

Maamaksu eelnõu kooskõlastusringi märkuste tabel

<p>Rahandusministeerium (mitteametlik)</p> <p>Esitatud eelnõu täidab Vabariigi Valitsuse tegevuskava punkt 7.1.1 eesmärgi - suurendada kohalike omavalitsuste finantsautonoomiat. Aastal 2022 viidi läbi maade hindamine, mille tulemuste realiseerimiseks muudeti oluliselt maamaksuseadust aastast 2024. Esitatud eelnõuga soovitakse veelkord muuta seadust nii aastast 2025 kui ka 2026.</p> <p>Rahandusministeerium kooskõlastab eelnõu märkusega, et alates 2026. aastast ei oleks maksusumma suurimal võimalikul tõusul enam protsentuaalset piirmäära. Maksutõusu piirmäära kaotamine on mõistlik, kuna selleks ajaks on maamaks saanud tõusta 2023. aastal kuni 10% ja 2025. aastal kuni 50% võrreldes eelmise aastaga ning ei ole otstarbekas ülejäänud osa ajatamiseks KOVide lõikes erinevate piirmäärade kehtestamine ja selleks IT-süsteemi arendamine. Kohalikud omavalitsused saavad maksukohustuse suurust reguleerida maksumääraga.</p>	<p>Osaliselt arvestatud</p> <p>Eelnõu on muudetud ja 2025. a maamaksu aastane kasvu piirang jäeti praegu kehtiva 10%/5 eurot peale varasemalt eelnõus kavandatud 50%/20 eurot asemel. Alates 2026. a saab KOV ise otsustada aastase kasvu piirangu protsendi.</p> <p>KOVide sees on maa maksustamishinnad väga erinevalt suurenenud (mõnel juhul paar korda ja mõnel juhul ka mitukümmend korda). Kui KOV tooks kõrge hinnakasvuga maatükkide tõttu maamaksu määra väga madalale, kukuks tal hüppeliselt maamaksu laekumine. Samas määrates määra selliselt, et oleks mõningane maamaksu laekumise kasv, tähendaks see osadele maatükkidele kümnekordseid maksutõusu, mis võib riivata omanike õigustatud ootust, et maksud ei saa kordades kasvada niivõrd lühikese ette teatamise ajaga. Maamaksu aastase kasvu piirang võimaldab maa maksustamishinna suure kasvu puhul maamaksu tõusu ühtlaselt hajutada pikema perioodi peale ühtegi maaomanikku liigselt koormamata. Aastase kasvu piirang on KOVide huvides, et tagada maade maksustamisel vajalik paindlikkus. Alates 2026. a on võimalik (MTA-l on vaja teha IT arendus), et KOVid saaksid ise otsustada maamaksu kasvu aastase lae üle.</p> <p>2026. a maamaksu kasvu aastase piirangust loobumine tähendab Maksu- ja Tolliameti hinnangul IT arenduse kulu üle 1 mln euro ja KOVidele otsustusõiguse andmine ca 200 000 – 300 000 eurot.</p>
<p>Kliimaministeerium</p> <p>Raudteeseaduse § 73 lõike 5 alusel peab riik tagama, et tavapärastes äritingimustes on avalikku raudteed majandava raudteeinfrastruktuuri ettevõtja tulud, mille moodustavad raudteeinfrastruktuuri kasutustasud, muust majandustegevusest saadud kasum ja riigi või muude isikute poolt eraldatud vahendid, ning raudteeinfrastruktuurikulud viieaastase perioodi arvestuses tasakaalus. AS Eesti Raudtee kulud on viimasel aastatel pidevalt ületanud raudteeinfrastruktuuri kasutustasude ja muu majandustegevuse kasumi arvelt saadud tulusid, iga täiendav maksukohustus tuleb riigil vastavalt raudteeseadusele kompenseerida.</p>	<p>Osaliselt arvestatud</p> <p>Eelnõu eesmärk on suurendada kohalike omavalitsuste (edaspidi KOV) maksuautonoomiat. See võimaldab KOVidel suuremas ulatuses otsustada, missugust maksukoormust kehtestada ja mida selle eest vastu antakse.</p> <p>Eelnõu on muudetud ja 2025. a maamaksu aastane kasvu piirang jäeti praegu kehtiva 10%/5 eurot peale varasemalt eelnõus kavandatud 50%/20 eurot asemel. Alates 2026. a saab KOV ise otsustada aastase kasvu piirangu protsendi. Võib eeldada, et KOVid jätkavad suures osas alates 2026. a 10%-se</p>

Sarnane olukord on ka Edelaraudtee AS puhul. Kuigi seal riik otsetoetust ei anna, sest Edelaraudtee AS majandab ennast ära raudteeinfrastruktuuri kasutustasudest, tuleb suurenev summa kompenseerida riigil läbi avaliku teenindamise lepingu makstava toetuse, sest kõik täiendavad kulud lülitatakse raudteeinfrastruktuuri kasutustasusse, mida maksab AS Eesti Liinirongid. Seega tuleb vastav summa ette näha ASile Eesti Liinirongid makstavas avaliku liiniveo toetuses.

Eestis on arendamisel ka mitu uut raudteelõiku. Rail Baltica, Haapsalu raudtee või ka Tallinna ringraudtee lisandumisel tuleb ka nende eest hakata maksma maamaksu ja hoonestusõiguse tasusid, samas kui tegemist on avalike raudteedega, mida saavad sarnaselt teedale aja ja kasutustasu poolest diskrimineerimata kasutada kõik, kes seda soovivad.

Meie ettepanek on eelnõud muuta nii, et avaliku raudteed majandavate ettevõtjate poolt makstavad tasud kindlasti ei tõuseks. Avaliku raudtee aluste maade maamaksu osas tuleks vabastust kohaldada sarnaselt teedale, sõnastades maamaksuseaduse paragrahvi 4 lõike 1 punkt 11 järgmiselt:

„11) riigitee, kohaliku tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee teemaalt ning avalikuks kasutamiseks määratud raudtee raudteemaalt;“;

Maamaksu suurenemisel ja jätkuval rakendamisel raudteemaale tuleb eelnõu seletuskirjas mõjud kogu raudteesektorile kindlasti välja tuua ja näha ette RES-is vastav rahastamine.

Eelnõu mõjude hindamisel lähtutakse vaikimisi eeldusest, et kohalikud omavalitsused jätkavad 2026. a enamasti 2025. a kehtinud maamaksu aastase kasvu piiranguga. Seega ei ole tegelikku mõju erinevatele sihtrühmadele võimalik hinnata. Kui "muu maa" maksumäär tõuseb 1,0%-lt 2%-le, siis ei ole võimalik täpselt aru saada, millist mõju see avaldab majandusele või mida võib seaduse muudatus kaasa tuua nendele ettevõtjatele, kelle majandustegevuseks on vajalik väga suur maa-ala (nt tuuleparkide arendajad). Palume neid aspekte analüüsida ja kui sellistele ettevõtjatele kaasneb seaduse muudatusega oluline mõju, siis kaaluda ka erisuste loomist maamaksu osas. Eelnõus ei kajastu väärtuslike ja väheväärtuslike põllumaade maamaksu hind, mis omakorda võib mõjutada ka põllumaade rendihinda. Samas aitaks

kasvupiiranguga. Seega ei saa eeldada AS Eesti Raudtee olulist kulude kasvu.

