

Maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

Sisukord

1. Sissejuhatus	2
1.1. Sisukokkuvõte	2
1.2. Eelnõu ettevalmistaja	2
1.3. Märkused	3
2. Seaduse eesmärk	5
3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs	10
3.1. Maa hindamise seaduse muutmine	10
3.2. Maakatastriseaduse muutmine	24
3.3. Maamaksuseaduse muutmine	27
3.4. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmine	40
3.5. Elektriturseaduse muutmine	41
3.6. Eluruumide erastamise seaduse muutmine	42
3.7. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse muutmine	42
3.8. Kinnistusraamatuseaduse muutmine	45
3.9. Maakorraldusseaduse muutmine	45
3.10. Maapõuseaduse muutmine	45
3.11. Maareformi seaduse muutmine	46
3.12. Riigilõivuseaduse muutmine	47
3.13. Riigivaraseaduse muutmine	47
3.14. Veeseaduse muutmine	49
4. Eelnõu terminoloogia	49
5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele ja Eesti Vabariigi põhiseadusele	49
6. Seaduse mõju	52
7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevus, eeldatavad kulud ja tulud	80
8. Rakendusaktid	83
9. Seaduse jõustumine	83
10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon	83

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Maa hindamise seaduse (MHS), maamaksuseaduse (MaaMS) ja teiste seaduste muutmine on ajendatud eesmärgist korraldada järgmine maa korraline hindamine, et ajakohastada andmed maa väärtuse kohta ja taastada õiglane maa maksustamine. Viimati toimus maa korraline hindamine Eestis 2001. aastal. Sellest möödunud ligikaudu 20 aasta jooksul on maa väärtus kasvanud keskmiselt seitse korda, kuid eri asukohtades on hinnamuutused olnud erinevad, mistõttu vähem kallinenud maade omanikud maksavad suhteliselt enam maamaksu kui rohkem kallinenud maade omanikud. Maa maksustamishind on aluseks maamaksu ja tehnovõrkude talumistasude määramisel ja erinevates kasutuslepingutes kasutustasu määramisel ning maamaks on kohalike omavalitsuste (KOV-ide) jaoks oluliseks tulullikaks. Seetõttu on oluline, et maamaksu arvestamise aluseks olevad maa maksustamishinnad kajastaksid paremini maa tegelikku väärtust.

Eelnõukohase seadusega uuendatakse MHS-is maa korralise hindamise korda. Järgmise maa korralise hindamise korraldab Maa-amet 2022. aastal ja edaspidi hakatakse hindama igal neljandal aastal. Seda tehakse peamiselt registri põhjal ning selle tulemusena määratakse igale katastriüksusele väärtus ehk maa maksustamishind. Selleks sätestatakse eelnõukohase seadusega korralise hindamise põhialused. Muudetakse ka maa hindajat käsitlevaid sätteid ning maa hindaja litsentsi väljaandmisest loobutakse täielikult.

Maamaksule ja kasutustasudele avalduva mõju leevendamiseks muudetakse MaaMS-i ja muid kasutustasudega seotud seadusi, et hoida ära järsk maamaksutõus ja tagada maksumaksjale sujuv üleminek uuele hinnatasemele.

MaaMS-i muudatustega vähendatakse lubatud maksimaalseid maamaksumäärasid ja kehtestatakse maamaksusumma aastasele kasvule 10% piirmäär. Kodualuse maa maksuvabastust laiendatakse täies ulatuses maadele, mille üks sihtotstarvetest on elamumaa. Sätestatakse, et maamaksumäärade muutused peavad olema kehtestatud vähemalt kuus kuud enne maksustamisaasta algust. MaaMS-is tehakse ka mõned täpsustavad muudatused seoses maakatastris registreerimata maadega, maamaksuvabastusega maadega, millel on majandustegevus keelatud, ning avalikult kasutatava tee aluse maa maksuvabastusega. MaaMS-i muudatused on kavandatud jõustuma 1. jaanuaril 2024. aastal.

Eelnõukohase seadusega ühtlustatakse maa maksustamishinnaga seotud kasutuslepingute tasumäärasid nii, et aastatasu oleks kõikides õigusaktides 3% maa maksustamishinnast (kehtivas õiguses on tasumäärad vahemikus 2–7%). Selleks muudetakse asjaõiguseaduse rakendamise seaduses (AÕSRS) sätestatud tehnovõrgu ja -rajatise talumistasu määra, elektrituruseaduses (ELTS) sätestatud hoonestustasu avaliku veekogu tuuleelektrijaamaga koormamise eest, maapõuseaduses (MaaPS) sätestatud maavara kaevandamiseks kasutada antud riigile kuuluva kinnisasja kasutamise tasu aastamäära ja veeseaduses (VeeS) sätestatud tasu avaliku veekogu kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata kaldajoont mittemuutva ehitisega koormamise eest. Samuti on kavandatud muuta Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 määruse nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“ §-s 11 sätestatud hoonestusõiguse aastatasu määrasid.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja koostamist koordineerisid Rahandusministeeriumi kohalike omavalitsuste finantsjuhtimise osakonna juhtaja Sulev Liivik (tel 611 3417, sulev.liivik@fin.ee), Keskkonnaministeeriumi riigivara osakonna nõunik Glen Roosaar (tel 626 2941, glen.roosaar@envir.ee) ja Maa-ameti juhtkonna nõunik Veronika Ilsjan (tel 5683 3535, veronika.ilsjan@maaamet.ee).

Eelnõu §-d 1 ja 2 ja seletuskirja punktid 3.1 ja 3.2 koostasid Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna juhataja Andres Juss (tel 515 9449, andres.juss@maaamet.ee) ja sama osakonna nõunik Ülleke Eerik (tel 5697 0919, ylleke.eerik@maaamet.ee), juhtkonna nõunik Veronika Ilsjan (tel 5683 3535, veronika.ilsjan@maaamet.ee), katastri arendusosakonna juhataja Priit Kuus (tel 675 0843, priit.kuus@maaamet.ee), õigusosakonna juhataja Mari-Liis Mikli (tel 5681 8794, mari-liis.mikli@maaamet.ee) ning sama osakonna juristid Kaia Saar (tel 5697 0572, kaia.saar@maaamet.ee) ja Marili Lehtmets (tel 5682 2019, marili.lehtmets@maaamet.ee). Eelnõu koostamist nõustas Kinnisvaraekspert OÜ konsultant Aivar Tomson (aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee), kes on osalenud varasemate maa hindamise seaduste koostamisel.

Eelnõu § 3 ja seletuskirja punkti 3.3 ning punkti 6 maamaksu puudtava osa koostasid Rahandusministeeriumi maksupoliitika osakonna peaspetsialist Helena Lehtis (tel 611 3149, helena.lehtis@fin.ee), maksupoliitika osakonnajuhataja Lemmi Oro (tel 611 3344, lemmi.oro@fin.ee), kohalike omavalitsuste finantsjuhtimise osakonnajuhataja Sulev Liivik (tel 611 3417, sulev.liivik@fin.ee) ja sama osakonna peaspetsialist Mari Kalma (tel 611 3608, mari.kalma@fin.ee) ning Maksu- ja Tolliameti maksude osakonna arendusspetsialist Henri Lindeberg (tel 676 2756, henri.lindeberg@emta.ee) ja juriidilise osakonna õigusloome valdkonnajuht Tanel Ruusmaa (tel 676 1468, tanel.ruusmaa@emta.ee). Eelnõu ja seletuskirja juriidilist kvaliteeti kontrollis Rahandusministeeriumi õigusosakonna jurist Virge Aasa (tel 611 3549, virge.aasa@fin.ee) ning keeleteimetaja oli Rahandusministeeriumi õigusosakonna keeleteimetaja Sirje Lilover (tel 611 3638, sirje.lilover@fin.ee).

Eelnõu ja seletuskirja § 4 kuni 14 koostasid Keskkonnaministeeriumi riigivara osakonna nõunik Glen Roosaar (tel 626 2941, glen.roosaar@envir.ee), Maa-ameti juhtkonna nõunik Veronika Ilsjan (tel 5683 3535, veronika.ilsjan@maaamet.ee) ja peadirektori asetäitja Triinu Rennu (tel 665 0755, triinu.rennu@maaamet.ee).

Eelnõu õigusekspertiisi tegi Keskkonnaministeeriumi õigusosakonna nõunik Merike Laidvee (tel 626 2905, merike.laidvee@envir.ee). Eelnõu ja seletuskirja on keeleliselt toimetanud Keskkonnaministeeriumi õigusosakonna peaspetsialist Aili Sandre (tel 514 6333, aili.sandre@envir.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu on seotud Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammiga (VVTP), milles aastateks 2019–2023 on seatud kohaliku elu ja regionaalpoliitika valdkonnas eesmärgiks suurendada omavalitsuste eelarvelist iseseisvust, suurendades nende otsustusvabadust riiklike sihtotstarbeliste vahendite kasutamisel. VVTP punkt 5.8 ja 12.31 näevad ette esitada Vabariigi Valitsusele ettepanekud maa korraliseks hindamiseks ja sellest tulenevate maamaksuseaduse muudatusteks. Seetõttu esitas riigihalduse minister Vabariigi Valitsuse 06.03.2020 kabinetiistungile memorandumi maa korralise hindamise korraldamise ja sellest tingitud maamaksu ja maa kasutuslepingute muudatuste kohta. Vabariigi Valitsuse 16.04.2020 kabinetiistungil arutati kohaselt tehakse järgmine maade korraline hindamine 2022. aastal.

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õiguse rakendamisega. Eelnõu on seotud hetkel menetluses oleva ehitusseadustiku ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõuga¹, millega kavandatakse hoonestusloa tasu reguleerivad sätted tõsta ELTS-ist VeeS-i. Kui nimetatud muudatused jõustuvad enne kavandatud muudatusi, tehakse eelnõus kavandatud ELTS-i muudatus ka VeeS-is.

Seaduste muutmiseks ei ole koostatud väljatöötamise kavatsust (VTK), kuna 2016. aastal valmistasid Keskkonnaministeerium ja Maa-amet ette maa hindamise seaduse ja maakatastriseaduse muutmise seaduse VTK. See läbis kooskõlastusringi, kuid Justiitsministeerium jättis VTK kohta vastuse andmata, kuna puudus selgus, kuidas maade hindamine hakkab mõjutama maamaksu. Seetõttu on sellesse eelnõusse koondatud nii maamaksuseaduse kui ka teiste selliste seaduste muutmine, mida maa hindamine mõjutab. Lisaks ei ole seaduseelnõu väljatöötamisel koostatud VTK-d, kuna valitsuskabineti 16.04.2020. aasta otsuse kohaselt tuleb riigihalduse ministril koostöös rahandusministri, keskkonnaministri, maaeluministri, siseministri ja justiitsministriga esitada hiljemalt 30.11.2020. aasta Vabariigi Valitsuse istungile maa hindamise seaduse, maamaksu seaduse, riigivaraseaduse, maareformi seaduse, asjaõiguseaduse rakendamise seaduse, maapõueseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu VTK-d koostamata.

Eelnõukohase seadusega muudetakse üksnes kehtivaid seadusi, ühtki uut seadust ei ole kavas kehtestada. Enim muudatusi tehakse MHS-is, kuid need ei ole nii ulatuslikud, et tingiksid seaduse uue tervikteksti koostamise. Seaduse muutmise asemel uue seaduse kehtestamine tooks vältimatult kaasa selle, et tuleks samal kujul uuesti kehtestada suur osa kehtivast seadusest ning lisaks ka mitmeid teisi õigusakte, näiteks Vabariigi Valitsuse 22.05.2001 määrus nr 179 „Maa maksustamishinna arvutamise kord“, 22.08.2001 määrus nr 276 „Õigusvastaselt võõrandatud maa maksustamishinnad“ ja 31.03.1998 määrus nr 73 „Erastataval maal asuva metsa maksumuse määramise korra kinnitamine“. Samuti tuleks vaid viidete muutmise tõttu muuta mitmeid õigusakte, näiteks Vabariigi Valitsuse 05.02.1993 määrust nr 36 „Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise kord“, 13.07.1993 määrust nr 216 „Õigusvastaselt võõrandatud vara eest kompensatsiooni määramise kord“ ja rahandusministri 29.01.2001 määrust nr 19 „Õigusvastaselt võõrandatud vara maksumuse määramise meetodika“. Lisaks tuleks sellisel juhul muuta ka viiteid MHS-i alusel antud rakendusaktidele teistes õigusaktides, näiteks viitab Vabariigi Valitsuse 13.07.1993 määrus nr 216 „Õigusvastaselt võõrandatud vara eest kompensatsiooni määramise kord“ MHS-i § 9 lõike 8 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 22.08.2001. a määrusele nr 276 „Õigusvastaselt võõrandatud maa maksustamishinnad“. Eelnõu sisust tulenevat vajadust eelnimetatud õigusaktide muutmiseks ei ole. Seega on kehtiva seaduse muutmine uue seaduse kehtestamise asemel selgelt otstarbekam ka õigusloome mahu vähendamise aspektist.

Eelnõukohase seadusega muudetakse maa hindamise seaduse redaktsiooni RT I, 29.06.2018; maakatastriseaduse redaktsiooni RT I, 6.05.2020; maamaksuseaduse redaktsiooni RT I, 22.02.2019; asjaõiguseaduse rakendamise seaduse redaktsiooni RT I, 29.06.2018; elektrituruseaduse redaktsiooni RT I, 30.06.2020; kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse redaktsiooni RT I, 29.06.2018; kinnistusraamatuseaduse redaktsiooni RT I, 13.03.2019; maakorraldusseaduse redaktsiooni RT I, 29.06.2018; maapõueseaduse redaktsiooni RT I, 10.07.2020; maareformi seaduse redaktsiooni RT I, 19.05.2020; riigilõivuseaduse redaktsiooni RT I, 30.10.2020; riigivaraseaduse redaktsiooni RT I, 19.05.2020 ja veeseaduse redaktsiooni RT I, 10.07.2020.

Eelnõu vastuvõtmiseks Riigikogus on vajalik poolthälte enamus.

¹ Eelnõude infosüsteemis on eelnõu toimiku number 20-1068.

2. Seaduse eesmärk

2.1. Maa hindamise korra ajakohastamine

Eelnõukohase seaduse peamine eesmärk on uuendada maa korralise hindamise senist korda ning teha selle alusel järgmine korraline hindamine 2022. aastal. Kehtiva MHS-i korralist hindamist käsitlev normistik ei vasta enam tänapäevastele ootustele ning on sisult vananenud, mis on tinginud vajaduse seda enne järgmist korralist hindamist uuendada. Seejuures on üks olulistest eesmärkidest anda avalikkusele informatsiooni maade turuväärtusest ja selgemalt välja tuua, et hindamise tulemuste kasutamise võimalused on laiemad, kui seda käsitleb kehtiv seadus.

Korralisel hindamisel ei viidata enam maksustamisele kui ainsale eesmärgile ja rõhutatakse, et tegemist on turupõhise hindamisega, mille tulemusena määratakse igale katastriüksusele väärtus ehk maa maksustamishind. Peamine põhimõtteline muudatus on see, et maa korralisel hindamisel ei leita enam tsoonide hindu, mille alusel arvutavad KOV-id iga konkreetse maatüki väärtuse, vaid hindamise tulemusena leitakse kohe igale katastriüksusele maa maksustamishind. Korralist hindamist teeb edaspidi Maa-amet, kuhu on kogunenud peamine sellealane kompetents ja andmed. Kehtiva korra kohaselt on suur roll ka kohalikel omavalitsustel ning litsentseeritud maa hindajatel, kuid kavandatud muudatustega jääb korralisel hindamisel peamist rolli kandma Maa-amet, kes kaasab vajaduse korral hindamisse ka teisi erialaspetsialiste. Muudatus on osutunud võimalikuks seoses infotehnoloogia arenguga viimase ligi 20 aasta jooksul, mistõttu on võimalik maad hinnata registrite põhjal maakatastris olevate andmete alusel. Kuna 2001. aastal olid võimalused teabe avalikustamiseks oluliselt piiratud, muudetakse ka seda, kuidas tulemustega tutvuda saab – edaspidi on avalikustamisel peamine rõhk Maa-ameti veebilehel, kuid säilib ka võimalus tutvuda tulemustega paber kandjal Maa-ametis kohapeal. Sellega väheneb KOV-ide roll korralisel hindamisel oluliselt, kuivõrd varem toimus hindamistulemuste väljapanek just KOV-ide kaudu. Nii enne tulemuste jõustumist kui ka pärast seda on alati võimalik tulemuste kohta arvamust avaldada. Hindamistulemuste vaidlustamisel loobutakse kautsjoni tasumise nõudest.

Korraline hindamine toimub edaspidi igal neljandal aastal ehk määratakse kindlaks korralise hindamise ajaline intervall. Kehtiv MHS ei sätesta konkreetset korralise hindamise aega, mistõttu ei ole maa maksustamishinnad ajakohased, st maksustamise ja kasutustasude aluseks olevad väärtused on valed. Olukorras, kus maa korraline hindamine toimub perioodiliselt ning maa väärtused on turuhindadega samal tasemel, on maa korralise hindamise tulemusi võimalik rakendada oluliselt laiemalt, sealhulgas riigi jaoks oluliste menetluste korral, näiteks põllumajandusmaade kasutusvalduse ja rendilepingute sõlmimise alusena². Ajakohaste maa korralise hindamise tulemuste korral saab ka iga maaomanik ülevaate oma maa hetkeväärtusest ning võimaluse kasutada väärtuseid orientiirina müügi- või ostuhinna määramisel tsiviilkäibes või riigiga seotud menetlustes alusena kasutustasude leidmisel, väärtustel põhinevate kokkulepete sõlmimisel, tehnovõrkude õiglase talumistasu arvutamisel. Nelja-aastane intervall on leitud, tuginedes välisriikide kogemusele – sagedasem korraldamine ei ole põhjendatud, kuna uusi tehinguid ei lisandu palju ning üksikute tehingute mõju hindamistulemusele võib olla liiga suur. Kindlaksmääratud periood võimaldab oluliselt paremini planeerida järgmisi korralisi hindamisi ja selleks vajalikke vahendeid, sealhulgas tööjõukulu ja kaasatavate ekspertide kulu.

² Näiteks hindab ainuüksi Maa-amet aastas kasutustasu ligikaudu 700 kasutusvalduse ja rendilepingule ning 200 asjaõigusega koormamise lepingule ning määrab alghinna ligikaudu 800 enampakkumisele minevale katastriüksusele.

Peamistest muudatustest maa korralises hindamises annab ülevaate tabel 1.

Tabel 1. Muudatused maa korralises hindamises

	Kehtiv kord (väheefektiivne, ühekordne)	Uus kord (efektiivne, järjepidev)
Eesmärk	<ul style="list-style-type: none"> • maksustamise eesmärgil 	<ul style="list-style-type: none"> • erinevad eesmärgid • turupõhine hindamine
Perioodilisus	<ul style="list-style-type: none"> • perioodiliselt läbiviidav, aluseks VV otsus valdkonna eest vastutava ministri ettepanekul • aluseks olulised muudatused maa turuväärtuses 	<ul style="list-style-type: none"> • iga nelja aasta järel (regulaarsus võimaldab tegevusi planeerida) • järgmine korraline hindamine tuleb 2022.
Tulemus	<ul style="list-style-type: none"> • maa väärtus tsoonide ja sihtotstarvete või kõlvikute kaupa 	<ul style="list-style-type: none"> • igale katastriüksusele maa maksustamishind • maakatastris oleva maa väärtuse alusel
Hindaja	<ul style="list-style-type: none"> • tegevuslitsentsiga hindajad • Maa-amet (tsoonide kohta) • valla- või linnavalitsus (maatüki kohta) 	<ul style="list-style-type: none"> • Maa-amet • kaasates vajaduse korral eksperte, sh kutselisi hindajad
Metoodika	<ul style="list-style-type: none"> • alused seaduses • metoodika ja hindamise kord VV määruses • ekspertide kvalitatiivsed hinnangud (ressursimahukas, ebatäpne) 	<ul style="list-style-type: none"> • alused seaduses • metoodika valdkonna eest vastutava ministri määruses • geoinfosüsteemidel tuginevad statistilise andmeanalüüsi mudelid
Avalik väljapanek ja vaidlustamine	<ul style="list-style-type: none"> • avalik väljapanek vähemalt 20 päeva • 10 päeva parandusettepanekuteks ja pretensioonideks ning ilma kautsjonita vaidlustamiseks • hiljem saab vaidlustada kautsjoni alusel 	<ul style="list-style-type: none"> • avalikustamine maakatastris hiljemalt 31. oktoobril • vaidlustamine tähtajata - ilma kautsjonita haldusmenetluse korras • tähtajata – vigade parandamine katastriüksuse andmetes (vead parandatakse algallikas)
Jõustumine	<ul style="list-style-type: none"> • tulemused kehtestab valdkonna eest vastutav minister hiljemalt hindamise aasta 30. novembriks • tulemused jõustuvad hindamisele järgneva aasta 1. jaanuaril 	<ul style="list-style-type: none"> • tulemusi ei kehtestata, need jõustuvad hindamise aasta 31. detsembril • katastriandmete muutumisel maa maksustamishind muutub • 2022. aasta korralise hindamise tulemused jõustuvad 2024. aasta 1. jaanuaril

Lisaks luuakse alus, et keskkonnaminister saaks kehtestada metoodika kasvava metsa hindamiseks metsaga kinnisasjade hindamisel.

Lisaks laiendatakse hindajate võimalusi saada hindamiseks väljavõtteid maakatastri tehingute andmebaasist. Selleks muudetakse MaaKatS-i. Kehtiva seaduse järgi võib tehingute andmebaasi andmetega tutvuda ja saada nendest väljavõtteid ainult maa hindaja (ehk litsentseeritud hindaja) hindamiseks ja samuti riikliku statistika tegija ning avalik-õiguslikust juriidilisest isikust teadus- ja arendusasutus seadusega pandud avalik-õigusliku ülesande

täitmiseks (MaaKatS-i § 6 lõige 2). MaaKatS-i täiendatakse alusega, mis võimaldab saada tehingute andmebaasist andmeid õigustatud huvi korral. Lisaks laiendatakse juurdepääsu kõigile kutselistele hindajatele, kes vajavad andmeid vara väärtuse hinnangute andmiseks ja kes koostavad hindamisaruandeid. Sellised spetsialistid on 6. (kinnisvara hindaja) ja 7. (vara hindaja) kutsetaseme hindajad. Võimalust tutvuda tehingute andmebaasi andmetega laiendatakse ka tegevusloa kohustusega ja Finantsinspeksiooni järelevalvele allutatud krediitiasutustele tagatisvara hindamisega seotud nõuete täitmiseks.

2.2. Maamaksuga seonduvad muudatused

Kõige olulisem kavandatav MaaMS-i muudatus on maksumaksjaid maamaksu järsu tõusu eest kaitsva mehhanismi loomine. Eelnõu näeb ette, et maaomaniku maksukoormus ei tohi kasvada enam kui 10% võrreldes eelmise aastaga.

Teine oluline muudatus on maksimaalsete maamaksumäärade muutmine. Kuna maa maksustamishinnad tõusevad hindamise järel taas turutasemele, ei ole põhjendatud nii kõrgete maamaksumäärade rakendamine. Seetõttu maksumäärasid langetatakse. Kuna plaanitav uus maade korraline hindamine hinnatsoone alles ei jäta ning igale katastriüksusele arvutatakse individuaalne väärtus, ei ole edaspidi vaja rakendada diferentseeritud maksumäärasid tsoonide lõikes. KOV-id ongi aja jooksul valdavalt tsoonide lõikes maamaksumäärade kehtestamisest loobunud, 2020. aasta seisuga kasutab tsoonide kaupa maksumäärade diferentseerimist vaid 17 KOV-i³.

Kolmas eesmärk on rakendada kodualuse maamaksu vabastust ka liitsihtotstarbega maadel elavatele koduomanikele. 2013. aastal jõustusid MaaMS-i muudatused, millega vabastati koduomanikud maamaksu tasumisest kodualuse elamumaa sihtotstarbega maa eest. Kehtiva seaduse sätted kohtlevad aga koduomanikke, kelle elamu asub liitsihtotstarbega maal (näiteks elamu- ja ärimaa liitsihtotstarve), ebasoodsamalt võrreldes koduomanikega, kelle eluruum asub täielikult elamumaal. Liitsihtotstarbega maal asuvate korterite omanikud on maamaksust vabastatud üksnes elamumaa sihtotstarbega osa eest, kuid näiteks ärimaa sihtotstarbega osa eest tuleb neil jätkuvalt maamaksu tasuda. Erinev kohtlemine puudutab eelkõige sellises kortermajas kodu omavaid elanikke, kus asuvad lisaks eluruumidele ka äripinnad (näiteks korrusmaja esimesel korrusel asuvad äripinnad ning ülemistel korrustel eluruumid). Eelnõus esitatud muudatuse kohaselt vabastatakse liitsihtotstarbega maal asuvates eluruumides elavad MaaMS-is sätestatud tingimustele vastavad elanikud maamaksust lisaks elamumaa sihtotstarbe osale ka muudele sihtotstarvetele. Lisaks täpsustatakse pensionäride, puuduva töövõimega isikute ja represseeritute lisamaksuvabastuse rakendamise tingimusi.

Neljas eesmärk on MaaMS-i sätete ajakohastamine ja täpsustamine. MaaMS-is tehakse mõned täpsustavad muudatused seoses sellega, et aastaks 2024 saavad kõik maad maakatastris registreeritud ning enam ei ole vajadust reguleerida seda, kuidas tuleb maakatastris registreerimata maa maamaksu arvutada. Lisaks tunnistatakse kehtetuks maamaksuvabastus nendelt maadelt, millel on seadusega majandustegevus keelatud, kuna tegelikult ühtegi sellist maad ei ole. Eelnõukohase seadusega täpsustatakse avalikult kasutatava tee definitsiooni, kuna praktikas on tekkinud probleeme selle mõiste sisustamisega.

2.3. Maa maksustamishinnaga seotud kasutustasude regulatsiooni ühtlustamine

Võrreldes 2001. aastal toimunud korralise hindamisega on maa väärtus kasvanud keskmiselt seitse korda, mistõttu tõuseksid ilma leevendusmeetmeid rakendamata maa korralise hindamise

³ <https://www.emta.ee/et/eraklient/maa-mets-soiduk-kutus-hasartmang/maamaksumaarad-2019-aastal>

mõjul ka maa maksustamishindadega seotud kasutustasud keskmiselt seitse korda. Tasu järsu tõusu leevendamiseks analüüsiti ja viidi võimalikult ühtsetele alustele eri õigusaktides sätestatud kasutustasu määrad. Tabelis 2 on kokkuvõtte õigusaktides sätestatud maa maksustamishinnaga seotud kasutustasu määradest ja nende kavandatud muutmisest.

Tabel 2. Maa maksustamishinnaga seotud kasutustasud

Lepingu liik	Lepingute arv	Praegune seos maa maksustamishinnaga	Kavandatud seos maa maksustamishinnaga
Riigi omandis oleva põllumajandusmaa kasutustasu ja kasutustasu aktiivse turu puudumisel ⁴		3%	3%
Avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu ja -rajatise ning avalikult kasutatava tee kasutustasu			
Tasu tehnovõrgu ja -rajatise talumise eest ⁵	100 000	5% +2,5% maamaksu hüvitis	3% +0,5% maamaksu hüvitis
Maareformi käigus seatud kasutusvalduse lepingud ⁶	5000	Kehtivad lepingud 2%, pikendatavad lepingud 3%	3% (kehtivates 2%)
Maareformi käigus seatud hoonestusõigused elamumaadel ⁷	1700 (+2100)	ärimaal 5% tootmismaal 4% transpordimaal 4%	3% (kui kehtivas on 2%, siis jääb 2%)
Maareformi käigus seatud hoonestusõigused äri-, tootmis- ja transpordimaadel ⁸	400	muudel sihtotstarvetel, sh elamumaa 2%	
Riigi kinnisasja kaevandamiseks kasutamine ⁹	150	5%	3%

⁴ Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 määrus nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“.

⁵ Asjaõiguseaduse rakendamise seadus §15⁵.

⁶ Maareformi seaduse § 34¹ lõige 4.

⁷ Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 määruse nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“ § 11.

⁸ Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 määruse nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“ § 11.

⁹ Maapõueseaduse § 90 lõige 7.

Ehitis avalikus veekogus ¹⁰	17	4%	
Elektrituulepark avalikus veekogus ¹¹	0	7%	

Kasutustasude ühtlustamine on vajalik mitmel põhjusel. Esiteks on oluline, et riigi poolt kasutusse antava maa ja avaliku veekogu kasutustasu kujunemise põhimõtted oleksid võimalikult ühetaolised ja läbipaistvad. See aitab kaasa riigivaraga seotud menetluste ühtlustamisele ning isikute ühetaolisele kohtlemisele. Õigusaktides sätestatud tasumäärad ei põhine sageli turupõhise tasu analüüsil. Samuti ei esine kaalukaid põhjuseid, miks oleks erinevate tasumäärade rakendamine põhjendatud.

Võib oletada, et kõrgemaid tasumäärasid on kasutatud osaliselt põhjusel, et viimane maa korraline hindamine tehti 2001. aastal ning tasu kehtestamise hetkel oli teada, et hindamise tulemused ei kajasta maa tegelikku väärtust. Maareformi protsessis on erinevaid tasumäärasid rakendatud tõenäoliselt põhjendusega, et kallimad sihtotstarbed (ärimaal 5%) peaksid olema ka kõrgemalt tasustatud. Kasutustasud peavadki ärimaal olema kõrgemad, kuid erinevus tuleneb juba maa väärtusest. Turul tegutsevad eksperdid ei ole täheldanud, et tasumäärad erineksid kasutusotstarvete kaupa, selline tasude diferentseerimine ei ole õiglane kõrgema väärtusega sihtotstarvetega maa kasutajate suhtes.

Kasutustasude määrad ühtlustatakse tasemele 3% maa maksustamishinnast, mis tähendab enamikel juhtudel tasumäärade langetamist. Tasumäär 3% tuleneb Rahandusministeeriumi ja Maa-ameti tehtud analüüsist, kus võrreldi haritava maa ostu-müügitehingute ja riigi enampakkumisel rendile antud maade kasutustasude suhet. Haritavad maad on ainsad, kus selline võrdlusinformatsioon on olemas, kuid leitud suhet võib rakendada ka teise sihtotstarbega maadele. Ei esine kaalukaid põhjuseid, mis tingiksid erinevate tasumäärade rakendamise teistsuguse sihtotstarbega riigimaade puhul.

Analüüsist selgus, et kasutustasu ja maa väärtuse suhe erineb piirkonniti. Kasutustasu kujuneb kõrgemaks piirkondades, kus on paremad mullad ehk maa tootlikkus on suurem või kus rendimaa pakkumine turul on väiksem kui nõudlus. Samas on Eestis keskmiselt kasutustasu ja maa müügihinna suhe ~3%. Leiti, et põllumajandusmaa kasutustasu arvutamisel on otstarbekas rakendada kogu Eestis ühetaoliselt kasutustasu määra 3% põllumajanduslikult kasutatava maa harilikust väärtusest.

Kirjeldatud analüüsile tuginedes on juba muudetud riigivaraseaduse (RVS) alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 määrust nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“, mille kohaselt on hoonestamata riigimaa kasutustasuks 3% maa maksustamishinnast või harilikust väärtusest¹². See tähendab muuhulgas, et maareformi käigus seotud kasutusvalduse lepingute lõppemisel rakendatakse uutele sõlmitavatele kasutusvalduse lepingutele varasema 2%-lise määra asemel 3%-list kasutustasu määra.

Eelnõukohase seadusega muudetakse ELTS-is sätestatud hoonestustasu avaliku veekogu tuuleelektrijaamaga koormamise eest, MaaPS-is sätestatud maavara kaevandamiseks kasutada

¹⁰ [Veeseaduse §-d 215 ja 230.](#)

¹¹ [Elektrituruseaduse § 92³.](#)

¹² Kinnisasja harilik väärtus kajastab kinnisasja tegelikku väärtust. Maa maksustamishind kajastab kinnisasja harilikku väärtust maa korralise hindamise ajal. Hindamise objektiks on maatükk ilma kinnisasjal asuvate ehitiste, kasvava metsa, muude taimede ja päraldisteta.

antud riigile kuuluva kinnisasja kasutamise tasu aastamäär ja VeeS-is sätestatud tasu avaliku veekogu kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata ehitise koormamise eest. Kõikidel juhtudel rakendatakse ühtlast kasutatav tasu määra 3%. Samuti on kavandatud muuta Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 määruse nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“ §-s 11 sätestatud hoonestusõiguse aastatasu määrasid nii, et sätestatud aastatasu määr ei ületaks 3% maa maksustamishinnast.

Eelnõu ei näe ette kasutatav tasu määra tõstmist juhtudel, kus kehtiv tasumäär on hetkel alla 3% maksustamishinnast aastas. Tasumäär on kehtiva õiguse alusel 2% maa maksustamishinnast maareformi seaduse (MaaRS) § 34¹ alusel sõlmitavate kasutusvalduse lepingute puhul ja Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 määruse nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“ § 11 kohaselt hoonestusõiguse seadmisel kinnisasjale, mille sihtotstarve ei ole ärimaa, tootmismaa ega transpordimaa. Mõlemal juhul on tasumäär lisaks õigusaktile sätestatud ka selle alusel sõlmitud lepingus, mistõttu eeldaks tasumäär tõstmine 3%-ni ka juba kehtivate lepingute muutmist. Erinevalt olukorrast, kus riik sooviks lepingut muuta tasumäär langetamiseks, ei ole võimalik motiveerida kasutusvaldajaid ega hoonestajaid sõlmima kehtiva lepingu muutmise kokkuleppeid tasumäär tõstmiseks. Samas on juba loodud eeldused, et vähendada lepingute arvu, milles kokku lepitud tasumääraks on 2% maa maksustamishinnast. Maareformi käigus seatud kasutusvalduse lepingutest suurem osa on sõlmitud 15 aastaks ning nende pikendamisel on MaaRS-i § 34² kohaselt kasutusvalduse lepingu kohustuslikuks tingimuseks, et kasutusvalduse tasu on turupõhine kasutatav tasu. Samuti näeb eelnõu ette RVS-i, MaaRS-i ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) muudatused, mis võimaldavad praktikas suure osa hoonestusõigusega koormatud kinnisasjadest nende hoonestajatele võõrandada.

Kasutatav tasu ühtlustamise eesmärgil täiendatakse ka KAHOS-t, sätestades, et avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu ja -rajatise ning avalikult kasutatava tee kasutatav tasu (sundvalduse tasu) määratakse eelduslikult 3% maa turuväärtusest või maksustamishinnast, kui viimane vastab turuväärtusele. Lisaks kasutatav tasu ühtlustamisele lihtsustatakse KAHOS-e muudatustega sundvalduse seadmise menetlust ning laiendatakse menetluslikult lihtsa maakorralduse kasutamist kinnisasja avalikes huvides võõrandamisel.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

3.1. Maa hindamise seaduse muutmine

Eelnõu §-ga 1 muudetakse MHS-i.

Punktiga 1 muudetakse MHS § 1 teist lauset ning täpsustatakse hindamistulemuste kasutamise eesmärkide loetelu. Muudetud sõnastuse kohaselt kasutatakse hindamise tulemusi (st nii korralise kui ka erakorralise hindamise tulemusi) tehingute tegemisel, maa korraldusel, maksustamisel, erastamisel, õigusvastaselt võõrandatud maa kompenseerimisel ja muudel eesmärkidel. Võrreldes senisega on lisatud tehingute eesmärk, mis on praktikas nii korralise kui ka erakorralise hindamise tulemuste kasutamisel peamine eesmärk. Näiteks on kinnisvara vaja hinnata riigi ja kohaliku omavalitsuste ülesannete täitmiseks, aga ka erakäibes ostu-müügitehingute hinna määramiseks, renditasu määramiseks, vara jagamisel, laenu tagatistega seonduvalt, finantsaruandluses jm eesmärkidel. Maksustamine ja maareformiga seotud tegevused (maa erastamine ja õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimine) on jäetud loetelu lõppu, kuna neil eesmärkidel kasutatakse üksnes varasemate korraliste hindamiste tulemusi, kusjuures omandireformi tegevused on valdavalt lõppenud. Muudatusega täiendatakse seega hindamise tulemuste kasutamise võimaluste loetelu, viies selle kooskõlla väljakujunenud tavaga.

Punktiga 2 täiendatakse hindamise lähtealuste loetelu Eesti vara hindamise standardisarjaga EVS 875. MHS-i vastuvõtmisel ei olnud veel Eesti vara hindamise standardeid olemas. Neid antakse välja alates 2005. aastast ning need on peamine alus Eestis asuvate varade hindamisel. Seetõttu on otstarbekas standardid hindamise lähtealuste hulgas nimetada. Puudub vajadus nimetada eraldiseisvalt kinnisasja hindamise häid tavasid, kuna head tavad sisalduvad vara hindamise standardisarjas.

Punktiga 3 ei tehta kasutatavates hindamismeetodites sisulisi muudatusi, küll aga ühtlustatakse hindamisel kasutatavate meetodite sõnastus vara hindamise standardisarjas kasutatud ning praktikas kasutusel olevate mõistetega, milleks on võrdlusmeetod, tulumetod ja kulumeetod. Muudatus vähendab normi ja tegelikkuses juurdunud mõistete erinevusest tingitud segadust.

Võrdlusmeetod tugineb põhimõttele, et ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem kui sarnaste varade eest turul makstakse. Selle rakendamisel hinnatakse vara väärtus sarnaste varadega tehtud tehingute võrdlemisel. Võrdlemisel hinnatakse vara väärtus, kohandades turul müüdud varade hindu erinevate vara väärtust mõjutavate tegurite kaupa ja arvestades tehingu tegemise aega. Oluline on, et kõik võrreldavad tehingud oleksid tehtud vabaturu tingimustes.

Tulumetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Tulumeetodi aluseks on põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksta rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasuliku eluea jooksul. Ka tulumetodi puhul on oluline, et kõik meetodi rakendamisel kasutatavad sisendid tugineksid turuinformatsioonile.

Kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksta rohkem, kui tuleks kulutada sarnase vara ostmiseks või arendamiseks. Vara (ehitiste) seisukorda kohandatakse ehitiste kulumi arvesse võtmise kaudu.

Punktiga 4 muudetakse maa hindaja mõistet MHS-i § 4 lõikes 1. Edaspidi on maa hindajaks isik, kellel on kutseseaduse alusel antud ja kehtiv vara hindaja 7. taseme kutse. Eluotstarbelisi varasid võib hinnata ka kinnisvara hindaja 6. taseme kutsega isik. Samuti lisatakse maa hindajate hulka Maa-amet, kes võib olla hindajaks õigusaktides sätestatud juhtudel. Sellised juhud on sätestatud RVS-is, KAHOS-es, maakorraldusseaduses (MaaKS) ja korralise hindamise tegijana MHS-is.

Muudatusega tekib seega võimalus lisaks 7. taseme vara hindajatele eluotstarbelist vara hinnata ka 6. taseme kinnisvara hindajatel. Sellega laiendatakse kaasatavate hindajate hulka ligikaudu kaks korda¹³. Praktikas on ilmnenu, et hindamisteenuste turul on hindajatest nappus. Kuna riik tellib palju ka elamumaade hindamisi ja neid võib teha ka madalama ehk 6. kutsetasemega hindaja, on ainult 7. kutsetaseme nõue liiga piirav.

Olulise muudatusena loobutakse seni kehtinud maa hindaja tegevuslitsentsi¹⁴ väljaandmisest, mida korraldas Maa-amet Vabariigi Valitsuse 17.01.2008 määruse nr 16 „Maa hindamise tegevuslitsentside väljaandmise kord“ alusel, mis tunnistatakse kehtetuks. Edaspidi ei pea enam kutsele lisaks maa hindaja tegevuslitsentsi taotlema. Senine tegevuslitsentside väljaandmine on muutunud pärast kutsesüsteemi rakendamist dubleerivaks, põhjendamatult koormavaks ja praktikas tarbetuks. Vabariigi Valitsuse 17.01.2008 määruse nr 16 „Maa hindamise

¹³ Hetkel on vara hindajaid 42 ja kinnisvara hindajaid 47 – <https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Tunnistused/showKutsetunnistused>.

