
Tagamaalised	3 208 207	5 875 997	8 528 457	10 656 794

Tabel 8. Näide maamaksu laekumise potentsiaalsest kasvust KOV gruppides kui maamaks on keskmiste määradega⁶⁷, maamaksu aastase kasvu piirang on 50%/20 eurot ja ja osal juhul kodualuse maa eest tuleb tasuda maamaksu.

⁶⁸.

	2025. a maamaksu potentsiaalne kasv vs 2024. a	2026. a maamaksu potentsiaalne kasv vs 2024. a	2027. a maamaksu potentsiaalne kasv vs 2024. a	2028. a maamaksu potentsiaalne kasv vs 2024. a
Tallinn	5 233 761	11 579 406	16 677 224	20 037 197
Harjumaa tulukad	2 488 093	4 389 718	5 845 265	755 065
Muu Eesti tulukad	1 071 770	2 24 0388	3 158 387	3 797 567
Keskused	868 236	1 583 548	2 119 490	2 459 656
Keskus tagamaaga	31 970	353 088	604 379	6 660 667
Osaliselt tagamaalised	7 990	1 380 519	2 260 814	2 736 480
Tagamaalised	-387 478	803 985	1 465 207	1 760 205

Eeldatavasti KOVid ei jätkka 2025. a maamaksu aastase kasvu piirangu sammu suurendamisel 50%/20 EUR-le ja alates 2026. a maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi määramisel maksimaalsete määradega, et mitte lasta maksukoormusel muutuda liiga suureks. Samuti võib eeldada, et paljudes KOVides ei võeta kasutusele keskmist määra, sest see võib tähendada maamaksu laekumise vähenemist. Seega reaalne mõju võib jääda suures pildis kahe stsenaariumi vahele. Kodualuse maa maksusoodustuse puhul võib eeldada, et enamik KOVe vabastab suurema osa koduomanikke maamaksust, et oma elanike maksukoormust liiga suureks mitte muuta. Võib oletada, et praegune maamaksu koormus 2025. ja 2026. a suures pildis oluliselt ei muutu.

⁶⁵ Tallinn, Harjumaa, Muu Eesti tulukad – mitte tasandusfondi saajad.

Muud grupid jaotatud tagamaalisuse koefitsiendi järgi: keskused 1-1,2, keskus tagamaaga 1,2-1,4, osaliselt tagamaaline 1,4-1,8, tagamaaline >1,8.

⁶⁶ Muu maa maksimaalse määrana on arvestatud 2,0%-i

⁶⁷ Muu maa keskmise määrana on arvestatud 1,0%-i

⁶⁸ Tabelis osade KOV gruppide maamaksu miinus tekib selletõttu, et keskmise määra 0,25% juures on maamaksu määra vähenemine 10 kordne võrreldes 2023. aastaga. Samas kui maade maksustamishind keskmiselt on suurenenud nt vähem kui 10 korda, siis aastase maamaksu kasvu piirangu 50%/20 EUR tõttu ei kompenseeri suureneva maamaksuga maatükkide maksutõus ära teiste maatükkide maamaksu vähenemist (vt tabel nr 1).

7.2. Riigieelarve kulud

Eelnõuga kavandatavad muudatused tähendavad MTA-le IT arendust, mis jaguneb kaheks:

- 2025. a rakenduvad muudatused ca 100 000 eurot;
- 2026. a rakenduv kodualuse maa maksusoodustuse muudatus ca 300 000 eurot⁶⁹, maamaksu aastase kasvu piirangu muudatus ca 250 000 eurot⁷⁰ ja riigi omandis ühiskondliku ehitise maa maksuvabastuse muudatus ca 100 000 eurot⁷¹.

Neile lisandub halduskulu aastas ca 100 000 eurot. Nendele kuludele tuleb leida kate riigieelarvest.

8. Rakendusaktid

Rakendusakte ei ole vaja muuta.

9. Seaduse jõustumine

Seadus jõustub 1. juunil (vt täpsemalt lk 14) 2024. aastal. Sätete jõustumine on jaotatud erinevatele tähtaegadele. KOV volikogu otsustamiseks vajalikud sätted jõustuvad aasta keskel (2025. a 1. märtsil) selliselt, et KOVidel oleks aega otsuste tegemiseks. Maamaksu arvutusmetoodikaga sätted jõustuvad vastavalt 2025. ja 2026. aasta algusest, kui on vaja arvutada maamaksusummad.

Maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi ja kodualuse maa maksusoodustuse KOVidele otsustada andmist ei saa rakendada enne 2026. a maamaksu määramist, sest nende realiseerimiseks on vaja teha Maksu- ja Tolliametil IT arendus.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu saadetakse kooskõlastamiseks Rahandusministeeriumile, Kliimaministeeriumile, Justiitsministeeriumile ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule. Lisaks edastatakse arvamuse andmiseks Eesti Omanike Keskliidule, Eesti Põllumajandus-Kaubanduskojale, Eesti Kaubandus-Tööstuskojale, Eesti Töandjate Keskliidule, Eesti Mäetööstuse Ettevõtete Liidule.

Algatab Vabariigi Valitsus

„.....”” 2024. a.

⁶⁹ Täpne IT arenduse maht sõltub sellest, kui suures ulatuses muutuvad kodualuse maa maksusoodustuse põhimõtted.

⁷⁰ Täpne IT arenduse maht on täpsustamisel

⁷¹ Täpne IT arenduse maht on täpsustamisel