Maksuvabastuse või -soodustuse mõte on kompenseerida maa kasutamise piirangutest tulenev saamata jääv hüve või vähendada mingite omanike gruppide maksukoormust olukorras, kus maa kasutamisest ei saa tulu teenida (nt kodu alune maa). Avalikult kasutatavad maanteed on isikutele tasuta, aga raudtee kasutamise eest on võimalik tasu küsida. Kui teenustasud ei kata kulusid, siis on see pigem äriplaani teema. Kui maal oleva taristu kasutamise eest on võimalik tasu küsida ja tulu teenida, ei oleks maksuvabastus põhjendatud. Märgime, et äriettevõttele maksusoodustuse andmine võib olla riigiabi. Iga täiendav maksuvabastus tähendab kulukat IT arendust ja KOVide maksutulu vähendamist, mis tuleb kompenseerida.

Märgime, et päikeseparkide rajamiseks sobiv madala boniteediga põllumaa maksustamishind on oluliselt väiksem kui viljakal põllumaal. Selle tulemusel on maamaks väiksem. Lisaks vt eelmist lõiku maksuvabastuse/-soodustuse kohta.

<p>väheväärtuslikele põllumaadele madalama maamaksu kehtestamine kaasa nende maade kasutamisele näiteks päikeseparkidena. Palume meie ettepanekuid mõjude hindamise osas arvesse võtta.</p>	
<p>Justiitsministeerium</p>	
<p>Rahandusministeerium on edastanud Justiitsministeeriumile kooskõlastamiseks maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu (eelnõu). Justiitsministeerium kooskõlastab eelnõu märkustega mõju kohta ning normitehniliste märkustega, mis on käesolevale kirjale lisatud eelnõu ja seletuskirja failides. Lisaks palume eelnõusse kavandada mõju järelhindamise kohustus. Eelnõu koostamisele ei eelnenu väljatöötamiskavatsust (VTK), kuigi oleks pidanud, sest eelnõuga, mille eesmärk on kohalike omavalistuste finantsautonoomia tugevdamine ja tulubaasi kasvatamine, kaasneb meie hinnangul oluline mõju. Riigikogu otsusega kinnitatud „Õigusloomepoliitika põhialused aastani 2030“ punktide 12.4. ja 12.4.1. järgi tuleb järelhindamise kohustus näha ette alati, kui olulise mõjuga seaduseelnõu VTK on erandlikult jäetud kiireloomulisuse tõttu koostamata. Järelhindamine peab andma info selle kohta, kas ja kui võrd on konkreetse eelnõuga võetud lahendused aidanud kaasa püstitatud probleemide lahendamisele. Mõju järelhindamise ja vastava sätte sõnastamiseks juhiseid leiab järelhindamise korraldamise juhendist.</p>	<p>Plaanime arvestada kõikide märkustega.</p>
<p>Eesti Linnade ja Valdade Liit</p>	
<p>1. Üldine ettepanek maamaksu infosüsteemi kohta Maamaksu alusandmete haldamine eeldab vajaliku andmestikuga tööriista, milles erinevaid maksustsenaariume ja nende mõjusid arvutada (maksumäärade, kaitsemehhanismi ja erinevate soodustuste määra muutes) vähemalt järgmise maksustamisaasta kohta, soovitavalt aga keskpikas vaates, et oleks asjakohane info ka eelarvestrateegia sisendiks. Kuna maamaksu infosüsteemi peab riik (Maksu- ja Tolliamet), siis vastava tööriista loomine peaks olema samuti riigi ülesanne.</p>	<p>Selgitus Ettepanek ei puuduta otseselt eelnõu. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium mõistab maamaksu kalkulaatori vajalikkust ja kaalub ettepanekut.</p>
<p>2. Ettepanek täiendada maamaksuseaduse § 10 lõiget 2 lausega: „Kasutusvalduse tähtaja möödumisel ja/või kasutusvaldaja surma või äriregistrist kustutamise korral maksab maamaksu maa omanik.“. Kohalik omavalitsus on maamaksu alusandmete kontrollimisel tuvastanud juhtumeid, kus kinnistusraamatusse kantud kasutusvalduse osas on kasutusvaldaja juba aastaid surnud või</p>	<p>Selgitus Esitatud ettepaneku tehniline teostatavus ja võimalik IT arendus nõuab põhjalikumalt analüüsi.</p>