¹⁴ Seisuga 1.09.2020 on kehtiv maa hindamise tegevuslitsents kokku 32 isikul. Maa hindamise tegevuslitsentsi taotlusi menetletakse kaks korda aastas ja enamasti on tegemist n-õ litsentsi taastõendajatega. Taotluste arv aastas jääb kümne piiresse. Viimase viie aasta riigilõivusummad jäävad vahemikku 900–2700 eurot aastas.

tegevuslitsentside väljaandmise kord“ § 6 alusel kehtib maa hindamise tegevuslitsents vaid koos kutsetunnistusega. Kuna Eestis on väga heal tasemel kutsete süsteem (kutselised hindajad peavad oma kutset regulaarselt taastõendama, ennast pidevalt erialal täiendama, toimub ka hindajate auditeerimine), siis ei ole põhjust kahelda hindajate pädevuses. Puudub vajadus eraldi MHS-i § 4 lõikes 1 nimetatud tegevuslitsentsi järele. Edaspidi pole enam ka kohustust tasuda riigilõivu tegevuslitsentsi taotlemisel (riigilõivuseaduse (RLS) §-st 139 tulenevalt 300 eurot).

Punktiga 5 jäetakse välja viide Vabariigi Valitsuse kehtestatavale korrale, milleks on hetkel Vabariigi Valitsuse 19.06.2001 määrus nr 203 „Maa korralise hindamise kord“, mis tunnistatakse kehtetuks, kuivõrd korraline hindamine reguleeritakse uute sätetega ning korralise hindamise korda ei ole enam plaanis kehtestada.

Punktiga 6 täiendatakse seaduse II. peatükki §-dega 4¹–4⁴, mis reguleerivad korralist hindamist.

MHS-i § 4¹ lõikes 1 sätestatakse, mis on korraline hindamine ja selle tulemus. Korralise hindamise käigus hinnatakse kogu Eesti territooriumil asuv maa ja hindamine tugineb andmekogude andmetele (sh MHS-i § 4³ lõikest 4 tulenevalt paikvaatlusi ei tehta). Korralisel hindamisel on tegemist turupõhise hindamisega ning selle tulemusena määratakse igale katastriüksusele maa maksustamishind, st edaspidi ei leita maa väärtust enam tsoonide ja sihtotstarvete kaupa, vaid igale katastriüksusele eraldi.

Igale katastriüksusele just tema omadusi arvestava väärtuse leidmine ning seeläbi tzoneerimisest loobumine on korralisel hindamisel oluline meetodiline muudatus. Varasematel hindamistel (1993., 1996. ja 2001. aastal) kasutati tzoneerimist (erinevate väärtustasemetega turupiirkondade eristamist) ja hindamise tulemusena leiti maa väärtus tsoonide ja sihtotstarvete või kõlvikute kaupa. Nende tulemuste alusel arvutas KOV igale maatükile maksustamishinna. Uue korra järgi kasutatakse korralistel hindamistel masshindamise mudeleid, millega hinnatakse kohe iga katastriüksuse väärtus. Varem kasutati tzoneerimist, kuna puudusid tehingute andmed ja maa omadusi kirjeldavad andmed ei olnud masinloetaval kujul kättesaadavad. Tsoonide moodustamise ja tsoonihindade määramisse kaasati turgu tundvaid eksperte, kanti (käsitööna) piirid kaardile, koostati tsooni piiride täpne kirjeldus ning põhjendati piiri asukoha valikut. Tsoonide piirid on vaieldavad ja ühtlaste tsoonide loomine ei ole võimalik, mis omakorda tekitas vaidlusi. Tsoonide piirialadel asuvate maaüksuste maa maksustamishinnad erinevad mõnikord kordades, tekitades ebaõiglust tsooni piirialadel. Seda aitab vältida üksnes meetodiliste aluste muutmine ehk tsoonidest loobumine ning iga maatüki omadustega arvestamine.

Korralise hindamise puhul on tegemist turupõhise hindamisega. Turupõhine lähenemine ja turuväärtuse (*market value*) hindamine on rahvusvaheliselt tunnustatud hindamise alus nii rahvusvahelistes hindamisstandardites¹⁵ kui ka nende alusel koostatud Eesti vara hindamise standardis EVS 875. Turuväärtuse hindamisele viitab ka rahvusvahelise hindajate ühingu¹⁶ masshindamise standard¹⁷. Seaduses ei kasutata aga turuväärtuse mõistet, kuna maa maksustamishind ei vasta kõikidele rahvusvahelistes standardites määratud turuväärtuse hindamise tingimustele. Näiteks erineb maa maksustamishind turuväärtusest selle poolest, et ei hinnata kõiki vara osasid, vaid üksnes maad, hindamistulemuse täpsus on korralisel hindamisel (masshindamisel) väiksem kui erakorralisel (üksikobjekti) hindamisel, ei ole võimalik arvesse

¹⁵ International Valuation Standard. – <https://www.ivsc.org/>.

¹⁶ International Association of Assessing Officers. – <https://www.iaao.org/>.

¹⁷ Standard on Mass Appraisal of Real Property. – <https://www.iaao.org/media/standards/StandardOnMassAppraisal.pdf>.

võtta kolmandate isikute õigusi, korralisel hindamisel ei tehta paikvaatlusi, kuid turuväärtuse hindamisel on vara ülevaatus kohustuslik.

MHS-i § 4¹ lõikes 2 sätestatakse, et edaspidi teeb korralist hindamist Maa-amet. Seni tegid seda Maa-amet, MHS-i § 4 lõikes 1 nimetatud litsentseeritud hindajad ning valla- või linnavalitsused, kellel kõigil olid eraldi ülesanded, mis on täpsemalt reguleeritud Vabariigi Valitsuse 19.06.2001 määruses nr 203 „Maa korralise hindamise kord“. Kuna riigi maa hindamise kompetents on kogunenud Maa-ametisse ning hindamist tehakse väljatöötatava meetodika alusel valdavalt automatiseeritult olemasolevate andmekogude andmete alusel, ei ole edaspidi enam vaja korralise hindamise tegevusi jagada. Maa-amet kaasab ka edaspidi korralise hindamise erialaspetsialiste, sealhulgas kehtiva 6. ja 7. taseme kutsetunnistusega hindajaid, kellel on vahetu kogemus turul hindamisega, samuti analüütikuid jt. Hindamistulemuste avalikustamine ja parandamine toimub edaspidi samuti Maa-ameti kaudu ning seetõttu väheneb oluliselt KOV-ide roll maa korralisel hindamisel.

MHS-i § 4² lõige 1 sätestab, millised andmed võetakse korralisel hindamisel aluseks. Kinnisvara hindamine on oma olemuselt vara väärtust mõjutavate tegurite analüüs. Võrreldes erakorralise ehk üksikobjekti hindamisega on korralisel hindamisel hindaja roll andmete analüüsil väiksem. Korraline hindamine on andmekeskne ning toimub statistiliste andmeanalüüsi mudelitega. Kui puuduvad vajalikud andmed sobilikus kvaliteedis, ei ole korralist hindamist võimalik teha. Väga oluline on täpsustada, millistest andmeallikatest ja millise seisuga andmeid kasutatakse ning milliseid hindamismudeleid (väärtust mõjutavaid tegureid arvestavaid matemaatilisi valemeid) kasutatakse.

MHS-i § 4² lõike 1 punktis 1 nimetatud andmed tehingute kohta (toimumise aeg, hind jms) võetakse maakatastri tehingute andmebaasist, kuhu esitavad andmeid notarid. Tehingute andmebaasis on kõikide notariaalselt tõestatud kinnisasja võõrandamistehingute andmed alates 2003. aasta teisest poolaastast. Notari esitatavad andmed kajastavad näiteks toimumise aega, hinda, tehingu liiki ning tehinguobjekti liiki (täpne loetelu esitatavatest andmetest on toodud MaaKatS-i § 20¹ lõikes 2). Tehingute andmed võetakse aluseks hindamise aasta 30. juuni seisuga. See kuupäev on valitud lähtudes sellest, et korralisel hindamisel oleks aluseks võimalikult värsked tehinguandmed, aga samas jääks piisavalt aega andmete analüüsimiseks.

MHS-i § 4² lõike 1 punktis 2 nimetatud maa omadusi kirjeldavad andmed (asukohta iseloomustavad näitajad, pindala, sihtotstarve jms) saadakse maakatastrist ja teistest riiklikest andmekogudest ning need koondatakse maa väärtuse kaardile (MaaKatS-i § 13²). Maa väärtuse kaardile kantakse ka andmed, mida teistes andmekogudes või ülejäänud maakatastris ei pruugi otseselt olla. Näiteks ei sisalda kataster otseselt andmeid erinevate kauguste kohta, kuid neid on võimalik ruumianalüüsiga katastriandmete põhjal leida. Samas võib olla tegemist ka andmetega, mille allikaks on mõni muu avalik andmebaas. Muude andmetena käsitletakse usaldusväärsetest avalikest andmeallikatest, näiteks aadressiandmete süsteemist, Eesti topograafia andmekogust, Eesti haldus- ja asustusjaotuse klassifikaatorist, Eesti Hariduse infosüsteemist, kitsenduste infosüsteemist, ehisregistrist, teeregistrist, Statistikaameti andmebaasidest ja mujalt saadud andmeid.

MHS ei sätesta, millise seisuga võetakse aluseks maa omadusi kirjeldavad andmed, sest maakataster kajastabki alati ajakohaseid andmeid. See tähendab, et kui pärast korralise hindamise tulemuste jõustumist muutuvad maakatastris katastriüksuse andmed (pindala, sihtotstarve või maatulundusmaadel kõlvikuline jaotus) või ehitusõiguse andmed, arvutatakse ümber ka konkreetse katastriüksuse maa maksustamishind, arvestades tehinguandmeid hindamise aasta (järgmise hindamise korral 30.06.2022) seisuga.

MHS-i § 4² lõike 1 punkti 3 kohaselt võetakse maa korralisel hindamisel aluseks ka kinnisvaraturu analüüsiks vajalikud andmed. Andmed, mida võib kasutada kinnisvaraturu analüüsil, kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega kavandatava MHS § 4³ lõike 5 alusel. Kinnisvaraturu analüüsil võib kasutada näiteks avaliku sektori tellitud uuringuid toimepiirkondade ja teenuste kättesaadavuse kohta, erialaspetsialistide eksperdiarvamusi, avalikest allikatest kättesaadavaid, kutselistele hindajatele ja teistele ekspertidele teadaolevaid kinnisvara pakkumishindade andmeid, maa renditehingute, sealhulgas Maa-ameti avalike enampakkumiste rendihindu ning muid andmeid.

MHS-i § 4² lõikes 2 määratakse kindlaks, et korraline hindamine toimub igal neljandal aastal. Kindla perioodi sätestamine seaduses on vajalik hindamise järjepidevuse tagamiseks. Teiste riikide korralise hindamise praktikale tuginedes võib optimaalseks pidada nelja-aastast intervalli. Sagedasem korraline hindamine ei ole majanduslikult otstarbekas, sest võrreldes teiste varaliikide turgudega on kinnisvaraturg väiksema efektiivsusega, st kinnisvaraturul ei teki juurde piisavalt uut tehinguinformatsiooni ja varad erinevad oma omadustelt, mistõttu ei teki ühe aasta jooksul piisavat andmemahutu statistiliselt usaldusväärsete järelduste tegemiseks. Kinnisvaraturg on aktiivne vaid teatud piirkondades, kogu Eesti kontekstis varieerub tehingute arv märkimisväärselt, mistõttu vähema kui nelja aasta tehingud ei too kaasa olulisi muutusi ega paku piisavat andmete hulka järelduste tegemiseks, et teha nende alusel uut hindamist.

Eestis tehakse aastas ligikaudu 50 000 kinnisvara ostu-müügitehingut, nendest umbes 13 000 tehingut on hoonestamata kinnisasjadega. Tehingutest hoonestamata maadega moodustavad tehingud maatulundusmaaga ligikaudu 70% ja elamumaaga ligikaudu 20%. Ülejäänud 10% on tehingud kõikide muude sihtotstarvetega maadega (tootmismaa, ärimaa, mitme sihtotstarbega ja muu sihtotstarbega maad, sealhulgas veekogude maa, transpordimaa, jäätmeohidla maa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa, mäetööstusmaa, turbatööstusmaa, sotsiaalmaa ja sihtotstarbeta maa). Hoonestamata maatulundusmaa tehingutest on valdavaks metsamaad sisaldavad tehingud, neist omakorda valdav osa (ligikaudu 80%) kasvava metsaga, mida ei saa maa hindamisel võrdlusinformatsioonina kasutada.

Maatehingute arv osade sihtotstarvete puhul võib tunduda esmapilgul piisav, kuid hindamisel on probleemiks tehingute ebaühtlane piirkondlik jaotus. Hoonestamata elamumaadel järgib tehingute piirkondlik jaotus üldiselt rahvastiku piirkondlikku jaotust – seal, kus elab rohkem rahvast, on ka aktiivsem turg. 43% tehingutest on Harju maakonnas, 18% Tartu maakonnas, 11% Pärnu maakonnas, 5% Saare maakonnas, ülejäänud maakondade osakaalud jäävad vahemikku 1–4%. Samas on mitmes linnas viie aasta jooksul toimunud vaid üksikud hoonestamata elamumaa tehinguid, nt Antslas 6, Mõisakülas 4, Kiviõlis, Kundas ja Abja-Paluoja 3 tehingut, Püssis 1 tehing. Hoonestamata elamumaa tehingute arv viie aasta kohta jääb alla 100 (keskmiselt 20 tehingut aastas) 47-s omavalitsuses 79-st. Vähemalt 500 tehingut viie aasta jooksul (keskmiselt 100 tehingut aastas) on tehtud vaid kaheksas omavalitsuses.

Maatulundusmaa haritava maa tehingute jaotus on piirkondlikult ühtlasem – kõige enam tehinguid on tehtud Lääne-Viru maakonnas (11%), Tartu maakonnas (10%) ning Pärnu ja Harju maakonnas (mõlemas 9%), ülejäänud maakondade osakaal jääb vahemikku 2–8%. Haritava maa tehinguid tehakse hajaasustuses ja ka nende hinnatasemed ei erine üle Eesti kordades, nagu on elamumaade korral.

Mida vähem aktiivne on turg, seda rohkem tehinguhinnad varieeruvad, mistõttu on risk, et iga lisanduv tehing võib mõjutada väärtust. Tehinguhindade varieeruvus ei tulene üksnes muutustest turul, vaid pigem konkreetse maatüki omadustest, aga ka turuosaliste ebapiisavast informeeritusest, konkreetse piirkonna arengusuundadest, toetusmeetmete kasutamise võimalustest ja muudest teguritest. Hinnamuutused eri asukohtades on erinevad ning neil on

erinevad põhjused. Seetõttu on mõjutegurite väljaselgitamine ja üldistuste tegemine väheaktiivsetes turupiirkondades lühikese ajavahemiku jooksul keeruline ja võib kergesti viia valede tulemusteni.

Nelja-aastane intervall arvestab piisavalt hästi kinnisvaraturu tsüklilist käitumist – kinnisvaraturu täistsükkel (ajavahemik, mille jooksul kinnisvaraturg läbib tõusu- ja langusfaasi) on tavaliselt 2–3 korda pikem kui neli aastat, seega tagab nelja-aastane hindamistsükkel tulemuste piisava ajakohasuse, arvestades ka seda, kas turg pöördub langusest tõusule või vastupidi. Oluline on märkida, et korraline hindamine ei ole nii täpne kui erakorraline ehk üksikobjekti hindamine, seega jäävad ka aastatepikkused ajalised intervallid sageli hindamistäpsuse piiridesse.

MHS § 4³ sätestab maa korralise hindamise meetoodika põhialused.

MHS-i § 4³ lõike 1 kohaselt analüüsitakse korralisel hindamisel tehingute andmeid ja maa omadusi kirjeldavaid andmeid ning hinnatakse erinevate tegurite mõju maa väärtusele. Täpsemalt on lõikes sätestatud korralise hindamise peamised sisulised etapid.

Esiteks analüüsitakse tehingute andmeid, maa omadusi kirjeldavaid andmeid ja kinnisvaraturu andmeid ning rühmitatakse sarnaste tunnustega maad väärtust mõjutavate tegurite ja andmete kättesaadavuse alusel rühmadeks ehk turusegmentideks. Seejärel täpsustatakse turusegmentide kaupa maa väärtust mõjutavate tegurite ja hindamismetoodika erisused ehk hindamismudelid (kehtestatakse valdkonna ministri määrusega). Väärtust mõjutavaid tegureid ja nende erisusi on põhjendatud MHS-i § 4³ lõike 2 selgituses.

Teises etapis määratakse igale katastriüksusele tema tunnustele vastav rühm ja arvutatakse selle turusegmendi hindamismudeli alusel katastriüksuse maa maksustamishind. Võrdlustehinguteks valitakse sarnased tehingud, mis vastavad vabaturu tingimustele (tehingute analüüsi ja võrdlustehinguna kasutamise alused kehtestatakse valdkonna ministri määrusega). Tehingut ei kasutata võrdlustehinguna näiteks juhul, kui tehingupooled on omavahel seotud sugulus-, äri- jms sidemete kaudu, tehing on toimunud sundolukorras, näiteks riigi ja omavalitsuse poolt avalikes huvides maa omandamisel või kui esineb muid asjaolusid, mis viitavad sellele, et tehing ei ole toimunud vabaturu tingimustes.

MHS-i § 4³ lõikes 2 nimetatakse, milliste väärtust mõjutavate teguritega hindamisel kindlasti arvestatakse. Lõike 2 kohaselt tuleb arvestada korralisel hindamisel asukoha, kasutuse, taristu, pindala, maa kvaliteedi, ehitusõiguse ulatuse ja muude tegurite mõju maa väärtusele. Hindamismetoodika väljatöötamisel tehakse turuanalüüs, mille tulemusena jaotatakse katastriüksused nende asukoha, kasutuse ja väärtust mõjutavate tegurite alusel rühmadesse, millele rakendatakse hindamisel sama meetoodikat (hindamismudelit). Turuanalüüsil kasutatakse lisaks tehingute ja maa omaduste andmetele toetava informatsioonina ka avaliku sektori tellitud uuringuid asukoha kvaliteeti kirjeldavate toimepiirkondade¹⁸ ja teenuste kättesaadavuse kohta¹⁹ ning erialaspetsialistide eksperdiarvamusi.

Turu segmentimine ja hindamismudelite rakendamine on vajalik, sest vara eri liikidel on omad spetsiifilised väärtust mõjutavad tegurid ja erinev turuaktiivsus (tehingute arv). Näiteks elamumaadel on asukoha puhul oluline mitmesuguste teenuste kättesaadavus, mida saab mõõta

¹⁸ A. Tõnurist, M. Servinski, Ü. Valgma. Toimepiirkondade määramine. Siseministeerium, Statistikaamet. Tallinn: 2014. <https://www.stat.ee/dokumendid/77742>.

¹⁹ V. Sepp, T. Kivi jt. Uuring era- ja avalike teenuste ruumilise paiknemise ja kättesaadavuse tagamisest ja teenuste käsitlemisest maakonnaplaneeringutes: lõpparuanne. Tartu Ülikooli sotsiaalteaduslike rakendusuuringute keskus RAKE. Tartu: 2015. <https://www.digar.ee/arhiiv/et/raamatud/54727>.

kaugusega kesklinnast, koolist, kaubakeskusest jne, samuti ligipääs maatüksusele. Samas haritavate maade puhul on asukohateguritest oluline eelkõige ligipääs. Erinevate tegurite mõju väljaselgitamine sõltub ka andmete olemasolust. Näiteks on osadel KOV-idel olemas teede kasutustiheduse andmed, teistel mitte, samas võib andmete olemasolu ajas muutuda (tekivad uued andmekogud, ühekordselt kogutud andmed vananevad). Seetõttu ei ole seaduse tasemel kõikide tegurite mõju hindamise üksikasjade määramine võimalik, see volitus antakse valdkonna eest vastutavale ministri (keskkonnaministri).

Hindamisel kasutatavad andmeanalüüsi võtted sõltuvad eelkõige sellest, milline on hinnatava turusegmeni aktiivsus ja kui palju faktilist tehinguinformatsiooni on võimalik kasutada. Kõige aktiivsem turg on elamumaal (keskmiselt 2500 tehingut aastas) ja haritaval maal (ligikaudu 2800 tehingut aastas). Haritava maa tehingutest umbes pooled on sellised, mis sobivad hindamisel võrdlustehinguna kasutamiseks. Tehingu võrdlustehinguna kasutatavuse hindamise kriteeriumid kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

Elamumaal ja haritaval maal on võimalik rakendada hindamisel näiteks erinevaid regressiooni meetodeid, geostatistilisi jm meetodeid peaaegu kõikides piirkondades. Nende sihtotstarvete puhul, kus müügiturg on vähem aktiivne (ärimaa, tootmismaa, maatulundusmaa metsamaa, looduslik rohumaa), ei ole võimalik detailseid hindamismudeleid luua, vaid tuleb kasutada kaudsemaid meetodeid (näiteks ärimaa puhul seoseid elamumaaga, loodusliku rohumaa puhul seoseid haritava maaga) ja kasutada täiendavat tehinguinformatsiooni (näiteks pakkumise ja nõudluse andmeid, renditehingute andmeid) ja erakorralisele hindamisele sarnast lähenemist. Tegemist võib olla ka eriotstarbeliste varadega, millel aktiivne turg puudub, kuid samas on tegemist suurte väärtustega (nt sadamad ja lennujaamad).

Aktiivsetes arenduspiirkondades on üheks oluliseks väärtust mõjutavaks teguriks maatüki ehitusõigus. Neis piirkondades, näiteks Tallinna ja Tartu südalinnas, on turul üsna tavaline, et võimalikud ostjad (tavaliselt kinnisvara arendajad) hindavad krunte selle lubatud ehitusõiguse mahu alusel, mitte maa pindala järgi. Samas piirkondades, kus on vaba maad piisavalt, ei anna lubatud ehitusõigus maale lisaväärtust. Aktiivsetes arenduspiirkondades on ehitusõigusega arvestamine õiglane, sest ehitusõiguse olemasolu või puudumine võib mõjutada kõrvuti asetsevate kruntide väärtust kordades.

Ehitusõiguse mõju arvestati juba eelmisel korralisel hindamisel, kuid üsna kitsas piirkonnas: üksnes Tallinna vanalinnas Viru tänava ümbruses ja kesklinna Stockmanni kvartalis. Üks põhjus, miks seda arvestati vaid nii kitsal alal, oli asjaolu, et ehitusõiguse andmed ei olnud ülevaatlikul ehk masinloetaval kujul kättesaadavad ja nende kasutamine väärtuse hindamisel on töömahukas. Kuna riiklik planeeringute register on alles arendamisel, ei ole ka eeloleval hindamisel võimalik sellele tuginedes ehitusõigusega arvestada. Alates 1.11.2020 esitavad KOV-id Maa-ametile planeeringute andmeid masinloetaval kujul²⁰ ja hiljem migreeritakse andmed planeeringute andmekogusse. Hindamise käigus on kavas lisaks viia ehitusõiguse aluseks olevad andmed (detailplaneeringute, projekteerimistingimuste) masinloetavale kujule Tallinnas ja Tartus selliselt, et digiteeritud informatsiooni on võimalik hiljem kasutada planeeringute registri koosseisus. Need maatüksused, kus ehitusõigusel on oluline mõju maa väärtusele, rühmitatakse eraldi turusegmenti ja neile rakendatakse eraldi hindamismudelit.

MHS-i § 4³ lõike 3 kohaselt ei arvestata korralisel hindamisel üüri- ja rendilepingute, kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguste ning märke mõju maa väärtusele, kuna need

²⁰ Selle aluseks on riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

andmed ei ole katastriüksuste kaupa masinloetaval kujul kättesaadavad ja on korralise hindamise üldistustaset silmas pidades väheolulised.

MHS-i § 4³ lõige 4 sätestab, et korralisel hindamisel paikvaatlusi ei tehta. See on korralise hindamise oluline erisus võrreldes erakorralise ehk üksikobjekti hindamisega. Erisus on vaja seaduses eraldi sätestada, kuna hindamisstandardid nõuavad vara ülevaatuse tegemist, kuid korraline hindamine tehakse andmeanalüüsi teel. Korralise hindamise tulemused on üldisemad ja vähem täpsed kui erakorralise hindamise tulemused ning seavad suured nõuded registris olevate andmete kvaliteedile. Tõenäoliselt on hindamistulemuste avalikustamise käigus esitatavatest arvamustest enamik seotud kasutatud algandmetega ning nende parandamise vajadusega, mistõttu hindamise käigus paraneb ka registrite andmekvaliteet.

MHS-i § 4³ lõikega 5 tuuakse korralisel hindamisel kasutatava meetodika detailsete erisuste kehtestamine valdkonna eest vastutava ministri pädevusse. Otstarbekas on koondada korralisel hindamisel kasutatav detailsem meetodika ühte määrusesse, nii nagu see on ka praegu. Kuivõrd hetkel kehtiva MHS-i § 5 lõike 4 alusel Vabariigi Valitsuse määrusega kehtestatud maa korralise hindamise meetodika on vananenud, töötab Maa-ameti koostöös kutseliste hindajate ja statistikaspetsialistidega välja uue meetodika, mida saab järgmistel hindamistel edasi arendada andmete kättesaadavuse paranemist arvestades. Maa korraline hindamine kuulub Maa-ameti pädevusse, sinna on koondunud ka selleks vajalik parim kompetents, seega on tegemist otseselt Maa-ameti kui Keskkonnaministeeriumi valitsemisala allasutuse valdkonnaspetsiifilise küsimusega. Seetõttu on mõistlik volitada maa korralise hindamise meetodikat edaspidi kehtestama valdkonna eest vastutav minister.

Määruses sätestatakse tehingute arvestamist välistavad tingimused, tehinguandmete kohandamise alused, samuti andmed, mida võib kasutada kinnisvaraturu analüüsil, sarnaste tunnustega maade rühmad ning nende väärtust mõjutavate tegurite erisused ja andmete analüüsi meetodika, maa maksustamishinna arvutuskäigus esitatavad andmed ning maa maksustamishinna esitamise täpsus. Tehingut ei kasutata võrdlustehinguna näiteks juhul, kui tehingupooled on omavahel seotud sugulus-, äri- jms sidemete kaudu, tehing on toimunud sundolukorras, näiteks riigi ja omavalitsuse poolt avalikes huvides maa omandamisel või kui esineb muid asjaolusid, mis viitavad sellele, et tehing ei ole toimunud vabaturu tingimustes. Hindamisel kasutatakse võrdlustehingutena võimalikult sarnaste maadega tehtud tehinguid (st tehinguid, mis on tehtud samasse turusegmenti kuuluvate maadega, mille objektiks olev katastriüksus asub võimalikult lähedal, sarnases turu- ja toimepiirkonnas, on pindala ja muude omaduste poolest hinnatavale katastriüksusele võimalikult sarnane). Kinnisvaraturu analüüsil saab näiteks kasutada ka avaliku sektori tellitud toimepiirkondade ja teenuste kättesaadavuse uuringute andmeid²¹, erialaspetsialistide eksperdiarvamusi, avalikest allikatest kättesaadavaid, kutselistele hindajatele ja teistele ekspertidele teadaolevaid kinnisvara pakkumishindade andmeid, maa renditehingute, sealhulgas Maa-ameti avalike enampakkumiste rendihindu ning muid andmeid. Sarnaste tunnustega maade rühmitamist väärtust mõjutavate tegurite ja andmete kättesaadavuse alusel ning rühmade kaupa maa väärtust mõjutavate tegurite ja andmete analüüsi meetodika erisuste määramist on kirjeldatud MHS-i § 4³ lõike 2 selgituses.

Maa maksustamishinna arvutuskäigus esitatakse hindamisel rakendatud hindamismeetod koos arvutusvalemiga, kus on välja toodud väärtust mõjutavad tegurid ja nende mõju hindamistulemusele. Kuna sarnaste tunnustega maade rühmade väärtust mõjutavate tegurites ja hindamismeetodikas on erisusi, võib vastavalt erineda ka nende rühmade arvutuskäigu

²¹ Näiteks Statistikaameti määratud toimepiirkonnad (saadaval <https://www.stat.ee/dokumendid/77742>) või teenuskeskused Rahandusministeeriumi maakonnaplaneeringu alusuuringust „Uuring era- ja avalike teenuste ruumilise paiknemise ja kättesaadavuse tagamisest ja teenuste käsitlemisest maakonnaplaneeringutes“, Tartu Ülikooli RAKE 2015 (saadaval <https://www.digar.ee/arhiiv/et/raamatud/54727>).

esitamine. Maa maksustamishinna määramisele eelneb väga mahukas suure hulga andmete analüüs, mille täies mahus maaomanikule tutvumiseks esitamine ei ole mõeldav. Maaomanikule esitatakse arvutuskäik viisil, mis võimaldab keskmisel maaomanikul sellest aru saada. Seetõttu esitatakse maaomanikule tema katastriüksuse väärtust mõjutavad tegurid ja näidatakse, kui palju ja kuidas iga tegur väärtuse kujunemist mõjutab ning millistest turupiirkondadest valiti võrdlustehingud.

Maa maksustamishinna väljendamises muudatust ei toimu, see jääb jätkuvalt nii nagu seni, norm viiakse seadusest määruksesse. Maa maksustamishind väljendatakse alati 10 euro täpsusega ja summa alates 5 eurost ümardatakse järgmise kümneni.

Lisaks eelnevale on uuest volitusnormist võrreldes kehtivaga jäetud välja korralise hindamise korra kehtestamise kohustus. Eraldiseisva korralise hindamise korda ei ole mõistlik ega vajalik kehtestada. Kehtiv kord käsitleb suures mahus erinevate hindamist tegevate instantside – Maa-ameti, kohalike omavalituste ja hindajate – ülesandeid ja nende jaotust. Lisaks käsitleb kehtiv korralise hindamise kord ka näiteks avaliku väljapaneku korraldamist, vaidlustamist jm korralduslikku, mis paljuski kattus juba seaduses reguleerituga. Dupleerivate nõuete kehtestamine määrukses ei ole otstarbekas ega vajalik.

MHS-i § 4⁴ lõikes 1 sätestatakse, et hindamise aastal avalikustatakse maa maksustamishinnad maakatastris hiljemalt 31. oktoobril ning need jõustuvad hindamise aasta 31. detsembril. Seega avaldab Maa-amet uued maa maksustamishinnad enne nende jõustumist arvamuste, ettepanekute, küsimuste jm esitamiseks.

Võrreldes kehtiva seadusega loobutakse korralise hindamise tulemuste eraldi kinnitamisest. Kehtiv seadus näeb ette, et korralise hindamise tulemused kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrukses hiljemalt hindamise aasta 30. novembriks. Kuivõrd edaspidi leitakse maksustamishinnad kohe katastriüksuste kaupa, mitte enam tsoonihindade kaudu, ei ole praktikas mõistlik kinnitada ministri määrukses tervet katastriüksuste loetelu koos igale üksusele vastava maa maksustamishinnaga. See tekitaks juurde asjatut bürokraatiat.

MHS-i § 4⁴ lõige 2 sätestab maa maksustamishinna kujunemise aluseks oleva arvutuskäiguga tutvumise võimalused. Maa maksustamishinna ja selle arvutuskäiguga on võimalik tutvuda ja selle kohta arvamust avaldada kõigil isikutel. Korralise hindamise tulemusena hinnatud maa maksustamishindade kohta on võimalik arvamust avaldada kõigil isikutel alates sellest hetkest, kui Maa-amet on korralise hindamise tulemused tutvumiseks avaldanud. MHS-i § 4⁴ lõike 1 järgi avaldatakse tulemused hiljemalt 31. oktoobril. See ei tähenda, et tulemusi ei võiks avalikustada varem, kui hindamistoimingud lõpetatakse varem. Sellisel juhul on võimalik arvamust avaldada ning küsimusi või ettepanekuid teha veelgi pikema aja jooksul enne maa maksustamishindade jõustumist.

Eeltoodu ei tähenda aga, et maa maksustamishindade kohta oleks võimalik arvamust avaldada vaid selle aja jooksul, mis eelneb nende jõustumisele, vaid arvamust võib avaldada alati. Avalikustamine enne jõustumist on lisavõimalus lahendada tekkinud küsimused ning teha andmete kohta parandusettepanekuid ja vajaduse korral korrektuurid enne maa maksustamishindade jõustumist. See võimaldab kõigil isikutel juba võimalikult vara neid puudutavas aktiivselt kaasa rääkida ning võimalikele eksimustele tähelepanu juhtida, vähendades kindlasti teatud määral ka hilisemat vaiete hulka. Kui tuvastatakse viga katastriüksuse või muude andmekogude andmetes, tuleb viga parandada andmete algallikas. Andmete parandamise järel arvutatakse ümber ka maa maksustamishind (tehinguandmed jäävad viimase korralise hindamise seisuga).

Kehtiv MHS näeb vaidlustamisel ette kautsjoni tasumise pärast tähtaja (kümme päeva avalikust väljapanekust) möödumist. Eelnõu kohaselt on andmeid võimalik parandada ja maa maksustamishinda vaidlustada ka pärast hindamise aastat ning maa maksustamishindade jõustumise tähtajata ja ilma kautsjonita haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

MHS-i § 4¹ lõikes 3 sätestatakse, et maa maksustamishinna arvutuskäigus esitatakse hindamisel arvestatud väärtust mõjutavad tegurid ja nende mõju hindamistulemusele. Ehk näidatakse, kui palju iga tegur tehinguandmete analüüsi kohaselt katastriüksuse väärtuse kujunemist mõjutab. Korralise hindamise lõpptulemusena igale katastriüksusele määratud maa maksustamishind koos selle kujunemise aluseks oleva arvutuskäiguga avalikustatakse Maa-ameti veebilehel (maa maksustamishindade ning arvutuskäikude kuvamiseks luuakse vastav kaardikiht), samuti saab sellega tutvuda Maa-ametis kohapeal. Arvutuskäik sõltub ka rakendatavast hindamismudelist. Arvutuskäigu kirjeldus hindamismudelite kaupa esitatakse valdkonna eest vastutava ministri määruses, mis kehtestatakse § 4³ lõike 5 alusel.

Oluline on seejuures välja tuua, et maa maksustamishinna määramisele eelneb väga mahukas suure hulga andmete analüüs, mille täies mahus maaomanikule tutvumiseks esitamine ei ole mõeldav. Maaomanikule esitatakse arvutuskäik viisil, mis võimaldab keskmisel maaomanikul sellest aru saada. Seetõttu esitatakse maaomanikule tema katastriüksuse väärtust mõjutavad tegurid ja näidatakse, kui palju ja kuidas iga tegur väärtuse kujunemist mõjutab ning millistest turupiirkondadest valiti võrdlustehingud. Tuleb ka arvestada, et maakatastri tehingute andmebaasi andmetega tutvumine on MaaKatS-ist tulenevalt piiratud. Kuna analüüsis kasutatakse väga suure hulga tehingute andmeid, ei ole maa maksustamishinna arvutuskäigu esitamisel kõigi nende tehingute andmetele juurdepääsu andmine proportsionaalne. Seetõttu esitatakse maa maksustamishinna arvutuskäigus tehingute analüüsi tulemus, mitte kõikide (potentsiaalselt sadade ja tuhandete) analüüsitud tehingute andmed. Tehinguandmete mõju väljendub eelkõige väärtust mõjutavate tegurite kaudu.

MHS-i § 4⁴ lõikes 4 sätestatakse, et kui pärast korralist hindamist kantakse maakatastrisse uus katastriüksus või muutuvad MHS § 4² lõike 1 punktis kaks nimetatud maa omadusi kirjeldavad andmed maakatastri maa väärtuse kaardi, määratakse katastriüksusele maa maksustamishind muutunud andmete alusel. Uusi katastriüksusi kantakse maakatastrisse ka pärast järgmist maa korralist nii näiteks maakorraldustoimingute kui ka näiteks maareformi käigus. Samuti tehakse pidevalt toimingud, mille tõttu muutuvad katastriüksuste piirid, pindala, sihtotstarve, või muud väärtust mõjutavad tegurid. Ka uutele ja muutuvatele katastriüksustele tuleb määrata ka maa maksustamishind, kasutades selleks viimase korralise hindamise meetodikat (maa väärtuse kaardi andmestikku) ja selle aluseks olnud tehinguandmeid.

Puudutatud isikuid teavitatakse maa maksustamishinna muutumisest haldusmenetluse seaduses sätestatud korras. Kuivõrd maa maksustamishinna määramist käsitatakse kui eelhaldusakti maamaksuteatele²², tuleb isikuid selle määramisest ja ka muutumisest teavitada. Seetõttu edastatakse isikutele katastri vahendusel teade, milles kajastatakse maa maksustamishind koos arvutuskäiguga. Maa maksustamishinna koos arvutuskäiguga toimetab maamaksu subjektile kätte ka Maksu- ja Tolliamet koos maamaksuteatega²³.

Punktidega 7 ja 9 tunnistatakse kehtetuks MHS-i II. peatüki sätted, mis reguleerisid seni korralise hindamise korraldamist, kuivõrd MHS-is sätestatakse selleks uued normid (MHS-i §-d 4¹-4⁴).

²² Vt nt RKHKo nr 3-3-1-65-15, p 9.

²³ Hetkel on Riigikogu menetluses vastavat kohustust selgemalt sätestav maamaksuseaduse ja maksukorralduse seaduse muutmise seadus 285 SE.

Punktiga 8 tunnistatakse kehtetuks MHS-i §-d 6¹ ja 6², mis reguleerivad vastavalt maa keskmise väärtuse arvutamist VeeS-is sätestatud hoonestustasu määramiseks ning tehnovõrkudealuse maa maksustamishinna arvutamist AÕSRS-is sätestatud talumistasu määramiseks. VeeS-is sätestatud hoonestustasu määramiseks vajalik maa keskmise väärtuse arvutamist käsitlev säte hakkab edaspidi olema VeeS-is²⁴. Mõlemad paragrahvid tunnistatakse kehtetuks alates 01.01.2024. MHS-i § 6² kehtestati, et Maa-ametil oleks õiguslik alus arvutada iga tehnovõrguga koormatud katastriüksuse jaoks välja maa maksustamishind talumistasu määramiseks, kuivõrd MHS-i kohaselt on hetkel antud maa maksustamishinna arvutamise õigus KOV-idele. Kuivõrd edaspidi leiab Maa-amet hindamise käigus kõigile katastriüksustele maa maksustamishinna korralise hindamise tulemusena, ei ole enam eraldi aluse sätestamine tehnovõrkude talumistasude arvutamiseks vajalik ning see tuleb kehtetuks tunnistada alates ajast, kui jõustuvad uued maa maksustamishinnad.

Punktiga 10 täpsustatakse MHS-i § 8 lõikes 2 sisalduva volitusnormi sõnastust ilma selle reguleerimisala sisuliselt muutmata. MHS-i § 8 lõike 2 alusel Vabariigi Valitsuse 25.10.1996 määrusega nr 260 „Maa erakorralise hindamise korra kinnitamine“ kinnitatud maa erakorralise hindamise korra punkti 1 järgi rakendatakse seda korda ka kasvava metsa hindamiseks. Samas ei reguleeri määrus kasvava metsa hindamist piisavalt selgelt, mistõttu kavandatakse määruse selle osa sisu täpsustada. Seetõttu täpsustatakse selguse huvides ka volitusnormi sõnastust.

Hetkel on Eestis metsa hindamine täpsemalt reguleeritud vaid looduskaitseaduse (*LKS*) alusel kaitstavat loodusobjekti sisaldavate kinnisasjade riigile omandamise menetlustes²⁵ ning üldist korda kinnisasjal kasvava metsa hindamise reguleerimiseks kehtestatud ei ole, kuigi kasvavat metsa hinnatakse ka maa avalikes huvides omandamisel ja riigivaraseaduse alusel tehtavates tehingutes. Nende toimingute eesmärk erineb *LKS*-i alusel kinnisasjade omandamise eesmärgist.

Nii *LKS* kui *KAHOS* reguleerivad kinnisasjade riigile omandamist, kuid esimesel juhul on tegemist sisult kompensatsiooniga ja eraomaniku jaoks vabatahtliku võõrandamisega, teisel juhul otseselt riigi huvist tuleneva omandamisega, kus omaniku tahtel suurt tähtsust ei ole²⁶. Looduskaitsete piirangutega kinnisasja omaniku õigus võõrandada kinnisasi kokkuleppel riigile on maamaksuvabastuste ja riigi makstavate toetuste kõrval vaid üheks

²⁴ Seda on kavas muuta hetkel menetluses oleva ehitusseadustiku ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadusega. Eelnõude infosüsteemis on eelnõu toimiku number 20–1068.

²⁵ *LKS*-i § 20 lõike 3 alusel Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrusega nr 242 „Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused“.

