

SELETUSKIRI

määruse eelnõu “Maamaksumäärade kehtestamine” juurde

Määruse eelnõu eesmärgiks on kehtestada Viljandi vallas uued maamaksumäärad.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus § 22 lg 1 p 37 kohaselt kuuluvad volikogu ainupädevusse muud seadusega volikogu ainupädevusse antud küsimused.

Maamaksumäära kehtestamist reguleerib maamaksuseadus (edaspidi ka MaaMS).

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

- 1) elumumaale ja maatulundusmaa õuemaale kõlvikule 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 2) käesoleva lõike punktis 1 nimetatata maatulundusmaale 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 3) käesoleva lõike punktides 1 ja 2 nimetatata sihtotstarbega maale 0,1–1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

Maamaksuseaduse § 6 kohaselt laekub maamaks omavalitsuseüksuse eelarvesse.

MaaMS § 7 lg 3 kohaselt ei määrata maamaksu ja maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on alla 5 euro.

Maamaks = maa väärtus (€) × maksumäär (%) – (kaitsemehhanism – maksuvabastused – maksusoodustused)

Järgnevalt on lahti seletatud maamaksu arvutamise valem

Maa väärtus ehk maa maksustamishind

Eelnevalt on maa korralise hindamise tulemusel määratud hinnatsoonid ja viljakustsoonid, mille alusel määrati maamaksumaksustamishind. Uue korralise hindamise puhul loobuti tsoonidest.

Korraline hindamine viidi Maa-ameti poolt läbi 2022. aastal, kus kasutati masshindamise mudeleid, mille tulemusel määrati igale katastriüksusele väärtus (maa maksustamishind). Hindamisel võeti aluseks toimunud kinnisvaratehingute andmed, maad kirjeldavad andmed maakatastris ja teistes andmekogudes ning kinnisvaraturu analüüsiks vajalikud andmed. Hindamistulemused hakkavad kehtima 1. jaanuarist 2024. Maa korraline hindamine toimub edaspidi iga nelja aasta järel ning hindamisel kannab peamist rolli Maa-amet, kes kaasab vajaduse korral hindamisse ka teisi erialaspetsialiste.

Maa maksustamishinnad on avalikud Maa-ameti veebilehel <https://minu.kataster.ee/>

Maksumäär

Maa maksustamishinnad on tõusnud hindamise järgselt turutasemele, mistõttu praeguste kehtinud maamaksumäärade rakendamine tooks kaasa liiga suure maamaksu koormuse. Selle vältimiseks on MaaMS § 5 lõike 1 kohaselt maksimaalseid lubatud maamaksumäärasid vähendatud.

Praegu kehtivad Viljandi Vallas maksimaalsed maksumäärad, mis on põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatavate maatulundusmaa kõlvikute puhul 2%, see hõlmas haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikuid. Ülejäänud sihtotstarvete ja kõlvikute maamaksumäär on 2,5%.

Uue seaduse kohaselt on lubatud kehtestada uued maksumäärad elamumaale ning maatulundusmaa õuekõlvikule vahemikus 0,1-05%, maatulundusmaa ülejäänud kõlvikutele 0,1-0,5% ning kõikidele ülejäänud sihtotstarvetega maale 0,1-1,0% maa maksustamishinnast aastas.

Volikogu peab maade hindamise järgselt uued maamaksumäärad kehtestama 1. juulil 2023 ning kehtestatud määrad tuleb esitada Maksu- ja Tolliametile 1. septembriks 2023.

Kaitsemehhanism, maksuvabastused ja maksusoodustused

01.01.2024 jõustuva MaaMS § 8¹ seab maamaksu tõusule piirmäära. Piirmäär rakendub ainult maade hindamise tulemusel suurenenud maamaksu ja maksumäärade tõusust tingitud maamaksu kasvu suhtes ning kaitseb maksumaksjaid maamaksu järsu tõusu eest. Ükskõik kui suur on arvestuslik maamaks uue maksustamishinna ja määraga, siis üle 10% aastas maamaks kasvada ei tohi. Välja arvatud juhul, kui 10% on vähem kui 5 eurot, sellisel juhul kasvab maamaks 5-eurose sammuga.

Koduomanikusoodustus säilib tiheasustusega alal 0,15 hektarit ja mujal 2 hektarit ning see kehtib ainult juhul, kui kinnistu omanik on rahvastikuregistri järgselt temale kuuluval kinnistul olevasse elamusse sisse kirjutatud.

Seletuskirja koostaja:
Elis Sild
maaspetsialist