<p>äriregistrist kustutatud, aga kasutusvalduse kanne on kinnistusraamatus jätkuvalt kehtiv. Kuna surnud või äriregistrist kustutatud isikule maamaksu ei määrata, siis antud juhtudel jääb Maksu- ja Tolliametil maamaks määramata ja kohalikul omavalitsusel maamaks saamata. Lisaks on olnud kasutusvalduse juhtumeid, kus kasutusvaldus on seatud kindla tähtajaga, kuid antud tähtaja möödudes on kasutusvalduse kanne kinnistusraamatus jätkuvalt kehtiv. Sellisel juhul on Maksu- ja Tolliamet määranud ja edastanud maamaksu teate kinnistusraamatus kehtiva kande alusel isikule, kelle osas kasutusvaldus enam ei kehti.</p>	
<p>Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda</p>	
<p>1. Maamaksu aastase kasvu piirangu kaotamine Eelnõu § 1 punkti 2 ja 3 kohaselt muudetakse maamaksu aastase kasvu piirangut 10% ja vähemalt 5 euro pealt 2025. aastal 50% ja vähemalt 20 euro peale ning eelnõu § 1 punkti 7 kohaselt saavad kohalikud omavalitsused alates 2026. aastast ise otsustada maamaksu aastase kasvu piirangu üle.</p> <p>Maa-amet viis 2022. aastal läbi maa korralise hindamise, mille tulemusel maa väärtus tõusis ning 2022. aasta maade hindamise tulemused võeti kasutusse 2024. aasta maamaksu arvutamisel. Maade hindamisest või maksumäärade tõusust põhjustatud maamaksu hüppelise suurenemise vältimiseks kehtestati alaliselt maamaksu aastaseks lubatud kasvuks 10% eelmise aasta maamaksusummast. Maamaksu aastase kasvu piirangu eesmärk oli luua kaitsemehhanism hüppelise maamaksu tõusu vältimiseks ning selle piirangu tulemusel pidi maamaks järgmistel aastatel suurenema tasapisi kuni jõuab maa maksustamishinnast lähtuva maamaksusummani. Kaubanduskoja hinnangul ei ole hetkel kehtiva maamaksu aastaseks lubatud kasvu 10%-lise piirmäära järgi vajadus kadunud ning see peaks kehtima edasi sellisel kujul nagu see on sätestatud kehtivas maamaksuseaduses.</p> <p>Maamaksu aastase kasvu piirmäära tõstmine tähendab, et maamaks võib kasvada ettevõtete jaoks järgmistel aastatel kordades rohkem ning see avaldab ettevõtetele negatiivset mõju. Ettevõtete jaoks on maamaks põhitegevuskulu, mida ettevõtted prognoosivad ning eelarvestavad pikema ajaperioodi jooksul. Järgmiste aastate järsk ja ebaproportsionaalne maamaksu tõus tähendab aga seda, et ettevõtetele on raske oma kulusid ette planeerida ning maksu tõus paneb ettevõtted ebasoodsasse olukorda. Muuhulgas on oluline</p>	<p>Arvestatud osaliselt Eelnõu eesmärk on suurendada kohalike omavalitsuste (edaspidi KOV) maksuautonoomiat. See võimaldab KOVidel suuremas ulatuses otsustada, missugust maksukoormust kehtestada ja mida selle eest vastu antakse.</p> <p>Maamaksu aastase kasvu piirang on olemuselt ajutine meede ehk üleminekuaeg tegeliku maamaksu suuruseni jõudmiseks. Seega üleminekuaeg peab olema nii lühike kui võimalik ja nii pikk kui vajalik. Kindlasti tuleb arvestada sellega, et maamaksu tõus ei muutuks ülejõu käivaks.</p> <p>Eelnõu on muudetud ja 2025. a maamaksu aastane kasvu piirang jäeti praegu kehtiva 10%/5 eurot peale varasemalt eelnõus kavandatud 50%/20 eurot asemel. Alates 2026. a saab KOV ise otsustada aastase kasvu piirangu protsendi. Võib eeldada, et KOVid jätkavad suures osas alates 2026. a 10%-se kasvupiiranguga</p> <p>Seletuskirjas on näide tavalise kaubandusettevõtte maamaksu koormuse kohta. Maksimaalsete määrade ja 10%-i või 5 eurot maamaksu aastase kasvu juures ei ületaks maamaksu kulu 0,1% ettevõtte aastasest müügitulust. Maamaksu enda kulu ei ole ettevõtetele suur.</p> <p>Hoonestusõiguse tasud ja rent alluvad turu reeglitele ning need on suurenenud ka aastatel kui maamaks on püsinud muutmatuna.</p>

<p>märkida, et lisaks maamaksule mõjutavad ettevõtete tegevusi ka teised maksud, mis samuti aina kasvavad (näiteks hoonestusõiguse tasud). Kuna käesoleval hetkel on majanduses keerulised ning ebastabiilsed olud, siis vajavad ettevõtted kindlust ning stabiilsust. Kehtiv maamaksu aastane lubatud kasvu 10%-ne piirmäär on üks meede, mis tagab ettevõtetele just kindluse ja stabiilsuse, et maks tõuseb järk järgult ning aastane maamaks ei tõuse hüppeliselt.</p> <p>Lisaks leiab Kaubanduskoda, et kehtiva lubatud aastase maamaksu kasvu piirangu kaotamise puhul on tegemist õiguspärase ootuse ja õiguskindluse põhimõtte rikkumisega. Õiguskindluse põhimõtte tähendab nii selgust kehtivate õigusnormide sisu osas (õigusselguse põhimõtte) kui ka kindlust kehtestatud normide püsijäämise suhtes (õiguspärase ootuse põhimõtte). Meie hinnangul on õiguspärase ootuse põhimõtte rikutud, kuna alles 2024. aastast kehtima hakanud maamaksu aastase kasvu piirmäära soovitakse juba kiiremas korras muuta, mis tähendab, et nii ettevõtetele kui ka eraisikutele ei ole tagatud siiski kaitset hüppelise maamaksu kasvu eest. Kehtiva aastase maamaksu tõusu piirmäära reegel andis ühiskonna liikmetele ootuse, et nad on kaitstud rasketes majanduslikes oludes järsku kasvava maksu eest. Eelnõuga plaanitavad muudatused ei taga ühiskonnale kindlust kehtiva õigusliku olukorra suhtes.</p> <p>Kaubanduskoda teeb ettepaneku muuta eelnõud selliselt, et säilitatakse maamaksu tõusu piirmäär mitte rohkem kui 10% aastas nii 2025. aastal kui ka peale seda.</p>	
<p>2. Muu maa maksumäära tõstmine</p> <p>Eelnõu § 1 punktiga 3 plaanitakse suurendada äri- ja tootismaa maksimaalset maamaksu määra 1,0%-lt 2,0%-le alates 2025. aastast. Kaubanduskoda on vastu plaanitavale äri- ja tootismaa maksimaalse maamaksu määra suurendamisele, kuna koosmõjus maamaksu aastase 10%-lise piirmäära tõstmisega võib mõne ettevõtte makstav maamaks tõusta ebamõistlikult palju. Näiteks kaevandamisloa alusel kaevandamiseks antud maaüksuste puhul on üldjuhul tegemist, kas mäetööstusmaa või tootismaa sihtotstarbega maaüksustega, mille puhul eeldatav maksumäära tõus tõstaks maamaksu veelgi. Kaubanduskoda leiab, et äri- ja tootismaa maksimaalse maamaksu määra suurendamine koosmõjus aastase maamaksu piirmäära suurendamisega mõjutab ettevõtete tegevust pärssivalt ning rikub õiguspärase ootuse</p>	<p>Mitte arvestatud</p> <p>Eelnõu eesmärk on suurendada kohalike omavalitsuste (edaspidi KOV) maksuautonoomiat. See võimaldab KOVidel suuremas ulatuses otsustada, missugust maksukoormust kehtestada ja mida selle eest vastu antakse.</p> <p>Muu maa maksimaalne maksumäär küll suureneb 2025. a 1,0%-lt 2,0%-le, aga 10%/5 eurot aastase kasvu piirmäär hoiab ära hüppelise maamaksu kasvu. Eelnõu ei suurenda maksukoormust, sest maksumäära kehtestamine on KOV volikogu ainupädevuses. Võib eeldada, et muu maa maksumäära tõstmist kaaluvad osad Harjumaa KOVid, kus maade hindamise tõttu tootismaade 2024. a maamaksu laekumine jäi väiksemaks kui 2023. a.</p>