²⁶ Põhiseaduse § 32 kohaselt jagunevad omandipõhiõiguse riived kaheks. *PS*-i § 32 lõike 1 teine lause sätestab tingimused omandi omaniku nõusolekuta võõrandamiseks, muid piiranguid reguleerib *PS*-i § 32 lõike 2 teine lause. Seda on kinnitanud ka Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kohtukolleegium oma 17.04.2012 otsuse nr 3 4 1-25-11 punktis 35. Riigikohus on mitmes lahendis asunud seisukohale, et looduse kaitsmise kui *PS*-ist tuleneva avalik-õigusliku kohustuse täitmine (*PS*-i § 5 ja § 53) ei eelda looduskaitse seisukohast väärtuslike alade riigi omandis olemist (Riigikohtu halduskolleegiumi 2.02.2006 otsus nr 3-3-1-79-05 p 13; RKHK 11.10.2007 otsus 3-3-1-37-07 p 10 ja 12). Samuti on kohtus leidnud kinnitust see, et looduskaitsepiirangute seadmine on omandikitsendus *PS*-i § 32 lõike 2 teise lause tähenduses (Tallinna ringkonnakohtu 22.12.2017 otsus nr 3-15-2538 p 15 ja 30.10.2018 otsus nr 3-17-131 p 16). Riigikohus on 30.04.2004 otsuses nr 3-4-1-3-04 (p 27) märkinud, et *PS*-i § 32 lõike 2 teine lause mingeid piire ei sätesta, seega on selle alusel omandiõiguse kitsendamine, mis ei ole vastuolus põhiseadusega, seaduspärane. Eelnevalt tuleneb, et kitsendused peavad olema sätestatud seadusega ja olema kooskõlas põhiseadusega, kuid mingeid materiaalseid eeldusi põhiseadus omandikitsenduste seadmiseks ei sätesta. Looduskaitse eesmärgil kinnisasja kasutamise piiramine on *PS*-iga kooskõlas, arvestades *PS*-i §-s 5 ja §-s 53 sätestatud. *PS*-ist ei tulene kohustuslikku viisi, kuidas looduskaitsete piirangute talumise eest hüvitist maksta, see on jäetud riigi otsustada, arvestades sealjuures riigi võimalusi.

looduskaitsepiirangute talumise hüvitismeetmeks. Hüvitismeetme stabiilsuse tagamiseks ja eri ajal maa võõrandajate võrdse kohtlemise eesmärgil kasutatakse kinnisasjal kasvava metsa väärtuse määramisel lähteinformatsioonina Riigimetsa Majandamise Keskuse hindamisele eelnenud kolme kalendriaasta vastava metsamaterjali müügitehingute keskmist hinda. Seega võetakse metoodika rakendamisel eelnimetatud eesmärkidest tulenevalt aluseks pikema perioodi hinnad kui vaid käesoleva hetke keskmine hind.

KAHOS-e alusel omandamisel tehakse hindamine hüvitamise eesmärgil ehk eesmärk on isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Sellisel juhul on põhjendatud kinnisasja (ja sellel kasvava metsa) võõrandamise hetke hüvituseväärtuse leidmine. Nagu mainitud, puudub hetkel metoodika sellel eesmärgil kinnisasjal kasvava metsa hindamiseks. Ka vara hindamise standardid ei käsitle kasvava metsa arvestamist. KAHOS-e alusel menetlevad kinnisasja omandamist Siseministerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium Maanteeameti ja Maa-ameti kaudu ning Kaitseministerium Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse kaudu. Nõudlus metsaga kinnisasja hindamise teenuse järele on olemas, sest Eesti maismaast ligikaudu 50% on metsaga kaetud ning metsaga kinnisasjadega tuleb teha tehinguid mitmel eesmärgil. Metsaga kinnisasja väärtuse määrab eelkõige kinnisasjal kasvav mets, seetõttu on tehingute tegemiseks oluline tuvastada õigesti ja õiglaselt kasvava metsa väärtus.

Kui kinnisvara hindamine on reguleeritud vara hindamise standarditega, siis kasvava metsa hindamist standardid ei reguleeri. Samas nõuavad standardid, et pädevuse puudumisel mingis valdkonnas peab kutseline hindaja kaasama vastava eriala spetsialiste, kuid metsa hindamine on kutsealana reguleerimata. Metsakorraldustööde tegevuslubade andmist reguleerib keskkonnaministri 1.09.2017 määrus nr 82 „Metsakorraldaja katsetöödele ja eksamitele esitatavad nõuded, katsetööde ja eksamite korraldamise, tulemuste hindamise ning metsakorraldaja tunnistuse andmise, pikendamise ja kehtetuks tunnistamise kord“. Metsakorraldaja tegevuse hulka kuulub kasvava metsa takseerikirjelduse koostamine ja metsamajanduse tegevuskavade koostamine, aga mitte kasvava metsa hindamine. Seega saab metsaekspert määrata küll kasvava puistu koosseisu ja muud takseerandmed, aga kasvava metsa väärtuse määramiseks puudub riiklikult tunnustatud kompetents. Ses olukorras on tavapärane, et eri metoodikate alusel ja erinevate ekspertide tehtud hinnangud annavad erinevaid tulemusi ja põhjustavad vaidlusi, milles erialateadmisi mitteomaval tellijal on raske orienteeruda.

Seetõttu on otstarbekas kehtestada ühtne kasvava metsa hindamise metoodika, mida oleks võimalik kasutada eelkõige avalikul sektoril menetlustes (maa võõrandamisel, avalikes huvides omandamisel), aga soovi korral ka erasektoril hindamisteenuse tellimisel. Kasvava metsa väärtuse metoodika on kavas luua selliselt, et kasvava metsa väärtus selgitatakse välja metsa takseerandmete ja puidusortimentide müügistatistika alusel. Takseerandmed sisaldavad puistu liigilist koosseisu, metsa vanust, kõrgust ja täiust, maa kasvukohatüüpi ja boniteeti. Lisaks takseerandmetele mõjutab kasvava metsa hinda konkreetse puistu raievanus, väljaveoveokaugus jms metsamajanduslikud näitajad. Loodav metoodika oleks sarnane olemasoleva LKS-i alusel kehtestatud metsa hindamise metoodikaga, kuid erineks sellest mõne sisulise põhimõtte poolest. Esiteks kavatsetakse metoodika eesmärgist tulenevalt kasvava metsa väärtuse määramisel kasutada lähteinformatsioonina hindamisele eelnenud kolme aasta asemel ühe või kolme kalendriaasta lähteandmeid, sõltuvalt sellest, kumb annab kõrgema väärtuse. Teiseks kavatsetakse kasutada kasvava metsa väärtuse määramisel lähteinformatsioonina Riigimetsa Majandamise Keskuse metsamaterjali müügi keskmiste hindade asemel Sihtasutuse Erametsakeskus metsamaterjali müügi keskmisi hindasid, mis peegeldavad reaalsemalt turul müüdavaid puuliike. Lisaks on kavas eristada metsa turuväärtuse ja hüvituseväärtuse hindamine. Turuväärtus on turukauplemise tulemus ja turuosaliste väärtushinnang kasulikkusele.

Hüvitusväärtus arvestab lisaks ka maaomaniku panusega, mis ei kajastu turuväärtuses²⁷. Puittaimestikul on omadus kasvatada oma väärtust pigem eksponentsiaalselt, mitte lineaarselt ning väga noore metsa puhul võivad ülestöötamiskulud ületada raietulu, st hüvitamine turuväärtuses ei ole päris õiglane. Seega tuleb turuväärtuse hindamisest eristada hüvitusväärtuse hindamine. Turuväärtuse hindamise peamiseks kasutusala on riigi poolt sõlmitavad võõrandamislepingud (näiteks maareformi käigus kasutusvaldusega ja hoonestusõigusega koormatud maade võõrandamise lepingud ja RVS alusel sõlmitavad võõrandamise lepingud), kus tehinguhinnaks on hindamise tulemus. Maa võõrandamisel avaliku enampakkumise teel kujuneb müügihind konkurentsiga, seetõttu võib alginna määrata metsa hindamata.

Metoodika töötab välja Keskkonnaministeerium koostöös Maa-ametiga.

Punktiga 11 tunnistatakse kehtetuks MHS-i § 8 lõige 5. Sama olukorda reguleerib juba 1.07.2018 jõustunud MaaKS-i § 23, mille kehtestamisel jäi MHS-i § 8 lõige 5 ekslikult kehtetuks tunnistamata.

Punktiga 12 täiendatakse MHS-i § 12 lõigetega 6–9.

MHS-i § 12 lõikes 6 määratakse kindlaks, et järgmine maa korraline hindamine toimub 2022. aastal. Sellest algab ka MHS-i § 4¹ lõikes 1 nimetatud nelja-aastase perioodi arvestus, mis aitab edaspidi tagada ka hindamise perioodilisuse nõude täitmise – järgmine hindamine toimub 2022. aastal, seejärel 2026. aastal, 2030. aastal jne.

MHS-i § 12 lõikes 7 määratakse kindlaks 2022. aasta korralise hindamise tulemusena määratud maa maksustamishindade jõustumine. Kuna viimane korraline hindamine toimus 2001. aastal ning pärast seda on maa väärtus kordades tõusnud, nähakse ette, et 2022. aasta maa korralise hindamise tulemusel hinnatud maa maksustamishinnad jõustuvad 2024. aastal. Sama kehtib katastriüksustele, mille andmed muutuvad pärast korralise hindamist, aga enne 2024. aastat (ehk enne maa maksustamishindade jõustumist) ehk millele määratakse eelnõukohase MHS § 4⁴ lõike 4 alusel enne 1. jaanuarit 2024 uus maa maksustamishind. Selle eesmärgiks on anda mõjutatud isikutele piisavalt aega muudatustega arvestamiseks ning oma tegevuse planeerimiseks. Kuna edaspidi hakkab maa korraline hindamine eelnõu kohaselt toimuma regulaarselt ja eeldatavad muudatused hindamiste vahel ei ole niivõrd suured kui 2001. ja 2022. aasta vahel, ei ole vaja edaspidi nii pikka aega maa korralise hindamise ja maa maksustamishindade jõustumise vahele jätta. Maamaksu alusena võetakse maa maksustamishinnad MaaMS-i § 1 lõike 2 teise lause kohaselt ka edaspidi aluseks alles hindamisest ülejäämisel aastal, et jätta aega KOV-idele maksumäärade kehtestamiseks ning maksumaksjale andmetega tutvumiseks.

MHS-i § 12 lõikes 8 sätestatakse, et kuni järgmise maa korralise hindamise tulemuste kinnitamiseni kohaldatakse 2001. aasta korralise hindamise tulemusena määratud mäetööstusmaa väärtusi MaaKatS-i § 18¹ lõikes 10 sätestatud mäetööstusmaa ja § 18¹ lõikes 11 sätestatud turbatööstusmaa sihtotstarvetele. 1. juulil 2018. aastal jõustunud maakatastriseaduse muudatustega viidi sihtotstarvete määramist puudutav kord tervikuna MaaKatS-i ning sellest tulenevalt tunnistati kehtetuks ka Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“, milles oli rakendussäte turbatööstusmaale väärtuse määramiseks. Eelnimetatud määruse kehtetuks tunnistamisel ei

²⁷ Näiteks metsa istutuskulu võib olla väga suur ja lisada 1000 €/ha suurusele hektarihinna veel 500–1000 €/ha, st kokku oleks väärtus koos istutatud taimedega 1500–2000 €/ha, aga turul kaubeldakse selliste metsadega tasemel 1200–1300 €/ha. Maaomaniku seisukohast oleks müües saadav kahju 300–800 €/ha, selle arvestamata jätmise avalikes huvides võõrandamisel ei oleks õiglane.

tõstetud seda rakendussätet MaaKatS-i üle ning sellest on tekkinud õigusesse lünk, mistõttu puudub alus turbatööstusmaa väärtuse määramiseks. Selleks lisataksegi MHS-i rakendussäte, mis võimaldab kuni järgmise korralise hindamise tulemuste jõustumiseni rakendada turbatööstusmaale mäetööstusmaa väärtusi.

MHS-i § 12 lõige 9 sätestab, et kui õigusaktis on sätestatud, et kinnisasja hariliku väärtuse või kasutustasu võib välja selgitada Maa-amet, võib kinnisasja hariliku väärtuse ja kasutustasu alusena kasutada maakatastri tehingute andmebaasi ajakohaste andmete alusel arvatud maa maksustamishinda. Mõned õigusaktid näevad ette lähtumise uuematest kui nelja aasta vanustest andmetest. Sel juhul on vaja maksustamishinna arvutamisel kasutada uuemaid tehinguandmeid. Riigi menetlustes, näiteks riigimaa müümisel ja kasutusse andmisel või ka eraomandis oleva maa omandamisel avalikes huvides on oluline ja õiglane välja selgitada tehingu hetkele vastav maa väärtus. Kuna korraline hindamine tehakse 30.06.2022 seisuga, kuid kinnisvara hinnad muutuvad ka pärast seda, on oluline hiljem turupõhise tasu määramisel kasutada ajakohaseid tehingute andmeid. Ka kutseliste hindajate koostatud eksperdihinnangud kehtivad üldjuhul kuus kuud põhjusel, et kinnisvaraturg on ajas muutuv ja kasutatud tehingute andmed ei pruugi kuus kuud hiljem enam peegeldada kehtivat olukorda turul. Tulemuste kasutamisel on siiski oluline jälgida, et maksustamishinda saab tehingutes kasutada vaid juhul, kui see väljendab kogu vara väärtust. Korralisel hindamisel on hindamise objektiks maatükk ilma sellel asuvate ehitiste, kasvava metsa, muude taimede ja päraldisteta. Näiteks on võimalik maksustamishinda aluseks võtta maade kasutusvalduse lepingute sõlmimisel kasutustasu alusena, kuna kasutusvaldusse antakse haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikuga kasutusala. Samas kasutusvaldusega koormatud maade väljaostmisel, kui maatükil esineb mets, on vaja hinnata kasvav mets, mille väärtus tuleb lisada maksustamishinnale. Seega kui maal kasvab mets, maal asuvad hooned või maade omandamisel esineb kaasnev kahju, ei ole võimalik lähtuda ainult maksustamishinnast. Maa väärtuse andmete ajakohasena hoidmist ei ole otstarbekas teha pidevalt kõikide katastriüksuste kohta, vaid eelkõige nende kohta, mille puhul on vaja välja selgitada turupõhine väärtus. Tehinguandmete jooksev ajakohastamine on Maa-ametile vajalik ka järgmise korralise hindamise ettevalmistamisel, et testida pidevalt lisanduvate tehingute mõju maa väärtuse muutumisele ning pikemas perspektiivis maa korralise hindamise perioodi lühendamist neljalt aastalt ühele aastale.

Punktiga 13 täiendatakse MHS-i §-ga 12¹, mis reguleerib 1993., 1996. ja 2001. aasta maa korralise hindamise tulemuste rakendamist.

MHS-i § 12¹ lõikes 1 sätestatakse, et maa maksustamishinna arvutamisel rakendatakse 2001. aasta maa korralise hindamise tulemusi kuni 2023. aasta 31. detsembrini. MHS-i § 12 lõike 7 kohaselt jõustuvad järgmise, st 2022. aasta korralise hindamise tulemused 1. jaanuaril 2024. Senini on maamaksu määramisel ja ka mujal vaja (maareformis, kasutustasude määramisel jne) rakendada eelnevaid hindamistulemusi maa maksustamishinna arvutamisel, kuivõrd uue korralise hindamise tulemused ei ole veel jõustunud.

MHS-i § 12¹ lõikes 2 sätestatakse, et alates 1. jaanuarist 2024 rakendatakse varasemat, st 1993., 1996. ja 2001. aasta korraliste hindamiste tulemuste alusel arvatud maa maksustamishinda vaid õigusaktides sätestatud juhtudel. Seega juhul, kui õigusaktis on otsesõnu sätestatud, et kasutatakse 1993., 1996. või 2001. maa maksustamishinda (nt mitmes maareformi õigusaktis), rakendatakse seda ka pärast järgmise korralise hindamise tulemusena määratud maa maksustamishindade jõustumist. See tähendab, et näiteks maareformi valdkonnas jäävad ka pärast uute maa maksustamishindade jõustumist kasutusele senised maksustamishinnad, et mitte tekitada ebaõiglast olukorda nende suhtes, keda puudutavad maareformi menetlused on veel lõpetamata.

MHS-i § 12¹ lõikes 3 sätestatakse, et 1993., 1996. ja 2001. aasta tulemuste alusel arvutab maa maksustamishinna nii enne kui ka pärast järgmise maa korralise hindamise tulemuste jõustumist kohalik omavalitsus seni kehtinud alustel ja korras.

3.2. Maakatastriseaduse muutmine

Eelnõu §-ga 2 muudetakse MaaKatS-i.

Punktidega 1, 6 ja 8 täiendatakse MaaKatS-i ning luuakse katastriüksuse väärtuse ehk maa maksustamishinna leidmiseks ning näitamiseks katastri juurde alamsüsteemina maa väärtuse kaart (MaaKatS-i § 13²). MHS-i muutmine toob kaasa põhimõttelise muudatuse, mille kohaselt teeb edaspidi Maa-amet korralist hindamist. Kuivõrd MaaKatS-i § 3 lõikest 2 tulenevalt on katastripidaja ülesanne ka maa väärtuse hindamiseks vajalike andmete kogumine ja töötlemine, luuaksegi selleks maa väärtuse kaart. Loodud süsteem kogub kokku katastriüksuse väärtuse hindamiseks vajalikud alusandmed (MHS-i § 4³ lõike 2 kohaselt arvestatakse korralisel hindamisel asukoha, kasutuse, taristu, pindala, maa kvaliteedi, ehitusõiguse ulatuse, tehingu aja ja muude tegurite mõju maa väärtusele) ning arvutab igale katastriüksusele maksustamishinna. Kui seejuures maa korralise hindamise järgsetel aastatel maakatastrisse kantud katastriüksuse väärtust mõjutavad andmed (nt katastriüksuse kõlvikud, pindala ja/või sihtotstarve) muutuvad, määratakse maa väärtuse kaardi andmete alusel alati katastriüksuse uutele andmetele vastav maa maksustamishind. Samuti uuendatakse maa maksustamishinda, kui muutuvad katastripidajale edastatud ehitusõiguse andmed (planeeringute või projekteerimistingimuste andmed) ja need mõjutavad katastriüksuse väärtust. Oluline on seejuures välja tuua, et võrdlustehingutena kasutatakse ka siis tehingute andmeid hindamise aasta 30. juuni seisuga.

MaaKatS-i § 13² lõikes 3 sätestatakse volitusnorm, mille kohaselt maa väärtuse kaardile kogutavate andmete koosseisu kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega. Sisuliselt täiendatakse selle volitusnormi alusel keskkonnaministri 14.08.2018 määrust nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“ maa väärtuse kaardile kantava andmekoosseisuga. Eelkõige kantakse maa väärtuse kaardile korralisel hindamisel arvestatavad andmed maa asukoha, kasutuse, taristu, pindala, maa kvaliteedi, ehitusõiguse ulatuse ja muude tegurite kohta, mis mõjutavad maa väärtust.

Punktiga 2 muudetakse MaaKatS-i § 6 lõiget 2 ja jäetakse sealt välja tehingute andmebaasi andmetega tutvumist puudutav (teine ja kolmas lause), mis reguleeritakse järgnevatel lõigetes. Katastriandmetega tutvumises muudatusi ei tehta.

Punktiga 3 täiendatakse § 6 lõigetega 10 ja 11, mis sätestavad võimaluse saada tehingute andmebaasist väljavõtteid õigustatud huvi korral ning isikute ringi, kes õigustatud huvi esinemist eraldi tõendama ei pea.

Kehtiva MaaKatS-i § 6 lõike 2 järgi võib tehingute andmebaasi andmetega tutvuda ja saada nendest väljavõtteid ainult väga piiratud ring isikuid. Probleemile seoses väga piiratud juurdepääsuga tehinguidandmetele on viidanud ka Andmekaitse Inspeksioon²⁸, märkides, et Maa-amet peab andmekogu vastutava töötlejana välja pakkuma lahenduse, mis tagaks, et andmed oleks kättesaadavad vaid isikutele, kellel on neid andmeid reaalselt vaja, kuid seejuures on oluline laiendada isikute ringi, kellel kas seaduse alusel või õigustatud huvi alusel oleks võimalik tehingute andmebaasist andmeid saada. Ka Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing²⁹ on juhtinud Maa-ameti tähelepanu sellele, et nende hinnangul vajab kehtiv seadus ajakohastamist,

²⁸ Andmekaitse Inspeksiooni 01.08.2017 kiri nr 2.1-5/17/1424.

²⁹ Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu 28.04.2016 kiri nr 2.

kuna olukord on olnud suhteliselt muutumatu tehingute andmebaasi loomisest alates ning tänaseid vajadusi see enam ei rahulda. Andmete juurdepääs on ainult maa hindajal, s.o füüsilisel isikul, mistõttu on ettevõtetes andmete kasutamine kinnisvara hindamisel problemaatiline. Eesti Pangaliit³⁰ on juhtinud tähelepanu asjaolule, et kuna ettevõtetel ei ole seaduse järgi õigust saada tehingute andmeid, puudub neil õiguslik alus sõlmida oma töötajatega sellekohaseid konfidentsiaalsuslepinguid.

Võrdlusena võib tuua välja, et mitmes Euroopa riigis on kinnisvaratehingute informatsioon avalik teave, mis võimaldab turuosalistel tutvuda detailsete tehinguandmetega ning teha varaga seotud tehingute jm toimingute korral otsuseid sarnastele tehingutele tuginedes. Näiteks Iirimaa saab avalikku tehinguinformatsiooni vaadata tasuta mobiilirakendusest ja Rootsis lugeda viimaste tehingute kohta ajalehest. Ka Soomes on tehinguinformatsioon avalik. Tõsi on see, et enamikes riikides on tehinguinformatsioon tasuline, kuivõrd see vähendab põhjendamatuid päringuid ning katab mingis osas andmete kogumise kulusid. Kuna tegemist ei ole informatsiooniga, mille kättesaadavus kõigile on hädavajalik, siis on loomulik, et selle eest tasu võetakse. On ka selliseid riike, kus tehinguinformatsioon ei ole avalik ja avalikkusel on informatsioon vaid kinnisvara pakkumiste kohta, ekstreemsem näide on Saksamaa.

Olukorras, kus tehingute andmebaasi andmete juurdepääs on piiratud ning turuosalistel ja maaomanikel puudub kvaliteetne tehinguinformatsioon ja objektiivne teave kinnisvara väärtustasemete kohta, ei ole tegemist läbipaistva kinnisvaraturuga. Ühiskond vajab tehingute informatsiooni, et turg toimiks efektiivselt ja tehinguid tehtaks õiglaste hindadega. Kinnisvara on ühiskonnas vaja hinnata nii avalikul kui ka mitteavalikul eesmärgil. Näiteks on kinnisvara vaja hinnata riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuste ülesannete täitmiseks, aga ka erakäibes ostumüügitehingute hinna määramiseks, vara jagamisel, laenu tagatise, finantsaruande jm eesmärkidel. Suurema osa hindamistest moodustavadki just erasektori hindamised.

MaaKatS-i § 6 lõike 10 kohaselt on edaspidi tehingute andmebaasi andmetega võimalik tutvuda ja saada nendest väljavõtteid isikul, kellel on selleks õigustatud huvi. Kui keegi soovib tehingute andmete avalikustamist õigustatud huvile tuginedes, tuleb isikul huvi põhjendada ning Maa-ametil teha sellekohane kaalutusotsus.

Isikuandmete kaitse üldmäärus³¹ võimaldab töödelda tehingute andmebaasi andmeid laiemalt, kui seda on seni tehtud, sealhulgas ka just õigustatud huvi hindamise alusel. Isikuandmete kaitse üldmääruse artikli 6 punkti 1 alapunkti f järgi on isikuandmete töötlemine seaduslik ainult juhul ja määral, kui see on vajalik vastutava töötleja või kolmanda isiku õigustatud huvi korral, välja arvatud juhul, kui sellise huvi kaaluvad üles andmesubjekti huvid või põhiõigused ja -vabadused, mille nimel tuleb kaitsta isikuandmeid, eriti juhul, kui andmesubjekt on laps. Õigustatud huvina võib käsitleda laia ringi huvisid: need võivad olla kolmandate isikute huvid, ärihuvid või laialdasem sotsiaalne kasu. Kuigi isikuandmete kaitse üldmäärus kirjeldab õigustatud huvisid, siis ei ole seal esitatud loetelu täielik. Kuna õigustatud huvi mõiste alla paigutatavad huvid võivad olla laialt tõlgendatavad, peab sellele alusele tuginemine olema põhjalikult läbi mõeldud. Õigustatud huvi alusele tuginedes peab olema läbi mõeldud konkreetne eesmärk, miks andmeid küsitakse, sealjuures üldistele ärihuvidele vms tuginemine ei ole asjakohane³².

³⁰ Eesti Pangaliidu 19.06.2017 kiri nr 42.

³¹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) 2016/679 füüsiliste isikute kaitse kohta isikuandmete töötlemisel ja selliste andmete vaba liikumise ning direktiivi 95/46/EÜ kehtetuks tunnistamise kohta (isikuandmete kaitse üldmäärus) (ELT L 119, 4.5.2016).

³² Advokaadibüroo Sorainen. Tehingute andmebaasile juurdepääsu laiendamise õiguslik analüüs. Tallinn 2019, lk 29.

MaaKatS-i § 6 lõikes 11 tuuakse välja konkreetsete isikute ja juhtude loetelu, kes ja millal õigustatud huvi olemasolu ei pea tõendama. Õigustatud huvi ei pea – nii nagu ka praegu – edaspidi tõendama maa hindaja oma kutse pädevuse järgi hindamiseks, samuti riikliku statistika tegija ning avalik-õiguslikust juriidilisest isikust teadus- ja arendusasutus seadusega pandud avalik-õigusliku ülesande täitmiseks. Lisaks ei pea edaspidi õigustatud huvi eraldi tõendama tegevusloa kohustusega ja Finantsinspeksiooni järelevalvele allutatud krediidasutused tagatiseks oleva kinnisvara hindamisega seotud nõuete täitmiseks.

Juurdepääsu laiendatakse seega kõigile kutselistele hindajatele, kes vajavad andmeid turuväärtuse hinnangu andmiseks ja kes koostavad ja kinnitavad hindamisaruandeid. Sellised spetsialistid on 6. taseme kinnisvara hindaja ja 7. taseme vara hindaja. 7. kutsetaseme hindajatel on ligipääs tehinguandmetele ka kehtiva seaduse alusel ja tehingute andmebaasi väljavõtteid tellitakse regulaarselt, hindamistel kasutatakse tehinguid kõikides kinnisvara hindamisaruannetes, k.a hindamistes erakäibes. Ühiskond vajab tehingute informatsiooni, et turg toimiks efektiivselt ja tehinguid tehtaks õiglaste hindadega. Eesti kinnistusregistri süsteem on üles ehitatud avalikule omanike ja asjaõiguste (sh hüpoteekide) informatsioonile, kuid see ei kaitse ühiskonda petutehingute eest. Teadmata, mis hinda on turul samaväärse vara eest makstud, on turuosalistel keeruline, kui mitte võimatu, teha tehinguid hinnatasemega, mida nende vara tegelikult väärt on. Tehingute andmebaasi andmed peaksid seega olema kättesaadavad vähemalt kõigile neile spetsialistidele, kes neid oma kutsetegevuses vajavad, et täita ühiskonna vajadusi ka erakäibes vara väärtuse tuvastamiseks laenude andmisel, vara jagamisel, tehingute tegemisel jm eesmärkidel.

Eelnõus toodud muudatuse kohaselt on laiendatud õigustatud huvi ka tegevusloa kohustusega ja Finantsinspeksiooni järelevalvele allutatud krediidasutustel tagatiseks oleva kinnisvara hindamisega seotud nõuete täitmiseks. Sellega seonduvale probleemile on viidanud ka Eesti Pangaliit, kuivõrd krediidasutuste jaoks on krediidi tagatis äärmiselt olulise tähtsusega. Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute tagatiste hindamist reguleerib rahandusministri 15.06.2016 määrus nr 25 „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“. Krediidasutustel on lubatud laenude tagatiseks olevat kinnisvara ise hinnata, kehtiv seadus aga piirab krediidasutuste sisehindajate võimalusi kasutada hinnangute koostamisel maakatastri tehingute andmebaasi andmeid. Esiteks on piiratud võrdlusandmetele juurdepääs olukorras, kus tagatisvara hindab ja selleks vajab andmeid krediidasutuse sisehindaja. Teiseks on krediidasutuse jaoks raskendatud väliste kinnisvarahindajate esitatud hinnangute kvaliteedi kontrollimine, mis samuti eeldab võrdlusandmete kasutamist. Seega raskendavad kehtivast seadusest tulenevad piirangud krediidasutustel järgida neile kehtestatud tagatisvara hindamise nõudeid.

Punktiga 4 täpsustatakse MaaKatS-i § 9 lõike 1 punktis 14 mõistet, et ühtlustada mõistete kasutust. Senini on MaaKatS-is kasutatud mõistena „maksustamishind“, MHS kasutab edaspidi läbivalt mõistet „maa maksustamishind“, mistõttu on otstarbekas mõisted ühtlustada.

Punktiga 5 täpsustatakse MaaKatS-i § 9 lõike 2¹ sõnastust. Tehingute andmebaasi kogutakse hindamiseks, sealhulgas korraliseks hindamiseks vajalikke alusandmeid, mida kasutab ka maa väärtuse kaart maa maksustamishinna leidmiseks.

Punktiga 7 täiendatakse maakatastriseaduse § 10 lõiget 1 ning sätestatakse, et katastriüksuse andmete väljavõte sisaldab ka maa maksustamishinda.

Punktidega 9–11 tehakse MaaKatS-i §-s 14 täpsustavaid muudatusi. MaaKatS-i § 14 lõikes 1 sätestatakse, et maa kvaliteedi kaardile kantakse maismaa mulla viljakust kajastavad andmed. Kvaliteedi kaart säilib ja täpsustatakse vaid senist sõnastust, kuivõrd ka järgmise korralise

hindamise käigus kasutatakse mullastiku andmestikku, mis on kantud olemasolevale kvaliteedi kaardile. MaaKatS-i § 14 lõikes 1¹ täpsustatakse, et maa hindamise kaart kajastab 2001. aasta maa korralise hindamise tulemusi. Senine korralise hindamise meetodika nägi ette, et hindamistulemusi esitatakse tsooni ruumiandmetena. Kaardi iseloom ei muutu ja kaart jääb kasutusse 2001. aasta korraliste hindamiste tulemuste kasutamiseks nii maareformis kui ka maamaksu kaitsemehhanismi rakendamiseks uutel moodustatavatel katastriüksustel, mille jaoks on vaja maamaksu tõusu piirmära rakendamiseks välja arvutada arvestuslik varasem maamaks. MaaKatS-i § 14 lõige 2 tunnistatakse kehtetuks.

Punktidega 12 ja 13 täiendatakse MaaKatS-i § 16 lõikeid 7 ja 8 väärtuse kaardi alusel leitava maa maksustamishinnaga. Pärast korralist hindamist näiteks maakorralduse käigus tekkivatele uutele katastriüksustele tuleb määrata ka maa maksustamishind, kasutades selleks viimase korralise hindamise meetodikat (maa väärtuse kaardi andmestikku). St juhul kui pärast korralist hindamist kantakse maakatastrisse uus katastriüksus või muutuvad maakatastrisse kantud katastriüksuse andmed või maakatastri pidajale esitatakse uued andmed, määratakse ka pärast korralist hindamist katastriüksusele uutele andmetele vastav maa maksustamishind.

Punktiga 14 täiendatakse MaaKatS-i § 17 lõiget 9 võimalusega teavitada korteriomandi omanikku lisaks piiride kättenäitamisele ka piiride kindlakstegemise menetlusest korteriühistu kaudu. Puudutatud katastriüksuse omanike teavitamine korteriühistu kaudu on oluliselt otstarbekam ja tulemuslikum kui see, kui maamõõtja teavitaks eraldi kõigi korterite omanikke. Mõistlik on sama põhimõtet kohaldada ka piiride kindlakstegemise kutsele. See muudab kutsete saatmise ühtlasemaks ning menetluse efektiivsemaks ja kiiremaks. Korteriühistul on korteriomanike kontaktandmed. Ühistule saadetud kutse edastamine omanikele ei ole ühistu jaoks liigselt koormav, kuid tagab parema tulemuse kui omanike eraldi teavitamine. Lisaks ei riiva kortermaja puhul katastriüksuse piiride kindlakstegemise menetlus iga üksikku korteriomandi omaniku huve niivõrd olulisel määral, kuna korteriomandi puhul omab olulisemat rolli korteriomand reaalosana, mitte niivõrd maatükk, millel kortermaja asub.

3.3. Maamaksuseaduse muutmine

Eelnõu §-ga 3 muudetakse MaaMS-i.

Punktiga 1 täiendatakse MaaMS-i § 1 lõiget 2 teise lausega. Kehtiva MHS-i § 5¹ lõike 5 kohaselt jõustuvad korralise hindamise tulemused hindamisele järgneva aasta 1. jaanuaril. Eelnõus kavandatud MHS-i § 4⁴ lõike 2 kohaselt jõustuvad maa maksustamishinnad edaspidi hindamise aasta 31. detsembril. MaaMS-is tuleb kehtestada erand, mille kohaselt maa maksustamishinna määramisel jõustuvad korralise hindamise tulemused hindamisele ülejärgmise aasta 1. jaanuaril. Erand on vajalik, kuna eelnõu kohaselt peavad KOV-id maksumäärade muutmise korral kehtestama uued maksumäärad hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juuliks ning sisestama muudetud maamaksumäärad maamaksu infosüsteemi maksustamisaastale eelneva aasta 1. septembriks. Ilma erandita ei jää KOV-idel piisavalt aega korralise hindamise tulemuste analüüsimiseks, võimalike vaidluste lahendamiseks ega vajaduse korral maamaksumäärade muutmiseks.

Punktidega 2 ja 3 tunnistatakse kehtetuks MaaMS-i § 1 lõige 4 ja § 4 lõike 1 punkt 1. Paragrahvi 1 lõige 4 reguleerib maakatastris registreerimata maa maamaksu arvutamist. Maareformi plaanide kohaselt on 2024. aastaks kõik seni reformimata maad maakatastrisse kantud ning seetõttu puudub vajadus reguleerida olukorda, kuidas arvutada selle maa maamaksu, mis on maakatastrisse kandmata.

MaaMS-i § 4 lõike 1 punkt 1 reguleerib maamaksuvabastust maalt, kus majandustegevus on keelatud. Praktikas ei leidu ühtegi ala, millel oleks seadusega või seaduses sätestatud korras majandustegevus keelatud ja mida selles lõikes ei ole nimetatud. Seda kinnitab ka KOV-idelt saadud informatsioon, mille kohaselt ei ole KOV-id tuvastanud selliseid alasid, kus majandustegevus oleks täielikult keelatud. Lisaks on MaaMS-i § 4 lõike 1 punktis 1¹ ja lõikes 2 välja toodud konkreetsed alad, millele on maamaksuvabastused ja soodustused kehtestatud. 1.01.2021 jõustuva MaaMS-i § 4 lõike 2 muudatuse kohaselt täiendatakse veelgi nende alade loetelu, millele kehtib maamaksusoodustus. Muudatuse kohaselt makstakse veeseaduse § 118 alusel sätestatud kalda või ranna veekaitsevööndi maalt maamaksu 50% maamaksumäärast. Seetõttu puudub vajadus kehtestada maamaksuvabastus maadele, millel on majandustegevus täielikult keelatud.

Punktiga 4 muudetakse MaaMS-i § 4 lõike 1 punkti 7 sõnastust ja jäetakse välja teemaad puudutav osa. Kuna täpsustatakse teemaadele kehtiva maamaksuvabastuse sõnastust, on vaja see reguleerida eraldi punktis (MaaMS § 4 lõike 1 punkt 11).

Punktiga 5 täiendatakse MaaMS-i § 4 lõiget 1 punktiga 11. Kehtiva § 4 lõike 1 punkti 7 kohaselt ei maksta maamaksu avalikult kasutatava tee aluselt maalt. See sõnastus on tekitanud praktikas probleeme, kuna sõnastusest ei ole aru saada, kas maksuvabastus kehtib otseselt tee all olevale maale või tuleks maamaksust vabastada terve maatükk, millel tee asub. Senise praktika kohaselt on näiteks vabastatud transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus terves ulatuses või on hoopis vabastatud üksnes teelaiune riba, mistõttu on näiteks teeääred ja kraavid maamaksuvabastusest välja jäänud. Erateede korral on seni võetud maksuvabastuse aluseks teelaiune riba, kuna puudub transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus. Muudatuse kohaselt ei maksta maamaksu riigitee, kohaliku tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee teemaalt ehk koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Seega on teemaa mõiste paremini defineeritud, kuna MaaKatS-i § 18¹ kohaselt on transpordimaa liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga ning üks transpordimaa sihtotstarbe liikidest on teemaa. Muudatuse kohaselt ei maksta maamaksu riigile ja KOV-idele kuuluvatelt transpordimaa sihtotstarbega teemaadelt. Lisaks täpsustab muudatus, et ka avalikuks kasutuseks määratud eratee aluselt maalt ei tule maamaksu tasuda. Näiteks võib olla eratee määratud avalikuks kasutuseks haldusaktiga või sundvalduse seadmisega.

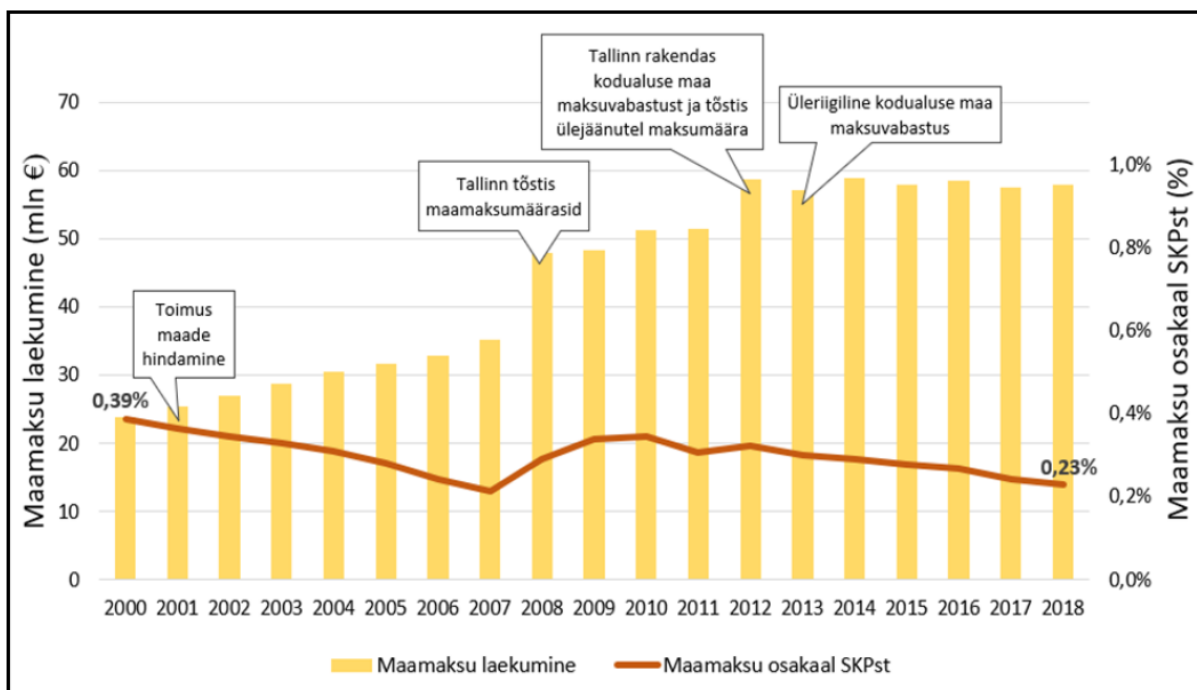
Selle tulemusena on avalikult kasutamiseks määratud eratee õiguslikult samaväärne avalikult kasutatava riigiteega ja avalikult kasutatava kohaliku teega, kehtib ühtne õiguslik kord. Maa maksustamisel peavad kõik avalikult kasutatavate teede omanikud olema koheldud võrdselt, ei saa teha erisusi ainult ühele avalikult kasutatava tee tüübile.

Punktiga 6 jäetakse MaaMS-i § 4 lõikest 3 välja tekstiosa „1“, kuna viidatud punkt 1 tunnistatakse kehtetuks. Samuti lisatakse viide punktile 11.

Punktidega 7–9 muudetakse MaaMS-i § 5. Volikogud kehtestavad maamaksumäärad ning sellest sõltub, missugune on maade hindamise mõju maaomanike jaoks. Pärast 2001. aasta maade korraldust hindamist jäi järgnevatel aastatel maamaksu laekumise kasv alla majanduskasvule ehk maamaksu laekumine osakaaluna SKP-st vähenes (vt joonis 1). Aastal pärast hindamist langetasid osad KOV-id maamaksumäärasid ning järgnevatel aastatel neid eriti ei tõstetud, et vältida maksukoormuse hüppelist kasvu³³.

