**SELETUSKIRI**

**Kastre Vallavolikogu määruse „****Maamaksumäära kehtestamine “ eelnõu juurde**

**I Eelnõu õiguslik alus, eesmärk ja sisu**

Riigikogu võttis 19.06.2024 vastu maamaksuseaduse muutmise seaduse, milles muudeti maa sihtotstarbegruppide maksumäärasid. 01.juulist 2024 jõustusid maamaksuseaduse muudatused, mille alusel muutuvad alates 01. jaanuarist 2025 § 5 lõikes 1 punktides 1 ja 3 nimetatud maksumäärad, punkti 2 kehtestatud maksumäärad (haritava maa, loodusliku rohumaa, metsamaa ja maatulundusmaa muu maa kõlvik) ei muutu.

Maa-amet korraldas 2022. a sügisel maa korralise hindamise. Maa korraline hindamine on turupõhine maa hindamine, mille tulemusena määratakse igale katastriüksusele ligikaudne maa turuväärtus ehk maa maksustamishind.

Eelnõu eesmärgiks on kehtestada Kastre vallas alates 01.01.2025. a kehtivad maamaksumäärad ning tunnistada kehtetuks Kastre Vallavolikogu 27.06.2023. a määrusega nr 38 kehtestatud maamaksumäärad. Maa korralise hindamise koondtulemusena on Kastre vallas hind muutunud keskmiselt 15,6 korda.

[Maamaksuseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/130062024003) redaktsiooni, mis hakkab kehtima 01.01.2025, § 5 lõike 1 alusel kehtestab kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. oktoobriks igale järgmisele maa sihtotstarbegrupile maksumäära:

1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule 0,1–1,0 (varasemalt 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 0,1–2,0 (varasemalt 0,1-1,0) protsenti maa maksustamishinnast aastas.

KOV-idel on võimalus erinevates sihtotstarbegruppides kehtestada erinevad maamaksumäärad. Seeläbi on KOV-il võimalik erinevate maa sihtotstarvete puhul rakendada erinevat maamaksu koormust ja suunata seeläbi maakasutust kohalikele eesmärkidele vastavalt. Sulev Liivik (KOV finantsjuhtimise osakonna juhataja Rahandusministeerium) edastas 14. augustil 2024 Kohalikele omavalitsustele maksukalkulaatori ([link](https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiZDJmZTUxZjUtYmM3MC00NjgzLThlMDAtZWUxYmU5YTZkOWI0IiwidCI6ImY5OWM0MjFjLTA1ZGItNGNjZi04NGNkLTlkYWE4YzQ2MDFmOSIsImMiOjl9)), kus saab erinevaid maksumäärasid sisestada, et prognoosida maamaksu suurust.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2024 aasta maksumäär\*, mis on kehtestatud 27.06.2023 määrusega nr 38 | 2024 aasta maamaks (€) | Hetkel kehtiv maksu määr\*\* | 2025 aasta maamaks (€) | 01. jaan  2025-st\*\* | 2025 aasta maamaks (€) | 01. jaan  2025-st\*\* | 2025 aasta maamaks (€) |
| Metsa-, põllu- ja rohumaa | 0,5 % | 177138 | 0,5 % | 256316 | 0,3% | 201896 | 0,4% | 231249 |
| Äri- ja tootmismaa | 1,0 % | 10458 | 1,0 % | 17395 | 1,0% | 17395 | 1,0% | 17395 |
| Elamu ja õuemaa | 0,5 % | 47467 | 0,5 % | 85528 | 0,3% | 73698 | 0,3% | 73698 |
| **Maamaks kokku (€)** |  | **235063** |  | **359239** |  | **292988** |  | **322341** |

\*seaduses sätestatud maksimaalsed maksumäära protsendid

\*\*maamaksuseaduse redaktsiooni, mis hakkab kehtima 01.01.2025, on sätestatud maksimaalsed maksumäärad on elamu-ja õuemaal 0,1-1,0%, metsa-, põllu- ja rohumaal 0,1-0,5% ja äri- ja tootmismaal 0,1-2,0%

Samuti jäävad kehtima koduomanike maamaksu soodustused elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas järgmiselt:

1) kuni 0,15 ha ulatuses, kui suurem osa katastriüksusest asub linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus või tiheasustusega alal;

2) kuni 2,0 ha ulatuses, kui suurem osa katastriüksusest asub väljaspool linna, vallasisest linna, alevit, alevikku või tiheasustusega ala.

Maamaksu tõusu piirmäära rakendamine

Kuna maamaksustamishinnad on osadel maadel kasvanud keskmisest kiiremini, siis seadusandja on näinud vajadust piirata maamaksu hüppelist kasvu.

[Maamaksuseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/110032022033) redaktsioonile, mis hakkab kehtima 01.01.2025, on lisatud § 8¹, kus on määratud maamaksu tõusu piirmäärad, on välja toodud, et kui maa maksustamisperioodi maamaksu summa on vähemalt 50 (varasem 10) % suurem eelmise maksustamisperioodi maksusummast, siis suureneb maksusumma 50 (varasem 10) %. Samuti on sätestatud, et juhul kui maamaksu summa suurenemine on võrreldes eelmise maksustamisperioodiga 50 (varasem 10) %, kuid on väiksem kui 20 (varasem 5) €, siis suurendatakse maksusummat 20 (varasem 5) € võrra, kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksu summani. Nt. Kui 2023 a oli maamaksu summaks 60 €, siis 2024 a 10% piirmääraga oli maamaksu summaks 60+6 st 66 € ning 2025 a 50% piirmäära rakendumisel on maamaksu summaks 60+30 st 90 €.

Volikogu peab maade hindamise järgselt uued maamaksumäärad kehtestama 1. oktoobriks. Maksumäärade muutmise korral sisestab kohaliku omavalitsuse üksus muudetud maamaksumäärad maamaksu infosüsteemi maksustamisaastale eelneva aasta 2. oktoobriks. Kui nimetatud tähtpäevaks ei ole muudetud maksumäärasid maamaksu infosüsteemi sisestatud, arvutatakse maamaks eelmisel aastal kehtinud määrade järgi.

**Kastre Vallavalitsuse ettepanek volikogule:**

**1) Kehtestada**

* *elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule maamaksumääraks 0,3 protsenti maa maksustamishinnast aastas;*
* *maatulundusmaale maamaksumääraks 0,3 protsenti maa maksustamishinnast aastas;*
* *äri- ja tootmismaa sihtotstarbele maamaksumääraks 1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.*

**2) Tunnistada kehtetuks** Kastre Vallavolikogu 27.06.2023 määrus nr 38 „Maamaksumäära kehtestamine“.

**II Õigusakti vastuvõtmisest tulenevad kulutused ja katteallikad**

Määruse jõustumisega täiendavaid kulusid ei teki.

**III Määruse jõustumine**

Määrus on kavandatud jõustuma üldises korras kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Koosats: Kati Kala

Kastre valla maaspetsialist

06.09.2024