



Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
info@agri.ee

Teie 03.07.2025
Meie 15.08.2025

nr REM/25-0755/-1K
nr 1.1-11/3129-3

**Kohalike maksude seaduse ja teiste
seaduste muutmise seaduse eelnõu
väljatöötamiskavatsus**

Austatud härra minister

Kooskõlastame Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi esitatud kohalike maksude seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu väljatöötamiskavatsus (edaspidi *VTK*) järgmiste märkustega.

1. Väljatöötamiskavatsuses (edaspidi *VTK*) pakutakse välja kaks uut kohalikule tasandile laekuvat tasu: a) päikeseparkide püstitamisel pargi rajajale rakenduv tasu ja b) elamuarendusega kaasnevad arendajale rakenduvad tasud, et katta uute elanike jaoks vajaliku infrastruktuuri arendamise kulud (sotsiaalse taristu arendustasu ja väljaspoole planeeringuala planeeringulahenduse elluviimiseks vajalike avalike rajatiste arendustasu). Parima lahendusena tasude rakendamiseks pakutakse välja nende sätestamine volitusnormina kohalike maksude seaduses (KoMS). Meie hinnangul on need tasud olemuselt erinevad ja need tuleks sätestada nende olemusest tulenevalt erinevates seadustes. Samuti, nende sätestamine vaid volitusnormina ei ole parim võimalik variant, kuna see ei lahenda *VTK* sissejuhatuses kirjeldatud probleemi. Ebakindlust turul suudaks vähendada vaid seaduse tasandil toodud raam.

Päikeseparkidele kavandatud tasu on seotud keskkonnanahäiringuga ja maakasutusega, mistõttu on see oma olemuselt keskkonnatasu ja meie hinnangul väga sarnane keskkonnatasude seaduses sätestatud tuulikutasudega. *VTK*-s toodud hinnangu kohaselt on tuulikutasude ja päikeseparkide tasude näol tegemist siiski erilaadsete tasudega, kuna päikeseparkide puhul on tegemist lokaalsete mõjudega, mistõttu ei ole otstarbekas erinevalt tuulikutasust kehtestada seda üleriigilisena. Meie ei näe tuulikute ja päikeseparkide mõjul sellist vahet, et ühte saaks hinnata lokaalseks ja teist üleriigiliseks. Häiring on mõlemal juhul ikka objekti asukohas ja lähimas ümbruskonnas. Tuulikutasu makstakse regulaarselt pargi püstitamise ja töötamise perioodil, maksumäära jaoks on seaduses sätestatud vahemik. Sarnaselt on päikesepargile kavandatavat tasu mõistlik koguda kas aastaste või kvartaalsete maksetena ja tugineda selle suuruse määratlemisel kas päikesepargi toodanguühikule või pargialuse maa maksumäärale, jättes KOV-le võimaluse sätestada tasumäär etteantud vahemiku piires. Seega teeme ettepaneku täiendada keskkonnatasude seadust päikesepargi tasuga, mitte sätestada seda KoMS-i kaudu.

Elamuehitusega kaasneva infrastruktuuri arendamise kulude katteks on KOV-l praegu võimalik sõlmida igal üksikul juhul detailidega arvestav leping arendajaga. Probleemina nimetab VTK seadusraami puudumist, kuna KOV-l puudub kindlus kaasnevate tulude osas ja samuti puudub arendajal ülevaade võimalikest kaasnevatest kuludest. See tingib vajaduse selgema raami sätestamiseks seaduses. Samas on VTK-s parima lahendusena pakutud mitte raami vaid volitusnormi sätestamist KoMS-s. Meie hinnangul ei ole KoMS-s võimalik sätestada vaid volitusnormi, võimalik oleks kehtestada raam sarnaselt muudele kehtivatele kohalikele maksudele. Maksukorralduse seaduse (MKS) § 4 lõige 3 näeb ette, et maksuseaduses sätestatakse vähemalt järgmised komponendid: maksu nimetus, objekt, määr, maksumaksja, maksu saaja või laekumise koht, tähtpäev, tähtaeg ja periood, maksu tasumise kord ja võimalikud vabastused. See on minimaalne raam, mis võimaldaks infrastruktuuri arendustasu sätestada kohaliku maksuna. Seetõttu oleme valmis kaaluma elamuehitusega kaasneva infrastruktuuri arenduskulude osaliseks katmiseks vajaliku maksu kehtestamist KoMS-s. Eelduseks on kõigi MKS § 4 lõikes 3 nimetatud komponentide sisustamine KoMS-s.

2. Probleemi 1 „Sotsiaalse taristu arenduse ebaselge kaasrahastus elamukinnisvara arendamisel“ juures on märgitud, et seaduses tuleb defineerida nii sotsiaalse taristu arendustasu kui ka sotsiaalse taristu ehitise mõiste. Nõustume, et oluline on defineerida tasuga seonduvad mõisted. VTK-s välja pakutud sotsiaalse taristu ehitise definitsioonis on nimetatud vaid KOV omandis (mitte „omanduses“!) olevad koolieelsed lasteasutused, põhikoolid, gümnaasiumid, huvikoolid, raamatukogud, rahvamajad jne. Samas ei ole kõik KOV-de haridusasutuste, rahvamajade jne hooned KOV omandis, vaid need võivad olla ka KOV asutatud eraõigusliku juriidilise isiku või muu isiku omandis, kuid ka sellisel juhul jääb see KOV-le oluliseks sotsiaalseks taristuks.

Leiame, et lisaks oleks vaja defineerida ka elamukinnisvara arendaja mõiste. Vrdl planeerimisseaduses (PlanS) on „detailplaneeringust huvitatud isik“. VTK määratluse kohaselt oleks see arenduse eest vastutav ettevõtja sõltumata tema juriidilisest tegevusvormist. Siin on oluline ühtne lähenemine kõikide KOV-de lõikes, sest nüansse elamukinnisvara arendaja määratlemiseks on palju (nagu ka VTK lk 5 on välja toodud neli varianti, millal tasukohustus või tekkida. Märgime siinjuures, et erinevates etappides võib olla tegemist ka erinevate isikutega, st planeeringu algatamisest kuni ehitusloani võib omanik vahetuda). Samuti on oluline, et loodav regulatsioon haakuks PlanS-ga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jürgen Ligi
rahandusminister

Marge Kaskpeit 5885 1423 Marge.Kaskpeit@fin.ee
Velda Buldas 611 3622 Velda.Buldas@fin.ee