³³ Kaalutud keskmine maksumäär langes 1,64%-lt 1,63%-le. Tallinna linnas langes 2002. aastal nn keskmine maksumäär 1,2%-lt 0,6%-le. Tallinna maksumäär suurenes 2008. aastal.

Joonis 1. Pärast 2001. aasta maade korralist hindamist maamaksu osakaal SKP-st ja kogu maamaksu laekumine



Jooniselt 1 on näha, et maa maksustamise aluseks olevad 2001. aasta maa maksustamishinnad kombinatsioonis KOV-ide rakendatud maksimumilähedaste maksumääradega³⁴ on viinud olukorrani, kus maamaksu laekumine on püsinud alates 2012. aastast ühesugusena ehk 58–59 mln aastas. See on tähendanud maamaksu koormuse vähenemist SKP-ga võrreldes.

Rahvusvahelises võrdluses on Eestis varamaksude³⁵ osakaal 0,23% SKP-st, mis on OECD riikide madalaim³⁶. OECD keskmine on samal perioodil tõusnud 1,77%-lt 1,9%-le³⁷. OECD on soovitanud Eestil varamaksude osakaalu suurendada³⁸, sest varamaksud mõjutavad majanduskasvu kõige vähem negatiivselt. Seega maade hindamise järel oleks positiivne, kui maamaksu laekumine hakkab järk-järgult suurenema, liikudes 2000. aastal olnud näitaja 0,39% SKP-st suunas.

Joonis 2. Varamaksude³⁹ osakaal kogu maksutulust OECD riikides⁴⁰.

³⁴ KOV-ide kaalutud keskmine maamaksumäär oli 2019. aastal 2,35%.

³⁵ Varamaksu defineeritakse kui perioodilist kui ka mitteperioodilist vara maksustamist vara kasutamisel, omamisel kui ka omandiõiguste üleminekul. See hõlmab nii omandi- kui ka kinnisasjade makse, omandiõiguste muutumise (nt kinkimise või pärimise kaudu) maksustamist kui ka kapitali- ja finantstehingute makse.

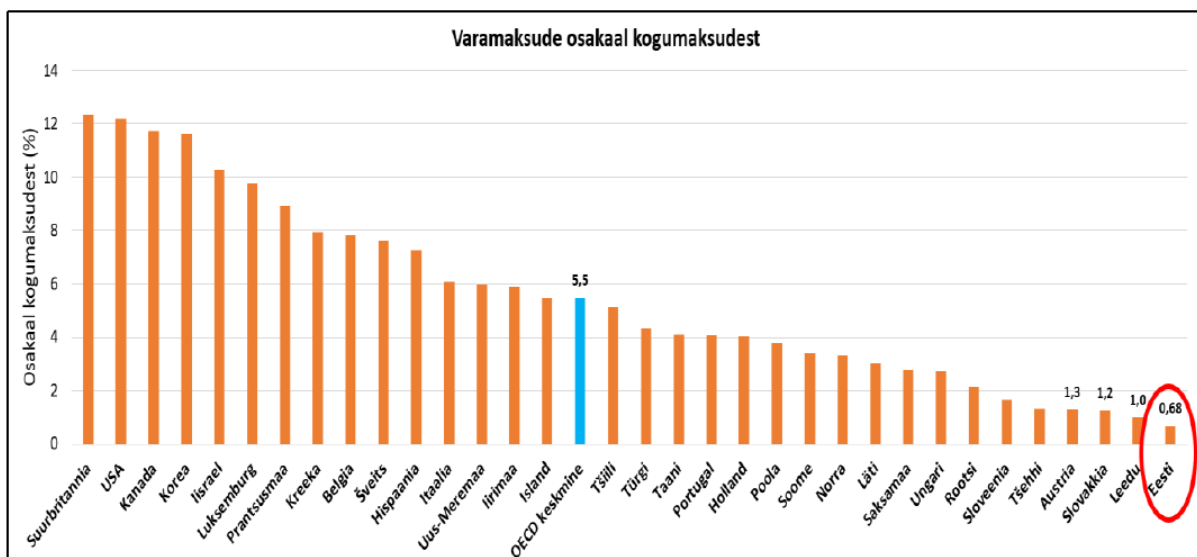
³⁶ OECD (2020), *Tax on property (indicator)*. doi: 10.1787/213673fa-en (07.01.2020).

³⁷ Vt samas.

³⁸ OECD Economic Surveys: Estonia 2019. OECD, 2019, lk 5.

³⁹ Vt viide nr 36.

⁴⁰ Vt viide nr 36.



Jooniselt 2 on näha, et Eesti varamaksude osakaal kogu maksutulust on OECD riikides viimane. OECD keskmine perioodil 2000–2018 on tõusnud 5,43%-lt 5,48%-le⁴¹. Samal perioodil Eesti sama näitaja on langenud 1,25%-lt 0,68%-le. Eestis on varamaksude osakaal üldises maksukoormuses vähenenud 18 aasta jooksul ligikaudu kaks korda.

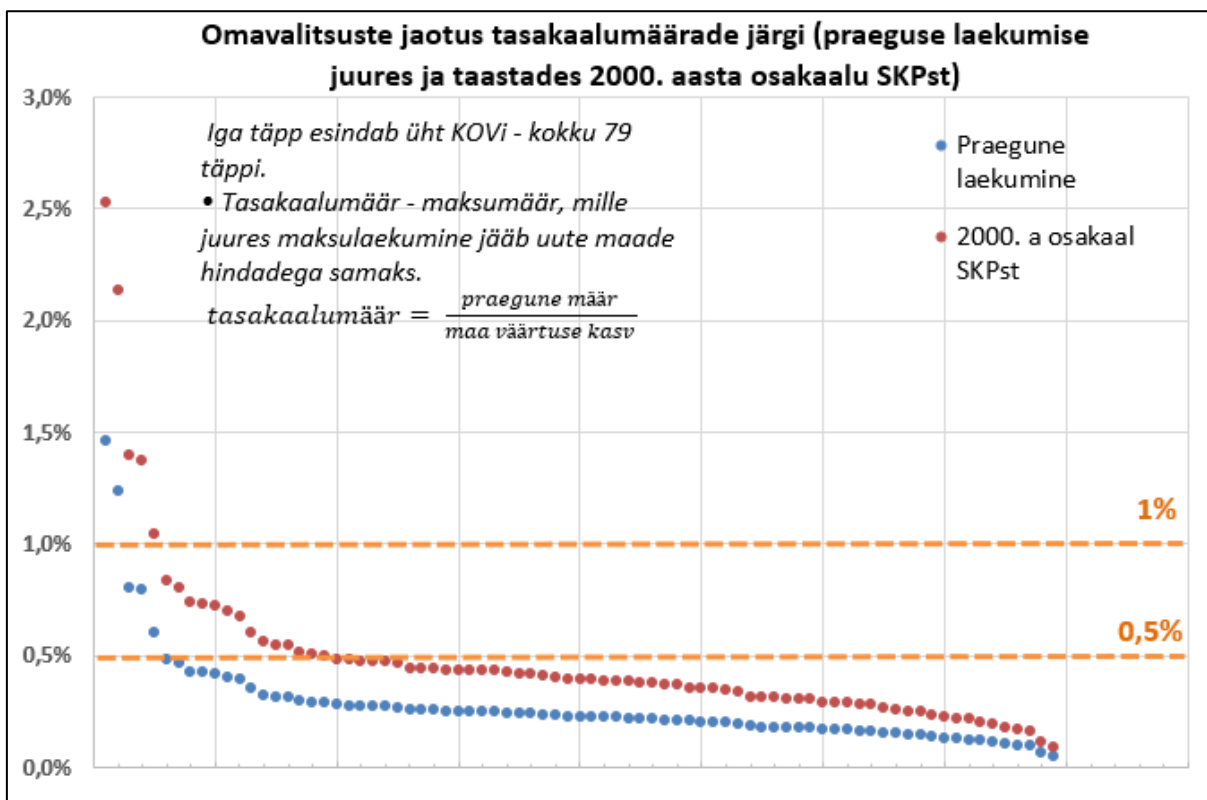
Eelnõus on lähtunud põhimõttest, et pärast maade hindamist korrigeerivad KOV-id maamaksumäärad allapoole, et hoida maaomanike maksukoormus mõistlikuna⁴². Selline eeldus on vajalik kõige tõenäolisema stsenaariumi alusel mõjude analüüsimiseks. Seletuskirjas kasutatav mõiste „tasakaalumäärad“ näitab, millised oleksid kaalutud keskmised maksumäärad, kui iga KOV-i maamaksu laekumine jääks samaks kui 2019. aastal⁴³. Neid kasutades hinnatakse praeguste maksimaalsete maamaksumäärade sobilikkust ning eelnõus välja pakutud maksukoormuse järsu kasvu vältimise meetme mõju maaomanikele.

Joonis 3. Maamaksumäärade n-ö tasakaalupunktid KOV-ide kaupa pärast maade hindamist kahe stsenaariumi näitel

⁴¹ Vt viide nr 36.

⁴² Meedias on KOV-id väitnud, et nad hüppelist maamaksu tõusu ei kavandataks. See tähendab maade hindamise puhul maksumäärade vähendamist, <https://www.err.ee/984345/maa-uus-hindamine-voib-senise-maksumaara-samaks-jaades-tosta-maamaksu-kordades>.

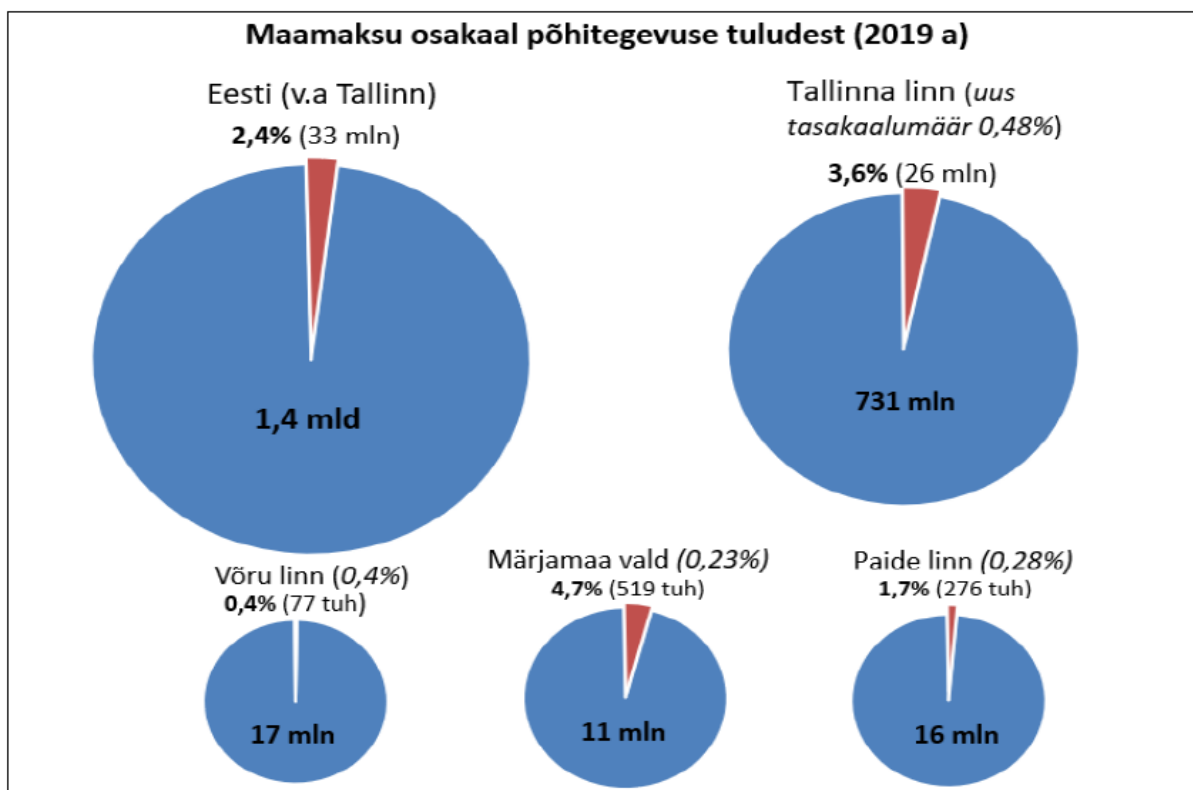
⁴³ Maamaksumäärad on 2019. aasta kohta ja maa väärtused 2018. aasta kohta.



Jooniselt 3 on näha, et enamikes KOV-ides oleksid hindamisjärgsed tasakaalumäärad vahemikus 0,2–0,4% maa maksustamishinnast. KOV-ide praegune kaalutud keskmine maamaksumäär on 2,35%. Maade hindamise järel oleks eeldatav KOVi-de keskmine tasakaalumäär 0,3%.

Kui võtta lähtekohaks, et maamaksu koormus SKP-s võiks suureneda 2000. aasta tasemele ehk 0,39%-le (punased punktid joonisel), suureneks KOV-ide kaalutud keskmine tasakaalumäär 0,52%-le ja maamaksu kogulaekumine oleks 100 mln aastas.

Joonis 4. Näited valitud KOV-ide maamaksutulu osakaalust põhitegevuse tuludest (sulgudes maade hindamise järgne uus tasakaalumäär)



Maamaksu tähtsus tuluallikana on KOV-iti väga erinev. Üldiselt on maamaksu osakaal põhitegevuse tuludes suurem kõrgema ehituskontsentratsiooniga linnades ja valdades, kus on suure pindalaga hajaasustus. Maakonnakeskusteks olevate linnade tulubaasi maade hindamine oluliselt ei mõjuta, aga võib anda lisatulu teenimise võimalusi maavaldadele.

Maksimaalse lubatud maamaksumäära vähendamine

Kehtivas MaaMS-is on põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatavate maatulundusmaa kõlvikute maksimaalne maamaksumäär 2%, hõlmates haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikuid. Ülejäänud sihtotstarvete ja kõlvikute maamaksumäär on 2,5%⁴⁴.

Maksimaalsete lubatud maksumäärade ülempiiri kehtestamisel tuleb silmas pidada, et maamaks koostoimes ülejäänud maksudega ei hakkaks takistama maa kasutamisest mõistliku tulu saamist. Praeguse maksustruktuuri säilimisel on maamaksu koormuse potentsiaalselt liiga suureks muutumise vältimiseks otstarbekas vähendada ja ühtlustada seaduses lubatud maamaksu maksimaalseid määrasid.

Muudatusega kehtestatakse maksimaalseks lubatavaks maamaksumääraks elamumaal ja maatulundusmaa õuemaal kõlvikul 0,5%, maatulundusmaal 0,5% ning ülejäänud sihtotstarvetel 1% maa maksustamishinnast aastas. Minimaalne maksumäär 0,1% jääks samaks, et säilitada KOV-idele piisav kaalutusõigus maksumäärade kehtestamisel.

Elamumaa ja maatulundusmaa õuemaal ülejäänud maast madalam maksimaalne maksu piirmäär on põhjendatud, sest elamispinna (sh üüripind, teine elukoht/maakodu või suvila) kasutajal ei ole tulu teenimise eesmärki, vaid sellel pinnal elamine. Eesti elamufond, eriti maapiirkondades, on suhteliselt halvas olukorras ning vajab rekonstrueerimiseks suuri investeeringuid⁴⁵.

⁴⁴ 2018. aasta seisuga rakendab haritavale maale ja looduslikule rohumaa ülejäänud sihtotstarvetest madalamat maamaksumäära üle 90% KOV-idest. Allikas: <https://www.emta.ee/et/eraklient/maa-mets-soiduk-kutus-hasartmang/maamaksumaarad-2019-aastal>.

⁴⁵ [Living and working in Europe 2016](#). Eurofound, 2017, lk 53–54.

Elamumaa madalam maksimaalne maksumäär aitab kodualuse maa maksuvabastust mittedaavatel elamispiinadel elavatel isikutel (üürikorter) vähendada kulusid. Üksi elava üüriku jaoks võivad üürikulud ületada 1,0% maamaksumäära juures 40% tema netosisissetuleku piiri, mis on OECD metoodika järgi üüriku jaoks jätkusuutliku üüri piir⁴⁶.

Võrreldes hetkel kehtiva olukorraga käsitletakse muudatustega ühtsena maatulundusmaa kõlvikuid: põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal. Kuna eesmärgiks ei ole eelistada põllupidamist metsamajandusele, ei ole maksustamisel põhjust maatulundusmaa kõlvikutele erinevaid maksumäärasid kehtestada. Lisaks võib haritava maa või loodusliku rohumaa kõlvik muutuda metsamaaks. Sellisel juhul ei oleks maaomanikule arusaadav, kui maksustamisel liiguks maa kõrgema maksumäära alla. Mõlemal juhul on maakasutuse eesmärk teenida tulu, kuid kuna põllumaa on peamine toomisvahend toidu tootmiseks, hakkaks kõrgem maamaks kajastuma tulevikus toidu hinnas. Kuna metsa raieküpseks kasvamine on pikaajaline protsess, võiks maamaksu oluline tõus suurendada metsamaade müüki. Eesti Keskerakonna, Eesti Konservatiivse Rahvaerakonna ning Isamaa Erakonna valitsusliidu aluspõhimõtetes aastateks 2019–2023 ning valitsuse tööplaanis on seatud eesmärk soodustada maksusüsteemi abil väikemetsaomanikke metsamaa müümise asemel oma metsi ise majandama. Seega soodustab madalam maksimaalne maamaksumäär väikemetsaomanikel metsamaad majandada.

Maa sihtotstarvete gruppide lõikes maksumäärade kehtestamine

Maamaksumäärade kehtestab KOV-i volikogu, hinnates maaomanike suutlikkust maksu maksta ning lähtudes kohalikest maakasutuse prioriteetidest. Kehtiv seadus lubab volikogul kehtestada erinevaid määrasid maa 13 erineva sihtotstarbe lõikes⁴⁷. Ettepaneku kohaselt see võimalus asendatakse lihtsustamise eesmärgil maamaksumäärade kehtestamise võimalusega kolmes sihtotstarbe grupis.

Muudatuse kohaselt võimaldatakse KOV-idel kehtestada maksumäärasid järgmiste sihtotstarvete gruppide lõikes:

- elamumaa ja maatulundusmaa õuema kõlvik;
- maatulundusmaa ülejäänud kõlvikud (põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal);
- kõik ülejäänud sihtotstarbed⁴⁸.

Eraldi maksumäära kehtestamise võimalus elamumaale ja maatulundusmaa õuema kõlvikule ning maatulundusmaale on vajalik, sest nende sihtotstarvetega maade maksimaalne lubatud maksumäär peaks olema teiste sihtotstarvetega maade maksumääradest väiksem. Maatulundusmaale eraldi maksumäära kehtestamise võimalus aitab KOV-il vajaduse korral kohalike olude järgi suunata paindlikult näiteks põllumajandustootjate ja metsandusega tegelevate isikute maksukoormust.

Maamaksumäärade muudatuste vastuvõtmine KOV-i volikogus ja sisestamine maamaksu infosüsteemi

Maaomanikel peab olema piisavalt aega muudatustega kohanemiseks. Samuti vajavad KOV-id aega muudatuste elluviimiseks. Kehtiva MaaMS-i kohaselt peab KOV määrade muudatused sisestama infosüsteemi sama aasta 1. veebruariks. Maamaksu puhul oleks mõistlik rakendada sama reeglit kui muude maksude puhul selliselt, et maksumäärade tõus peab olema KOV-i volikogus vastu võetud kuus kuud enne uue eelarveaasta algust. Eelnõu kohaselt peavad KOV-

⁴⁶ OECD (<https://www.oecd.org/els/family/HCl-2-Housing-costs-over-income.pdf>).

⁴⁷ Teadaolevalt on ainsana Pärnu linn seda võimalust kasutanud. Pärnu kasutab kolmes grupis sihtotstarvete kombineerimist.

⁴⁸ Nt ärimaa, tootismaa, transpordimaa, jäätmeoidla maa, mäetööstuse maa, riigikaitse maa, sihtotstarbeta maa.

id maksumäärade muutmise korral kehtestama uued maksumäärad hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juuliks ja sisestama muudetud maksumäärad maamaksu infosüsteemi maksustamisaastale eelneva aasta 1. septembriks. Seega saab maksumaksja Maksu- ja Tolliameti (MTA) veebilehelt maksumäärade muudatustest aegsasti teada. Selleks, et KOV-idel oleks võimalik ka 2024. aasta maksumäärad kehtestada hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juuliks, jõustuvad käesoleva eelnõu § 3 punktid 7-9 ja 15 2023. aasta 1. juunil. 2022. aasta korralise hindamise tulemusel määratud maa maksustamishinnad kantakse katastrisse 2022. aasta 31. oktoobriks, mis tagab, et KOV-idel on olemas vajalik informatsioon maksumäärade kehtestamiseks.

Maa korraline hindamine toimub aastal 2022 ning maamaksu muudatused jõustuvad 2024. aasta alguses. Üks vaheaasta peaks olema piisav, et KOV-id jõuaksid muudatused läbi mõelda ja need kogukonnaga läbi rääkida. Lisaks kehtestatakse MaaMS-i reegel, mille kohaselt iga korralisel hindamisel määratud maa maksustamishind võetakse maamaksu arvestamisel aluseks pärast korralist hindamist ülejäämise aasta 1. jaanuaril. Maa maksustamishinnad jõustuvad eelnõu kohaselt hindamisaasta 31. detsembril. MaaMS-i kavandatav erand on vajalik, et KOV-idel jääks piisavalt aega hindamistulemuste analüüsimiseks ja vajaduse korral maamaksumäärade muutmiseks. Tegemist on erandiga, kuna MHS-i kohaselt jõustuvad maa korralise hindamise tulemused hindamisele järgneval aastal.

Punktiga 10 täpsustatakse MaaMS-i § 6 sõnastust. Kehtiva sõnastuse kohaselt laekub maamaks omavalitsusüksuse eelarvesse. Segaduse vältimiseks täpsustatakse muudatusega, et maamaks laekub selle KOV-i eelarvesse, kus maa asub.

Punktiga 11 täiendatakse MaaMS-i §-ga 8¹. Tulenevalt seaduses maksimaalsete maamaksumäärade allapoole korrigeerimisest peavad KOV-id kehtestama pärast maade korralist hindamist uued maamaksumäärad. Võib eeldada, et KOV-id langetavad maksumäärasid maksukoormuse hüppelise kasvu vältimiseks eelnõu seletuskirja joonisel nr 3 esitatud n-ö tasakaalumäärade lähedale. Olenemata maksumäärade eeldatavast langetamisest võib osade, eriti keskmisest rohkem kallinenud maaüksuste omanike maksukoormus järsult suurened, kui ei piirata maaomaniku jaoks maamaksusumma kasvutempot.

Maade hindamisest või maksumäärade tõusust põhjustatud maamaksu hüppelise suurenemise vältimiseks kehtestatakse alaliselt maamaksu aastaseks lubatud kasvuks 10% eelmise aasta maamaksusummast. Kui maa maksustamisperioodi maamaksu summa on vähemalt 10% suurem eelmise maksustamisperioodi maamaksusummast, suureneb maksustamisperioodi maksusumma 10% võrra võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga. Kui maksusumma suurenemine on võrreldes eelmise maksustamisperioodiga 10%, kuid väiksem kui viis eurot, suurendatakse maamaksu summat viie euro võrra, kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksusummani.

Maamaksu aastase kasvu piirang tähendab, et järgnevatel aastatel suureneb maamaks järkjärgult kuni jõuab maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksusummani. See võimaldab maamaksu kasvu hajutada pikema perioodi peale. Siinkohal tuleb tähele panna, et kui KOV otsustab maamaksumäärasid langetada, kohaldub maamaksumäära hilisemal tõstmisel samuti maamaksu tõusu piirmäär ning maamaksusumma võib igal aastal tõusta kuni 10% võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga.

Maamaksu tõusu piirmäära arvestuse puhul ei võeta arvesse MaaMS-i §-s 4 sätestatud maksuvabastusi ja §-s 11 sätestatud maamaksusoodustusi. See tähendab, et maa eest tasutava maamaksu arvestamisel leitakse esmalt maamaksu suurus ilma maksuvabastuste ja

soodustusteta, saadud summale rakendatakse maamaksu tõusu piirmäära ning seejärel kohaldatakse maamaksuvabastus või -soodustus.

Kui hindamise eel oli maamaksu suurus alla viie euro ehk maaomaniku maamaksukohustus oli null eurot, ei ole hindamise järel võimalik seda 10% võrra suurendama hakata. Väikeste maamaksusummade puhul ei ole mõistlik koguda kümnete sentide või mõnede eurode kaupa mitmeid aastaid järjest maamaksu. Lisaks võimaldab hindamisjärgsetel esimestel aastatel viieeurose sammu kaupa maamaksu tõus jõuda kiiremini lähemale hindamise tulemusel arvatud maamaksule. Kinnisvaramaksude tõusu piiravad kaitsemehhanismid on teistes riikides levinud. Näiteks Taanis ei tohi aastane kinnisvaramaksu tõus olla suurem kui 5%. Teatud juhtudel võib see olla 7%.⁴⁹ Eestis on mõistlik kehtestada veidi kõrgem piirmäär, kuna Eestis on praegu maamaks 2001. aasta maa maksustamishindade tasemel ning maa tegelikule väärtusele vastavale tasemele jõudmiseks, isegi 10% suuruse piirmäära korral (vt joonis 7), võib kuluda kuni 11 aastat.

Kui moodustatakse uus katastriüksus või olemasoleva katastriüksuse maksustamishind muutub kõlvikute, pindala või sihtotstarbe muutumise tõttu, siis määratakse katastriüksusele esmalt 2001. aasta korralise hindamise tulemuste põhjal maksustamishind, võrreldakse seda viimati toimunud korralise hindamise tulemuste põhjal määratava maa maksustamishinnaga ning seejärel kohaldatakse maksustamishinna muutusest tulenevale maamaksusumma muutusele maamaksu tõusu piirmäära. Seega analüüsitakse kõigepealt, milline oleks olnud katastriüksuse maksustamishind 2001. aasta maade korralise hindamise tulemuste põhjal, kui uus katastriüksus oleks moodustatud või kui katastriüksuse kõlvikud, pindala või sihtotstarve oleks muutunud enne viimati toimunud maade korralist hindamist. Seejärel analüüsitakse, milline on selle katastriüksuse maksustamishind viimati toimunud maade korralise hindamise tulemuste põhjal. Maamaksu tõusu piirmäära rakendatakse sellele summale, mis saadi sellele katastriüksusele 2001. aasta maade korralise hindamise tulemuste põhjal, kuni maamaksu suurus jõuab maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksusummani. Nende aastate kohta, kui katastriüksuse muudatuste tulemusel arvestatud uue katastriväärtuse suhtes oleks rakendunud maamaksu tõusu piirmäär, suurendatakse lõikes 3 nimetatud maamaksusummat iga maksustamisperioodi kohta 10% võrra.

Näited maamaksu aastase tõusu piirmäära rakendumise kohta

Maamaksu tõusu piirmäär rakendub, kui maamaks 2024. aastal on uute maksustamishindade alusel arvatuna rohkem kui 10% suurem kui oli 2023. aasta maamaks.

Juhtum 1

Maa maksustamishind 2023. aastal: 2400 eurot (1000 m², 2,4 €/m²).

Maamaks 2023. aastal: 60 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 20 000 eurot (1000 m², 20 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 100 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus: 66 eurot (maamaksusumma suureneb 10% võrreldes uue katastriüksuse 2023. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga).

2025. aasta maksuteate suurus: 72,6 eurot (maamaksu summa suureneb 10% võrreldes uue katastriüksuse 2024. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga).

⁴⁹ Property Tax Regimes in Europe. – The Global Urban Economic Dialogue Series, 2013, United Nations Human Settlements Programme, lk 22.

Juhtum 2

Maa maksustamishind 2023. aastal: 800 eurot (1000 m², 0,8 €/m²).

Maamaks 2023. aastal: 20 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 8000 eurot (1000 m², 8 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 40 eurot (maksumäär 0,5%)

2024. aasta maksuteate suurus: 25 eurot (rakendub 5 euro kasv, sest 10% kasv (2 eurot) on väiksem kui 5 eurot).

2025. aasta maksuteate suurus: 30 eurot (rakendub 5 euro kasv, sest 10% kasv (2,5 eurot) on väiksem kui 5 eurot).

Maamaksu tõusu piirmäär ei rakendu, kui maamaks 2024. aastal on uute hindade alusel arvutatuna vähem kui 10% suurem, kui oli 2023. aasta maamaks. Või kui maamaks 2024. aastal on väiksem kui 2023. aasta maamaks.

Juhtum 3

Maa maksustamishind 2023. aastal: 2400 eurot (1000 m², 2,4 €/m²).

Maamaks 2023. aastal: 60 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 12 600 eurot (1000 m², 12,6 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 63 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus: 63 eurot.

Juhtum 4

Maa maksustamishind 2023. aastal: 2400 eurot (1000 m², 2,4 €/m²).

Maamaks 2023. aastal: 60 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 11 000 eurot (1000 m², 11 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 55 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus: 55 eurot.

Juhtum 5

Maa maksustamishind 2023. aastal: 2400 eurot (1000 m², 2,4 €/m²).

Maamaks 2023. aastal: 60 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 2200 eurot (1000 m², 2,2 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 11 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus: 11 eurot.

Maamaksu tõusu piirmäära rakendamine, kui moodustatakse uus katastriüksus või olemasoleva katastriüksuse maksustamishind muutub kõlvikute, pindala või sihtotstarbe muutumise tõttu.

Juhtum 6 – muutub katastriüksuse pindala

Maa maksustamishind 2023. aastal: 10 000 eurot (2000 m², 5 €/m²).

Maamaks 2023. aastal: 250 eurot (maksumäär 2,5%).

Muutub katastriüksuse pindala 31.12.2023 (1800 m²).

Uue katastriüksuse maksustamishind 2023. aastal: 10 800 (1800 m², 6 €/m²)⁵⁰.

Uue katastriüksuse maamaks 2023. aastal: 270 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 63 000 eurot (1800 m², 35 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 315 eurot (maksumäär 0,5%).

⁵⁰ Väiksema krundi ruutmeetrihind on suurem kui suurema krundi ruutmeetrihind, sest kinnisvaraturul üldjuhul kehtib hulgiallahindlus.

2024. aasta maksuteate suurus: 297 eurot (maamaksusumma suureneb 10% võrreldes uue katastriüksuse 2023. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga).

Juhtum 7 – muutub katastriüksuse pindala

Maa maksustamishind 2023. aastal: 16 000 eurot (4000 m², 4 €/m².)

Maamaks 2023. aastal: 400 eurot (maksumäär 2,5%).

Muutub katastriüksuse pindala 31.12.2023 (2000 m²).

Uue katastriüksuse maksustamishind 2023. aastal: 10 000 (2000 m², 5 €/m²).

Uue katastriüksuse maamaks 2023. aastal: 250 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 70 000 eurot (2000 m², 35 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 350 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus: 275 eurot (maamaksusumma suureneb 10% võrreldes uue katastriüksuse 2023. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga).

Juhtum 8 – muutub katastriüksuse pindala ja sihtotstarve

Maa maksustamishind 2023. aastal: 150 000 eurot (100 000 m², 1,5 €/m², maatulundusmaa sihtotstarve).

Maamaks 2023. aastal: 3000 eurot (maksumäär 2,0%).

Muutub katastriüksuse pindala ja sihtotstarve 31.12.2023 (1500 m², elamumaa sihtotstarve).

Uue katastriüksuse maksustamishind 2023. aastal: 9000 (1500 m², 6 €/m²).

Uue katastriüksuse maamaks 2023. aastal: 225 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 60 000 eurot (1500 m², 40 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 300 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus: 247,5 eurot (maamaksusumma suureneb 10% võrreldes uue katastriüksuse 2023. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga).

Juhtum 9 – muutub katastriüksuse sihtotstarve

Maa maksustamishind 2023. aastal: 7500 eurot (5000 m², 1,5 €/m², maatulundusmaa sihtotstarve).

Maamaks 2023. aastal: 150 eurot (maksumäär 2,0%).

Muutub katastriüksuse sihtotstarve 31.12.2023 (5000 m², elamumaa sihtotstarve).

Uue sihtotstarbega katastriüksuse maksustamishind 2023. aastal: 20 000 (5000 m², 4 €/m²).

Uue sihtotstarbega katastriüksuse maamaks 2023. aastal: 500 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 125 000 eurot (5000 m², 25 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 625 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus: 550 eurot (maamaksusumma suureneb 10% võrreldes uue sihtotstarbega katastriüksuse 2023. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga).

Juhtum 10 –katastriüksuse sihtotstarve muutub 31.12.2025

Maa maksustamishind 2023. aastal: 7500 eurot (5000 m², 1,5 €/m², maatulundusmaa sihtotstarve).

Maamaks 2023. aastal: 150 eurot (maksumäär 2,0%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 35 000 eurot (5000 m², 7 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 175 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus: 165 eurot (maamaksusumma suureneb 10% võrreldes uue sihtotstarbega katastriüksuse 2023. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga).

2025. aasta maksuteate suurus: 175 eurot (maamaksusumma suureneb 10% võrreldes uue sihtotstarbega katastriüksuse 2024. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga)

Katastriüksuse sihtotstarve muutub 31.12.2025 (5000 m², elamumaa sihtotstarve).

Uue sihtotstarbega katastriüksuse maksustamishind 2023. aastal: 20 000 (5000 m², 4 €/m²).

Uue sihtotstarbega katastriüksuse maamaks 2023. aastal: 500 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2026. aastal: 135 000 eurot (5000m², 27 €/m²).

Maamaks 2026. aastal: 675 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus oleks olnud 550 eurot (maamaksusumma suureneb 10%).

2025. aasta maksuteate suurus oleks olnud 605 eurot (maamaksusumma suureneb 10%).

2026. aasta maksuteate suurus: 665,5 eurot (maamaksusumma suureneb 10% võrreldes uue sihtotstarbega katastriüksuse 2025. aasta maamaksuga).

Juhtum 11 – muutub elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse ehitusõigus

Maa maksustamishind 2023. aastal: 10 000 eurot (2000 m², 5 €/m², 2-korruselise elamu ehitusõigus).

Maamaks 2023. aastal: 250 eurot (maksumäär 2,5%).

Muutub katastriüksuse ehitusõigus 31.12.2023 (5-korruselise elamu ehitusõigus).

Muutunud ehitusõigusega katastriüksuse maksustamishind 2023. aastal: 20 000 (2000 m², 10 €/m²).

Muutunud ehitusõigusega katastriüksuse maamaks 2023. aastal: 500 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 120 000 eurot (2000 m², 60 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 600 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus: 550 eurot (maamaksusumma suureneb 10% võrreldes uue katastriüksuse 2023. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga).

Juhtum 12 – maamaksumäär tõuseb 2025. aastal 0,5%-t 0,8%-le

Maa maksustamishind 2023. aastal: 4000 eurot (1000 m², 4 €/m²).

Maamaks 2023. aastal: 100 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 20 000 eurot (1000 m², 20 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 100 eurot (maksumäär 0,5%).

Maa maksustamishind 2025. aastal: 20 000 eurot (1000 m², 20 €/m²).

Maamaks 2025. aastal: 160 eurot (maksumäär 0,8%).

2025. aasta maksuteate suurus: 110 eurot (maamaksu summa suureneb 10% võrreldes katastriüksuse 2024. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga).

Juhtum 13 – maamaksumäär langeb 2025. aastal 0,5% pealt 0,3% peale ning tõuseb 2026. aastal 0,8% peale

Maa maksustamishind 2023. aastal: 4000 eurot (1000 m², 4 €/m²).

Maamaks 2023. aastal: 100 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 20 000 eurot (1000 m², 20 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 100 eurot (maksumäär 0,5%).

Maa maksustamishind 2025. aastal: 20 000 eurot (1000 m², 20 €/m²).

Maamaks 2025. aastal: 60 eurot (maksumäär 0,3%).

2025. aasta maksuteate suurus: 60 eurot.

Maa maksustamishind 2026. aastal: 20 000 eurot (1000 m², 20 €/m²).

Maamaks 2026. aastal: 160 eurot (maksumäär 0,8%).

2026. aasta maksuteate suurus: 66 eurot (maamaksusumma suureneb 10% võrreldes katastriüksuse 2025. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga).

Punktiga 12 tunnistatakse MaaMS-i § 9 kehtetuks, kuna maksukorralduse seaduse § 5 lõike 1 kohaselt on riiklike maksude maksuhaldur MTA.

Punktidega 13 ja 16 muudetakse MaaMS-i § 11 lõikeid 1–3, 5 ja 6. 1.01.2013 jõustus koduomanikke maamaksust vabastav maamaksuseaduse muutmise seadus, mille kohaselt vabastati maamaksu tasumise kohustusest maa omanikud elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku eest tiheasustusega alal kuni 1500 m² ning hajaasustusega alal kahe hektari ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on maaomaniku elukoht rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmete järgi. Kuna MaaMS-i § 11 lõikes 1 sätestatud maamaksuvabastuse üheks eelduseks on lõikes 1 nimetatud sihtotstarbe (elamumaa või maatulundusmaa) olemasolu, siis maksavad maa omanikud, kelle elukoht asub näiteks elamu- ja ärimaa liitsihtotstarbega maatükil, jätkuvalt maamaksu maa ärimaa sihtotstarbega osa eest.

Eeltoodu illustreerimiseks võib tuua järgmise näite. Maatükil asub kortermaja, milles asuvad ruumid on jaotatud kümneks korteriomandiks, millest kaheksa on eluruumid ning kaks äriruumid. Maatüki sihtotstarve on 80% elamumaa ja 20% ärimaa ning aastane maamaksusumma enne maamaksuvabastuse kehtestamist oli kogu maatüki kohta 1000 eurot. Seega enne maamaksuvabastuse kehtestamist maksid kõik korteriomandi omanikud maamaksu 100 eurot (eeldades, et korteriomandid on võrdse suurusega, kõik eluruumide omanikud on eluruumis elanikuna registreeritud ning elamu- ja ärimaa maamaksusumma on sama suur). Eluruumide omanikud on maamaksu tasumise kohustusest vabastatud elamumaa osa ehk 80% ulatuses ning äriruumide omanikele maamaksuvabastus ei laiene. Seega tasumisele kuuluv maamaksusumma arvutus oleks järgmine: 8 eluruumi * (80% elamumaa * 0 + 20% ärimaa * 100) + 2 äriruumi * (80% elamumaa * 100 + 20% ärimaa * 100) = 360 eurot, millest 160 eurot maksavad kaheksa eluruumi omanikku ning 200 eurot kaks äriruumi omanikku. Arvutusest selgub, et kodualuse maamaksuvabastuse eesmärk pole saavutatud, sest elamumaa 80% osakaalu puhul, kus kõik elanikud on oma elukohana registreerinud eelnimetatud majas asuva korterid, on kodualusest maamaksust vabastatud vaid n-ö 64% maatükist. Vabastades liitsihtotstarbega maal asuvates eluruumides elavad elanikud maamaksu tasumisest lisaks maa elamumaa sihtotstarbele ka maa teiste sihtotstarvete osade eest, saavutatakse 1.01.2013 jõustunud seaduse seletuskirjas välja toodud vabastuse eesmärk (vabastada koduomanikud maamaksu tasumisest kodu juurde kuuluva maa eest), kuid äriruumide omanikud jätkaksid maamaksu maksmist nii neile kuuluva maa ärimaa kui ka elamumaa sihtotstarbega osa eest.

Paragrahvi 11 lõiget 1 täiendatakse selliselt, et muudatuse jõustumisel on maamaksu tasumisest vabastatud ka liitsihtotstarbega maal asuvas hoones elavad ning § 11 lõikes 1 esitatud tingimustele vastavad omanikud lisaks maa elamumaa sihtotstarbe osale ka maa teiste sihtotstarvete osade eest. Eelkõige puudutab muudatus isikuid, kes elavad elamu- ja ärimaa liitsihtotstarbega maal asuvas hoones, kuna selliseid katastriüksuseid esineb maakatastri andmetel kõige rohkem. 6.07.2020. aasta seisuga on 12 577 liitsihtotstarbega katastriüksusest 3497 elamu- ja ärimaa liitsihtotstarbega. Samas esineb ka katastriüksuseid, millele lisaks elamumaa sihtotstarbele on teiseks sihtotstarbeks määratud sotsiaalmaa, tootmismaa, ühiskondlike ehitiste maa, ühiskondlike hoonete maa, üldmaa, veekogude maa, transpordimaa, sihtotstarbeta maa, riigikaitsemaa, maatulundusmaa, kaitsealune maa ning jäätmeoidla maa. Muudatuse jõustumisel on seega maamaksu tasumisest vabastatud ka liitsihtotstarbega maal asuvas hoones elavad omanikud lisaks maa elamumaa sihtotstarbe osale ka maa teiste eespool nimetatud sihtotstarvete osade eest.