<p>ning õiguskindluse põhimõtet. Lisaks oleme seisukohal, et niigi ebastabiilsete majandusolude käigus ei ole õige tõsta maksumäärasid veelgi, kuna ettevõtetel on erinevate maksude tõstmise tulemusel kasvavate kuludega raske toime tulla.</p> <p>Kaubanduskoda teeb ettepaneku muuta eelnõud selliselt, et äri- ja tootmismaa maksimaalne maksumäär oleks 1%.</p>	<p>Seletuskirjas on näide tavalise kaubandusettevõtte maamaksu koormuse kohta. Maksimaalsete määrade ja 10%-i või 5 eurot maamaksu aastase kasvu juures ei ületaks maamaksu kulu 0,1% ettevõtte aastasest müügitulust. Maamaksu enda kulu ei ole ettevõtetele suur.</p>
<p>3. Puudulik mõjuanalüüs</p> <p>Kaubanduskoja hinnangul on muudatuste mõjuanalüüs puudulik. Kaubanduskoda on seisukohal, et vajalik on hinnata ja analüüsida, milline on erinevate maksude kumulatiivne mõju ettevõtetele, et näha kuidas plaanitavad maamaksuseaduse muudatused tegelikult ettevõtteid mõjutavad. Lisaks maamaksule peavad teatud ettevõtted maksma ka näiteks hoonestusõiguse tasusid ja kasutustasusid, mis on samuti aastate jooksul kordades tõusnud. Kaubanduskoja hinnangul on ülimalt oluline hinnata ja analüüsida, milline on erinevate maksude koosmõju ettevõtete tegevusele, kuna erinevate maksude kiire tõus lühikese ajaperioodi jooksul omab ettevõtetele pärisvat mõju. Niigi keerulises majanduslikus olukorras on ülimalt oluline, et ettevõtetel oleks võimalik enda põhitegevuskulusid pikema perioodi jooksul ette planeerida ning kujundada vastavalt sellele enda tegevuse strateegiaid.</p> <p>Lisaks vajab mõjuanalüüsis analüüsimist ka see, kuidas mõjutab maamaks erinevaid eluks vajalikke teenuseid ning nende hindasid ning mis on nende mõju ühiskonnale ja ettevõtetele. Näiteks omab maamaks mõju ka elektrienergia kohale toomise võrguteenusele ning hüppeline maamaksu tõus võib endaga kaasa tuua ka võrguteenuse tõusu, mis omab mõju kogu ühiskonnale. Seega on Kaubanduskoda seisukohal, et väga oluline on hinnata erinevate kasvavate maksude koosmõju nii ettevõtetele kui ühiskonnale tervikuna.</p> <p>Kaubanduskoda hinnangul on eelnõu seletuskirjas olev mõjuanalüüs puudulik. Kaubanduskoja hinnangul tuleb mõjuanalüüsis täiendavalt hinnata, milline on erinevate maksude kumulatiivne mõju ettevõtetele, et näha, kuidas plaanitavad maamaksuseaduse muudatused tegelikult ettevõtteid mõjutavad. Lisaks on vajalik mõjuanalüüsis välja tuua, kuidas võib maamaksu tõus hakata mõjutama eluks vajalikke teenuseid ning nende hindasid</p>	<p>Selgitus</p> <p>Eelnõu eesmärk on suurendada kohalike omavalitsuste (edaspidi KOV) maksuautonoomiat. See võimaldab KOVidel suuremas ulatuses otsustada, missugust maksukoormust kehtestada ja mida selle eest vastu antakse. Maamaksu suuruse üle otsustamine on volikogu ainupädevuses ja seega ei ole võimalik ette prognoosida täpseid mõjusid. Seletuskirjas on toodud mõjud erinevate stsenaariumite järgi. Eelnõule kavandatakse teha mõjude järelhindamine.</p> <p>Kooskõlastusringi järgselt on muudetud eelnõus kavandatud maamaksu aastane kasvu piirang 50%/20 eurot tagasi praegu kehtivaks 10%/5 eurot. Sellest tulenevalt kaasneb ettevõtetele oluliselt väiksem maksukoormuse kasv kui varasem eelnõu oleks kaasa toonud.</p> <p>Eelnõuga ei muudeta talumistasude suurust, mis on tulenevalt maa korralisest hindamisest fikseeritud asjaõiguse seaduse § 15⁵ lõikes 9.</p>

<p>ning mis on nende mõju ühiskonnale ja ettevõtetele.</p>	
<p>4. Kohaliku omavalitsuse maamaksu määrade kehtestamise tähtaeg</p> <p>Eelnõu § 1 punkti 2 kohaselt pikendatakse kohalikele omavalitsustele määratud maamaksu määrade kehtestamise tähtaega 1. juulilt 1. oktoobriks. Kaubanduskoda ei toeta plaanitavat muudatust, kuna meie hinnangul peaks muudatustega kohanemiseks olema pikem ajaperiood. Oluline on, et maaomanikel jääks ettevalmistusaeg, et otsustada, mida enda maaga kõrgendatud maamaksu tingimustes edasi teha. Arvestades eelnõuga kavandatud negatiivseid muudatusi, siis nende jõustumise korral võib maamaksu tõus olla maaomaniku jaoks nii suur, millega ta toime ei tule. Oleme seisukohal, et maaomanikule peaks jääma ettevalmistusaeg minimaalselt 1 aasta, et oleks võimalik reaalselt hinnata tekkivate kulude suurust arvestades kõrgendatud maamaksu tingimusi. Kuna maamaksu esimese makse tasumise tähtaeg on 31. märts, siis Kaubanduskoja hinnangul peaks kohalik omavalitsus uued maamaksu määrad kinnitama hiljemalt 1. aprill, et maaomanikel oleks piisav aeg muudatustega arvestamiseks ja kohanemiseks.</p> <p>Kaubanduskoda on seisukohal, et eelnõu § 1 punkti 2 tuleb muuta selliselt, et kohaliku omavalitsuste määratud maamaksu määrade kehtestamise tähtaeg peaks olema 1. aprill.</p>	<p>Mitte arvestatud</p> <p>Maamaksu tasumise kohustus tekib jooksva aasta 31. märtsil. KOVidel on kohustus maamaksu muudatused vastu võtta hiljemalt eelneva aasta 1. oktoobriks. Kui maamaksu muudatuse mõju on suur, peab KOV arvestama sellega, et see võetakse vastu piisava etteteatamise ajaga.</p> <p>Maamaksu suhtes ei kehti maksukorralduse seadus § 4¹, mille kohaselt maksuseaduse, samuti selle muudatuse vastuvõtmise ja jõustumise vahele peab üldjuhul jääma vähemalt kuus kuud, sest maamaksu määrad kehtestab KOV volikogu.</p> <p>KOVide määrused alluvad õiguskantsleri järelevalvele ja iga maaomanik võib liiga lühikese etteteatamise aja olukorras esitada vastava kaebuse.</p>
<p>5. Seaduseelnõu väljatöötamiskavatsuse puudumine</p> <p>Kaubanduskoja hinnangul ei ole antud juhul järgitud hea õigusloome ja normitehnika eeskirja (HÕNTE), kuna koostamata on kohustuslik seaduseelnõu väljatöötamiskavatsus (VTK). HÕNTE § 1 lg 2 sätestab olukorda, mil VTK koostamine ei ole nõutav ning HÕNTE § 1 lg 2 p 1 kohaselt ei pea VTK-d koostama, kui eelnõu menetlus on põhjendatult kiireloomuline. Käesoleva eelnõu seletuskirja kohaselt ei ole VTK-d koostatud, kuna „tegemist ei ole maksukorralduse aluseid ulatuslikult ja struktuurselt muutva regulatsiooniga. Eelnõuga kavandatavate muudatuste sihtrühma ehk</p>	<p>Selgitus</p> <p>Eelnõu eesmärk on suurendada kohalike omavalitsuste (edaspidi KOV) maksuautonoomiat. See võimaldab KOVidel suuremas ulatuses otsustada, missugust maksukoormust kehtestada ja mida selle eest vastu antakse. Maamaksu suuruse üle otsustamine on volikogu ainupädevuses ja seega ei ole võimalik ette prognoosida täpseid mõjusid. Seletuskirjas on toodud mõjud erinevate stsenaariumite järgi. Eelnõule kavandatakse teha mõjude järelhindamine.</p> <p>Eelnõu peamine sihtgrupp on KOVid, kes seaduse muudatuste raames võtavad vastu</p>

