**Seletuskiri**

**Maamaksumäärade kehtestamine 2024. aastaks**

Määruse eelnõu eesmärgiks on kehtestada Mulgi vallas olevatele katastriüksustele uued maamaksumäärad tuleneval maamaksuseaduse muudatusest ja maade korralise hindamise läbiviimisest 2022. aastal. Maksumäärad hakkavad kehtima alates 2024. aastast.

2001. aasta maa korralise hindamisel oli valla maade hindamisel arvestatud hinnatsoone ja viljakustsoone, mille alusel arvestati maamaks. Mulgi Vallavolikogu Volikogu poolt oli siiani kehtestanud maamaksumäärad haritaval ja looduslikul maal 2% ja metsa, õue- ja muu maal 2,5 % maa maksustamishinnast aastas. Arvestuskikult on Mulgi vallale laekuva maamaksu suuruseks 2023. aastal 447 064 eurot

Tulenevalt maamaksuseaduse 1. juunil 2023. a jõustuva redaktsiooni[[1]](#footnote-1)[1]  § 5 lõikest 1 kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juulil maa sihtotstarbegrupile maamaksumäära. Tabelis 1 on toodud praegu kehtivad maksimaalsed maksumäära vahemikud ja alates 2024 aastast uued maksumäära vahemikud (maamaksuseaduse alusel)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Maa kõlvik** | **Kehtiv maksimaalne maamaksumäär** | **Uus maksimaalne maamaksumäär** |
| Elamumaa ja maatulundusmaal olev õuemaa kõlvik | 2,5% | 0,5% |
| Ärimaa, tootmismaa ja kõik muu sihtotstarbega kõlvikud | 1% |
| Maatulundusmaa kõik muud kõlvikud (peale õuemaa) sh metsamaa kõlvik | 0,5% |
| Haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikud | 2,0% |

Tabel 1. Praegu kehtivad maskimaalsed maamakumäärad ja 2024. aastast kehivad  maamaksumäärad

Uue 2022. a hindamise puhul on tegemist turupõhise hindamisega, kasutades korralisel hindamisel masshindamise mudeleid, mille tulemusel on määratud igale katastriüksusele väärtus. St. korralise hindamise puhul on tegemist turupõhise hindamisega ja maa hindamisel ei ole tsoone määratud. Maa korralise hindamise tulemused annavad maaomanikule ülevaate maa hetkeväärtusest ning võimaluse kasutada väärtust orientiirina müügi- või ostuhinna kujundamisel.

Maa maksustamishinnad on kättesaadavad Maa-ameti veebilehelt <https://minu.kataster.ee/>.

Maade maksustamishinnad on tõusnud hindamise järgselt turutasemele, Mulgi vallas kohati isegi 49 korda ja seda just suuremate põllumaa katastriüksuste puhul. (nt kuni 2023 a oli maa maksustamishind Umbsoo külas Pera katastritunnusel 7900, alates 2024. aastast 386192). Seni kehtinud maamaksumäärade rakendamine ei ole võimalik, kuna sellised maksumäärad võivad tuua kaasa liiga suure maamaksu koormuse. Selle vältimiseks on MaaMS § 5 lõike 1 kohaselt maksimaalseid lubatud maamaksumäärasid võrreldes praegu kehtivatega vähendatud.

Oluline muudatus MaaMS on §81 lisamine, mis jõustub 1. jaanuaril 2024. a. Muudatusega on loodud kaitsemehhanism, mis kaitseb maksumaksjaid maamaksu järsu tõusu eest.

Maamaksuseaduses on seatud kasvupiirang 10% maamaksu aastasele tõusule  st **maaomaniku jaoks ei saa maamaks olla suurem kui 10%, võrreldes eelmise aastaga v.a juhul kui muutuvad maa parameetrid nagu maa suurus jagamisel, liitmisel või muutub sihtostarve.**

Tabelis 2 on toodud kolme järjestikuse aasta maamaksu tõusu näide, milliseks võib kujuneda maamaks (nö. kaitsemehanism kuni 10% tõus). Näide, kui 2023 a. on maamaksu suurus on 320 EUR, siis nn. kaitsemehhanismi tõttu on järgnevate aastate maamaks (kui maa suurus ja sihtostarve jäävad samaks) järgmine:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Maamaksu aasta** | **Maamaks +10%** | **Maamaks teatisel** |
| 2024 | 352,0 | 352 |
| 2025 | 387,2 | 387,2 |
| 2026 | 425,92 | 400 |

Tabel 2. Maamaksu muutus 10% maamaksu tõusu korral kolmel järgneval aastal

Kodualuse maa maksuvabastust jääb ka 2024. aastal, st tiheasustusalal elamumaalt 0,15 ha ja mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.

Kohaliku omavalitsuse üksus võib vabastuse ulatust suurendada riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saaja või isiku, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime, tema kasutuses oleva maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuemaa kõlviku eest linnas asustusüksusena, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kuni 0,15 hektari ulatuses.

Samuti võib kohalik omavalitsus vabastuse ulatust suurendada, vabastades maamaksust represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isiku okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse tähenduses tema kasutuses oleva maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osa.

Kui maa  on ühis- või kaasomandis, siis on maksusoodustus koduomanikel kokku kuni 0,15 ha suuruselt maalt.

Ettepanek: Kehtestada Mulgi vallas maa maksustamishinnad 2024. aastaks:

1) elamumaa sihtotstarbega maale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule maamaksumäär 0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

2) punktis 1 nimetamata maatulundusmaa sihtotstarbega maale maamaksumäär 0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

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

Vallavolikogu määruse eelnõu: „*Maamaksumäärade kehtestamine“*

1. [↑](#footnote-ref-1)