MaaMS-i § 11 lõikesse 2 lisatakse täiendus, mille kohaselt on maamaksu tasumisest vabastatud ka MaaMS-i § 11 lõikes 2 sätestatud tingimustele vastavad hooneühistu liikmed

liitsihtotstarbega hooneühistu maa eest lisaks elumumaa sihtotstarbele ka teiste sihtotstarvete osa eest.

Sarnaselt MaaMS-i § 11 lõikesse 1 ja 2 lisatud täiendusele lisatakse MaaMS-i § 11 lõikesse 3, et MaaMS-is sätestatud tingimustele vastavad ühis- või kaasomanikud on maamaksu tasumisest vabastatud ka liitsihtotstarbega maa, mille üheks sihtotstarbeks on elumumaa, teiste sihtotstarvete osade eest.

Kehtiva MaaMS-i § 11 lõiked 5 ja 6 annavad KOV-idele õiguse vabastada lisaks MaaMS-is sätestatud ulatuses maamaksust riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saajad (pensionärid), osalise või puuduva töövõimega isikud, represseeritud ning represseerituga võrdsustatud isikud elumumaa või maatulundusmaa õuema kõlviku osas. Kuna MaaMS-i § 11 lõigetes 1–3 esitatud muudatuste kohaselt vabastatakse liitsihtotstarbega maal eluruumides elavad MaaMS-is sätestatud tingimustele vastavad elanikud maamaksust lisaks maa elumumaa sihtotstarbe osale ka maa teiste sihtotstarvete osa eest, siis on otstarbekas laiendada ka KOV-ide õigusi maamaksuvabastuste rakendamisel ning anda neile õigus maamaksust vabastada ka pensionärid, osalise või puuduva töövõimega isikud, represseeritud ning represseerituga võrdsustatud isikud.

Lisaks täpsustatakse MaaMS-i § 11 lõigete 5 ja 6 sõnastust seoses sellega, millal võib sätetes nimetatud vabastusi kohaldada. Nende sätete eesmärk on täiendada § 11 lõikes 1 sätestatud kodualust maamaksuvabastust ehk võimaldada seda laiendada pensionäri või isiku, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime kui ka represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isiku puhul. Praeguse praktika kohaselt on mõni KOV kohaldanud § 11 lõigetes 5 ja 6 toodud maksuvabastusi eraldiseisvana lõikes 1 toodud kodualusest maamaksuvabastusest ehk kohaldanud isiku ühele maale kodualust maamaksuvabastust ning teisele eraldiseisvale maale täiendavat maamaksuvabastust. Muudatuse kohaselt võib KOV lõikes 1 nimetatud vabastuse ulatust suurendada pensionäri või isiku, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime, puhul kuni 0,15 hektari ulatuses. Seega kui KOV otsustab lõikes 5 toodud maksuvabastust kohaldada, saab seda teha ainult ühe maa eest, millele kohaldatakse lõikes 1 toodud kodualust maamaksuvabastust, ja maksimaalselt kokku kuni 0,3 ha ulatuses. Muudatuse kohaselt võib KOV lõikes 1 nimetatud vabastuse ulatust suurendada represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isiku puhul kuni 0,15 ha ulatuses. Kui KOV otsustab kohaldada lõikes 6 toodud maksuvabastust, saab seda teha ainult ühe maa eest, millele kohaldatakse lõikes 1 toodud kodualust maamaksuvabastust, ja maksimaalselt kuni terve maa ulatuses.

Punktiga 14 jäetakse MaaMS-i § 11 lõigetest 3¹ ja 3² välja sõnad „elumumaa või maatulundusmaa õuema kõlviku eest“, kuna tegemist on tarbetu täpsustusega.

Punktiga 15 tunnistatakse kehtetuks MaaMS-i § 11 lõige 4, kuna maamaksumäärasid reguleeritakse edaspidi §-s 5.

Punktiga 17 parandatakse § 11 lõikes 7 kirjaviga, asendades läbivalts sõna „omavalitsusüksuse“ sõnadega „omavalitsuse üksuse“.

Punktiga 18 tunnistatakse kehtetuks MaaMS-i § 12, kuna tegemist on tarbetu sättega. Maksukohustuslase õigused, kohustused ja vastutus on reguleeritud maksukorralduse seaduses.

3.4. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmine

Eelnõu §-ga 4 muudetakse AÕSRS-i § 15⁵ lõiget 1.

AÕSRS-i § 15⁵ lõige 1 sätestab tehnovõrgu või -rajatise talumise eest kinnisasja omanikule makstava tasu suuruse. Sätte kehtivas sõnastuses on talumistasu suurus aastast 7,5% maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega⁵¹. Eelnõukohase seadusega asendatakse tasumäär 7,5% määraga 3,5% (sh 3% saamata jäänud tulu ja 0,5% maamaksu osa). Talumistasu eeldatava suuruse kehtestamisel eeldati, et kolmandik sellest katab maaomaniku vältimatud kulud (maamaksu maksimaalne suurus kehtiva seaduse järgi on 2,5% maa maksustamishinnast) ja ülejäänud kaks kolmandikku (5% maa maksustamishinnast) on hüvitis saamata jäänud tulu eest. Viimase komponendi puhul võeti eeskujuks riigivara kasutusse andmise minimaalne hind ehk lähtuti Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 määruses nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“ sätestatud põhimõttest, et aastaseks kasutustasuks on 5% maa maksustamishinnast või harilikust väärtusest.

Eelnõu §-ga 3 muudetakse MaaMS-is sätestatud maksimaalset maamaksumäära. Elamumaal ja maatulundusmaal hakkab maksimaalseks maksumääraks olema 0,5% ja teiste sihtotstarvetega maadel 1%. Sellest tulenevalt on põhjendatud muuta talumistasu määra seda osa, mis on eeldatavalt mõeldud maamaksu hüvitamiseks. Kuna esiteks asub kõige rohkem tehnovõrke elamumaal ja maatulundusmaal ning teiseks makstakse maatulundusmaast erineva sihtotstarbega maal talumistasu kõikidest tehnovõrkudest ainult väikese osa eest (st ainult põhivõrkude, mitte jaotusvõrkude eest), on põhjendatud regulatsiooni lihtsuse huvides talumistasude arvutamiseks rakendada ühtset määra 0,5% ning jätta rakendamata 10% aastase tõusu piirmäär, mille eelnõu näeb ette maamaksu puhul.

Samuti on käesolevaks hetkeks muudetud Vabariigi Valitsuse määruses nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“ sätestatud põhimõtet. Hoonestamata riigimaa kasutustasu määraks on määruse kohaselt 3% maa maksustamishinnast. Kasutustasu määra muudeti, kuna Rahandusministeeriumi ja Maa-ameti analüüsist selgus, et tegelikult turupõhiseks tasuks haritaval hoonestamata maadel on keskmiselt 3% maa väärtusest. Avalikes huvides tehnovõrgu talumine tähendab maaomanikele kitsendusi maa kasutamisel ja sellega kaasnevat saamata jäävat tulu. Seetõttu on põhjendatud muuta määruse eeskujul reguleeritud talumistasu määra seda osa, mis on eelduslikult hüvitiseks saamata jäänud tulu eest.

Kokkuvõttes on seega põhjendatud sätestada, et talumistasu eeldatav suurus aastast on 3,5% maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega.

3.5. Elektriturseaduse muutmine

Eelnõu §-ga 5 muudetakse ELTS-i § 92³ lõike 1 esimest lauset. Eelnõu kohaselt maksab avaliku veekogu tuuleelektrijaamaga koormamisel elektriettevõtja riigile iga-aastast hoonestustasu, mille suurus on senise 7% asemel 3% tootmismaa Eesti keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnast, mis arvutatakse tuuleelektrijaama ehitisealusest pindalast lähtudes. Muud kaitsemehhanismi hoonestustasu muutumise piiramiseks ei rakendata. Sätte kehtestamisel arvestati, et tasu summa vastaks keskmiselt umbes 5%-le ühe tuuleelektrijaama majandusaasta netokäibest. Ühtegi kehtivat hoonestusluba avaliku veekogu koormamiseks

⁵¹ Kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient on kitsenduse pindala suhe katastriüksuse pindalasse. Kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud AÕSRS-i lisas ning need kajastavad seda, kui palju kitsendus maa tegelikku kasutamist eelduslikult piirab.

tuuleelektrijaamaga hetkel antud ei ole. Muudatus võib seega mõjutada vaid tulevikus avalikku veekogusse potentsiaalselt rajatavaid tuuleelektrijaamu.

Muudatus on seotud riigimaa kasutamise tasumäärade ühtlustamisega (vt seletuskirja punkti 2.3) ning aitab leevendada tasude liiga järsku tõusu. Hoonestustasu määra langetamist õigustab ka fakt, et Eestis on tuuleelektrijaamade hoonestustasud kordades kõrgemad kui naaberriikides. Näiteks on tasud 14 korda kõrgemad kui Lätis ja neli korda kõrgemad kui Poolas.

Kuna tuuleelektrijaama ehitisealuse pindala hulka arvestatakse ka tuuleelektrijaama koosseisu kuuluvate üksikute tuulikute vahelised kuni 1000-meetrised vahemaad, on tuuleelektrijaama rajamiseks koormatav ala suhteliselt suur, mistõttu oleksid ka potentsiaalsed hoonestustasud kõrged. Kõige suuremate kavandatavate tuuleelektrijaamade kehtiva õiguse ning maksustamishinna ja kavandatavate alade pindala alusel prognoositavad tasud võivad Majandus-ja Kommunikatsiooniministeeriumi ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti (TTJA) umbkaudse hinnangu kohaselt jääda vahemikku 5–15 mln eurot aastas. Vajab rõhutamist, et täpsemate andmete puudumise tõttu on nimetatud tasu hinnatud hoonestusloa taotluses märgitud kogu ala suuruse, mitte tuuleelektrijaama ehitusaluse pindala alusel. Võrreldes 2001. aasta maa korralise hindamise tulemustega on tootmismaa keskmine väärtus Maa-ameti hinnangu kohaselt tõusnud Eestis keskmiselt umbes neli korda. Kehtiva õiguse kohaselt tõuseksid ka hoonestustasud sellele vastavalt. Eelnõukohase hoonestustasu määra langetamine 7%-lt 3%-ni vähendab oluliselt uue maa korralise hindamise mõju tuuleelektrijaamade potentsiaalsetele hoonestustasudele. Kui hoonestustasu määra langetada ning tootmismaa keskmine maksustamishind suureneks neli korda, oleksid potentsiaalsed tasud umbes 1,7 korda kõrgemad kui praegu kehtiva seaduse ja kehtivate maksustamishindade alusel arvatud tasud. Mõju vähendab ka see, et ühtegi kehtivat hoonestusloa avaliku veekogu koormamiseks tuuleelektrijaamaga hetkel antud ei ole Samuti leevendab maa maksustamishinna muutumise mõju lisaks asjaolu, et hoonestustasu tuleb maksta täismääras alates tuuleelektrijaama kavandatud otstarbel kasutamise algusest. Enne seda, st alates ehitusloa väljastamist kuni tuuleelektrijaama kavandatud otstarbel kasutamise alguseni tuleb hoonestustasu maksta 10% § 92³ lõikes 1 sätestatud tasumäärast.

3.6. Eluruumide erastamise seaduse muutmine

Eelnõu §-ga 6 muudetakse eluruumide erastamise seaduse § 21⁵ lõiget 3 ning täpsustatakse seda, millisest maa maksustamishinnast tuleb lähtuda eluruumi erastamise käigus maa mõttelise osa hinna määramisel. Sätestatakse, et juhtudel, kus seni arvestati maa müügihind kehtiva maa maksustamishinna alusel, arvestatakse see edaspidi 2001. aasta maa maksustamishinna alusel.

Kavandatud muudatus on oluline maareformi ühetaoliseks elluviimiseks. Ajaks, kui hakkavad kehtima uued maa maksustamishinnad, on lõpetamata väga väike osa eluruumi erastamise menetlustest ja seda enamasti õigustatud isikust mitteolenevatel põhjustel, näiteks haldusorgani tegevusetuse või kohtuvaidluste tõttu. Ei oleks õiglane ega põhjendatud, et õigustatud isikud peaksid maa hinna muutumise tõttu tasuma müügihinna, mis on oluliselt kõrgem teiste maa erastajate tasutud müügihinnast. Kavandatav muudatus välistab isikute ebavõrdse kohtlemise, aitab ennetada eelnevaga seotud vaidlusi ning aitab seega kaasa maareformi kiiremale lõpetamisele.

3.7. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse muutmine

Eelnõu §-ga 7 muudetakse KAHOS-t.

Punktidega 1 ja 2 täiendatakse KAHOS-e § 3 lõikeid 2 ja 3, **punktiga 5** muudetakse § 25 lõiget 2 ning **punktiga 6** lisatakse § 25 lõiked 3 ja 4. Maakorralduse eesmärk on vältida osakruntide teket ja moodustada maaüksused lähtuvalt lõppeesmärgist. Muudatusega luuakse võimalus maksta lisahüvitisi piiri muutmisel olukorras, kus piir muutub eraomandis oleva kinnisasja arvelt ning riigimaast ei anta võrdväärset maatükki asemele. Selline piirimuudatus on võimalik vaid olukorras, kus kinnisasja omandamiseks antakse nõusolek ja hüvitis tuleb tasuda enne katastrikande tegemist. Praeguse praktika kohaselt tehakse maanteede laiendamiseks ärälõikeid eramaast katastriüksuse jagamise teel ning eraldi välja jagatava maatükiga tuleb teha notariaalne omandamise tehing, mille korral näeb KAHOS ette nii motivatsioonitasu kui ka asjaajamise hüvitise maksmise maa omanikule. Selliste ribakujuliste maaüksuste moodustamine maanteede äärde ei ole kooskõlas maakorralduse nõuetega. Seetõttu on otstarbekas täiendada seadust selliselt, et ka piiri muutmise kaudu ärälõigatava maaeraldise eest saaks maaomanik maa raha eest väljaostmisega samaväärset tasu ja hüvitisi. Alates MaaKS-i muudatuste jõustumisest 1.07.2018 on praktikas juurdunud kinnisasjadevahelise piiri muutmine koos hüvitise maksmisega. Kuna maakorralduse protseduur on kiire ja lihtne, on otstarbekas seda rakendada ka avaliku võimu tehtavates menetlustes.

Kui kinnisasja ulatus maakorralduse käigus muutub, makstakse kinnisasja väärtuse eest maaomanikule hüvitist. Piiri muutmisega kinnisasjast eraldatava osa hüvitis määratakse samadel alustel, mida makstakse maa omandamisel. Kuivõrd motivatsioonitasu arvutatakse tasu alusel, peab ühetaoline olema ka hüvitise maksmine. Olemasolevate taristuobjektide laiendamisel võib tekkida olukord, kus taristuobjekti (tee või raudtee) ääres asub näiteks õueala, mille puhul võivad ärälõike alla jääda ka hüvitamist vajavad kinnisasja osad, nagu ilu- või viljapuud, kasvav mets, teelt mahasõidu asukoht muutub ja teekond pikeneb vms. Seetõttu on vaja ühtlustada ka väikese väärtusega ärälõigete eest makstav tasu ja hüvitis muu kiirmenetluse korraga. Sarnaselt maa omandamise tehinguga ei pea väikeste ärälõigetega tehtava maakorralduse puhul tegema kulutusi hindamisele. Maakorraldus võimaldab ühe maakorralduskavaga lahendada riigile maa omandamise ühe teelõigu ulatuses korraga.

Punktiga 3 muudetakse KAHOS-e § 12 lõiget 2. Seni kehtinud korra kohaselt võis väärtuse ja varalise kahju hindamise tellida ainult 7. taseme vara hindajalt. Kutseregistri andmetel on kehtiv vara hindaja kutse – tase 7 olemas 40 isikul, kellest kõik ei ole tegevhindajad. Paljud teada olevad 7. taseme hindajad tegutsevad hindamisgrupi või osakonna juhtidena ja juhendavad madalama tasemega hindajaid. Kuigi seni kehtinud hindamise pädevuse nõue piirdus ainult 7. taseme hindajaga, koostavad hindamisteenust osutavates ettevõtetes tegelikkuses eksperdihinnanguid ka 5. taseme hindajad ehk nooremhindajad ning sellisel juhul 7. taseme hindaja ainult kinnitab hinnangu. Neil juhtudel on töö kvaliteet olnud ebaühtlane, mis viitab hindajate nappusele. Seetõttu on edaspidi lubatud lisaks 7. taseme hindajale hinnanguid koostada ka 6. taseme kutset omaval isikul⁵². Seega laieneb hindamispädevusega isikute ring ning kord muutub selgemaks. Lisaks täpsustatakse selguse huvides, et nii kutseline hindaja kui ka Maa-amet võivad määrata nii kinnisasja väärtust kui ka varalise kahju suurust, kuna väärtus ja kahju määratakse ühel ajal.

Punktiga 4 täiendatakse seadust §-ga 21¹ eesmärgiga reguleerida, millistel alustel toimub KOV-i kinnisasja hüvitamine selle riigi poolt omandamisel. Üldreegel on, et KOV-ile tasutakse omandatava kinnisasja turuväärtus ja lisahüvitisi ei maksta. Avaliku võimu ehk riigi poolt teisele avaliku võimu kandjale ehk KOV-ile hüvitise maksmine ei ole põhjendatud, kuna kinnisasja omandamine toimub avaliku huvi realiseerimise eesmärgil. Erisusena sätestatakse, et KOV-ile riigi poolt varem tasuta antud maa eest ei maksa riik omandamise tasu. Nimetatud juhul hüvitatakse kinnisasja parandamiseks tehtud dokumentaalselt tõendatud kulutused.

⁵² Kehtivat kinnisvara hindaja 6. taseme kutset omab 42 isikut.

Viidatud põhimõttest on praktikas ka lähtunud, seda valdavalt riigiteede laienduste tegemisel. Õigusselguse ja ühetaolise praktika huvides tuleb selline norm lisada. RVS-i kohaselt on kohalikul omavalitsusel õigus saada riigi käest tasuta maad, kui ta vajab seda oma ülesannete täitmiseks. Samamoodi peaks riigil olema õigus saada KOV-i maad avaliku huvi realiseerimiseks.

Punktidega 7 ja 8 täiendatakse seaduse § 39 lõikeid 1 ja 3. Hetkel kehtiva õiguse kohaselt otsustab sundvalduse seadmise isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba. Osad tehnorajatised ei ole ehitusloakohustuslikud ning KOV-id on sellele tuginedes keeldunud sundvalduse seadmisest. Seaduses on vaja täpsustada, et selliste tehnovõrkude puhul on sundvalduse seadja samuti KOV.

Lõike 3 kohaselt peab sundvalduse seadja teavitama menetlusest kõiki omanikke (korteriomandi omanikule kohaldatakse kinnisasja omaniku kohta sätestatud). Praktikas on suuri probleeme tekitanud korteriomandi omanike teavitamine juhul, kui kinnisasjal asub korterelamu. Sellisel juhul võib omanikke olla kümneid või rohkemgi. Kümnete või sadade tähtkirjade saatmise vajadus muudab sundvalduse seadmise märkimisväärselt aeganõudvamaks. Korteriühistu eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Praktikas saadavad korteriühistud nimetatud funktsiooni täitmiseks ühistu liikmetele pidevalt teavitusi, arveid ning muid dokumente. Seega on omanike teavitamise mehhanism juba olemas ning korteriühistu on reeglina teadlik, mil viisil on omanikega võimalik ühendust saada. Ühistule saadetud teate edastamine omanikele ei ole ühistu jaoks liigselt koormav ja tagab parema tulemuse, kui seda on omanike eraldi teavitamine.

Punktiga 9 täiendatakse KAHOS-e § 40 lõiget 5¹. KAHOS näeb ette, et menetluse algatamisest tuleb kinnisasja omanikku teavitada ka juhul, kui kinnisasja omanik ja tehnovõrgu või -rajatise omanik on sundvalduse seadmisel ja tasu suuruses kokku leppinud. Menetlusökonoomikat silmas pidades ei ole see mõistlik. Kui maaomanikuga on kokkulepe saavutatud ja sellekohane maaomaniku allkirjastatud kinnitus (KAHOS-e § 40 lõike 3 punkt 3) taotlusele lisatud, ei ole enam vaja, et KOV teataks veel eraldi menetluse algatamisest ja küsiks maaomaniku arvamust. Sundvalduse otsus tuleb kinnisasja omanikule kätte toimetada.

Punktiga 10 täiendatakse seadust §-ga 40¹. Muudatus on seotud korralise hindamisega seeläbi, et kui korralise hindamise tulemused hakkavad uue hindamise järel olema turupõhised, on neid võimalik hakata rakendama avalike teede kasutustasude määramisel, samal ajal ühtlustades kasututasu määrasid. KOV-idele on suureks probleemiks avalikes huvides vajaliku tee või tehnovõrgule seatava sundvalduse kasutustasu määramine (KAHOS-e § 39 lõige 5). Vabariigi Valitsuse 2019–2023 tegevusprogrammi punktis 5.7 on toodud eesmärgiks korrastada õigusnorme, et oleks tagatud juurdepääs kinnistutele. Eesmärgi täitmiseks tehtud analüüsis tõdes Justiitsministeerium, et kohalike omavalitsusi aitaks juurdepääsu küsimuste lahendamisel avaliku huvi mõiste sisustamist käsitlev abistav juhend ning näitlik hinnakiri tasude määramise kohta, millest oleks võimalik tüüpjuhtudel lähtuda. Selline hinnakiri lihtsustaks oluliselt kohalike omavalitsuste toimingute tegemist ning enam ei peaks igas konkreetses olukorras tegema hindamist. Kuna seni ühtne meetodika tasu määramiseks puudub, peavad omavalitsused tasu määramiseks tellima hindamisaruande, mille maksumus ületas kordades makstavat sundvalduse tasu. Riigi poolt turutehingute põhjal tuvastatud kasutustasudele tugineva ühtse meetodika kehtestamine aitab tagada isikute võrdset kohtlemist, kokku hoida menetluskulusid, lühendab menetluseks kuluvat aega ning on läbipaistvam ja arusaadavam ka maaomanikele. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (kehtetu alates 1.07.2018) alusel seati aastatel 2007–2018 sundvaldus 548 kinnisasjale, neist 44 KOV-i kasuks. Pärast KAHOS-e jõustumist (1.07.2018) on oluliselt suurenenud sundvalduste seadmine nii

võrguettevõtete kui ka KOV-ide kasuks. Seisuga 18.09.2020 on sundvaldus seatud 3019 kinnisasjale. Neist 2573 on seatud võrguettevõtte ning 446 KOV-i kasuks, sealhulgas avalikult kasutatava tee ning kergliiklustee rajamiseks ja kasutamiseks on seatud sundvaldus 311 kinnisasjale. Ühtne metoodika tagab ka talumistasu ühetaolisuse, olenemata sellest, mis ajal avalikes huvides tehno võrk rajatakse. Eelduslikult määratakse kasutustasuks 3% maa väärtusest. Kui reeglina annab sellises suuruses kasutustasu õiglase tulemuse, siis teatud eriliiki kinnisvara puhul tuleb siiski teha erakorraline hindamine.

3.8. Kinnistusraamatuseaduse muutmise

Kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 34¹ lõiget 7 täiendatakse punktiga 7. Viidatud lõikes on sätestatud erandid, millal ei ole vaja kinnistamisavaldusele lisada puudutatud isiku nõusolekut. KAHOS-e § 2 lõige 4 sätestab üldpõhimõtte, et kinnisasja omandamist ei välista seaduse sätted, mis keelavad või kitsendavad kinnisasja võõrandamist või jagamist, samuti kinnistusraamatusse kantud kolmanda isiku õigused. KAHOS-e rakendamisel tuleb eristada kahte olukorda: kui kinnisasi omandatakse avalikes huvides, kuid kokkuleppel omanikuga, ning olukorda, kui kinnisasi omandatakse sundvõõrandamise teel, kuna kokkulepet ei ole saavutatud. Kokkuleppel omandamise korral vormistatakse omandi üleandmine notaris ja kinnistamisavalduse esitab samuti notar. Tehingusse kaasatakse kõik puudutatud isikud, kes annavad notariaalaktis oma nõusoleku. Näiteks hüpoteegipidajad või muude piiratud asjaõiguste omajad annavad oma nõusoleku hüpoteegi või muude piiratud asjaõiguste kustutamiseks avalikes huvides omandatavalt kinnisasjalt või selle osalt. Sundvõõrandamise puhul ei toimu kinnisasja omandi üleandmist notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimisega, vaid kinnisasja omaniku tahteavaldust omandi üle andmiseks sundvõõrandajale asendab sundvõõrandamise haldusakt. Erandina tavalisest kinnisasjatehingute notariaalsest vorminõudest annab KAHOS-e § 35 erisättena kinnisasja sundvõõrandamisel sundvõõrandatava kinnisasja omandi ülekandmise kohta kinnistamisavalduse esitamise pädevuse kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlejale. Menetleja saab esitada kinnistamisavalduse omanikukande muutmise kohta, samuti 3. ja 4. jao kannete kustutamise kohta, vajaduse korral ka kinnisasja jagamise kohta. Eelnõukohase seadusega viiakse KRS-i § 34¹ lõige 7 kirjeldatud nõuetega kooskõlla.

3.9. Maakorralduseaduse muutmise

Seni kehtinud korra kohaselt võis väärtuse ja varalise kahju hindamise tellida ainult 7. taseme vara hindajalt. Kutseregistri andmetel on kehtiv vara hindaja kutse – tase 7 olemas 40 isikul, kellest kõik ei ole tegevhindajad. Paljud 7. taseme hindajad tegutsevad hindamisgrupi või osakonna juhtidena ja juhendavad madalama tasemega hindajaid. Kuigi seni kehtinud hindamise pädevuse nõue piirdus ainult 7. taseme hindajaga, koostavad hindamisteenust osutavates ettevõtetes tegelikkuses eksperdihinnanguid ka 5. taseme hindajad ehk nooremhindajad ning sellisel juhul 7. taseme hindaja ainult kinnitab hinnangu. Neil juhtudel on töö kvaliteet olnud ebaühtlane, mis viitab hindajate nappusele. Seetõttu on edaspidi lubatud lisaks 7. taseme hindajale hinnanguid koostada ka 6. taseme kutset omaval isikul⁵³. Seega laieneb hindamispädevusega isikute ring ning kord muutub selgemaks.

3.10. Maapõueseaduse muutmise

Eelnõukohase seaduse §-ga 10 muudetakse maapõueseaduse § 90 lõike 7 esimest lauset. Sätestatakse, et kaevandamiseks kasutada antud riigile kuuluva kinnisasja kasutamise tasu aastamäär on senise 5% asemel 3% maa maksustamise hinnast või maa erakorralisel hindamisel

⁵³ Kehtivat kinnisvara hindaja 6. taseme kutset omab 42 isikut.

määratud maa maksumusest. Tasumäära muutmine aitab leevendada tasude liiga järsku tõusu (vt seletuskirja punkt 6.11.4). Maavarade kaevandamise korral saab riik suurema osa tulust maavara kaevandamisõiguse tasude, mitte maa kasutustasu kaudu.

Muudatus on tingitud riigimaa kasutamise tasumäärade ühtlustamisest (vt seletuskirja punkt 2.3). Käesolevaks hetkeks on muudetud Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 määruses nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“ sätestatud põhimõtet. Mäetööstusmaal ei ole põhjendatud rakendada teistest hoonestamata maadest erinevat tasumäära.

Üheks riigimaa suhtes sõlmitud lepingute liigiks on maavarade kaevandamisega seotud kasutuslepingud. Selliseid lepinguid on riigil üle 400. Avalikes huvides, sealhulgas maavarade kaevandamiseks maa kasutamiseks andmisel, ei peaks olema riigi esmane eesmärk otseselt maakasutusõiguselt tulu teenimine. Riigil on otstarbekas maavarade kasutamise tulu välja võtta maavara kaevandamisõiguse tasu kaudu. Need tasud vaadatakse üle üldise keskkonnatasude süsteemi uuendamise käigus. Praegu kehtestatud maavara kaevandamisõiguse tasumäärad tõusevad aastani 2025. Üldiselt moodustab maavaralepingute kasutustasu alla 1% kaevandaja poolt riigile makstavatest tasudest. Seetõttu ei ole kaalukaid põhjuseid, miks rakendada maavara rendilepingutele teistsugust tasumäära, kui see on ülejäänud lepinguliikide korral.

3.11. Maareformi seaduse muutmine

Eelnõukohase seaduse §-ga 11 muudetakse MaaRS-i.

Punktidega 1 ja 2 muudetakse MaaRS-i § 22³ lõike 1 esimest lauset ja § 35¹ lõike 2 kolmandat lauset ning sätestatakse, et juhtudel, kus seni arvestati maa müügihind kehtiva (st hetkel 2001. aasta) maa maksustamishinna alusel, arvestatakse see ka edaspidi 2001. aasta maa maksustamishinna alusel. MaaRS-i § 22³ lõikes 1 on ka juba praegu sätestatud erisused varasemate maksustamishindade kasutamiseks varem esitatud avalduste alusel maa erastamise korral. Nimelt on maa ostueesõigusega erastamisel enne 2002. aasta 1. jaanuari esitatud avalduse alusel maa müügihinnaks 1993. aasta maa maksustamishind või 1996. aasta maa maksustamishind, kui viimane on madalam kui 1993. aasta maa maksustamishind. Eelnõukohase seadusega välistatakse maa hinna tõus ka nendele maa ostueesõigusega erastamise menetlustele, kus avaldus on esitatud pärast 2001. aastat.

Kavandatud muudatus on oluline maareformi ühetaoliseks elluviimiseks. Ajaks, mil hakkavad kehtima uued maa maksustamishinnad, on tõenäoliselt lõpetamata veel vähemalt tuhat maa ostueesõigusega erastamise või hoonestusõiguse seadmise menetlust ja seda enamasti õigustatud isikust mitteolenevatel põhjustel, näiteks haldusorgani tegevusetuse või kohtuvaidluste tõttu. Ei oleks õiglane ega põhjendatud, et õigustatud isikud peaksid maa maksustamishinna muutumise tõttu tasuma müügihinna, mis on oluliselt kõrgem teiste maa erastajate tasutud müügihinnast. Kavandatav muudatus välistab isikute ebavõrdse kohtlemise, aitab ennetada eelnevaga seotud vaidlusi ning aitab seega kaasa maareformi kiiremale lõpetamisele.

Punktiga 3 täiendatakse MaaRS-i § 35¹ lõikega 2¹, mis täpsustab võimalust tasuda maa müügihinna järeilmaksuga selliselt, et maa omandaja tasub igal aastal vähemalt hoonestusõiguse aastatasule vastava summa, kuid mitte vähem kui 360 eurot aastas. Järeilmaksu tasumine sellise graafikuga võimaldab isikul maa kiiremini välja osta ja vähendab riigi kulutusi lepingute haldamisel. Arvestades praegu hoonestusõigusega koormatud kinnisasjade 2001. aasta maa maksustamishindasid, võib eeldada, et järeilmaksu keskmine periood hakkab olema 3–5 aastat. Muudatus annab ehitise omanikule võimaluse saada maa omanikuks sama suurte iga-aastaste

maksetega, mida ta hoonestusõiguse seadmise korral maksaks hoonestusõiguse tasuna kogu hoonestusõiguse kehtivuse jooksul ehk 36–99 aastat. Hoonestusõigusega maa omandamise järelmaksu nõudeid hakkab riik haldama juba olemasolevas maa järelmaksunõuete infosüsteemis, mida kasutatakse maareformi elluviimisel sõlmitud maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise ning riigimaa koormamise lepingute haldamiseks ning hüpoteegipidaja ja riigimaa valitseja ülesannete tõhusamaks täitmiseks.

Punktiga 4 täiendatakse MaaRS-i §-ga 40⁴. MaaRS-i alusel kasutusvalduse seadmise sätestamisel oli seadusandja algne tahe, et kasutustasu oleks turupõhine. Kuni 01.01.2003 kehtinud MaaRS-i §-s 34¹ oligi sätestatud, et kasutusvalduse tasu määramise aluseks on kohalik keskmine kasutusvalduse tasu ning kasutusvalduse tasu võib üle vaadata iga viie aasta järel. Praktikas ei olnud aga kohaliku keskmise kasutusvalduse tasu ehk turupõhise tasu määramiseks korda kehtestatud ning erakäibes sõlmitavate põllumajandusmaa kasutuslepingute tasude kohta puudus ülevaade. Seetõttu kehtestati 2009. aastast MaaRS-i §-s 34¹ kord, et kasutusvalduse aastatasu suurus on 2% kehtivast maa maksustamishinnast. Enamikus kehtivates kasutusvalduse lepingutes on seaduse alusel sätestatud tingimus, et kasutustasu on 2% maa maksustamishinnast. Korralise hindamise järel hakkab maa maksustamishind kajastama maa harilikku väärtust ehk tasu hakkab olema turupõhisemal alusel.

Eeltoodud põhjustel tuleb kõikidele uute maa maksustamishindade kehtestamise ajal veel kehtivatele MaaRS-i alusel sõlmitud esmastele kasutusvalduse lepingutele nende kehtivusaja lõpuni kohaldada pärast korralist hindamist kasutustasu 2% uuest maksustamishinnast, sõltumata sellest, millise MaaRS-i redaktsiooni kehtivuse ajal on kasutusvaldus seatud. See aitab tagada õigusselguse ning kõikide esmaste kasutusvaldajate ühetaolise kohtlemise.

3.12. Riigilõivuseaduse muutmine

Eelnõukohase seaduse §-ga 12 tunnistatakse kehtetuks RLS-i 6. peatüki 4. jao 2. jaotis, mis koosneb §-st 139. Kuivõrd maa hindamise seaduses ei nõuta enam maa hindajalt litsentsi, tuleb seetõttu muuta ka RLS-i ning tunnistata kehtetuks maa hindamise tegevuslitsentsi taotluse läbivaatamise eest tasutavat riigilõivu käsitlev säte.

3.13. Riigivaraseaduse muutmine

Eelnõukohase seaduse §-ga 13 muudetakse RVS-i.

Maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud kinnistute haldamine on muutumas riigile ebamõistlikult koormavaks. Maareformi käigus seati ja seatakse riigimaale hoonestusõigusi riigimaal asuvate ehitiste omanike kasuks juhul, kui isik ei soovinud või ei saanud endale kuuluva hoone alust maad erastada. Valdavalt on tegemist eluhoonetega ehk inimeste kodudega. Praeguseks on riigimaadele seatud 1700 hoonestusõigust, maareformi lõpetamisel võib lisanduda järgneva paari aasta jooksul veel hinnanguliselt 2100 hoonestusõigust, seega saab riigil olema kokku ligikaudu 3800 hoonestusõiguse lepingut. Vajadusele lahendada maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud kinnistute staatus, kuna need kinnistud on riigile mittevajalikud ja suurte halduskuludega, on viidatud ka 01.08.2019 Vabariigi Valitsuse heaks kiidetud „Riigi kinnisvara valitsemise koondaruandes 2015–2018“⁵⁴. Aruande punktis 3.3 on sedastatud, et probleemi lahendamiseks on vaja välja töötada kord, mis tagab maareformi

⁵⁴Kättesaadav arvutivõrgus:

https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/document_files/kinnisvara_valitsemise_koondaruanne_2015-2018.pdf

seaduse alusel seatud hoonestusõiguse omanikule õiguse koormatud kinnisasi omandada lihtsustatud korras.

Kui riik jääbki kinnistute omanikuks, saavad pikemas perspektiivis probleemiks riigi maale pärast hoonestusõiguse lõppemist jäävad ehitised, mille ohutuse tagamine ja likvideerimine on riigile kulukad. Lisaks võivad ehitised olla jätkuvalt kasutusel inimeste elukohtadena.

Punktiga 1 muudetakse RVS-i § 105¹ lõiget 1 ja **punktiga 2** tunnistatakse kehtetuks sama paragrahvi lõige 2. Lõikes 1 sätestatakse hoonestajale võimalus osta maa riigilt välja, kui hoonestusõigus on seatud MaaRS-i alusel. Seetõttu jäetakse RVS-i § 105¹ lõike 1 esimesest lausest välja tähtajad, kuna seni seaduses sätestatud tähtaeg osutus liiga lühikeseks, et kõigil isikutel oleks olnud piisavalt aega kinnisasja võõrandamist taotleda. Edaspidi on hoonestajal võimalik taotleda maa võõrandamist kogu hoonestusõiguse perioodi vältel. Maa võõrandamine hoonestajale ei ole lubatud, kui maa on vajalik avalikes huvides. Sarnaselt MaaRS-i põhimõtetega lubatakse ühel või mitmel kaasomanikul omandada kogu hoonestusõigusega koormatud maa olukorras, kus teised kaasomanikud ei ole maa omandamisest huvitatud. Sel juhul jäävad ehitise teiste omanike õigused siiski kaitstuks, kuna nende kasuks seatud hoonestusõigus jääb samadel tingimustel kehtima. Selleks, et soodustada maa kiiremat väljaostmist ja tagada isikute võrdne kohtlemine, antakse võimalus osta hoonestusõigusega koormatud maa välja maareformiga samadel tingimustel.

Lõige 2 tunnistatakse kehtetuks, kuna ostueesõigust ei ole vaja enam reguleerida, kui lõikega 1 antakse võimalus maa otsustuskorras väljaostmiseks.

Punktiga 3 täiendatakse RVS-i § 105¹ lõigetega 2¹ ja 2². Lõige 2¹ reguleerib olukorda, kui hoonestusõigusega koormatud maad on võimalik omandada osaliselt. Sel juhul korraldab kinnisasja jagamise asutus, kellele maa on avalikes huvides vajalik.

Lõikega 2² sätestatakse kaitsemehhanism juhtumite jaoks, kus hoonestusõiguse omanikul ei ole seadusest tulenevalt õigust hoonestusõiguse alust maad omandada või kus riik on keeldunud lõikes 1 sätestatud alusel maa võõrandamisest. Sätte kohaselt võib elamumaa sihtotstarbega maa maksustamishinna muutumisest tingitud hoonestusõiguse tasu aastane tõus olla sellisel juhul kuni 10% hoonestusõiguse kehtivast tasust. Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 määrusest nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“ tulenevalt on hoonestusõiguse tasu elamumaal 2% maa maksustamishinnast. Maa maksustamishind tõuseb prognooside kohaselt korralise hindamise järel hoonestusõiguste alusel maal keskmiselt kaheksa korda, sellega kasvaks hoonestusõiguse tasu keskmiselt kaheksa korda, mis on hoonestajatele ilmselt rahaliselt koormav. Kuna osadel inimestel puudub võimalus kõrgemat hoonestusõiguse tasu vältida oma kodu aluse maa omandamise teel, tajuvad nad tasu suurt tõusu ebavõrdse kohtlemisena. Seetõttu sätestab eelnõu hoonestusõiguse tasu kasvaks analoogse piirangu, mida rakendatakse ka maamaksu tõusu korral.

Erand sätestatakse elamumaa sihtotstarbega kinnisasjadele eelkõige selleks, et vähendada mõju inimeste kodude alusele maale seatud hoonestusõigustele. Seni maareformi käigus seatud 1700 hoonestusõigusest umbes 85% on seatud elamumaa sihtotstarbega kinnisasjadele.

Erandi eesmärgiks on kaitsta hoonestusõiguse tasu järsu tõusu eest isikuid, kellel ei ole võimalik tasu tõusu vältida hoonestusõigusega maa omandamise teel. Osadel isikutel ei ole õigust hoonestusõigusealust maad omandada kinnisasja omandamise kitsendamise seadusest tulenevalt. Teistel juhtudel ei saa riik nõustuda hoonestusõigusealuse maa võõrandamisega, kuna vajab maad avalike ülesannete täitmiseks. Näiteks võib tegemist olla juhtumitega, kus

hoonestusõigused asuvad maavarade maardlate kohal või olemasolevate või kavandatavate infrastruktuuriobjektide või muude objektide aladel.

Ülejäänud isikud, kellel eelnõu kohaselt on RVS-i § 105¹ lõike 1 alusel õigus taotleda maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud riigi omandis oleva kinnisasja hoonestajale võõrandamist, saavad hoonestusõiguse tasu tõusu vältida hoonestusõigusealuse maa omandamise teel ning saavad seejuures kasutada ka järelmaksuvõimalust. Järelmaksu suurus ja hoonestusõiguse tasu on samas suurusjärgus, seega on tagatud nende isikute võrdne kohtlemine.