<p>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“.</p> <p>Kaubanduskoja hinnangul ei ole eelnõu seletuskirjas toodud põhjendused VTK puudumise kohta asjakohased ning eelnõud koostades on rikutud HÕNTE eeskirja. Seletuskirjas toodud põhjendus eelnõu kiireloomulisuse kohta ei ole põhjendatud ning kuna kavandatavatel muudatustel on väga oluline mõju maaomanikele, siis on VKT koostamine antud juhul HÕNTE kohaselt kohustuslik.</p> <p>Lisaks nagu käesoleva arvamuse punktis 3 välja tõime, siis on antud juhul ka mõjuanalüüs puudulik. Seletuskirjas väljatoodud VTK puudumise põhjenduses on välja toodud justkui kavandatavate muudatuste sihtrühm on üksnes kohalikud omavalitsused, kellega on muudatused läbi arutatud ning kaasnevad mõjud välja selgitatud. Rõhutame, et kavandatavate muudatuste sihtrühm on kõige suuremal määral maaomanikud ning on oluline analüüsida erinevatele maaomanikele kaasneva mõjusid lähtuvalt plaanitavatest muudatustest.</p> <p>Kaubanduskoja hinnangul tuleb koostada seaduseelnõu väljatöötamise kavatsus ning hetkel on selle koostamata jätmise osas rikutud hea õigusloome ja normitehnika eeskirja.</p>	<p>konkreetsed maksumäärused, mis hakkavad mõjutama maaomanikke.</p>
<p>Tööandjate Keskliit</p> <p>Eelnõuga on muuhulgas plaanis suurendada maamaksu aastase kasvu piirangut varasemalt 10%-lt aastas 50%-ni või vähemalt 20 euronit 2025. aastal ning anda otsustus maamaksu aastase kasvupiirangu üle kohalikele omavalitsustele. Teisisõnu lubaks eelnõu kohalikel omavalitsustel maamaksu tõsta seni kokkulepitust kiiremas tempos. Eesti Tööandjate Keskliit ei poolda seda muudatust. Teeme ettepaneku seni kokku lepitud 10%line samm säilitada vähemalt kolm aastat ning alles seejärel analüüsida, kas ja kuidas on vaja</p>	<p>Osaliselt arvestatud</p> <p>Eelnõu eesmärk on suurendada kohalike omavalitsuste (edaspidi KOV) maksuautonoomiat. See võimaldab KOVidel suuremas ulatuses otsustada, missugust maksukoormust kehtestada ja mida selle eest vastu antakse.</p> <p>Maamaksu aastase kasvu piirang on olemuselt ajutine meede ehk üleminekuaeg tegeliku maamaksu suuruseni jõudmiseks. Seega üleminekuaeg peab olema nii lühike kui</p>

midagi muuta. See annaks maaomanikele suurema õiguskindluse ja aitaks halbu otsuseid vältida.

Täpsemalt näeme maamaksu kiiremas tõusus järgnevaid probleeme:

- Oleme nõus, et maamaksu aluseks olev hinnatase on aegunud. Samas on Valitsus juba asunud maa väärtust ümber hindama, andes sõna, et maamaks ei tõuse kiiremas tempos kui 10% aastas. Maamaksu määra viis korda kiirem tõus ei sisenda ettevõtjatesse kuidagi kindlustunnet ega anna ettevõtluskeskkonnale usaldusväärset juurde. Paratamatult jääb mulje, et riik on jälle käitunud sõnamurdjalikult. Maamaksu tegeliku tõusunurga üle saavad eelnõu kohaselt edaspidi küll otsustada kohalikud omavalitsused, kuid meil on raske näha, kuidas saab maksumäära kiire tõstmisega ettevõtjatele midagi positiivset kaasneda. Olukorda ei lihtsusta kodualuse maa täielik maksuvabastus, mis igakordsed maamaksutõusud paneb vaid ettevõtjate ja seega majandusarenguga seotud maaomanike õlule.
- Juba praegu küsib enamus omavalitsusi maamaksu seadusega lubatud maksimaalses mahus. Meie hinnangul on suur tõenäosus, et maamaksu tõstmine maksimaalses ulatuses toimuks juba rahalistes raskustes olevates omavalitsustes, kus tegutsevad maaomanikud pandaks läbi sisendihindade tõusu ebaõiglasse konkurentsi. Kui omavalitsuse kehv finantsseis on põhjustatud nigelast juhtimiskvaliteedist ja tekkinud olukorra paranemiseks pole siiani midagi tehtud, pole sealsetel ettevõtetel suurt lootust ettevõtluskeskkonna kiirele paranemisele ka peale maamaksu tõusu. Maamaksu oluline tõus pigem pärsiks uusi investeeringuid piirkonda.
- Maamaksukulu kandub suurenenud tootmiskulude kaudu toiduainete lõpphinda (maarendilepingud on sageli sõlmitud põhimõttel, et omanikule makstakse maamaks + rent, nii suurendab maamaksu tõus põllumaa tegeliku kasutaja kulusid automaatselt). Toiduainete hinnad tõusid 2023.a maamaksu tõstmatagi väga kiirelt.

Tuletame eelnõu koostajatele meelde, et Eesti majandus on juba kolmandat aastat languses. Täiendavad maksutõusud majanduse taastumisele ning inflatsiooni alandamisele kaasa ei aita.

võimalik ja nii pikk kui vajalik. Kindlasti tuleb arvestada sellega, et maamaksu tõus ei muutuks ülejõu käivaks.

Eelnõu on muudetud ja 2025. a maamaksu aastane kasvu piirang jäeti praegu kehtiva 10%/5 eurot peale varasemalt eelnõus kavandatud 50%/20 eurot asemel. Alates 2026. a saab KOV ise otsustada aastase kasvu piirangu protsendi. Võib eeldada, et KOVid jätkavad suures osas alates 2026. a 10%-se kasvupiiranguga

Seletuskirjas on näide tavalise kaubandusettevõtte maamaksu koormuse kohta. Maksimaalsete määrade ja 10%-i või 5 eurot maamaksu aastase kasvu juures ei ületaks maamaksu kulu 0,1% ettevõtte aastastest müügitulust. Maamaksu enda kulu ei ole ettevõtetele suur.

