**SELETUSKIRI**

**Jõelähtme Vallavolikogu määruse „2024. aasta maamaksu määrade kehtestamine ja maamaksu täiendav maksuvabastus“ juurde**

1. **Eelnõu eesmärk**

Määruse eelnõu eesmärgiks on kehtestada 2024. aasta maamaksu määrad.

1. **Eelnõu koostamise vajadus**

Maamaksu seaduse § 5 lg 1 kohaselt peab kohalik omavalitsus (edaspidi KOV) kehtestama maksustamisaastale eelneva aasta 1. juulil igale järgmisele maa sihtotstarbegrupile maamaksumäära:

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

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

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

**Maa-Amet korraldas maade korralise hindamise 2022. a sügisel. Järgmine hindamine toimub 2026. a ja seejärel 2030. a jne. Maade korraline hindamine toimub igal neljandal aastal.**

Maa korraline hindamine on turupõhine maa hindamine, mille tulemusena määratakse igale katastriüksusele ligikaudne maa turuväärtus ehk maa maksustamishind. Tegemist on masshindamisega, mille tulemus on statistiline üldistus.

Maade hindamise tulemusel määratakse maa maksustamishind, mis on aluseks maamaksu määramisel. Maade hindamise viis läbi Maa-Amet ja KOVil puudus selles roll. Maa maksustamishinnad avalikustatakse katastris ja enam ei koostata maa maksustamishinna akte. Iga maatüki väärtust saab vaadata uuenenud maakatastris [minu.kataster.ee](https://minu.kataster.ee/) hindamislehel otsides aadressi või katastritunnuse järgi üles huvipakkuva katastriüksuse ja avades „Maa väärtuse info“.

**2022. a maade hindamise tulemused hakkavad kehtima alates 2024. a algusest**. Maade hindamise ja uute maa maksustamishindade kehtima hakkamise vahel on üks puhveraasta ka tulevaste hindamiste puhul (lähtuvalt alates 01.01.2024 jõustuva maamaksuseaduse redaktsiooni § 1 lg-st 2 ). See annab KOVidele piisava aja maamaksumäärade korrigeerimiseks.

Võrreldes praegusega alanevad maamaksu maksimaalsed määrad alates 2024. a 2,5–5 korda, et vältida maamaksu liiga suurt tõusu tulenevalt maaväärtuse kasvust tingitud maahinna tõusust.

**Volikogu peab maade hindamise järgselt uued maamaksumäärad kehtestama 1. juuliks 2023. a. KOV peab kehtestatud määrad esitama Maksu- ja Tolliametile 1. septembriks 2023. a. Tulevikus maamaksu määrade muutmisel peab volikogu uue määra kehtestama hiljemalt kuus kuud enne uue aasta algust ja esitama need Maksu- ja Tolliametile septembri alguseks. See tagab maaomanikele piisava etteteatamise aja uue maamaksu muudatusega arvestamiseks ja uuete määradega kohanemiseks.**

Alates 01.01.2024 jõustuva maamaksuseaduse redaktsiooni § 81 kehtestab aastase maamaksu tõusu piirmäära.

Kui maa maksustamisperioodi maamaksu summa on vähemalt 10 protsenti suurem  
eelmise maksustamisperioodi maksusummast, suureneb maksusumma 10 protsenti.  
Seejuures ei võeta arvesse käesoleva seaduse §-s 4 (maksuvaba maa) sätestatud  
maksuvabastusi ega §-s 11 (maksusoodustused) sätestatud maamaksusoodustusi.  
Kui maamaksu summa suurenemine on võrreldes eelmise maksustamisperioodiga 10  
protsenti, kuid juhul, kui 10% on vähem kui 5 eurot, kasvab maamaks 5-eurose sammuga, kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva  
maamaksu summani.

Maamaksuvabastused ja -soodustused ning maatüki parameetrite muutumine (nt pindala või sihtotstarbe muutus) on maamaksu aastase kasvu piirmäära alt väljas. Seega kui näiteks mõni maatükk arvatakse looduskaitseliste piirangute alt välja, rahvastikuregistri elukoha muutuse tõttu kaob kodualuse maa maksuvabastus või muutub maa sihtotstarve, ei piirata maamaksu tõusu. **Maamaksu aastase tõusu piirmäär rakendub ainult maade hindamise tulemusel suurenenud maamaksu ja maksumäärade tõusust tingitud maamaksu kasvu suhtes.**

1. **Eelnõu sisu**

Määruse eelnõu § 1kohaselt kehtestatakse alates 1. jaanuarist 2024 maamaksumäär vastavalt maa sihtotstarbele järgmiselt:

1) elamumaa ja maatulundusmaa õuemaa kõlviku puhul 0,5% maa maksustamishinnast aastas;

2) punktis 1 nimetamata maatulundusmaa puhul 0,5% maa maksustamishinnast aastas;

3) punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maa puhul 1% maa maksustamishinnast aastas.

Kehtestatav maamaksumäär on maamaksuseaduses lubatud maksimaalne maksumäär. Jõelähtme valla maaomanike maksukoormuse kasvu piirab kaitsemehhanism, mille kohaselt ei tohi maamaks tõusta rohkem kui 10% aastas. Maamaksu aastase kasvu piirang tähendab, et järgnevatel aastatel suureneb maamaks järk-järgult kuni jõuab maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksusummani. See hajutab maamaksu kasvu pikema perioodi peale.

Määruse eelnõu §2 kohaselt vabastatakse täiendavalt maamaksust represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isik okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse mõistes tema kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas.

Gerli Kelk

planeerimise assistent