Punktiga 4 täiendatakse RVS-i § 105¹ lõigetega 4 ja 5. Lõike 4 lisamise eesmärk on määrata, kes otsustab maa võõrandamise või sellest keeldumise. Otsustajaks on riigivara valitseja. Soodustamiseks maa väljaostmist, võimaldatakse lõikega 5 maa ostjal kasutada järelmaksu ja maksenõuete tasumise tagamiseks seatakse kinnisasjale riigi kasuks hüpoteek. Hüpoteeegi seadmine, haldamine ja kustutamine toimub MaaRS-is sätestatud alustel.

3.14. Veeseaduse muutmine

Eelnõukohase seaduse §-ga 12 muudetakse VeeS-i § 215 lõike 2 esimest lauset ja § 230 lõike 1 teist lauset. VeeS-i § 215 lõige 2 reguleerib avaliku veekogu kaldaga püsivalt ühendatud (kaldajoont mittemuutva) ehitisega koormamise tasu suurust, milleks kehtiva seaduse kohaselt on 4% ehitisega või selle osaga koormatud avaliku veekogu osa arvestuslikust maksustamishinnast. VeeS-i § 230 reguleerib hoonestustasu avaliku veekogu koormamise korral kaldaga püsivalt ühendamata ehitisega. Hoonestustasu suurus kehtiva seaduse kohaselt on 4% ehitise kasutamise otstarbele vastava sihtotstarbega maa Eesti keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnast, mis arvutatakse avaliku veekogu koormatava ala pindalast lähtudes.

Mõlemas sättes asendatakse tasumäär 4% määraga 3%⁵⁵. Muudatus on tingitud riigimaa kasutamise tasumäärade ühtlustamisest (vt seletuskirja punkti 2.3) ning aitab leevendada tasude järsku tõusu. Valdava enamiku avalikku veekogu rajatud ehitiste (nt kalasumpade) kasutusotstarbest tulenevalt arvestatakse VeeS-i alusel tasu reeglina tootmismaa sihtotstarbega maa järgi. Võrreldes 2001. aasta maa korralise hindamise tulemustega on tootmismaa keskmine väärtus Eestis kasvanud keskmiselt umbes neli korda. Kui tasumäär muutmata jätta, tõuseksid vastavas ulatuses ka §-des 215 ja 230 sätestatud tasud. Uue maa korralise hindamise tulemusel tõusevad hoonestustasud eeldatavalt ka vaatamata tasumäära langetamisele umbes kolm korda, kuid hetkel makstavate hoonestustasude suurus on suhteliselt tagasihoidlik. Täpsemalt, TTJA andmete kohaselt on Eestis viimase viie aasta jooksul väljastatud 17 hoonestusluba, millest ainult kolme hoonestusloa tasu on kõrgem tuhandest eurost. Kehtivate hoonestuslubade keskmine tasu on suurusjärgus 300–400 eurot.

TTJA-le on esitatud ka suurt ala hõlmava hoonestusloa taotlusi, millele vastava hoonestusloa tasu ulatuks mitmekümne tuhande euroni, kuid nende taotluste alusel hoonestuslube seni väljastatud ei ole.

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõus uusi termineid ei kasutata.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele ja Eesti Vabariigi põhiseadusele

⁵⁵ Tasumäära aluseks võeti Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 määruse nr 74 „Maareformi käigus riigimaa hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“ §-s 11 sätestatud tasumäärad.

5.1. Eelnõu reguleerimisala ei puuduta Euroopa Liidu õigust.

5.2. Eelnõu vastab Eesti Vabariigi põhiseadusele

5.2.1. MHS põhiseaduspärasus (otsustustasand, reguleerimistasand)

Põhiseaduse § 113 sätestab, et riiklikud maksud, koormised, lõivud, trahvid ja sundkindlustuse maksed sätestab seadus. Paragrahv välistab avalik-õiguslike maksete kehtestamise üle otsustusõiguse delegeerimise Vabariigi Valitsusele, ministritele või kohalikele omavalitsustele, kuivõrd selliste maksete kehtestamine on parlamendi suveräänne ja võõrandamatu õigus⁵⁶. Põhiseaduses sätestatud demokraatia põhimõtte järgi peab olulisemad küsimused ühiskonnas otsustama seadusandja ning ta saab oma ülesandeid delegeerida täidesaatvale võimule (haldusorganitele) vaid piiratud ulatuses. Õigusteoorias eristatakse *intra legem* ehk seadust täpsustavaid määrusi, *praeter legem* ehk seadust asendavaid määrusi ning *contra legem* ehk seadust muutvaid või tühistavaid määrusi. Reeglina võib täidesaatev võim anda üksnes *intra legem* määrusi – täitevvõimul on lubatud seadusi täpsustada, kuid ta ei või kehtestada iseseisvaid uusi õigusnorme⁵⁷.

Maamaks on riiklik maks ning riikliku maksu kehtestamisel peab Riigikogu seaduses sätestama kõik maksukohustuse elemendid, mille tulemusel tekib seaduse vahetu toimena maksukohustus. Maksukorralduse seaduse § 4 lõike 3 kohaselt sätestatakse maksuseaduses maksu nimetus, maksu objekt, maksumäär, maksumaksja, maksu saaja või laekumise koht, maksu tasumise tähtpäev või tähtaeg, perioodilise maksu korral ka maksustamisperiood, maksusumma arvutamise ja tasumise kord ning sellega kaasnevad lisakohustused, võimalikud maksusoodustused. MaaMS-i § 1 lõike 1 kohaselt on maamaks maa maksustamishinnast lähtuv maks. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt määratakse maa maksustamishind ja selle vaidlustamise kord kehtestatakse, lähtudes maa hindamise seadusest. Nendes põhimõtetes muudatusi ei tehta ning eelnimetatud maksukohustuse elemendid on jätkuvalt seaduses sätestatud.

Maa korralise hindamise meetodika täpsustab MHS-is sätestatud korda ning käsitleb detailsemalt korralise hindamise meetodilisi aspekte, mille reguleerimine seaduse tasandil ei ole otstarbekas. Määrusega kehtestatavas meetodikas täiendatakse seega seaduses toodud maa maksustamishinna kujunemise aluseks olevad hindamise meetodika põhimõtteid ja nende rakendamist. Sellisel viisil on seaduses sätestatud ning selgelt aru saada, millised on hindamise põhimõtted, ning seaduse jaoks nende rakendamise liiga detailsed täpsustused ning kirjeldused on kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrusega.

Maa korralise hindamise meetodikas ei reguleerita edaspidi korralise hindamise põhimõttelisi küsimusi nagu see, mis on korralise hindamise tulemus, millal ja kes maad hindab ja millise intervalliga edaspidi hinnatakse ning kuidas toimub hindamistulemustega tutvumine ja nende avalikustamine või vaidlustamine. Varem olid need küsimused jagatud ära nii MHS-i kui ka selle alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 19.06.2001 määrusesse nr 203 „Maa korralise hindamise kord“, sealhulgas kohati dubleerisid sätted teineteist. Edaspidi korralise hindamise korda määrusena ei kehtestata, kuivõrd selleks puudub vajadus, ning korralist hindamist ning selle meetodikat puudutavad põhialused, mis on oluline osa maa maksustamishindade kujunemisel, sätestatakse MHS-is.

⁵⁶ L. Lehis, K. Lind. PõhiSK § 113/1. – Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj, 4.vlj Tallinn: Juura 2017.

⁵⁷ A. Aedmaa jt. Haldusmenetluse käsiraamat. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2004, lk 449.

Korralise hindamise etapid saab lihtsustatult kokku võtta järgmiselt: andmete kogumine, selgitav analüüs, mudeldamine ja hindamistulemuse esitamine. See, millised andmed võetakse korralisel hindamisel aluseks, on sätestatud MHS-is. Korralise hindamise metoodikas täpsustatakse peamiselt seda, milliseid väärtust mõjutavaid tegureid maa omadustest või kasutusotstarbest tulenevalt rohkem või vähem arvestatakse (näiteks on mullaviljakus oluline maatulundusmaa (eriti haritava maa) puhul, aga ei pruugi olla sama oluline teise sihtotstarbega maa puhul). Teine oluline osa metoodikast puudutab andmete analüüsi erisuste selgitusi ja täpsustamist. Põhimõtte, et korralisel hindamisel analüüsitakse statistilise andmeanalüüsi võtteid kasutades tehingute andmeid ja maa omadusi kirjeldavaid andmeid ning hinnatakse erinevate tegurite mõju maa väärtusele, sätestatakse edaspidi seaduses. Metoodikas täpsustatakse, milliseid konkreetseid hindamismudeleid näiteks sihtotstarvete lõikes luuakse ja kasutatakse, kuidas neid täpsustatakse ja kuidas kontrollitakse tulemuste kvaliteeti.

Seega on korralise hindamise metoodikas käsitletavad aspektid väga spetsiifiliselt seotud korralise hindamise põhimõtetega kaasneva detailse tööprotsessi ning rakendamise kirjeldusega, mille reguleerimine seaduse tasandil ei ole otstarbekas ega vajalik. Kehtestatud metoodika rakendamise kohta on võimalik esitada arvamust nii avaliku väljapaneku ajal kui ka selle rakendamise õigsust vaidlustada pärast maa maksustamishindade katastrisse kandmist.

5.2.2. Tehnovõrgu või -rajatise talumistasu muutmine

Eelnõukohase seaduse §-ga 4 muudetakse AÕSRS-i § 15⁵ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest kinnisasja omanikule makstava tasu suurust. Asendatakse tasumäär 7,5% määraga 3,5% maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. Kehtiv tasumäär 7,5% on mõeldud hüvitama maa omanikule lisaks maamaksu kulule (mille suurus on kehtiva õiguse kohaselt kuni 2,5% maa maksustamishinnast) mingil määral ka saamata jäänud tulu⁵⁸. Ehk teisisõnu, talumistasu hüvitab maaomanikule tehnovõrgu või -rajatise talumisest tuleneva omandiõiguse riive. Eelnõus langetatakse talumistasu määra ning see mõjutab otseselt omandiõiguse riive eest makstavat hüvitist.

Kuna praegu kehtiva korra väljatöötamise ajal oli selge, et 2001. aasta maa maksustamishind ei kajasta enam maa tegelikku väärtust, valiti omandiõiguse riive hüvitamiseks oletatavasti selline tasumäär, mis võimaldas kehtestada mõistliku suurusega talumistasud. Uue korralise hindamise tulemusel hakkab maa maksustamishind jälle kajastama maa tegelikku väärtust, mistõttu on põhjendatud talumistasude mõistliku suuruse säilitamiseks korrigeerida seaduses sätestatud tasumäära.

Nagu käsitletud, tõuseb maa maksustamishind uue maa korralise hindamise järel keskmiselt umbes seitse korda ja kui talumistasu määr muutmata jätta, tõuseksid talumistasud seega umbes seitse korda. Talumistasud tõusevad ka uue maa korralise hindamise järel ja tasumäära muutmisel praegusega võrreldes keskmiselt 3–3,5 korda. Kui seni oli talumistasu määr kolmekordne maksimaalne maamaksumäär, siis edaspidi on talumistasu määr elamumaa ja maatulundusmaa puhul seitsmekordne maksimaalne maamaksumäär.

⁵⁸ Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse ja teiste seaduste muutmise seadus (tehnovõrgu talumise tasu muutmine) 405 SE seletuskiri, veebis kättesaadav: [https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/c4fdeb22-400f-42c5-b741-622b0f508405/Asja%C3%B5igusseaduse%20rakendamise%20seaduse%20ja%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seaduse%20\(tehnov%C3%B5rgu%20alumise%20tasu%20muutmise\)](https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/c4fdeb22-400f-42c5-b741-622b0f508405/Asja%C3%B5igusseaduse%20rakendamise%20seaduse%20ja%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seaduse%20(tehnov%C3%B5rgu%20alumise%20tasu%20muutmise))

Riigikohus on tehnovõrgu- või rajatise talumiskohustust tavajuhul pidanud põhiseaduse § 32 lõikes 2 sätestatud omandiõiguse piiranguks⁵⁹. Tasumäära muutmise põhjendusena on põhjendatud arvesse võtta ka Riigikohtu seisukohta, et „talumiskohustuse eest ette nähtud tasu suuruse piiramine on sobiv meede universaalteenuste mõistliku hinna tagamiseks. Universaalteenuste osutajate makstavate talumistasude piiramine pärsib talumistasudest tulenevat kõrgemat universaalteenuse hinda“.⁶⁰ Seejuures on Riigikohus talumiskohustuses seisneva riive hüvitise suuruse korral viidanud õiguskantsleri seisukohale ning piirangu eesmärki täiendavalt selgitanud sedasi: „Õiguskantsleri hinnangul on talumiskohustuse tasu suuruse piiramise eesmärgiks kogu Eestis elanikele elektri-, gaasi- ja muude ühenduste tagamine taskukohase hinnaga, vältides seejuures ka ootamatuid ja hüppelisi hinnatõuse, kuna talumistasude tõstmisel tõuseks tõenäoliselt ka tarbijatele pakutavate teenuste hind. Kolleegiumi arvates ei ole tasu suuruse piiramise eesmärgiks üksnes elanikele elektri-, gaasi- ja muude ühenduste kaudu tagatavate teenuste (edaspidi ka universaalteenuste) mõistliku hinna tagamine. Eesmärgiks on kõigile isikutele universaalteenuste mõistliku hinna tagamine. Universaalteenuste hinna üheks komponendiks on muu hulgas teenuse osutamise kulud, mille üheks osaks on ka talumiskohustuse eest kinnisasjade omanikele tasuda tulev hüvitis. See tähendab, et talumiskohustuse eest makstav tasu mõjutab universaalteenuse hinda. Kuna universaalteenuseid osutatakse taristu kaudu, on selles valdkonnas vabaturu toimimine raskendatud. Seega ei ole universaalteenuse hinna mõistlikkuse tagamine väiksemate kuludega põhiseadusega vastuolus ja vastab seega PS § 32 lõike 2 teise lause reservatsioonile. Eeltoodu tõttu on kolleegiumi hinnangul piirangu eesmärk tagada tehnovõrkude ja -rajatiste kaudu osutatavate teenuste kättesaadavus mõistliku hinnaga legitiimne.“⁶¹.

Sarnaseid seisukohti on Riigikohus korranud ka 11.03.2015 otsuses asjas nr 3-2-1-87-14⁶², et „hüvitis võib üldise huvi tõttu olla siiski väiksem, kui oleks piirangu täies ulatuses hüvitamine“. Samuti kinnitas Riigikohus varasemat seisukohta, et kinnisasja omanikul on nii õigus talumistasu kinnisasjaga seotud kulude kui ka õigus lisahüvitise maksmisele⁶³. Riigikohus ei ole kummaski lahendis viidanud konkreetsele tasumäärale, vaid on esitanud talumistasu kujunemise põhimõtted ning rõhutanud seda, et talumistasu tuleb maksta kõiki asjaolusid arvesse võttes õiglases suuruses. Eelnõus esitatu vastab Riigikohtu esitatud põhimõtetele.

Kui lisaks eelnevale arvesse võtta ka seda, et eelnõukohase seadusega maa korralise hindamise regulaarseks muutmine tagab edaspidi talumistasude suuruse ajakohasuse, seletuskirja punktis 3.4 toodud põhjendusi, sealhulgas talumistasu määra aluseks võetud korra muutumist, ja seda, et ka tasumäära muutmisel tõusevad talumistasud uue maa korralise hindamise tulemusel keskmiselt 3-3,5 korda, ei ole kahtlust, et talumistasu määra muutmine on põhiseadusega kooskõlas.

6. Seaduse mõju

6.1. Kavandatav muudatus: maa korralist hindamist teeb Maa-amet iga nelja aasta tagant, määrates igale katastriüksustele maa maksustamishinna

Eelnõu kohaselt hakkab Maa-amet maa korralist hindamist alates 2022. aastast tegema regulaarselt. Seni viimane korraline hindamine toimus 2001. aastal, selle ajaga võrreldes on maa väärtused tõusnud keskmiselt seitse korda, eri omavalitsustes 2 kuni 29 korda.

⁵⁹ Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 17.04.2012 otsus nr [3-4-1-25-11](#) p 35.

⁶⁰ Samas, p 40.

⁶¹ Samas, punkt 38.

⁶² Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11.03.2015 otsus asjas nr [3-2-1-87-14](#) p 36.

⁶³ Samas p 33 ja 34.

Kaasnev mõju: mõju majandusele

Sihtrühm: maaomanikud ja maaga tehinguid tegevad isikud. Muudatus avaldab potentsiaalselt mõju kõigile maaomanikele ning maaga tehinguid sooritada soovivatele isikutele ja ettevõtjatele ehk muudatus puudutab kõiki isikuid ja ettevõtjaid, kellel on seos maaga Eestis, sealhulgas omavalitsusi ja riiki (riigiasutusi) kui maaomanikke. Muudatus puudutab riigiasutustest peamiselt Keskkonnaministeeriumi, kelle valitsemisalas on enamik riigi omandis olevast maast (ligikaudu 1,5 mln hektarit ehk 88%). Seega võib sihtrühma pidada suureks.

Mõju avaldumise sagedus on keskmine, kuivõrd korralist hindamist tehakse edaspidi perioodiliselt igal neljandal aastal.

Mõju ulatus on keskmine. Kindlaksmääratud perioodi tagant toimuva korralise hindamisega kaasneb oluline positiivne mõju – see korrastab kinnisvaraturgu, kuna maaomanikel ja turuosalistel on selgem ülevaade maa väärtustasemetest (ligipääs tehinguhindade andmestikule ehk tehingute andmebaasile on piiratud). Pärast seda, kui riik on määranud katastriüksuste maksustamishinnad, saab igaüks nendega mugavalt tutvuda e-lahenduste kaudu. Maaomanike kulud vähenevad seoses maa väärtuse teadasaamiseks eksperthinnangute tellimise vajaduse kahanemisega, näiteks maa müügi- või ostuhinna ning kasutustasu määramiseks ja muude maa väärtusel põhinevate kokkulepete sõlmimiseks. Korralise hindamise tulemused on maaomanikele lisainfoallikaks. Ettevõtted saavad positiivse mõjuna ülevaate oma maade väärtustest ka finantsaruandluseks.

Perioodiliste hindamiste tulemused on laiema kasutusala ning võimaldavad hoida ka riigiasutustel ja kohalikel omavalitsustel kokku erakorralise hindamise tellimise kulusid. Positiivse mõjuna arvutatakse kõik maksustamishinnad pärast järgmist hindamist ühtsetel alustel ja vähenevad erisused maksustamishindade arvutusmetoodika tõlgendamisel KOV-ide lõikes. Selle tulemusel muutub riigi maksusüsteem läbipaistvamaks. Samuti on riigil ja KOV-idel parem ülevaade maade väärtustest (maade bilansilise väärtuse aluseks on tihti maa maksustamishind).

Seadusemuudatuse mõju maaomanike ning maaga tehinguid sooritada soovivate isikute ja ettevõtjate jaoks on seega oluline.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste töökorraldusele

Sihtrühm: kõik kohalikud omavalitsused, seega võib sihtrühma pidada suureks.

Mõju avaldumise sagedus on harv, kuivõrd korralist hindamist tehakse edaspidi perioodiliselt igal neljandal aastal.

Mõju ulatus on keskmine. Kuivõrd hindajaks on edaspidi Maa-amet, väheneb selle võrra KOV-ide töökoormus, samas riigiasutuste töökoormus oluliselt ei suurene. Seni oli korralisel hindamisel KOV-i ülesanneteks näiteks hinnatsoonide piiride ja maa väärtuse täpsustamine ja kooskõlastamine, maa hindamise tulemuste väljapaneku korraldamine ning hindamistulemuste kohta tehtud parandusettepanekute edastamine maa hindajale, põhjendatud paranduste ja täienduste kooskõlastamine ning maakasutuse sihtotstarbe liikide ja kõlvikute määramisega seonduvate hindamistulemuste avalikustamisel tekkinud pretensioonide lahendamine.

Lisaks määrab katastriüksuste maksustamishinnad pärast järgmist maa korralist hindamist Maa-amet kui hindaja. Kuna kehtiva seaduse kohaselt on arvutamise kohustus KOV-idel, väheneb selle muudatusega KOV-ide töökoormus.

Teoreetiliselt vähenevad seega KOV-ide ülesanded, kuivõrd aga korralist hindamist ei ole tehtud ligi 20 aastat, ei tekita see ilmselt töökorralduses olulist muudatust.

Kuna perioodilise maa korralise hindamise järel hindamistulemuste kasutusvõimalused laienevad, on KOV-idel võimalik ajakohaseid tulemusi kasutada mitmesugustel eesmärkidel, näiteks munitsipaalmaade majandamisel, renditingimuste ja võõrandamistingimuste tingimuste määramisel ning sundvõõrandamise käigus maaomanikega peetavate läbirääkimiste alusena.

Lisaks tuleb arvestada, et kuna ehitusõiguse andmeid hakatakse edaspidi maa korralisel hindamisel arvesse võtma ja see võib kaasa tuua maaomanike senisest suurema soovi ehitusõigust andvaid haldusakte ja dokumente ajakohastada, võib suureneeda KOV-ide sellega seonduv koormus.

Eeltoodust tulenevalt on mõju kohalike omavalitsuste töökorraldusele oluline.

Sihtrühm: riigiasutused. Muudatus puudutab peamiselt Keskkonnaministeeriumi haldusalas olevat Maa-ametit. Seega on sihtrühm väike.

Mõju avaldumise sagedus on suur. Korralist hindamist tehakse edaspidi perioodiliselt igal neljandal aastal. Lisaks määrab Maa-amet maa maksustamishindu ka korraliste hindamiste vahelisel ajal. Samuti saab Maa-amet maa maksustamishindu kasutada maa hariliku väärtuse või kasutustasu määramisel.

Mõju ulatus on keskmine. Lähtuvalt asjaolust, et Maa-ameti pädevuses on maa hindamisega seotud tegevuste korraldamine, puudutab muudatus vaid nimetatud asutust. Töökoormuse kasv kaasneb eelkõige hindamise aastatel, s.o igal neljandal aastal, seejuures võimaldab perioodiline hindamine planeerida edukalt edaspidiseid töökorralduslikke tegevusi (nt hoonestamata maid võõrandab RVS-i alusel valdavalt Maa-amet). Katastriüksuste maksustamishindade määramise kohustuse ülevõtmisega ei suurene Maa-ameti töökoormus pärast järgmist korralist hindamist olulisel määral. Kõik isikud saavad maksustamishindadega tutvuda maakatastris.

Eeltoodust tulenevalt on mõju Maa-ameti töökorraldusele oluline.

6.2. Kavandatav muudatus: tehingute andmebaasi andmetele juurdepääsu laiendamine

Edaspidi on tehingute andmebaasi andmetega võimalik tutvuda ja saada nendest väljavõtteid isikul, kellel on selleks õigustatud huvi. Õigustatud huvi ei pea edaspidi tõendama maa hindaja (6. ja 7. kutsetaseme hindaja) hindamiseks oma pädevuse piires, samuti riikliku statistika tegija ning avalik-õiguslikust juriidilisest isikust teadus- ja arendusasutus seadusega pandud avalik-õigusliku ülesande täitmiseks. Samuti ei pea õigustatud huvi tõendama tegevusloa kohustusega ja Finantsinspeksiooni järelevalvele allutatud krediidiasutused⁶⁴.

Kaasnev mõju: mõju majandusele

⁶⁴ Krediidiasutuste nimekiri on kättesaadav veebiaadressil <https://www.fi.ee/et/pangandus-ja-krediit/krediidiasutused>.

Sihtrühm. Muudatus avaldab potentsiaalselt mõju kõigile isikutele, kellel on seos kinnisvaraga või kellel on vaja detailset tehinguinformatsiooni (tehinguobjekti aadressi ja tehingu hinda) otsuste tegemiseks. Tehinguandmeid kasutatakse varade hindamisel nii avaliku kui ka erasektori hindamistes. Eelnõukohase seadusega laiendatakse ligipääsu tehinguandmetele 6. kutsetasemega hindajatele (hetkel kokku 42) nende pädevuse põhjal (eluotstarbeline vara), 7. kutsetasemega hindajale (15), kellel kehtivat maa hindamise tegevuslitsentsi ei ole, ning tegevusloa kohustusega ja Finantsinspektsiooni järelevalvele allutatud krediidasutustele (pangad, kokku 14), sealhulgas välisriikide krediidasutuste filiaalidele. Sihtrühm on suur.

Mõju avaldumise sagedus on keskmine. 6. ja 7. kutsetasemega hindajate ja krediidasutuste puhul vajatakse pidevalt värsket tehinguinformatsiooni hindamisteks ja tagatisvara hindamiseks ning majanduslikke otsuseid tehakse kogu aeg. Muu õigustatud huvi avaldumise sagedus on pigem väike.

Mõju ulatus on keskmine. Tehinguandmetele juurdepääsu laiendamine õigustatud huvi tõendanud isikutele annab võimaluse andmeid saada kõigil, kellel on põhjendatud eesmärk ja vajadus andmete saamiseks. Positiivse mõjuna väljastatakse andmeid isikutele, kellel on neid reaalselt vaja. Seni on Eestis olnud tehinguandmete väljastamine väga piiratud, seejuures piiratum, kui seda võimaldab isikuandmete kaitse üldmäärus. Õigustatud huvi sihtrühm hõlmab tervet ühiskonda ja arvuliselt on andmete taotluste hulka keeruline prognoosida. 6. kutsetasemega hindajatele andmete ligipääsuõiguse andmise mõju on keskmine. Positiivse mõjuna saavad ligipääsu hindajad, kellel on tehinguinformatsiooni iga päev vaja, et vara hinnates täita ühiskonna vajadusi. Teisalt korrastab eelnõukohane seadus praegust olukorda, kus andmetele on küll ligipääs ainult 7. kutsetasemega hindajatel (maa hindamise tegevuslitsentsiga), kuid samas on teada, et hindajad vahetavad omavahel andmeid. Kehtivast seadusest tulenevad piirangud raskendavad krediidasutuste jaoks neile kehtestatud tagatisvara hindamise nõuete järgimist. Piiratud on võrdlusandmetele juurdepääs olukorras, kus tagatisvara hindab ja selleks vajab andmeid krediidasutuse sisehindaja. Lisaks on krediidasutuse jaoks raskendatud väliste kinnisvarahindajate esitatud hinnangute kvaliteedi kontrollimine, mis samuti eeldab võrdlusandmete kasutamist.

Ebasoovitav mõju tuleneb asjaolust, et mida laiem on isikute ring, seda suurem on risk, et tehinguandmed jõuavad kolmandate isikuteni. Samas on teada, et praegugi jagatakse andmeid isikutega, kellel kehtiva seaduse kohaselt tehinguandmetega tutvumise õigust ei ole (kuid kellest suurel osal võib olla praktiline ja põhjendatud vajadus andmetele juurdepääsuks ning kellele nüüd ka juurdepääs antakse).

Eeltoodust tulenevalt on mõju majandusele oluline. Tehinguandmete alusel tehakse otsuseid, millel võib muu hulgas olla majanduslik mõju. Hindajatele ja krediidasutustele andmete juurdepääsu laiendamine mõjutab majandust, kuna kinnisvaraturg on osa majandusest ja kinnisvaraga seotud otsused on majandusliku mõjuga.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste töökorraldusele

Sihtrühm: Keskkonnaministeriumi haldusalas olev Maa-amet, kes peab tehingute andmebaasi. Seega on sihtrühma suurus väike.

Mõju avaldumise sagedus on suur. Värsket tehinguinformatsiooni vajatakse pidevalt hindamisteks, samuti tagatisvara hindamiseks. Muu õigustatud huvi alusel taotlused ei ole üldjuhul regulaarsed ja nende esinemise sagedus pigem on keskmine.

Mõju ulatus on keskmine. Töökorralduslikult tähendab juurdepääsu omavate isikute ringi laiendamine suuremat arvu andmete saamise taotlusi. Töökoormus on väiksem 6. ja 7. kutsetasemega hindajatel ning krediitiasutustel, kuna nemad ei pea eelnõu järgi õigustatud huvi tõendama. Kui keegi muu soovib tehingute andmebaasi andmetele juurdepääsu, tuleb Maa-ametil hinnata, kas huvi on eesmärgipärane ja vajalik. See tähendab mõningast töökoormuse kasvu, samas ei esitata eelduslikult selliseid taotlusi iga päev.

2019. aastal väljastati maa hindajatele 210 952 tehingu andmed, riigilõivu laekus sellest 63 286 eurot. Andmete väljastamine täiendab riigikassat igal aastal summaga suurusjärgus 60 000 eurot. Õigustatud isikute ringi laiendamine tähendab suuremat andmete tellijate hulka ning suuremat riigilõivu.

Eeltoodust tulenevalt on mõju Maa-ameti töökorraldusele oluline.

6.3. Kavandatav muudatus: lubatud maksimaalse maamaksumäära vähendamine ja maksumäärade määramine sihtotstarvete gruppide lõikes

Muudatusega vähendatakse lubatud maksimaalset maamaksumäära elumumaal ja maatulundusmaal 0,5%-le ning ülejäänud sihtotstarvetega maadel 1%-le maa maksustamishinnast. Seejuures määratakse maksumäärad sihtotstarvete kaupa kolmes grupis: elumumaa ja maatulundusmaa õuemaal kõlvik, ülejäänud maatulundusmaa sihtotstarbega maa ning teiste sihtotstarvetega maad.

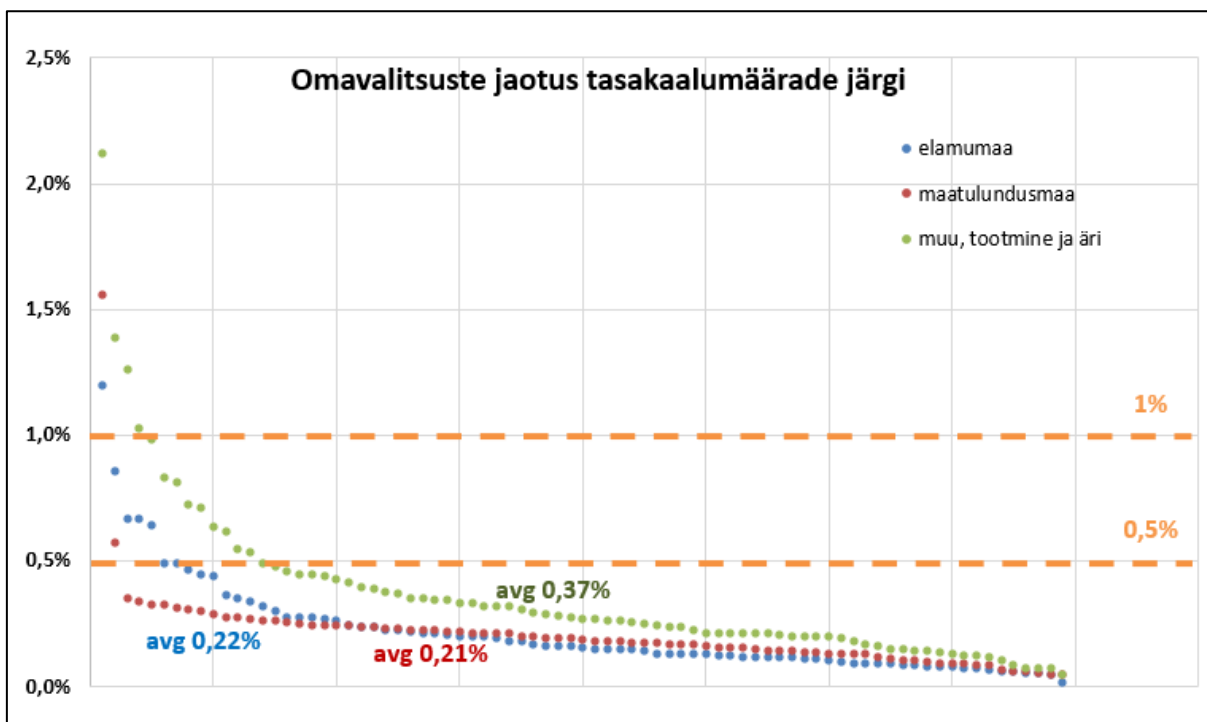
Kaasnev mõju: mõju majandusele (maksumaksjate kulud)

Sihtrühm: kõik maamaksu subjektid. Isikute arvu, kellele muudatus mõju avaldab, on võimalik määrata väljastatud maamaksuteadete järgi. 2020. aastal saatis MTA 323 921 isikule 389 606 maamaksuteadet.

Mõju ulatus on keskmine. Maamaksumäärade muutumisel ja sihtotstarvete gruppide lõikes määramisel tuleb maamaksu subjektidel maksta maamaksu uute maamaksumäärade järgi. KOV-ide volikogud kehtestavad maamaksumäärad ning sellest sõltub, missugune on maade hindamise ja madalamate maksimaalsete maamaksumäärade mõju maaomanike jaoks. Kuigi maade väärtus on pärast 2001. aastal toimunud hindamist kasvanud mitmekordseks, ei tõuse maamaks tänu madalamatele maksumääradele ja maamaksu tõusu piirmääradele uute maa maksustamishindade jõustumisel järsku märkimisväärselt, vaid järk-järgult pikema perioodi jooksul. Maamaksumäärade määramine sihtotstarvete gruppide lõikes teeb maamaksu subjektide jaoks maksumäärade mõistmise lihtsamaks, kuna kokku on üksnes kolm sihtotstarvete gruppi seniste hinnatsoonide asemel.

Joonis 5. Maamaksumäärade n-ö tasakaalupunktid KOV-ide kaupa pärast maade hindamist sihtotstarbe kolmes grupis⁶⁵

⁶⁵ Lühend „avg“ (ingl k *average*) joonisel tähistab omavalitsuste keskmist tasakaalumäära.



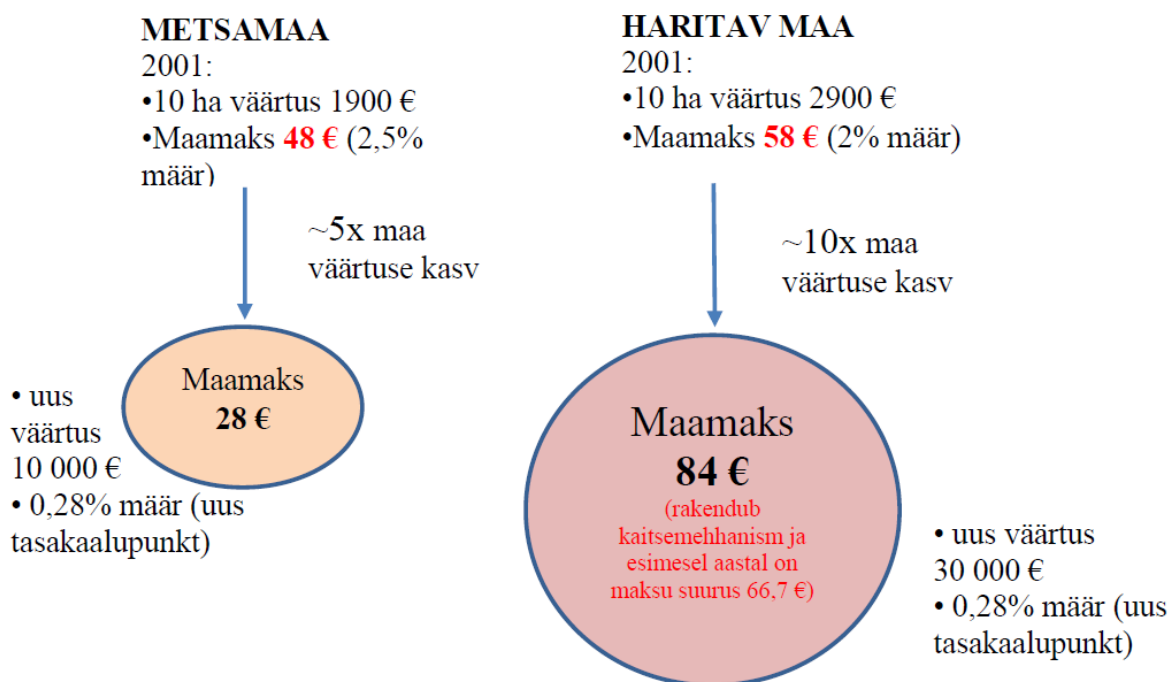
Kuigi keskmiselt on maade väärtus kasvanud piirkonniti 7 korda, on osades KOV-ides maa väärtus kasvanud vaid 2–3 korda. Muudatustes sätestatud maksimummäärade korral on arvestatud, et kavandatavad muudatused ei vähendaks enamiku KOV-ide jaoks maamaksu praegust laekumist. Kui uued maksimaalsed maamaksumäärad tähendavad mõnele KOV-ile maamaksutulu vähenemist, kompenseeritakse see tasandusfondi kaudu.

Mõju avaldumise sagedus on keskmine. MaaMS-i § 8 lõike 1 kohaselt tekib maamaksukohustus sama aasta 1. jaanuaril ning maamaksu tasutakse MaaMS-i § 7 lõike 1 kohaselt kas üks või kaks korda aastas. Muudatuse jõustumisel maksavad maamaksu subjektid maamaksu uute madalamate maamaksumäärade järgi maa maksustamishinnast. MaaMS-i § 5 lõike 1 kohaselt kehtestab KOV-i volikogu maksumäärad hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juuliks. Seega võivad sihtotstarvete gruppide maamaksumäärad muutuda kõige sagedamini kord aastas.

Ebasoovitavate mõjude risk on väike, kuna maksusumma tõusu piirab maamaksu tõusu piirmäär ehk maamaksusumma saab maksimaalselt võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga tõusta kuni 10%.

Joonis 6. Näide, kuidas pärast maade hindamist mõjutab ühtne maatulundusmaa (v.a õueala kõlvik) maksumäära kehtestamise võimalus põllumaa ja metsamaa sama suure maaüksuse maksu suurust ühes konkreetses KOV-is⁶⁶

⁶⁶ Keskmise põllumassiivi suurus on 6,7 ha ning keskmiselt on ühe põllumajandustootja käes 66,2 ha. Keskmise metsaomandi suurus on füüsilisest isikust omanikul 6,79 ha ja juriidilisest isikust omanikul 78,3 ha, keskmiselt on kõikide erametsaomanike lõikes 10,7 ha metsamaad. Allikad: PRIA (2018, 2019), Keskkonnaministeerium (2019, esialgsed andmed).



Eeltoodust tulenevalt on mõju majandusele oluline.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele

Sihtrühm: MTA ametnikud, kes tegelevad maamaksu infosüsteemi arendamisega. Maamaksu infosüsteemi arendamisega tegelevad MTA-s üksnes mõned ametnikud. Samuti avaldab muudatus mõju kõigile KOV-idele, kelle haldusterritooriumil asuvad maamaksu objektid.

Mõju ulatus on väike. Muudatus eeldab maamaksu infosüsteemi arendust. Kuna infosüsteemi arendamine on ühekordne tegevus ning muudatus ei nõua MTA töötajatelt töökorralduse muutmist, siis saab asuda seisukohale, et mõju ulatus MTA-le on väike. Muudatus puudutab kõiki KOV-e. Muudatus eeldab KOV-ide volikogudelt maamaksu määrade määramist sihtotstarvete gruppidele piirmäärade vahemiku põhjal. Muudatus vähendab nende KOV-ide koormust, kes enne määrasid eri sihtotstarvetele erineva maamaksu määrade, kuna võimaldab mitmele sihtotstarbele määrata ühesuguse maksumäärade. Maade hindamine tagab turupõhise maa maksustamise, mis võib tõsta KOV-ide tulubaasi. Keskmisest rohkem kallinenud maade omanikud maksavad praegu maamaksu vähem, kui nende maade turuväärtus eeldaks, ning vähem kallinenud maade omanikud maksavad praegu ebaproportsionaalselt rohkem, kui turuväärtus eeldaks. Uus korraline hindamine muudab maa maksustamise õiglasemaks. KOV-ide volikogud kehtestavad maamaksu määrade ning sellest sõltub, kui palju mõjutavad maade hindamine ja madalamad maksimaalsed maamaksu määrade KOV-ide eelarvet. Muudatustes sätestatud maksimummäärade korral on arvestatud, et kavandatavad muudatused ei vähendaks enamiku KOV-ide jaoks maamaksu praegust laekumist.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna muudatus eeldab ühekordset MTA infosüsteemide arendust, mille maksumus on ligikaudu 1 mln eurot. KOV-ide jaoks eeldab muudatus ühekordset maamaksu määrade muutmist maa hindamistulemuste jõustumisele eelneval aastal.