<p>Ettevõtjad ootavad stabiilset majanduskeskkonda ja töörahu taastumist.</p> <p>Eelnevast tulenevalt ei saa me maamaksu seni kokkulepitust kiiremat tõstmist toetada.</p>	
<p>MTÜ Eesti Põllumajandus-Kaubanduskoda Eesti Omanike Keskliit EESTI ERAMETSALIIT Eesti Jahimeeste Selts EESTIMAA TALUPIDAJATE KESKLIIT Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liit</p>	
<p>1. Kaasamisest</p> <p>Eelnõu saanud organisatsioonid tänavad ministrit arvamuse avaldamise võimaluse eest. Samas juhivad allakirjutanud tähelepanu, et mitmele olulisele maamajanduse organisatsioonile on teavitus jäetud saatmata hoolimata nende liikmete otsesest puutumusest eelnõu reguleerimisvaldkonnaga. Nii on näiteks ignoreeritud Eestimaa Talupidajate Keskliidu ja Eesti Erametsaliidu kaasamist. Palume edaspidi ka neid organisatsioone maaomanikke puudutavatest eelnõudest teavitada.</p> <p>Tähelepanuväärne on kooskõlastamiskirjal sisaldunud märged, et „sisus on poliitikud kokku leppinud. Eelnõu on kiireloomuline ja peab lähiajal jõudma kooskõlastusringile“. Tegemist oleks nagu viitega juba otsustatud küsimusele ja signaaliga kirja saanud isikutele, et sisulisi seisukohti ministeeriumi poolt ei oodata. Leiame, et sellise eelpositsiooni kujundamine devalveerib huvirühmade sisulist kaasamist ja ei ole kooskõlas hea õigusloome tavadega. Eelnõu saatmise mõte peaks olema sisuliste ettepanekute kogumine eelnõus käsitletava probleemi osas.</p>	<p>Selgitus</p> <p>Plaanitavatest maamaksu muudatustest on rahandusminister ja regionaalminister korduvalt rääkinud alates 2022. a aprillist. Seega ühiskonda oli informeeritud plaanitavast muudatusest. Eelnõuga luuakse KOVide jaoks raamid ning maksuotsused teevad KOVid, kes peavad oma maksumäärade, aastase maamaksu piirangu protsendi ja kodualuse maa maksuvabastuse suuruse otsuste tegemisel põhjalikult konsulteerima kogukonnaga.</p>
<p>2. Maamaksu tõusupiiri kaotamine</p> <p>2022. aastal viidi läbi maade korriline hindamine, mille tulemusena on oluliselt kasvanud maamaksu arvestamise aluseks olev maa maksustamishind. Maaomanikele tähendab uus olukord üldjuhul märkimisväärtset maamaksu tõusu.</p> <p>Maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse ettevalmistamisel kinnitati maaomanike esindusorganisatsioonidele korduvalt, et maamaksu liigse tõusu osas ei ole muretsemiseks põhjust, kuna seadusesse kirjutatakse maamaksu tõusu piirang - mitte rohkem kui 10% aastas. Sellist kavatsust on rahandusministeeriumi esindaja artikliga ERR portaalis ja ministeeriumi kodulehel ka kirjalikult avalikkusele kinnitatud - ühegi maaomaniku maks ei saa kerkida rohkem kui 10% aastas.</p>	<p>Arvestatud osaliselt</p> <p>Eelnõu eesmärk on suurendada kohalike omavalitsuste (edaspidi <i>KOV</i>) maksuautonoomiat. See võimaldab KOVidel suuremas ulatuses otsustada, missugust maksukoormust kehtestada ja mida selle eest vastu antakse.</p> <p>Maamaksu aastase kasvu piirang on olemuselt ajutine meede ehk üleminekuaeg tegeliku maamaksu suuruseni jõudmiseks. Seega üleminekuaeg peab olema nii lühike kui võimalik ja nii pikk kui vajalik. Kindlasti tuleb arvestada sellega, et maamaksu tõus ei muutuks ülejõu käivaks.</p> <p>Eelnõu on muudetud ja 2025. a maamaksu aastane kasvu piirang jäeti praegu kehtiva</p>

Hetkel kehtiv maamaksuseadus ei näegi ette maamaksu tõusu rohkem kui 10 protsenti aastas. Eelnõu menetlemisel, mil omanikke rahustati maksutõusu ülempiiri kehtestamisega, ei mainitud kordagi omavalitsusele antavat õigust seda piiri ületada. Maksutõus viidi ellu koos maaomanikele antud lubadusega iga-aastast maksutõusu ohjata. Nüüd oleks eriti sõnamurdjalik tühistada maksutõusu ülempiir, aga jätta jõusse maksutõusu võimaldanud seadusemuudatus ja toimingud. Maamaksu kui ühe riikliku maksu suurenemine kümnendiku võrra aastas (ja mitmete järjestikuste aastate jooksul) on niigi ebaproportsionaalne. See mõjub tootmissisendite kasvu kaudu pärssivalt põllumajandustootjate konkurentsivõimele ning püsikulude suurendamise teel negatiivselt metsaomanike võimele panustada metsakasvatusele. Maaomanikud ja -ettevõtjad ei ole selles süüdi, et riik pole maid korraliselt hinnanud või et kohalike omavalitsuste tulubaas on madal. Selliste probleemide lahendamise panemine ühe ühiskonnagrupi õlgadele ei ole õiglane.

Eelnõu seletuskirjas on märgitud, et „eelnõu eesmärgiks on suurendada KOVide finantsautonoomiat ja anda KOVidele rohkem paindlikkust kohalikul tasandil maksude kehtestamiseks. KOVidele tulubaasi kasvu potentsiaali tekitamiseks on vaja suurendada võimalust ise otsustada maamaksu määrade, aastase maamaksu kasvu ja maksusoodustuste üle“. Samas selgitatakse justkui maaomanikke rahustada püüdes, et KOVi tasandi maksuautonoomia võimaldab kogukonnal leida tasakaalu teenuste taseme ja maksudega panustamise vahel.

On äärmiselt väheusutatav, et maamaksu tõusu piiri kaotamine ei tähendaks enamuse omavalitsuste puhul maamaksu tõstmist maksimaalsele tasemele. Senine praktika kinnitab, et pigem kasutavad KOV-id seadusega antud võimalusi täies mahus.

Rahandusministeeriumist saadud andmetel ei kasutanud 2023. aastal 79 KOV-ist ainult 12 omavalitsust võimalust metsamaa maamaksu maksimaalses määras küsimiseks (tol hetkel 2,5% maksustamishinnast). Seejuures oli nende 12 hulgas omavalitsusi, kes määrasid maksumääraks seaduses toodud maksimumtasemele väga ligilähedase määra (nt Anija ja Tartu vald 2,4%, Tori vald 2,3%). Rõhuv enamuse omavalitsusi küsib maamaksu seadusega lubatud maksimaalses mahus.

10%/5 eurot peale varasemalt eelnõus kavandatud 50%/20 eurot asemel. Alates 2026. a saab KOV ise otsustada aastase kasvu piirangu protsendi. Võib eeldada, et KOVid jätkavad suures osas alates 2026. a 10%-se kasvupiiranguga

Seletuskirjas on näide tavalise kaubandusettevõtte maamaksu koormuse kohta. Maksimaalsete määrade ja 10%-i või 5 eurot maamaksu aastase kasvu juures ei ületaks maamaksu kulu 0,1% ettevõtte aastasest müügitulust. Maamaksu enda kulu ei ole ettevõtetele suur.

<p>Viide KOV-i paindlikkusele maksumäära kehtestamiseks tähendab päriselus valdavalt maamaksumäära kehtestamist seaduses toodud maksimaalses ulatuses. Kindlasti toimuks maamaksu tõstmine maksimaalsele tasemele rahalistes raskustes olevates omavalitsustes. Rõhutame, et maaomanikud ei pea omavalitsuste ebaprofessionaalsest juhtimisest tekkinud probleeme kinni maksuma.</p>	
<p>3. Eelnõu mõjud maamajandusele Metsanduses tooks eelnõu sellisel kujul vastu võtmine kaasa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • raietegevuse aktiivsuse kasvu lähtudes mitte metsakasvatustlikest vajadustest, vaid omanike finantsseisust. Kui omandi haldamine muutub kulukaks, suunab see metsaomanikke vaatama rohkem metsa kui kohest rahavoogu pakkuvat majanduslikku ressursi, mille abil katta maksukoormuse tõusu tõttu lisandunud kulud. • metsaomandist loobumise (väike)metsaomanike puhul. Aastaid on tulumaksuseadus suunanud omandireformi käigus metsaomanikuks saanud isikuid omandist loobumise teele - tagastatud maa esmakordne võõrandamine on olnud tulumaksuvaba, kuid metsa majandamisest saadud tulu on maksustatud tulumaksuga. Alles 2020. aastal muudeti tulumaksuseadust selliselt, et ka raieõiguse ja metsamaterjali müügil rakendub tulumaksusoodustus. Tulumaksuseadus ei motiveeri enam metsamaa ära müümist. Tulemused on ka praktikas näha - metsamaa müümine füüsiliste isikute poolt on vähenenud (Maa-ameti andmetel on 2023.a. võrreldes tulumaksuseaduse eelse ajaga langenud füüsiliste isikute poolt müüdud metsamaa pindala ligi kaks korda). Nüüd tahetakse maamaksuseadusega maaomanikele anda uus signaal – kes omandit kõrgete maksude tõttu pidada ei suuda, müügu ära. Suuremat finantsvõimekust omav rahvusvaheline kapital on aga ostuvalmisolekuga ootamas. <p>Põllumajanduses tooks eelnõu sellisel kujul vastuvõtmine kaasa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tegelikele põllumajandustootjatele maa rendihinna kasvu, kuna maa omanikel on võimalus maksukoormuse tõus rendihinda edasi kanda. See mõjutab põllumeeste 	<p>Arvestatud osaliselt</p> <p>Eelnõu on muudetud ja 2025. a maamaksu aastane kasvu piirang jäeti praegu kehtiva 10%/5 eurot peale varasemalt eelnõus kavandatud 50%/20 eurot asemel. Alates 2026. a saab KOV ise otsustada aastase kasvu piirangu protsendi. Võib eeldada, et KOVid jätkavad suures osas alates 2026. a 10%-se kasvupiiranguga. Eelnõuga ei suurene kellegi maksukoormus, sest maksumäärade ja alates 2026. a maamaksu aastase kasvu piirangu protsendi määramine on KOVi volikogu ainupädevuses.</p> <p>Seletuskirjas on esitatud põhjalik analüüs mõjust põllumajandustootjatele. Põllumajandustootjate rendikulud kokku on perioodil 2012-2021 kasvanud 3,6 korda¹ olenemata sellest, et kogu perioodi jooksul on maamaks olnud sama suur. Seega rendikulu sõltub pigem majanduse üldisest konjunktuurist. Põllumajandustootjate maamaks ja rendikulud osakaaluna vahetarbimises ületasid 2021. aastal 12%. Seega maatulundusmaa maksimaalse määra 0,5% juures. Kuna maamaksu aastase kasvu piirang 2025. a ei muutu ja KOVid seda alates 2026. a eeldatavasti oluliselt ei suurenda, ei muutu eelnõuga põllumaade maksukoormus võrreldes praegusega.</p>

¹ Statistikaamet

<p>majanduslikku hakkamasaamist, aga annab ka tõuke toiduainete kallinemiseks.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ÜPP positiivse mõju vähenemise, kuna maamaksu tõus neelab osaliselt need toetused, vähendades sellega majanduslikku leevendust, mida hektaripõhised toetused peaksid põllumajandusettevõtetele pakkuma, ning suurendades põllumajandustootjate rahalist koormust. • põllumajandustootjate tehtud pikaajaliste investeringu- ja ettevõtlusotsuste veelgi keerukamaks muutmise, kuna puudub õiguskindlus ja prognoositavus sektoris. <p>Üldisemas vaates annab eelnõu ränga hoobi maaettevõtjate õiguskindlusele. Maaomanikele antud maamaksu tõusu piirangu lubadust sisaldanud Maa hindamise seadus, maamaksuseadus ja teiste seaduste muutmise seadus võeti vastu alles kaks aastat tagasi. Riigi poolt sellise kiirusega lubadusi jalge alla tallates kaob ettevõtjatel vähemgi usaldus, et nende tegevust mõjutav õiguslik raamistik mõistliku ajaperioodi kehtiks.</p> <p>Lisaks märgime, et eelnõu seletuskirjas on välja toodud: „Maksimaalsete lubatud maksumäärade ülempiiri kehtestamisel tuleb silmas pidada, et maamaks koostoimes ülejäänud maksudega ei hakkaks takistama maa kasutamisest mõistliku tulu saamist.” Ootame mõjuanalüüsi, mis lähtuks põllumajandustootja/metsaomaniku (maa tegeliku kasutaja) vaatest, mis on reaalne kulu, mis muudatusega kaasneb. Näeme, et maade kasutamise osas tekib n.ö. kihistumine, kus häid maid tahetakse, kehvad maad jäävad ilmselt pangale, kuna müüa ei õnnestu, sest keskmine maamaks on kõrge, aga tegelikkuses maal väärtust ei ole. Lisaks suurendab see probleeme keskkonna- ja kliimaeesmärkide täitmisel. Tootmissisendite hind tõuseb veelgi, mis tuleb maaomanikul tagasi teenida ning seda saab teha vaid väga intensiivse tootmisega viljakal mullal. Lisame näite: Maatulundusmaa, 25,44 ha (haritav maa), maa maksustamishind: 134 808 eurot. Tegelik (st. ilma kaitsemehhanismi rakendamata) maamaks: 674,04 eurot. 2024. aasta maksuteate suurus: 210,99 eurot. 2025. aasta maksuteate suurus: 316,49 eurot (rakendub kaitsemehhanism, tasumisele kuuluv maamaks suureneb 50%).</p>	
<p>4. Kodualuse maamaksu kaotamine Kodualuse maamaksu vabastus kehtib Eestis 2013. aastast. Äsja, 1. jaanuaril 2024 laiendati seda liitsihtotstarbega kinnistute elanikele.</p>	<p>Mitte arvestatud Eelnõu eesmärk on suurendada kohalike omavalitsuste (edaspidi KOV) maksuautonoomiat. See võimaldab KOVidel</p>