Ebasoovitavate mõjude risk on väike, kuna MTA-le eraldatakse eelarvest maamaksu infosüsteemi arendamiseks vajalik raha. KOV-idele on ebasoovitavate mõjude risk väike, kuna volikogudel säilib võimalus määrata maamaksu määrade suurus maksumäärade vahemikust,

seejuures silmas pidades, et tulud ei kahaneks. Kui uued maksimaalsed maamaksumäärad tähendavad mõnele KOV-ile maksutulu vähenemist, kompenseeritakse see tasandusfondi kaudu.

Eeltoodust tulenevalt ei ole mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele oluline.

6.4. Kavandatav muudatus: maamaksu tõusule seatakse piirmäär

Muudatuse kohaselt rakendatakse maa korralisest hindamisest ning maksumäärade muutusest tulenevalt maamaksu järsu tõusu vältimiseks maamaksusumma aastasele kasvule 10% piirmäära ning sätestatakse, et kui maksusumma suurenemine on võrreldes eelmise maksustamisperioodiga 10%, kuid väiksem kui 5 eurot, suurendatakse maksusummat 5 euro võrra, kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksusummani.

Kaasnev mõju: mõju majandusele (maksumaksjate kulud)

Sihtrühm: maamaksu subjektid, kelle maamaksusumma suureneks ilma maamaksu tõusu piirmäärata võrreldes eelmise maksustamisperioodiga rohkem kui 10%.

Mõju ulatus on keskmine. Maade korralise hindamise ja uute maamaksumäärade rakendamise tõttu suureneb eeldatavasti enamiku maksumaksjate maamaksukohustus. Kuna maade korralist hindamist ei ole veel tehtud ega ole ka teada, millised maamaksumäärad KOV-id kehtestavad, pole võimalik öelda täpset maksumaksjate hulka, kellele rakendatakse maamaksu tõusu piirmäära.

Tabelis 3 on esitatud maksuteatiste suurused valitud maa sihtotstarvete lõikes. Need on n-ö baasnumbrid, mille suhtes rakenduks maamaksu tõusu piirmäär.

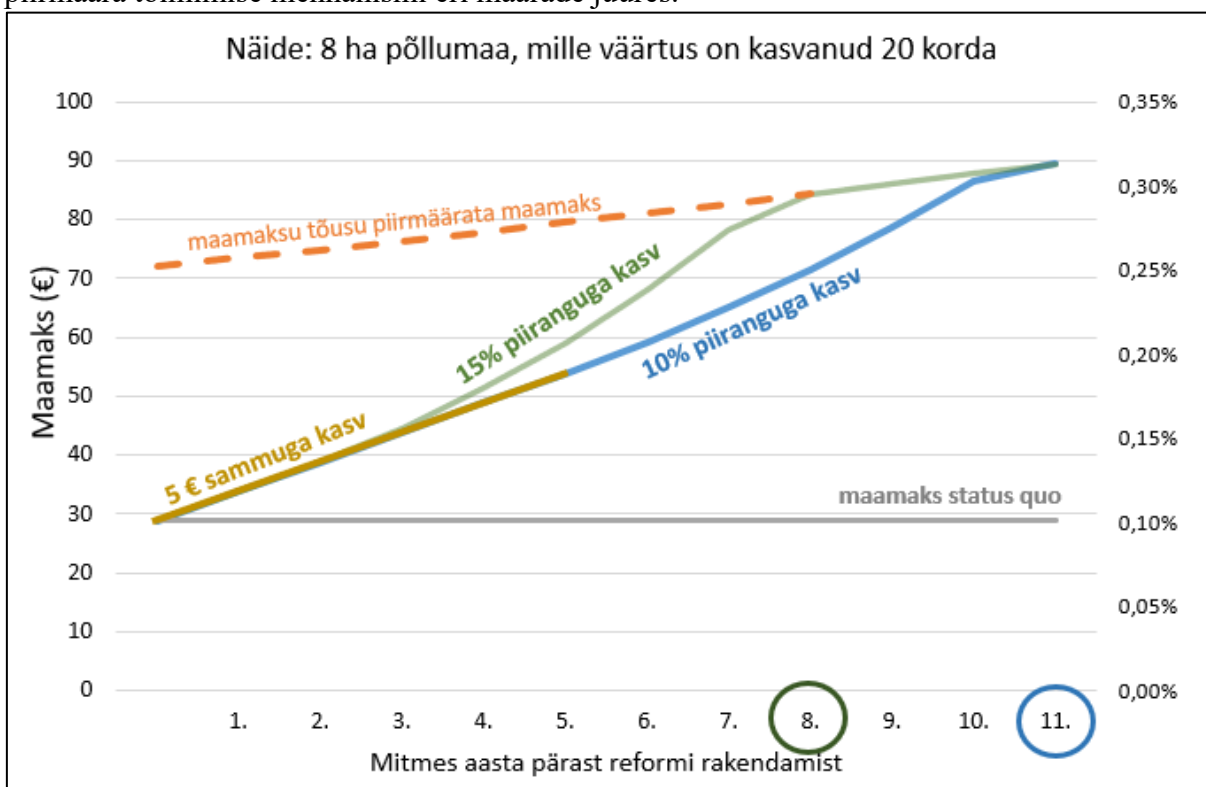
Tabel 3. Maamaksusuuruse näited 2001. aasta maksustamishindade ja 2018. aasta maksumäärade juures (mustaga mediaan ja punasega suurus, millest 80% teatistest vastavas KOV-is on väiksemad)

KOV/piirkond	Kogu KOV/piirkond	Elamu-maa	Maatulundus-maa	Ärimaa	Tootmis-maa	Segaots-tarve	Mäetööstus maa	Muu maa
Tallinna linn	19 (80)*	17	360	69 (1010)*	99 (1375)*	19	1570	374 (1624)*
Tartu linn	13	12	23	162 (685)*	61 (291)*	13	–	109 (475)*
Pärnu linn	20	18	22	53 (307)*	25 (148)*	16	39	52 (252)*
Harjumaa (v.a. Tallinn)	32	34	25	155	85 (592)*	158	340	59 (279)*
Muu Eesti	19	13	24	61	23	30	44	22 (95)*

Kui lahtris ei ole toodud punase värviga numbrit, on nn 80% maksuteatiste hõlmamise piiri juures numbrid suhteliselt väiksed ja erinevus mediaaniga ei ole suur⁶⁷. Tabeli eesmärk on välja tuua punasega näited, kus juba praegu on maamaksusuurus arvestatav ning ka 10%-line kasv võib olla märkimisväärne.

Mõju avaldumise sagedus on keskmine. MaaMS-i § 8 lõike 1 järgi tekib maamaksukohustus sama aasta 1. jaanuaril ning maamaksu tasutakse MaaMS-i § 7 lõike 1 kohaselt kas üks või kaks korda aastas. Maamaksu aastase kasvu piirang tähendab, et järgnevatel aastatel suureneb maamaks järk-järgult, kuni jõuab maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksusummani. See võimaldab maamaksu kasvu hajutada pikema perioodi peale.

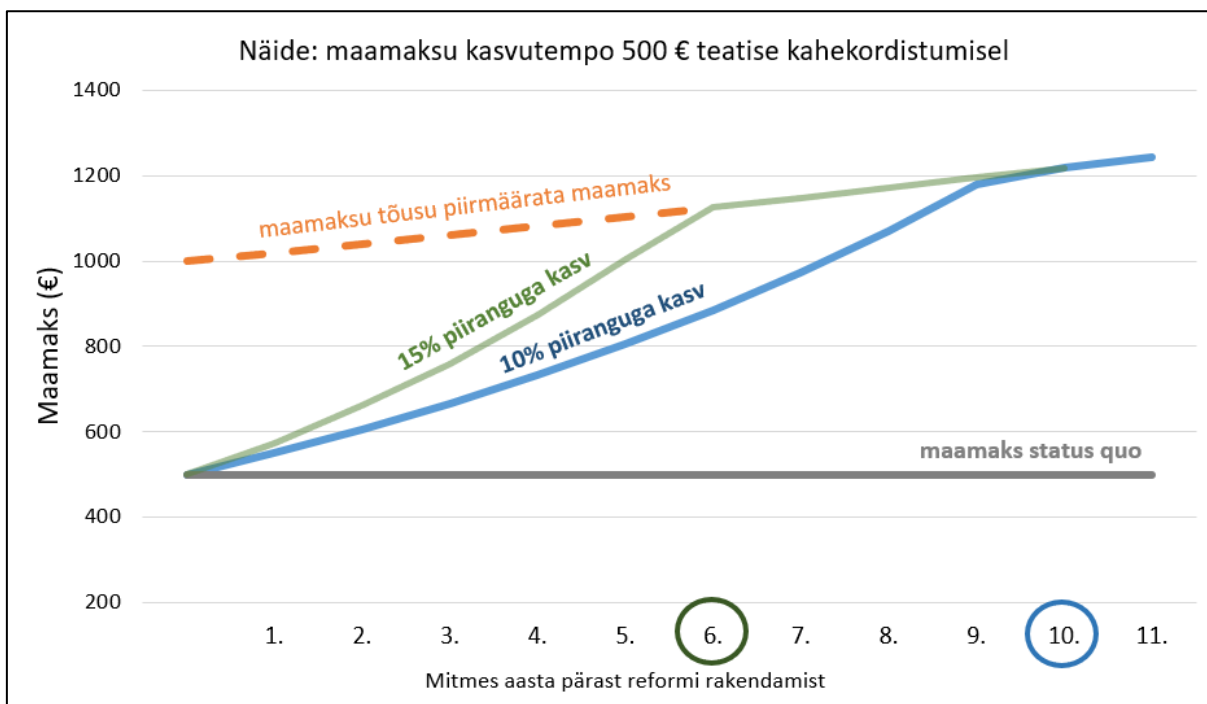
Joonis 7. Maamaksu tõusu piirmäära ehk kaitsemehhanismi toimimise näide, kui KOV seaks maksumääraks näiteks 0,25%⁶⁸. Toodud on ka 15%-lise piirmäära näide, ilmestamaks piirmäära toimimise mehhanismi eri määrade juures.



Joonis 8. Maamaksu tõusu piirmäära toimimise näide, kui maamaksu praegune suurus oleks 500 eurot (ja uus maamaks tarbijahinnaindeksiga korrigeeritud). Toodud on ka 15%-lise piirmäära näide, ilmestamaks piirmäära toimimise mehhanismi eri määrade juures.

⁶⁷ Aluseks on 4-kordne erinevus mediaanist. Kui 80% maksuteadetel on vahe mediaaniga üle 4 korra, on tabelis esitatud numbrid punasega.

⁶⁸ Näites on toodud ühe konkreetse KOV-i nn uus tasakaalumäär pärast maade hindamist (kogu laekumine sama, mis 2018. a). Aga näites toodud maaüksuse väärtus on KOV-is maade väärtuse keskmisest kasvust oluliselt kiiremini kasvanud. Uus maamaksusuurus on korrigeeritud tarbijahinna indeksiga (THI) näitamaks perioodi peale hajutatult, milline on maamaksu kasv, kui maid hinnatakse regulaarselt. THIga korrigeerimine on konservatiivne hinnang maa väärtuse tõusule.



Joonistel 7 ja 8 näitab punktiirjoon maamaksu tegelikku suurust pärast maade hindamist kehtestatud uue maksustamishinna ja maksumäära korral. Näitlikustamiseks on joonistel ka välja toodud, kuidas tõuseks maamaks, kui maamaksu tõusu piirmäär oleks 15%. Erinevus 10% ja 15%-lise piirmäära vahel seisneb selles, kui kiiresti jõuab maamaks maksustamishinna ja määra alusel arvatud tegeliku maamaksuni. 10%-lise maamaksu tõusu piirmäära rakendamisel jõuab maamaks maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksusummani kümnendal aastal pärast reformi rakendumist. Seevastu 15% suuruse maamaksu tõusu piirmäära puhul jõutaks maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksu summani kuuendal aastal. Valitsuskabineti otsusega valiti 10%-line piirmäär, seda eelkõige selleks, et vältida maaomanike maamaksukoormuse liiga kiiret kasvu. Piirjoont on tinglikult suurendatud THI võrra, et näitlikustada tulevaste perioodide hindamise mõju. Lihtsustamise mõttes ei ole joonistele pandud 4 aasta järel planeeritavate hindamiste mõju astmelise muutusena.

Maamaksu tõusu piirmäära rakendatakse püsivalt kõikide tulevaste maade hindamiste ja maamaksu määrade tõstmise korral.

Ebasoovitavate mõjude risk on väike, kuna eeldatavasti hakkab maksumaksjatel maksumaksu tõusma, kuid liiga järsu maksumaksu kasvu hoiab ära maamaksu tõusu piirmäär.

Eeltoodust tulenevalt on mõju majandusele oluline.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele

Sihtrühm: MTA ametnikud, kes tegelevad maamaksu infosüsteemi arendamisega. Maamaksu infosüsteemi arendamisega tegelevad MTA-s üksnes mõned ametnikud. Samuti avaldab muudatus mõju KOV-idele, kelle maamaksutulu suurus sõltub kehtestatud maamaksu määrade ja maamaksu tõusu piirmäärast.

Mõju ulatus on keskmine. Muudatus eeldab maamaksu infosüsteemi arendust. Kuna infosüsteemi arendamine on ühekordne tegevus ja muudatus ei nõua MTA töötajatelt töökorralduse muutmist, saab asuda seisukohale, et mõju ulatus MTA-le on väike. Muudatus puudutab enim omavalitsusi. Sellest, millised maamaksumäärad KOV-id kehtestavad, sõltub ka nende maamaksulaekumise suurus.

Mõju avaldumise sagedus on keskmine, kuna olenevalt kehtestatud maamaksumäärade suurusest ning maade korralise hindamise tulemustest võib maamaksu tõusu piirmäär rakenduda mitmeid aastaid, kuni jõuab järk-järgult maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast sõltuva maamaksusummani.

Ebasoovitavate mõjude risk on väike, kuna KOV-id saavad ise kehtestada maamaksumäärad seaduses sätestatud vahemike järgi ja seejuures leida endale sobivaimad määrad, mis toovad kaasa võimalikult vähe ebasoovitavaid mõjusid. On võimalik, et mõne KOV-i maamaksulaekumised võivad uute maksumäärade kehtestamisel esimestel aastatel pisut väheneda, kuna osade kinnistute maa maksustamishind on tõusnud vähem kui teiste kinnistute oma. Näiteks nn tasakaalumäära juures võib see kaasa tuua teatud määral maamaksu laekumiste vähenemise, kuid see mõju kahaneb või kaob täielikult aja möödudes, kui kõrgemate maa maksustamishindadega kinnistute omanikud hakkavad rohkem maamaksu maksma.

Eeltoodust tulenevalt on mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele oluline.

6.5. Kavandatav muudatus: maamaksumäärade muutuste kehtestamine kuus kuud enne maksustamisaasta algust

Muudatuse kohaselt peavad KOV-ide volikogud maamaksumäärade muutused kehtestama vähemalt kuus kuud enne maksustamisaasta algust.

Kaasnev mõju: mõju majandusele (maksumaksjate kulud)

Sihtrühm: kõik maamaksu subjektid.

Mõju ulatus on väike. Maamaksumäärade muutumisest saavad maamaksu subjektid teada kuus kuud enne maksustamisaasta algust. Kehtiva seaduse kohaselt kehtestab maksumäära KOV-i volikogu hiljemalt maksustamisaasta 31. jaanuariks. Muudatuse tulemusena jääb maamaksu subjektidele senisest rohkem aega tarbimis- ja säästmisvõimalusi planeerida ning valmistuda maamaksu maksmiseks ja KOV-idel jääb rohkem aega oma eelarvet planeerida.

Mõju avaldumise sagedus on väike. MaaMS-i § 8 lõike 1 kohaselt tekib maamaksukohustus sama aasta 1. jaanuaril ja maamaksu tasutakse MaaMS-i § 7 lõike 1 kohaselt kas üks või kaks korda aastas.

Ebasoovitavate mõjude riskid puuduvad.

Eeltoodust tulenevalt ei ole mõju majandusele oluline.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele

Sihtrühm: kõik KOV-id.

Mõju ulatus on väike. Muudatus eeldab, et KOV-ide volikogud määravad maamaksumäärad vähemalt pool aastat enne maksustamisaasta algust. Volikogude koormus ei muutu, kuna maksumäärad tuleb määrata ka kehtiva seaduse kohaselt, kuid alles maksustamisaasta 31. jaanuariks.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna muudatus eeldab vajaduse korral ühekordset maamaksumäärade määramist kalendriaasta jooksul.

Ebasoovitavate mõjude riskid puuduvad.

Eeltoodust tulenevalt ei ole mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele oluline.

6.6. Kavandatav muudatus: liitsihtotstarbega maal eluruumides elavate elanike lisamaksuvabastus

Muudatuse kohaselt vabastatakse maamaksu tasumisest liitsihtotstarbega maal asuvas hoones elavad ning MaaMS-is sätestatud tingimustele vastavad elanikud lisaks maa elumumaa sihtotstarbega osale ka maa teiste sihtotstarvete osade eest.

Kaasnev mõju: mõju majandusele (leibkondade kulud)

Sihtrühm. Muudatus avaldab mõju liitsihtotstarbega maal, mille vähemalt üks sihtotstarvetest on elumumaa, asuvas hoones elavatele ning MaaMS-is sätestatud tingimustele vastavatele maamaksu subjektidele. Nimetatud isikud moodustavad hinnanguliselt vaid väikese osa maamaksu subjektide koguarvust. Isikute arvu, kellele muudatus mõju avaldab, ei ole võimalik täpselt määrata. 2020. aastal saatis MTA 323 921 inimesele 389 606 maamaksuteadet. Katastriüksuseid, millele on määratud mitu sihtotstarvet ning millest vähemalt üks on elumumaa, on Eestis kokku 4684. Liitsihtotstarbega katastriüksustel asuvad enamasti kortermajad. Seetõttu on sihtrühm suurem kui liitsihtotstarbega katastriüksuste arv. Samas tuleb arvestada ka asjaoluga, et kõik liitsihtotstarbega katastriüksused ei kuulu füüsilistele isikutele ning kõik liitsihtotstarbega katastriüksustel asuvate eluruumide omanikud ei vasta MaaMS-is sätestatud maamaksuvabastuse saamise eeldustele.

Tabel 4. Kodualuste maade maamaksuvabastuse liitsihtotstarbega maadele laiendamise mõju

KOV	Liitsihtotstarbega maadel elavalt koduomanikelt laekuv maamaks (€)	Maksuteadete arv	Mediaan maksuteatise suurus (€)
Tallinn	227 000	8 400	13
Tartu linn	7 000	570	7
Viimsi vald	2 600	80	10
Saaremaa vald	1 400	80	6
Rakvere linn	1 100	110	4
Haapsalu linn	900	40	20
Harku vald	800	40	11
Rae vald	400	20	10
Pärnu linn	400	30	5
Rapla vald	370	10	19
<i>KOGU EESTI</i>	<i>245 000</i>	<i>9 700</i>	<i>12</i>

Mõju ulatus on keskmine. Maamaksuvabastuse laiendamisel ei maksa liitsihtotstarbega maatükil asuvas hoones elavad ning MaaMS-is sätestatud tingimustele vastavad elanikud enam maamaksu (lisaks maa elamumaa osale) ka maale määratud teiste sihtotstarvete osade eest. Seetõttu jääb isikutele rohkem raha kätte ning suurenevad isikute tarbimis- ja säästmisvõimalused ning kaudselt paraneb ka toimetulek.

Mõju avaldumise sagedus on keskmine. MaaMS-i § 8 lõike 1 järgi tekib maamaksukohustus sama aasta 1. jaanuaril ning maamaksu tasutakse selle sätte järgi üks või kaks korda aastas. Muudatuse jõustumisel ei tule liitsihtotstarbega maatükil asuvas hoones elaval ja seaduses sätestatud tingimustele vastaval elanikul enam maksuhaldurile igal aastal maksu tasuda.

Ebasoovitavate mõjude riskid on väikesed, kuna kõikide KOV-ide eelarvete peale laekub kokku 245 000 eurot vähem maamaksu, mille kompenseerimist ei ole hetkel kavandatud. Peamiselt avaldab see mõju Tallinna eelarvele.

Eeltoodust tulenevalt on mõju majandusele oluline.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele

Sihtrühm: MTA ametnikud, kes tegelevad maamaksu infosüsteemi arendamisega. Maamaksu infosüsteemi arendamisega tegelevad MTA-s üksnes mõned ametnikud. Samuti avaldab muudatus mõju KOV-idele, kelle haldusterritooriumil asuvad liitsihtotstarbega maatükid, mille üks sihtotstarvetest on elamumaa ning millel asuvas hoones elavad MaaMS-is sätestatud maamaksuvabastuse tingimustele vastavad elanikud. Peamiselt puudutab muudatus suuremaid asulaid, kus asub enim elamu- ja ärimaa liitsihtotstarbega maatükke.

Mõju ulatus on keskmine. Muudatus eeldab maamaksu infosüsteemi arendust. Kuna infosüsteemi arendamine on ühekordne tegevus ja muudatus ei nõua MTA töötajatelt töökorralduse muutmist, saab asuda seisukohale, et mõju ulatus MTA-le on väike. Muudatus puudutab enim omavalitsusi, kus asub suurem osa elamu- ja ärimaa liitsihtotstarbega maatükke. 6.07.2020 seisuga on 12 577 liitsihtotstarbega katastriüksusest 3497 elamu- ja ärimaa liitsihtotstarbega. Muudatusest tulenev maamaksuvabastuse kogumõju KOV-idele on ligikaudu 245 000 eurot, sealhulgas Tallinna linna osa sellest on enam kui 90%.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna muudatus eeldab ühekordset infosüsteemide arendust.

Ebasoovitavate mõjude risk on väike, kuna MTA-le eraldatakse maamaksu infosüsteemi arendamiseks vajalik raha. Kui kodualuse maa maksuvabastus laiendatakse liitsihtotstarbega maadele, tähendab see mõnele KOV-ile maamaksutulu vähenemist, mis kompenseeritakse tasandusfondi kaudu.

Eeltoodust tulenevalt ei ole mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele oluline.

6.7. Kavandatav muudatus: MaaMS-i § 11 lõigetes 5 ja 6 sätestatu täpsustamine

Kui KOV otsustab kohaldada lõigetes 5 ja 6 sätestatud maksuvabastusi, saab seda muudatuse järgi teha ainult ühe maa eest, kohaldades lõikes 1 toodud kodualuse maa maksuvabastust.

Kaasnev mõju: mõju majandusele (maksumaksjate kulud)

Sihtrühm: pensionärid, puuduva töövõimega isikud ja represseeritud.

Mõju ulatus on väike. MTA-lt saadud andmete kohaselt oli 2019. aastal 1092 isikut ning 2020. aastal 1019 isikut, kelle maale koduomaniku soodustust ei rakendatud, kuid rakendati pensionäri, puuduva töövõimega isiku või represseeritu maamaksuvabastust. Maksuvabastuse muutumisest saavad maamaksu subjektid teada kuus kuud enne maksustamisaasta algust. Seetõttu jääb maamaksu subjektidele rohkem aega tarbimis- ja säästmisvõimalusi planeerida ning valmistuda maamaksu maksmiseks. Lisaks avaldab muudatus positiivset mõju nendele isikutele, kes on seni saanud üksnes kodualuse maa maksuvabastuse, kuid kelle maa on suurem kui 0,15 ha ning kelle KOV on otsustanud kehtestada MaaMS-i § 11 lõigetes 5 ja 6 sätestatud maamaksuvabastusi.

Mõju avaldumise sagedus on väike. MaaMS-i § 8 lõike 1 järgi tekib maamaksukohustus sama aasta 1. jaanuaril ja maamaksu tasutakse MaaMS-i § 7 lõike 1 järgi üks või kaks korda aastas.

Ebasoovitavate mõjude riskid on väikesed. Muudatuse kohaselt ei ole võimalik osadele maadele edaspidi maamaksuvabastust rakendada, kuna nendele maadele ei rakendata koduomaniku maksuvabastust, ning nende maade omanike maamaksukohustus võib suureneeda.

Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele

Sihtrühm: KOV-id, kes on muudatuse jõustumiseni kohaldanud MaaMS-i § 11 lõigetes 5 ja 6 sätestatud maamaksuvabastust nendele maadele, millele ei kohaldata § 11 lõikes 1 sätestatud kodualuse maa maksuvabastust. 2019. aastal oli selliseid omavalitsusi 36, 2020. aastal 35.

Mõju ulatus on keskmine. Muudatus eeldab, et muudatuse sihtrühmas olevad KOV-id vaatavad oma maamaksuvabastuste korra üle. KOV-ide koormus ei muutu, kuna see kord tuleks MaaMS-iga kooskõlla viia ühekordse otsusega. 2020. aastal kehtestasid 35 KOV-i § 11 lõigete 5 ja 6 alusel maamaksusoodustusi kogusummas 120 291 eurot.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna piisab ühekordsest maamaksuvabastuse korra muutmisest.

Ebasoovitavate mõjude riskid puuduvad.

6.8. Kavandatav muudatus: tehnovõrkude talumistasu määra muutmine

Muudatuse kohaselt on tehnovõrgu või -rajatise talumise eest kinnisasja omanikule makstava tasu suurus aastas 3,5 protsenti (senise 7,5 protsenti asemel) maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega.

Kaasnev mõju: mõju majandusele (maaomanike tulud)

Sihtrühm: kõik isikud, kelle kinnisasjadel asuvad avalikes huvides tehnovõrgud või -rajatised. Samas tuleb arvestada, et AÕSRS-i § 15⁵ lõike 3 kohaselt ei maksta paljudel juhtudel tehnovõrkude- ja rajatiste liigist ja maa sihtotstarbest tulenevalt talumistasu või makstakse seda kitsenduse sisulise ulatuse väiksema koefitsiendi alusel.

Mõju ulatus on keskmine. Kõikide olemasolevate tehnovõrgu või -rajatise talumise eest kõigile maaomanikele makstav maksimaalne võimalik aastane tasu praegu kehtiva maksustamishinna ja talumistasu määra järgi on umbes 2 miljonit eurot⁶⁹. Kuna uuel korralisel hindamisel tõuseb maa maksustamishind keskmiselt umbes seitse korda, võiks maaomanikele makstav maksimaalne võimalik aastane tasu praegu kehtiva talumistasu määra järgi teoreetiliselt olla umbes 14 miljonit eurot. Eelnõukohase muudatuse korral oleks maksimaalne võimalik aastane tasu peaaegu seitse miljonit eurot. Seega tõusevad talumistasud uue maa korralise hindamise järel ja tasumäära muutmisel keskmiselt 3–3,5 korda.

Kuna talumistasu makstakse neile maaomanikele, kes seda taotlevad, on viimastel aastatel välja makstud talumistasusid parkümmend protsenti maksimaalseist võimalikest. Kui talumistasud üldiselt tõusevad, tõuseb tõenäoliselt ka nende maaomanike osakaal, kes talumistasu saamiseks taotluse esitavad. Samas ei ole ka edaspidi tõenäoline, et talumistasu taotleksid kõik või isegi peaaegu kõik maaomanikud, kellel see õigus oleks. Ka kehtiva talumistasude maksmise korra jõustumine 2019. aastal tõi kaasa talumistasude suuruse ja ka tasu taotlevate maaomanike arvu kasvu, kuid ei toonud kaasa seda, et talumistasu oleks taotlenud suurem osa maaomanikest, kellel selleks oleks õigus olnud. Seetõttu jääb muudatuse tegelik mõju praktikas väiksemaks.

Mõju ulatust vähendab ka see, et osa talumistasust on mõeldud maamaksu hüvitiseks. Kuna nii maamaks kui ka talumistasu sõltuvad maa maksustamishinnast, ei ole talumistasu muutumisel maaomanikele pikaajalist arvestatavat mõju, sest osa talumistasust tuleb maaomanikul maksta ära maamaksuna.

Mõju avaldumise sagedus on väike. AÕSRS-i §-st 15⁶ kohaselt makstakse talumistasusid üks kord aastas.

Järgnevalt on esitatud mõned näited praeguste talumistasude suuruse kohta kehtivate maa maksustamishindade korral ning eelnõukohase seadusega kavandatud korra ja 2024. aastal jõustuvate maa maksustamishindade korral.

Näide 1

- Hirmo-Vidriku katastriüksus (87401:003:0201) Võru maakonnas Võru vallas Halla külas;
- pindala 6,46 ha;
- sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- 100% metsamaa kõlvik;
- elektriõhuliini kaitsevööndi ala ehk kitsenduse ulatus 6016 m² (9,31%);
- katastriüksuse maa maksustamishind on 1640 eurot;
- prognoositav maa maksustamishind on 7000 eurot;
- kaitsevööndialuse maa maksustamishind on $9,31\% \times 1640 = 152,68$ eurot;
- kaitsevööndialuse maa prognoositav maksustamishind on $9,31\% \times 7000 = 651,7$ eurot;
- kitsenduse koefitsient AÕSRS-i lisa 1 järgi on 1,0 (elektri jaotusvõrk ilma sihtotstarbelise kasutuseeta maatulundusmaal);
- talumistasu kehtiva seaduse alusel on $7,5\% \times 152,68 \times 1,0 = 11,45$ eurot;
- talumistasu eelnõu ja eeldatava maa maksustamishinna alusel on $3,5\% \times 651,7 \times 1,0 = 22,81$ eurot.

Näide 2

⁶⁹ Aluseks on võetud Maa-ameti talumistasude kalkulaatori andmed.

- Hirvepõllu katastriüksus (87401:001:0223) Võru maakonnas Võru vallas Mäe-Kõokülas;
- pindala 18 516 m²;
- sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- 100% haritava maa kõlvik;
- kaitsevööndi ala ehk kitsenduse ulatus on 594 m² (3,21%);
- katastriüksuse maa maksustamishind on 280 eurot;
- prognoositav maa maksustamishind on 5000 eurot;
- kaitsevööndialuse maa maksustamishind on $3,21\% \times 280 = 8,99$ eurot;
- kaitsevööndialuse maa prognoositav maksustamishind on $3,21\% \times 5000 = 160,5$ eurot;
- kitsenduse koefitsient AÕSRS-i lisa 1 järgi on 0,5 (elektri jaotusvõrk sihtotstarbelise kasutusega maatulundusmaal);
- talumistasu kehtiva seaduse alusel on $7,5\% \times 8,99 \times 0,5 = 0,34$ eurot. Kuna summa on alla ühe euro, siis talumistasu ei maksta;
- talumistasu eelnõu ja eeldatava maa maksustamishinna alusel on $3,5\% \times 160,5 \times 0,5 = 2,81$ eurot.

Näide 3

- Järveotsa tee 14b katastriüksus (78406:603:0340) Tallinna linnas Haabersti linnaosas;
- pindala 8273 m²;
- sihtotstarve üldkasutatav maa 100%;
- kaitsevööndi ala ehk kitsenduse ulatus 7242 m² (87,54%);
- katastriüksuse maa maksustamishind on 36 980 eurot;
- prognoositav maa maksustamishind on 115 000 eurot;
- kaitsevööndialuse maa maksustamishind on $87,54\% \times 36 980 = 32 371,47$ eurot;
- kaitsevööndialuse prognoositav maa maksustamishind on $87,54\% \times 115 000 = 100 671$ eurot;
- kitsenduse koefitsient AÕSRS-i lisa 1 järgi on 1,0 (elektri põhivõrk muu otstarbega maal);
- talumistasu kehtiva seaduse alusel on $7,5\% \times 32 371,47 \times 1,0 = 2427,86$ eurot;
- talumistasu eelnõu ja eeldatava maa maksustamishinna alusel on $3,5\% \times 100 671 \times 1,0 = 3523,49$ eurot.

Kokkuvõttes on mõju maaomanike tuludele oluline.

Kaasnev mõju: mõju majandusele (tehnovõrgu või -rajatise omanike kulud)

Sihtrühm: kõik tehnovõrgu või -rajatise omanikud, kes talumistasu maksavad. Maa-ameti andmete kohaselt on selliseid isikuid hetkel 53.

Mõju ulatus on väike. Kõikide olemasolevate tehnovõrkude või -rajatiste talumise eest kõigile maaomanikele makstav maksimaalne võimalik aastane tasu praegu kehtiva maksustamishinna ja talumistasu määra järgi on umbes 2 miljonit eurot⁷⁰. Eelnõukohase muudatuse korral oleks maksimaalne võimalik aastane tasu peaaegu 7 miljonit eurot. Seega tõusevad talumistasud uue maa korralise hindamise järel ja tasumäära muutmisel keskmiselt 3–3,5 korda.

Kuna talumistasu makstakse ainult nendele maaomanikele, kes seda taotlevad, on viimastel aastatel välja makstud talumistasusid paarkümmend protsenti maksimaalsest võimalikust. Kui talumistasud üldiselt tõusevad, tõuseb tõenäoliselt ka nende maaomanike osakaal, kes talumistasu saamiseks taotluse esitavad. Samas ei ole ka edaspidi tõenäoline, et seda taotleksid kõik või peaaegu kõik maaomanikud, kel see õigus oleks. Ka kehtiva talumistasude korra

⁷⁰ Aluseks on võetud Maa-ameti talumistasude kalkulaatori andmed.

jõustumine 2019. aastal tõi kaasa talumistasude suuruse ja ka tasu taotlevate maaomanike arvu kasvu, kuid ei toonud kaasa seda, et talumistasu oleks taotlenud suurem osa maaomanikest, kellel selleks oleks õigus olnud. Seetõttu jääb muudatuse tegelik mõju praktikas väiksemaks.

Maa korraline hindamine ja kavandatav muudatus võib avaldada väikest mõju võrgutasudele, võrguettevõtete esialgsete hinnangute põhjal jääb see mõju alla 1%.

Mõju avaldumise sagedus on väike. AÕSRS-i § 15⁶ järgi makstakse talumistasu kord aastas.

6.9. Kavandatav muudatus: avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu ja -rajatise ning avalikult kasutatava tee eeldusliku kasutustasu kehtestamine

Mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste töökorraldusele

Sihtrühm: maaga toiminguid tegevad riigiasutused ja kõik KOV-id. Seega võib sihtrühma pidada suureks.

Mõju avaldumise sagedus on suur, kuna eelkõige just KOV-id seavad pidevalt sundvaldusi avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu ja -rajatise ning avalikult kasutatava tee jaoks. Riigiasutused seavad sundvaldusi harvemini, kuid siiski suhteliselt regulaarselt. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (kehtetu alates 01.07.2018) alusel seati aastatel 2007–2018 sundvaldus 548 kinnisasjale, neist 44 kohaliku omavalitsuse kasuks. Pärast KAHOS-e jõustumist (01.07.2018) on oluliselt suurenenud sundvalduste seadmine nii võrguettevõtete kui ka KOV-ide kasuks. Seisuga 18.09.2020 on sundvaldus seatud 3019 kinnisasjale. Neist 2573 on seatud võrguettevõtte ja 446 kohaliku omavalitsuse kasuks, sealhulgas avalikult kasutatava tee ja kergliiklustee rajamiseks ja kasutamiseks on seatud sundvaldus 311 kinnisasjale.

Mõju ulatus on keskmine. Muudatus ei tohiks avaldada mõju sundvalduse seadmise eest makstava tasu suurusele, kuna nii kehtiva seaduse alusel kui ka edaspidi sõltub sundvalduse tasu maa tegelikust väärtusest. Küll aga lihtsustab ja ühtlustab muudatus menetluslikult sundvalduse tasu määramist, aitab seeläbi tagada isikute võrdset kohtlemist ning vähendab vajadust maa väärtuse hindamiseks eraldi eksperdihinnanguid tellida. See võimaldab menetlusi toimetada läbipaistvamalt, kiiremini ja odavamalt.

Eeltoodust tulenevalt on mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste töökorraldusele oluline.

6.10. Kavandatav muudatus: sätestatakse alus metsaga maa hindamise ühtse metoodika kehtestamiseks

Mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste töökorraldusele

Sihtrühm: maaga toiminguid tegevad riigiasutused ja kõik KOV-id. Seega võib sihtrühma pidada suureks.

Mõju avaldumise sagedus on suur, kuna riigiasutused ja KOV-id teevad pidevalt toiminguid maaga, millel kasvab mets (sh maakorraldus, maa avalikes huvides omandamine, servituutide seadmine).

Mõju ulatus on keskmine. Muudatus ei tohiks avaldada mõju maatoimingutes maa eest makstava tasu suurusele, kuna nii kehtiva õiguse alusel kui ka edaspidi sõltuvad erinevates menetlustes metsaga maa eest makstavad tasud ja hüvitised maa tegelikust väärtusest. Küll aga lihtsustab ja ühtlustab muudatus metsaga maa tegeliku väärtuse väljaselgitamist ning vähendab

vajadust metsa väärtuse hindamiseks eraldi eksperdihinnanguid tellida. See võimaldab menetlusi teha kiiremini ja odavamalt.

Eeltoodust tulenevalt on mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste töökorraldusele oluline.

6.11. Mõju sihtrühmade kaupa

6.11.1. Mõju maaomanikele, sealhulgas koduomanikele ja üürnikele

Maaomanikele avaldab selgelt mõju lubatud maksimaalse maamaksumäära vähendamine ja maksumäärade määramine sihtotstarvete gruppide lõikes (6.3) ja maamaksu tõusu piirmäära kehtestamine (6.4). Maa korralise hindamise ja kavandatud seadusemuudatuste mõju maaomanikele vähendab kodualuse maa maamaksuvabastuse säilimine ja positiivset mõju avaldab maamaksuvabastuse laiendamine liisihotstarbega maadele (seletuskirja punkt 6.6). Kindlasti avaldab maaomanikele positiivset mõju tehnovõrkude talumistasu suurenemine (6.8).

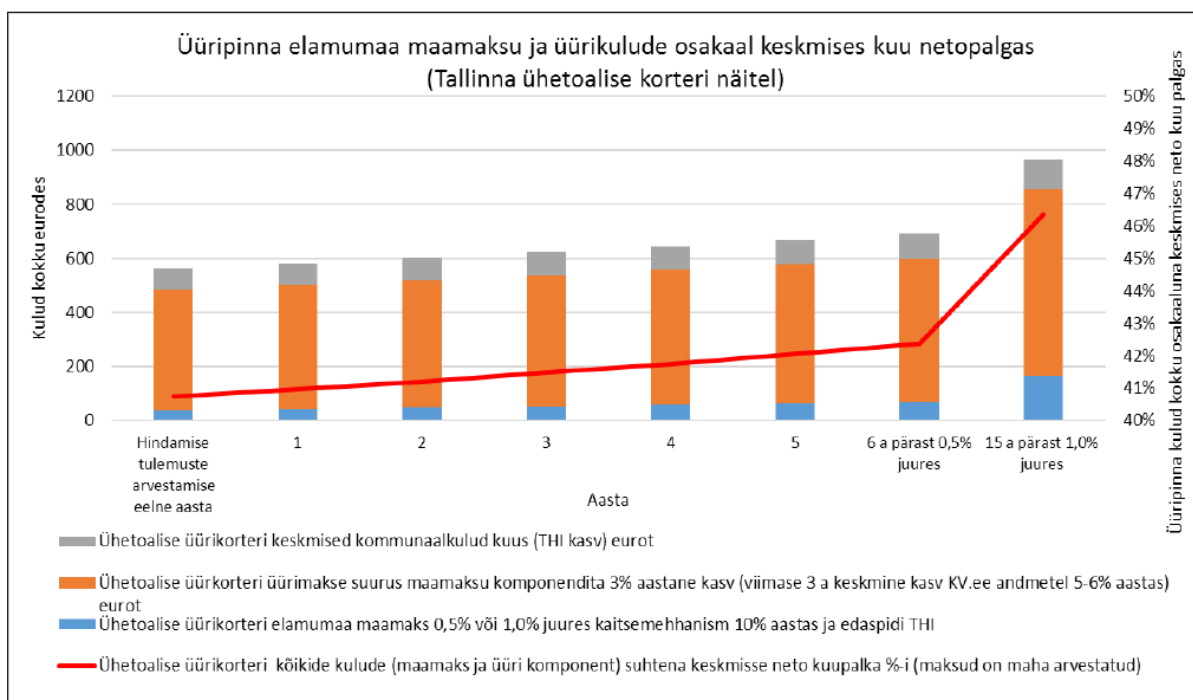
Maa korraline hindamine ja kavandatud seadusemuudatused avaldavad mõju ka kinnisvara üüri suurusele. Maade hindamise järgset elumumaa ja maatulundusmaa õueala kõlviku maamaksu kasvu piirab maksimaalse määra korrigeerimine 2,5%-lt 0,5%-le ja KOV-ide kaalutud keskmine elumumaa tasakaalumäär 0,26%. Üuritavate elamispindade puhul oli analüüsi eesmärk tuvastada, kuidas elumumaa maksimaalne maamaksumäär 0,5% või 1% võib mõjutada nii maamaksu suurust kui ka üüri suurust. Üüris sisaldub maamaksu komponent. See on analüüsis välja võetud, et üüri ja maamaksu mõju eraldi välja tuua.