<p>Kodualuse maa maksuvabastuse üle-riigiline kaotamine ja selle küsimuse andmine omavalitsuste otsustada on riigi poolt sõnamurdlik käitumine.</p> <p>Kodualuse maamaksuvabastuse kaotamine ei olnud valimisdebati teema ja isegi koalitsioonileping ei sõnasta sellist eesmärki. Tekib olukord, kus kodualuse maamaksu vabastus ei ole kuidagi tagatud, vastutus ja kiusatus lükatakse omavalitsuse kaela ning tekib täiesti teine olukord algse maksuvabastuse ideega. Kui eelnõu näeb seda võimalikku kohaliku volikogu kehtestatavat soodustust vähekindlustatute abistamise võimalusena, siis üleriigilise ühetaolise maksuvabastuse idee oli tähtsustada kodu. Kas ühe omavalitsuse kodud peaks olema kuidagi vähem väärustatud kui teise - ühes kehtib maksuvabastus ja teises ei kehti? Inimesed on oma kodualuse maa riigilt välja ostnud ja kodu ei peaks täiendavalt maksustama.</p> <p>Eelnõu kohaselt on muudatuse mõju suur ja puudutab 520 000 omanikku. Eestlaste kodud on remondivõlas ja ootavad massiliselt renoveerimist energiatõhusateks, kodukulud on muutunud väga kõrgeteks, omanikke koormatakse avalike teede korrahoiukohustusega. Koduomanike täiendav sõnamurdlik maksustamine raskendab nende olukorda veelgi. Me ei saa lubada olukorda, kus eakas maaomanik peab tasuma maamaksuks mitme kuu pensioni või ujutavad tuhanded pensionärid omavalitsused üle täiendavate maksuvabastuste taotlustega.</p> <p>Pindalapõhine maksuvabastus tuleb võrdse kohtlemise põhimõttest lähtuvalt üleriigiliselt säilitada ja tagada, et elamumaa maamaks ei saaks ühelgi juhul tõusta aastas rohkem kui 10%, nagu oli kokku lepitud. Samuti ei ole vastuvõetav eelnõu põhimõte, mille kohaselt toimub kodualuse maa maksustamine igal juhul, kui jooksva aastal ei ole volikogu soodustuse määra otsustanud. Koduomanikul peab olema tagatud kindlus, et juba antud soodustused kehtivad seni, kuni neid pole muudetud.</p>	<p>suuremas ulatuses otsustada, missugust maksukoormust kehtestada ja mida selle eest vastu antakse. Eelnõuga ei suurene mitte kellegi maksukoormus, vaid see saab juhtuda kui volikogu seab kodualuse maa maksusoodustuse selliselt, et osad koduomanikud hakkavad osaliselt maamaksu tasuma. KOV võib piirmäära seada selliselt, et ükski maaomanik ei hakka maamaksu maksma. KOV saab pensionäridele kehtestada täiendava maksusoodustuse.</p> <p>Ei saa pidada õiglaseks, et mitmed jõukad maaomanikud saavad nt ca tuhande eurose maamaksusoodustuse kui teised üle 0,15 ha maa puhul peavad koduomanikud sadu eurosid tasuma. Maksusoodustuse eesmärk on parandada eelkõige vähemjõukate inimeste toimetulekut.</p> <p>Lisaks märgime, et osades piirkondades on maaomanikud sundseisus, sest maksukoormuse vähendamiseks ei ole võimalik krunte väiksemaks muuta. Antud eelnõu võimaldab KOVidel sellistele kruntidele anda maksusoodustuse.</p> <p>Maamaks on KOVi eelarvetulu ning maksu suuruse üle otsustab KOV, mis peab sisaldama õigust otsustada maksumäärade ja maksusoodustuste üle. Maamaksu kui loomult kohaliku maksu puhul on igati põhjendatud, et KOVil on maksukoormus erinev.</p> <p>Ei ole võimalik eeldada, et KOVid hakkaksid kodusid täies ulatuses maksustama. Pigem on KOVid andnud signaale, et nad suurt maksukoormuse tõusu ei kavanda.</p>
<p>5. Ettepanekud eelnõu muutmiseks</p> <p>Eelnevalt selgitatud põhjustel peab enne maamaksu tõusu seadusesse kirjutatud leevenduste lubadus jääma kehtima vähemalt maamajandustootjatele (põllumehed, erametsaomanikud). Seetõttu teeme ettepaneku:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muuta eelnõu selliselt, et säilitatakse maamaksu tõusu piirmäär mitte rohkem kui 10% aastas. 	<p>Osaliselt arvestatud</p> <p>Eelnõu on muudetud ja 2025. a maamaksu aastane kasvu piirang jäeti praegu kehtiva 10%/5 eurot peale varasemalt eelnõus kavandatud 50%/20 eurot asemel. Alates 2026. a saab KOV ise otsustada aastase kasvu piirangu protsendi. Võib eeldada, et KOVid jätkavad suures osas alates 2026. a 10%-se kasvupiiranguga</p>

- Alternatiivselt: kui ettepanekut nr 1 ei arvestata, muuta eelnõu selliselt, et mitte rohkem kui 10% aastase tõusu piirmäär jääks kehtima maatulundusmaa osas.
- Võtta eelnõust välja p. 13) s.o kodualuse maa senise maksusoodustuse süsteemi kaotamine.

Juhul kui meiepoolsed ettepanekud jäävad arvestamata, on õiglane loobuda ka tehnovõrkude- ja rajatiste talumistasu suurenemise piirist, mis seadustati samuti Maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse vastu võtmisega. Ääretult ülekohtune oleks võtta maaomanikelt ära neile lubatud soodustus, aga neile tehnovõrkude talumise eest makstava kompensatsiooni õiglasemaks muutumist takistav piir paika jätta. Riigi selline käitumine kahandaks märgatavalt riigi poolt seadusloome protsessis tulevikus antavate lubaduste tõsiseltvõetavust.