Joonis 9. Maade hindamise ja maamaksumäära allapoole korrigeerimise mõju üürielamispindade maamaksu ja üüri suurusele



Rahvusvahelises võrdluses peetakse nn liigseks eluasemekulude (ainult üür, ilma ülalpidamiskuludeta) koormatuseks (*housing cost overburden*) 40% netosissetulekust⁷¹. Analüüs tehti Tallinnas asuva 37 m² ühetoalise korteri kohta, võttes aluseks üüri suuruse näitajad ning hinnati nende kulude osakaalu Eesti keskmisele palgale vastavas netosissetulekus. Eelduseks võeti, et selles korteris elab üks inimene.

Joonis 10. Maade hindamisest ja maamaksu määrade 0,5% ja 1,0% juures üheliikmelise leibkonna üürikulude osakaal keskmises netosissetulekus Tallinna ühetoalise üürikorteri näitel



Maamaksu määrade 0,5% juures jäävad üürikulud enam-vähem samaks ehk on 41% keskmisest netosissetulekust. Maamaksu määrade 1,0% juures suurenevad üürikulud 46%-le netosissetulekust, mis ületab jätkusuutlikkuse taset, milleks on 40%. Kaheliikmelisel leibkonnal 44 m² korteri üürimisel jääksid üürikulud alla 30% netosissetulekust, kui maamaksu määr tõuseks 1,0%-le.

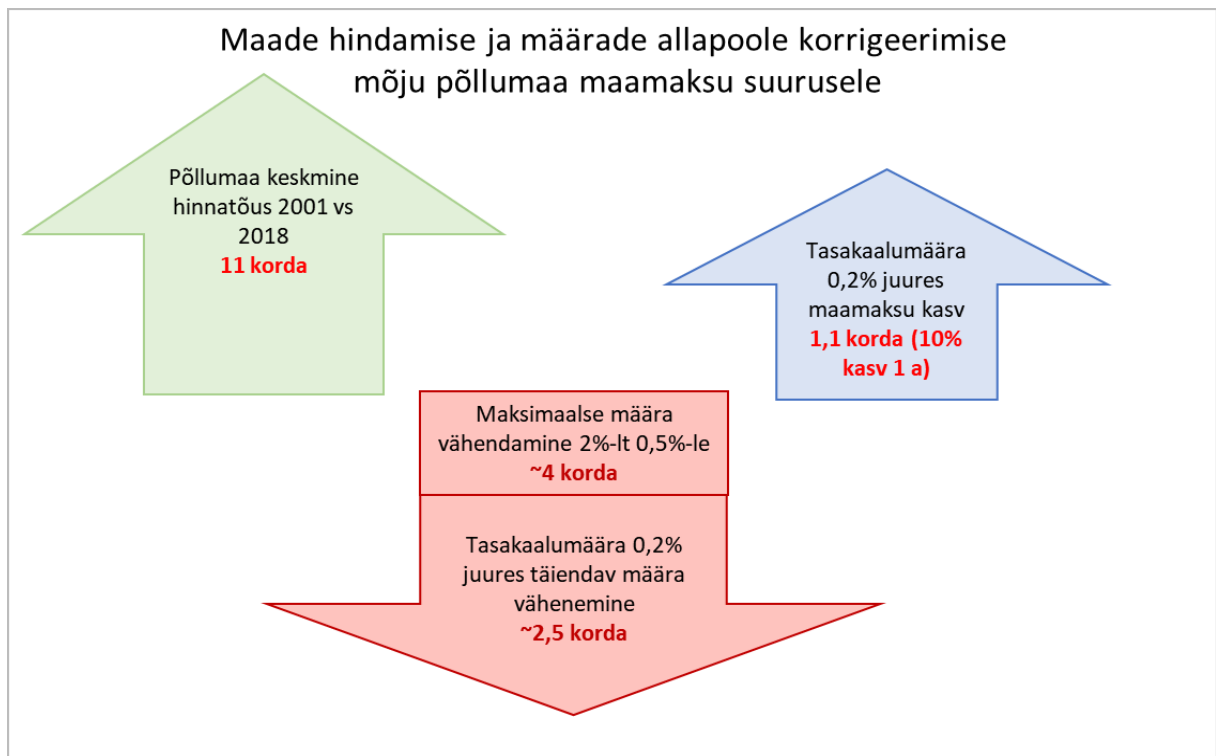
6.11.2. Mõju põllumajandustootjatele

6.11.2.1. Mõju põllumajandustootja maamaksu ja rendimakse suurusele

Maa hindamise järgse põllumaa maamaksu kasvu piirab maksimaalse määra korrigeerimine 2%-lt 0,5%-le ja KOV-ide kaalutud keskmine maatulundusmaa tasakaalumäär 0,2%. Samas on see ka n-õ soovituslik määr.

Joonis 11. Maade hindamise ja maamaksu määrade allapoole korrigeerimise keskmine mõju põllumaa maatüki maamaksu suurusele

⁷¹ OECD (<https://www.oecd.org/els/family/HCI-2-Housing-costs-over-income.pdf>).



Eelnõu koostajad analüüsisid, kuidas maatulundusmaa ühtne maksimaalne maamaksuäär 0,5% või 1% võib mõjutada Eesti põllumajandustootja konkurentsivõimet Euroopa Liidu ühisturul. Selline analüüs on vajalik, et väljapakutav maksimaalne maksumäär oleks põhjendatud. Põllumajandustootja jaoks on maa peamine tootmisvahend ning maa kasutamise kulud, nagu maamaks ja rendihind, mõjutavad tootmiskulusid suuremal määral kui muudes sektorites. Maamaksu ja rendihindu tuleb analüüsida koos, et saada adekvaatsem hinnang maaga seotud kuludele. Ülejäänud sektorites on maast suurem tähendus hoonetel ja seadmetel, mis ei ole maksustatud.

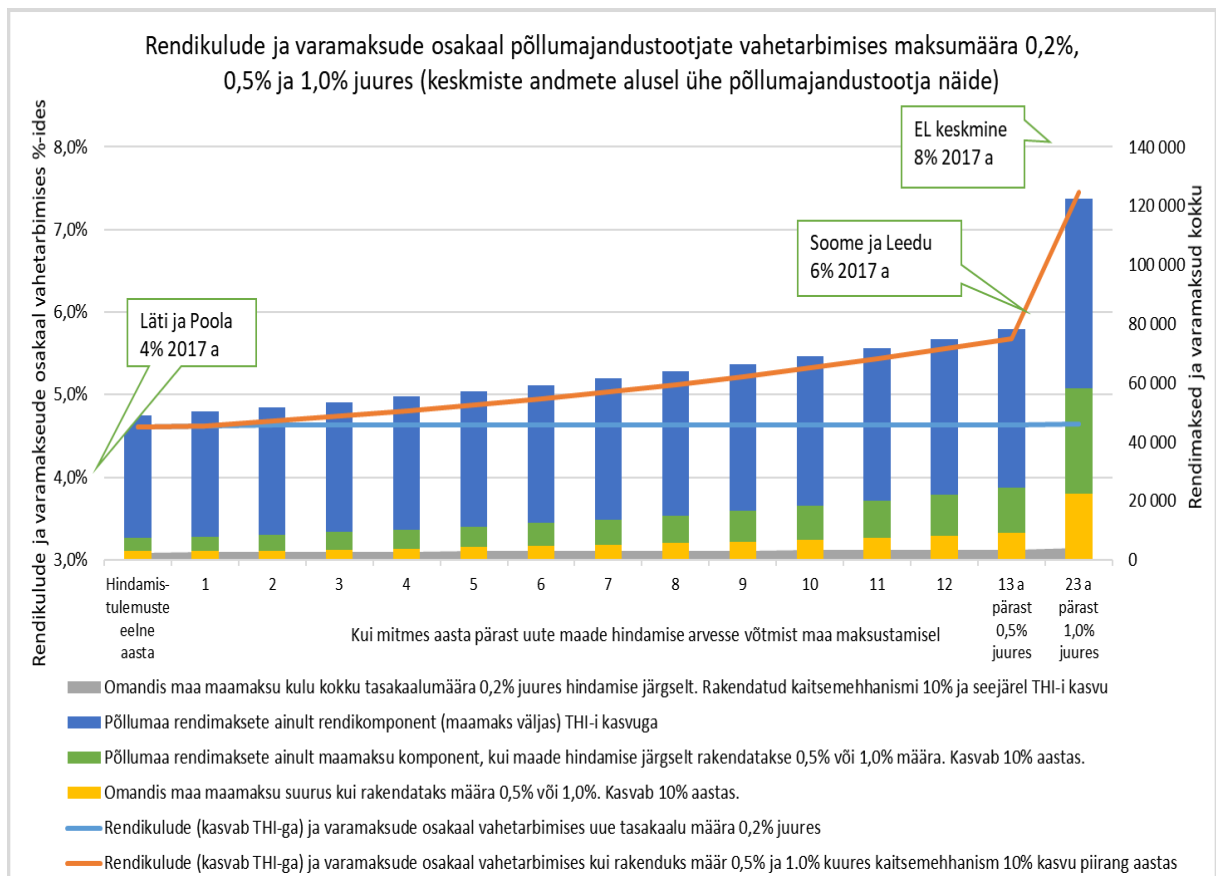
Arvutuste tegemisel on aluseks võetud 500 ha suurune põllumaa, sest alates sellise suurusega maakasutusest on üldjuhul tegemist põllumajandusliku tootmisega. Samas esineb täpselt sellise suurusega maatükki harva ning näites on pigem eeldatud suhteliselt lähestikku mitme põllumaa maatüki kombineerimist 500 ha suuruseks põllumaaks, millelt omanik maksab maamaksu. Lisaks on arvesse võetud põllumaa rentimise kulud. Eestis on põllumajandustootja kasutatavast maast 65% renditud. Seega on lisaks tootja omandis olevale põllumaale analüüsis aluseks võetud põllumajandustootja renditud maad kogupindalaga ligikaudu 930 ha.

Analüüsi aluseks võeti rendimaksete ja maamaksu kulude osakaal vahetarbimises⁷² ning võrreldi Eesti näitajat Euroopa Liidu teiste riikide vastava näitajaga. Eelkõige on oluline võrrelda Eesti põllumajandustootjate olukorda meie regiooni teiste riikidega nagu Läti, Leedu, Soome ja Poola. Kõik analüüsis kasutatavad andmed pärinevad Euroopa Liidu FADN andmebaasist ja on 2017. aasta kohta⁷³.

Joonis 12. Rendikulude ja varamaksude osakaal põllumajandustootja vahetarbimises maksumäär 0,2%, 0,5% ja 1,0% juures

⁷² Põllumajandustootja kõik sisendkulud. Vahetarbimise võrdlust kasutatakse EL-i riikide põllumajandustootjate võrdlemiseks.

⁷³ https://ec.europa.eu/agriculture/rca/database/database_en.cfm



Näitaja „varamaksud“ sisaldab üldjuhul maksu omandis oleva maa eest ja ka omandis olevate hoonete eest juhul, kui on kehtestatud kinnisvaramaks. Rendimaksud sisaldavad nii maarenti kui ka tootmishoonete renti.

Vahetarbimine tähendab sisuliselt kogu tootmiskulu⁷⁴. Analüüsis suurendati vahetarbimist tarbijahinnaindeksi võrra, sest sisendkulud suurenevad igal aastal. Võrdlusandmetes sisaldub rendimaksudes ka maamaksu komponent. See on analüüsis välja võetud, et rendi ja maamaksu mõju eraldi välja tuua.

2017. aastal oli maamaksu osakaal vahetarbimises 0,23% ja rendimaksude osakaal oli 4,5%. Maamaks üksi ei ole põllumajanduslikku tootmist oluliselt mõjutav tegur. Rendimaksude suhe vahetarbimises kasvas Eestis kiiresti aastatel 2013–2017, aga pärast seda on rendimaksude suuruse kasv stabiliseerunud. Perioodil 2017–2024 väheneb maamaksu osakaal vahetarbimises veelgi, kuna neil aastatel püsib maamaks sama, aga tootmiskulud suurenevad. Seega arvestades 19 aastat mitte toimunud korralist maa hindamist, maamaksu suuruse püsimist sama suurena alates 2013. aastast ja maamaksukulude väikest osakaalu vahetarbimises, ei ole põhjendatud eeldada, et *status quo* olukord säiliks. Maamaksu järkjärguline mõõdukas tõus ei tohiks avaldada põllumajandustootja tootmiskuludele väga suurt mõju.

Näiteks maatulundusmaa maamaksu uue tasakaalumäär 0,2% juures rendimaksude ja varamaksude suhe vahetarbimises püsib praktiliselt sama. 0,5% maatulundusmaa maksumäär juures suureneks maamaksu ja rendimaksude osakaal vahetarbimises ligikaudu 6%-ni. See tähendaks, et varamaksude ja rendimaksude osakaal vahetarbimises suureneks Eestis Soome ja Leedu vastava näitaja tasemele. Selle mõju tootjahindadele on keeruline prognoosida, sest kulusid mõjutavad lisaks muude sisendite hinna dünaamika ning põllumajanduses makstavate

⁷⁴ EL-i riikide võrdluses hinnatakse eri näitajate osakaalu vahetarbimises.

toetuste suurus ja muutumine ajas. Neid tegureid analüüsis ei kasutatud, sest selline analüüs väljaks maa hindamise tulemuste ja sellest tuleneva maamaksu mõjude fookusest.

Eesti põllumajandustootjatele makstavate toetuste osakaal vahetarbimises on seni olnud väiksem naaberriikide omast⁷⁵. Kui kõikide muude tegurite omavaheline tasakaal tulevikus ei muutu, võib eeldada, et maamaksumäär 0,5% poole liikumisel võib tekkida mõningane surve põllumajandustoodete hinna kasvule tarbijahinnaindeksist suuremas määras, et leida suurenevatele kuludele rahaline kate. Samal ajal võivad ka teised riigid varamaksusid tõsta, sest üldine maksustamise trend näeb ette tööjõumaksude koormuse vähendamist ja varamaksude koormuse suurendamist.

Kui maatulundusmaa maksumäär oleks 1,0%, suureneks varamaksude ja rendimaksude osakaal vahetarbimises 7,5%-ni, jäädes mõnevõrra alla Euroopa Liidu praegusele keskmisele tasemele ehk 8%-le. Sellise suurusega maaga seotud kulud mõjutaksid kindlasti Eesti põllumajandustootjate konkurentsivõimet halvemuse suunas. Seetõttu on eelnõus maatulundusmaa maksimaalseks maksumääraks sätestatud 0,5%.

6.11.2.2. Mõju põllumajandustootja kasutusvalduse tasule

Maareformi käigus seati riigimaale kasutusvalduseid, mille kasutustasude suurus sõltub maa maksustamishinnast. Seega avaldab uus maa korraline hindamine otsest mõju viidatud kasutustasudele. Kasutusvaldused seati maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjadele, mille kõlvikuks oli valdavalt haritav maa.

Sihtrühm: isikud, kelle kasuks seati maareformi käigus riigimaale kasutusvaldus. Kasutusvalduse lepinguid on seni sõlmitud umbes 5000. Kuna paljude isikutega sõlmiti mitu lepingut, on teoreetiliselt mõjutatud isikuid vähem, st umbes 1500. Arvestades ka kehtivate lepingute lõppemist ning kasutusvalduses oleva maa väljaostmist kasutusvaldaja poolt, on tegelikkuses mõjutatud isikute arv teoreetiliselt võimalikust mitu korda väiksem (vt täpsem analüüs allpool). Sihtrühma suurust võib seega pidada keskmiseks.

Mõju ulatus on keskmine.

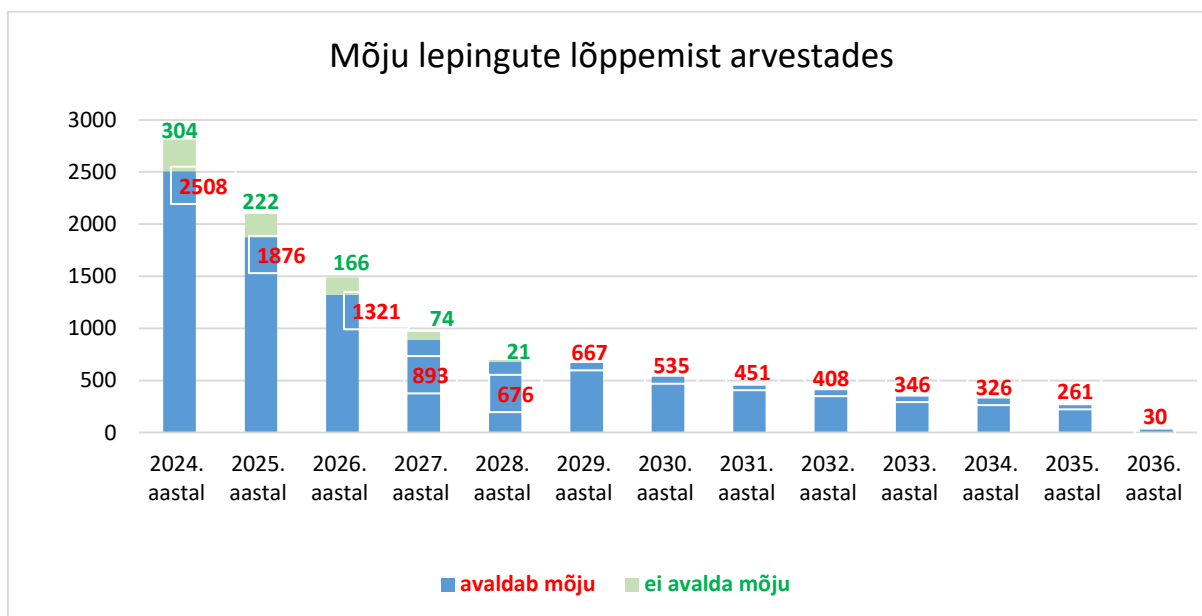
MaaRS-i § 34¹ järgi on kasutusvalduse aastatasu suurus 2% kehtivast maa maksustamishinnast. Kasutusvalduse tasud on hetkel keskmiselt umbes 34 korda madalamad põllumajandusmaa turupõhisest kasutustasust ning uue maa korralise hindamise tulemusel võivad arvestuslikud kasutusvalduse tasud tõusta umbes 16 korda. Põllumajandusmaade renditurul on turupõhiseks kasutustasuks kujunenud keskmiselt 3% kinnisasja harilikust väärtusest. Enamikus kehtivates kasutusvalduse lepingutes on seaduse alusel sätestatud tingimus, et kasutustasu on 2% maa maksustamishinnast. Korralise hindamise järel hakkab maa maksustamishind kajastama maa harilikku väärtust. Seega arvestades ka edaspidi kasutustasuks 2% maa maksustamishinnast ja et kasutusvalduse tasud tõusevad umbes 16 korda, jäävad need ikkagi umbes kolmandiku võrra madalamaks tegelikust turupõhisest tasust. Kuna kasutustasu jääb turupõhisest tasust oluliselt madalamaks, puudub vajadus muude kaitsemehhanismide rakendamiseks.

Korralise hindamise tulemusi kavatsetakse rakendada 2024. aastast. Selleks ajaks on MaaRS-i alusel sõlmitud esmasest kasutusvalduse 4880 lepingust vähemalt 2500 lepingut juba lõppenud või turupõhise tasuga pikendatud. Korraline hindamine avaldab mõju maksimaalselt 2738 kasutusvalduse lepingule, mis 2024. aasta alguses veel kehtida võivad. Seejuures avaldub korralise hindamise mõju ka 2024. aastal veel kehtivate lepingute kasutustasudele järk-järgult,

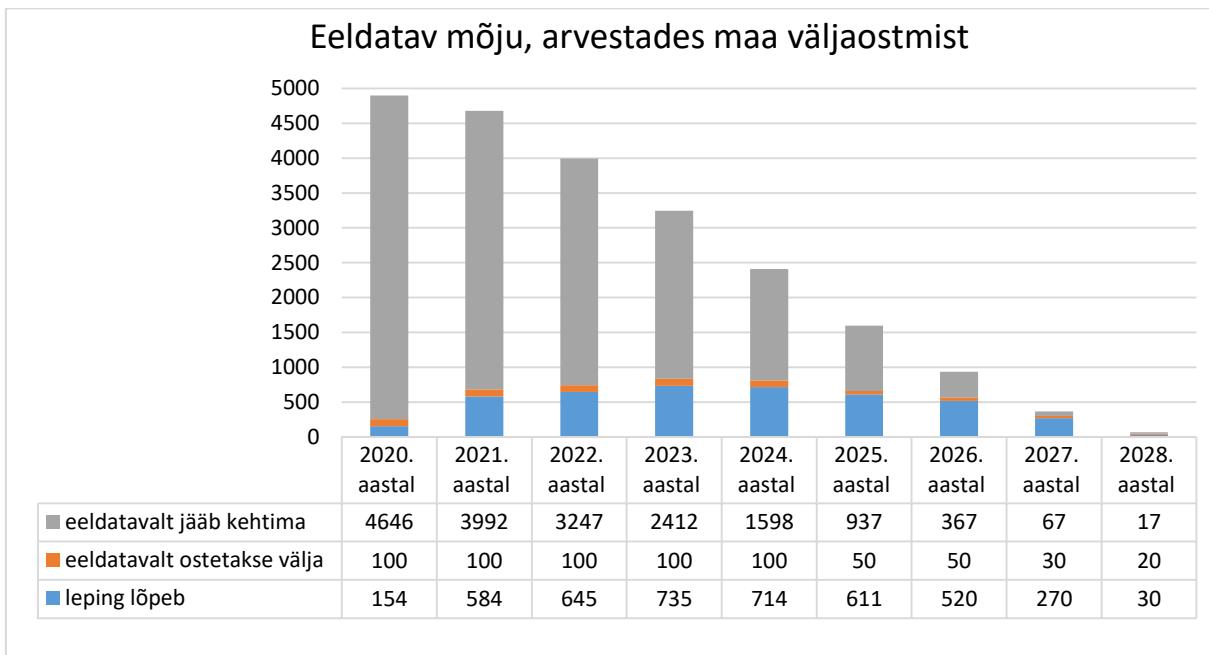
⁷⁵ Poola 0,33; Läti 0,38; Leedu 0,42; Soome 0,52.

sest MaaRS-i § 34¹ lõike 4 kohaselt kasutusvaldaja lepingu kehtivuse esimesel viiel aastal kasutustasu ei maksa ja seetõttu ei ole 2024. aastal kõikide kasutusvalduse lepingute alusel tasumiskohustus veel alanud. Samuti ei avaldu korralise hindamise mõju kohe nendele lepingutele, mille tasu on määratud vähem kui viis aastat enne korralise hindamise toimumist, kuna MaaRS-i alusel kehtestatud „Riigimaa kasutusvaldusesse andmise ja riigimaale kasutusvalduse seadmise korra“ § 22 järgi võib kasutusvalduse tasu suuruse üle vaadata iga viie aasta järel. Seega ei avalda korraline hindamine kohe mõju kõikidele 2024. aastal kehtivatele lepingutele. Lepingute arv, mille tasule korraline hindamine mõju ei avalda, kahaneb igal aastal ja kasutustasu määratakse kõigile kehtivatele kasutusvalduse lepingutele ühetaoliselt alates 2029. aastast. Kuna kehtivate kasutusvalduse lepingute maht igal aastal tähtaja möödumise tõttu kahaneb, on selleks ajaks kehtima jäänud maksimaalselt 667 kasutusvaldust.

Joonis 13. Kasutusvalduse lepingute lõppemine



Praktikas võib korraline hindamine mõjutada isegi väiksemat hulka kasutusvalduse lepinguid, kui eeltoodud lepingute lõppemise aja alusel arvestatud statistika näitab. Senise praktika järgi kahaneb kasutusvalduse lepingute maht igal aastal lisaks ligikaudu 50–100 lepingu võrra, millega koormatud maa kasutusvaldajad juba enne lepingu lõppemist riigilt välja ostavad. Eeldusel, et 2024. aastani jätkavad kasutusvaldajad maa väljaostmist samas mahus ja pärast seda võib ostutehingute arv poole võrra väheneda, võib 2024. aasta alguseks alles olla ligikaudu 1598 kehtivat kasutusvalduse lepingut ja enamik esmaseid kasutusvaldusi pikendatud või võõrandatud juba 2028. aastal. Seega mõjutab korraline hindamine kasutusvalduse lepinguid lühikest aega, kuna kehtivate lepingute mahu vähenemisel kahaneb ka uutel alustel kasutustasu maksmine.



MaaRS-i alusel sõlmitud esmaste kasutusvalduse lepingute alusel maa kasutajatele ei ole vaja rakendada kasutustasude aastasele kasvule maamaksu aastase kasvuga võrdset piirangut järgmistel põhjustel:

- 1) esmaste kasutusvalduse lepingute tasu jääb ka pärast korralist hindamist turupõhisest tasust madalamaks;
- 2) kasutustasu tõusu mõju aitab leevendada pikaajaline väljaostmise võimalus;
- 3) kasutustasu tõus ei rakendu korraga kõigile kasutusvalduse lepingutele;
- 4) kasutustasu tõusu mõju on lühiajaline, kuna pärast korralist hindamist väheneb lepingute maht nende lõppemise tõttu oluliselt.

Mõju avaldumise sagedus on väike. Kasutustasud muutuvad, kui muutub maa maksustamishind. Kuna eelnõu kohaselt hakkab maa korraline hindamine toimuma igal neljandal aastal, avaldub mõju harva. Tõenäoliselt muutub maa maksustamishind edaspidi oluliselt vähem kui järgmisel maa korralisel hindamisel.

6.11.2.3. Tehnovõrgu talumistasude mõju põllumajandustootjale

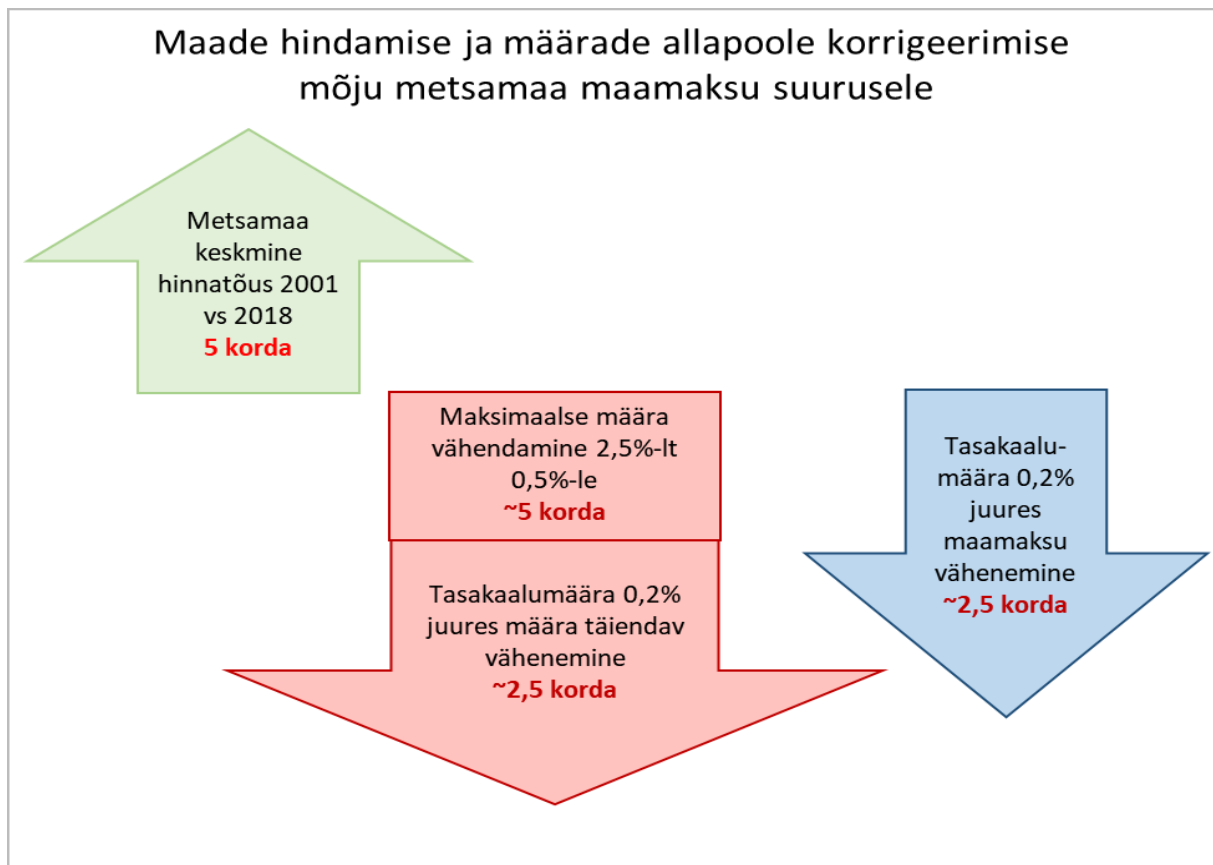
Neile põllumajandustootjatele, kes kasutavad tootmiseks enda omandis olevat maad, avaldab positiivset mõju tehnovõrgu või -rajatise talumise eest makstava tasu eeldatav suurenemine uue maa korralise hindamise tulemusel. Talumistasu üldist mõju on analüüsitud seletuskirja punktis 6.8.

6.11.3. Mõju metsaomanikele

6.11.3.1. Mõju metsamaa omaniku maamaksu suurusele

Maade hindamise järgset metsamaa maamaksu kasvu piirab maksimaalse määra 2,5%-lt korrigeerimine 0,5%-le ja KOV-ide kaalutud keskmine maatulundusmaa tasakaalumäär 0,2%.

Joonis 14. Maa hindamise ja maamaksumäära allapoole korrigeerimise mõju metsamaa maatüki maamaksu suurusele



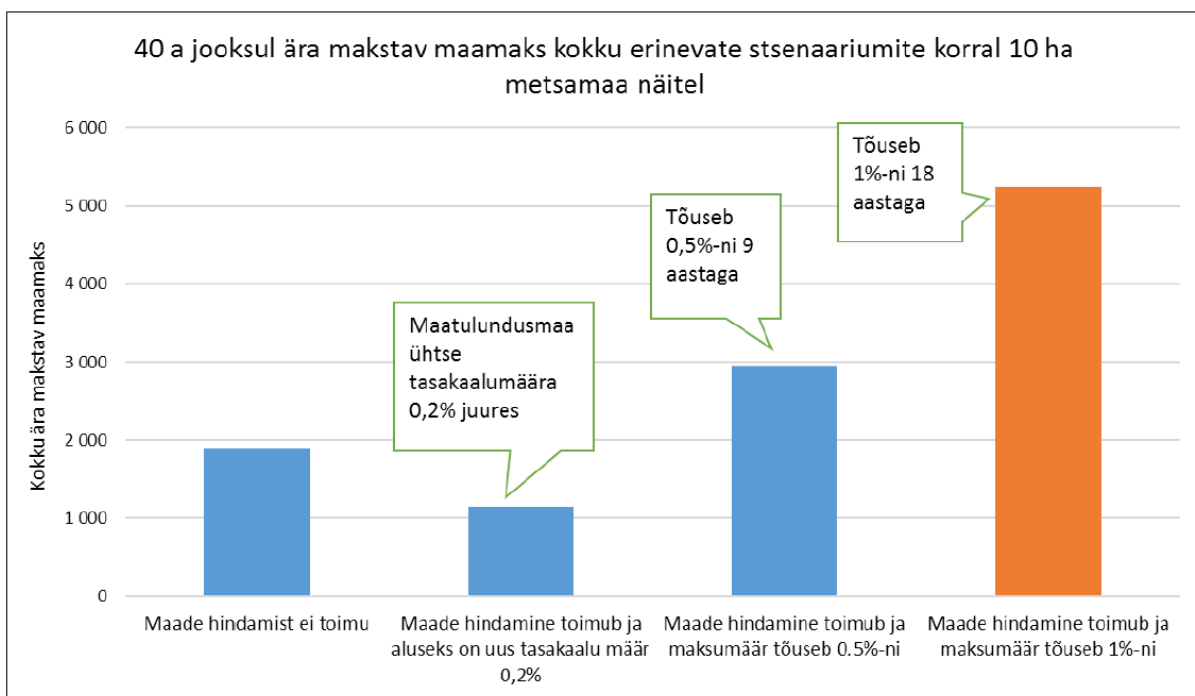
Seletuskirja koostajad analüüsisid, kuidas võib maatulundusmaa ühtne maksimaalne maamaksumäär 0,5% või 1% mõjutada erametsa omaniku jaoks metsa omanise kulu. Selline analüüs on vajalik, et väljapakutav maksimaalne maksumäär oleks põhjendatud.

Kasvav mets on omaniku jaoks kulu nii tasutava maamaksu kui ka metsa hooldamise kohustuse tõttu. Tulu on võimalik saada vähemalt 80-aastase metsa puidu realiseerimisest. Analüüsis on võetud vaatluse alla lühem, 40-aastane periood, et analüüsida nn praeguse omaniku tasutava maamaksu suurust enne metsa lageraiet 40 aasta pärast. Seejuures ei analüüsitud metsa kasvamise ajal makstava maamaksu ja puidu realiseerimisest tulevikus saadava tulu vahekorda, kuna tulevikus võimalik saadav tulu sõltub väga paljudest maamaksu kontekstist väljuvatest teguritest.

Arvutuste tegemisel võeti aluseks 10 ha⁷⁶ suurune metsamaa maatükk, sest enamasti on eraomanike metsamaa maatükid väiksemad kui 20 ha.

Joonis 15. Maa hindamise ja maamaksumäära allapoole korrigeerimise mõju metsamaa maatüki eest 40 aasta jooksul tasutavale maamaksusuurusele maksumäära 0,5% ja 1,0% juures

⁷⁶ Keskmine füüsilisele isikule kuuluva metsamaa pindala Keskkonnaministeeriumi 2019. aasta andmetel on 6,60 ha.



Maatulundusmaa uue tasakaalumäära 0,2% juures väheneb 40 aasta jooksul tasutav maamaks ligikaudu 1,6 korda võrreldes stsenaariumiga, kus maade hindamist ei tule. Samas toimuvad 40 aasta jooksul kindlasti muutused (näiteks kasvõi määrade suurendamine 2,5%-lt kõrgemale vanade maa hindade juures) ning ära makstav maamaks on tõenäoliselt suurem. Maksumäär 0,5% juures on 40 aasta maamaksukulu mõnevõrra suurem kui hindamise mittetoimumise stsenaariumi jätkumise korral. Erametsaomanike liigse maksukoormuse kasvu vältimiseks on eelnõus lähtutud põhimõttest, et maatulundusmaa maksumäär maksimaalne suurus on 0,5%, mitte 1%.

Maamaksukulu mõnikümme eurot aastas ei ole peamine metsa omamist takistav tegur. Metsaomamine tähendab hooldustöid, mille kulud võivad olla tuhandete eurode suured. Metsamajandamise kogukulu ja tulu eraldi ei analüüsitud.

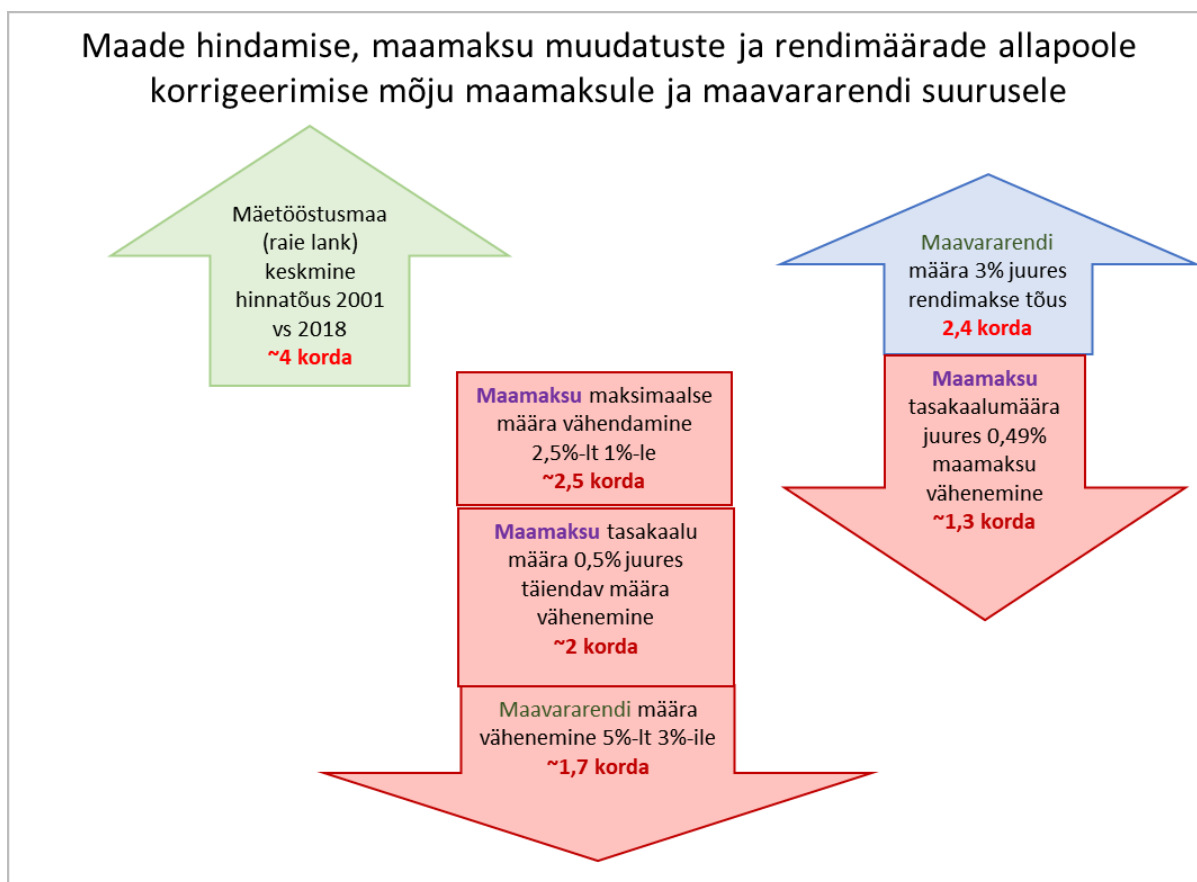
6.11.3.2. Tehnovõrgu talumistasude mõju metsaomanikule

Metsaomanikele avaldab arvestatavat positiivset mõju tehnovõrgu või -rajatise talumise eest makstava tasu eeldatav suurenemine uue maa korralise hindamise tulemusel. Talumistasu üldist mõju on analüüsitud seletuskirja punktis 6.8.

6.11.4. Mõju kaevandamisettevõtetele

Maa korralisel hindamisel muudetakse mäetööstusmaa ja turbatööstusmaa (edaspidi – kaevandamisettevõtete maa) senist hindamismetoodikat ja võetakse aluseks kõige madalam väärtus ehk raielangi oma, sest mäetööstusmaa ja turbatööstusmaaga turutehinguid ei tehta. Mäetööstusmaa ja turbatööstusmaa on ärimaa, tootismaa ja teiste sihtotstarvetega maadega samas sihtotstarvete grupis, mille maksimaalne määr on eelnõu kohaselt 1,0%. Korralise hindamise järgne kaalutud keskmine n-ö maamaksu tasakaalumäär saab olema 0,49%. Maade hindamise metoodika muudatus vähendab kaevandamisettevõtete maa maamaksu ja maavararendi kasvu ligikaudu kaheksalt korralt neljale korrale. Maksumäärade allapoole korrigeerimine ja kavandatav maavara rendimäärade vähendamine 5%-lt 3%-le piirab veelgi kaevandamisettevõtete maa maamaksu ja maavararendi kasvu.

Joonis 16. Maa hindamise, maamaksu määrade ja rendimäära allapoole korrigeerimise mõju kaevandamisettevõtete maatüki maamaksu ja maavararendi suurusele



Kaevandamisettevõtete maa puhul on vajalik tuvastada, kuidas maade hindamine mõjutab tasutava maamaksu ja maavararendi suurust. Neid muudatusi tuleb vaadata kombinatsioonis tasutavate kaevandamisõiguse tasude suurusega. Need riigi kehtestatud maksud ja tasud mõjutavad tervikuna kaevandamisettevõtete kulusid. Näiteks maamaksu ja maavararendi olulisel suurendamisel võib tekkida küsimus, kas peaks ettevõtete konkurentsivõime halvenemise ärahoidmiseks vähendama kaevandamisõiguse tasusid. Seetõttu on maade hindamisest tulenevat maamaksu ja maavararendi suurenevaid kulusid võrreldud ettevõtte tasutud kaevandamisõiguse tasude kogusummaga.

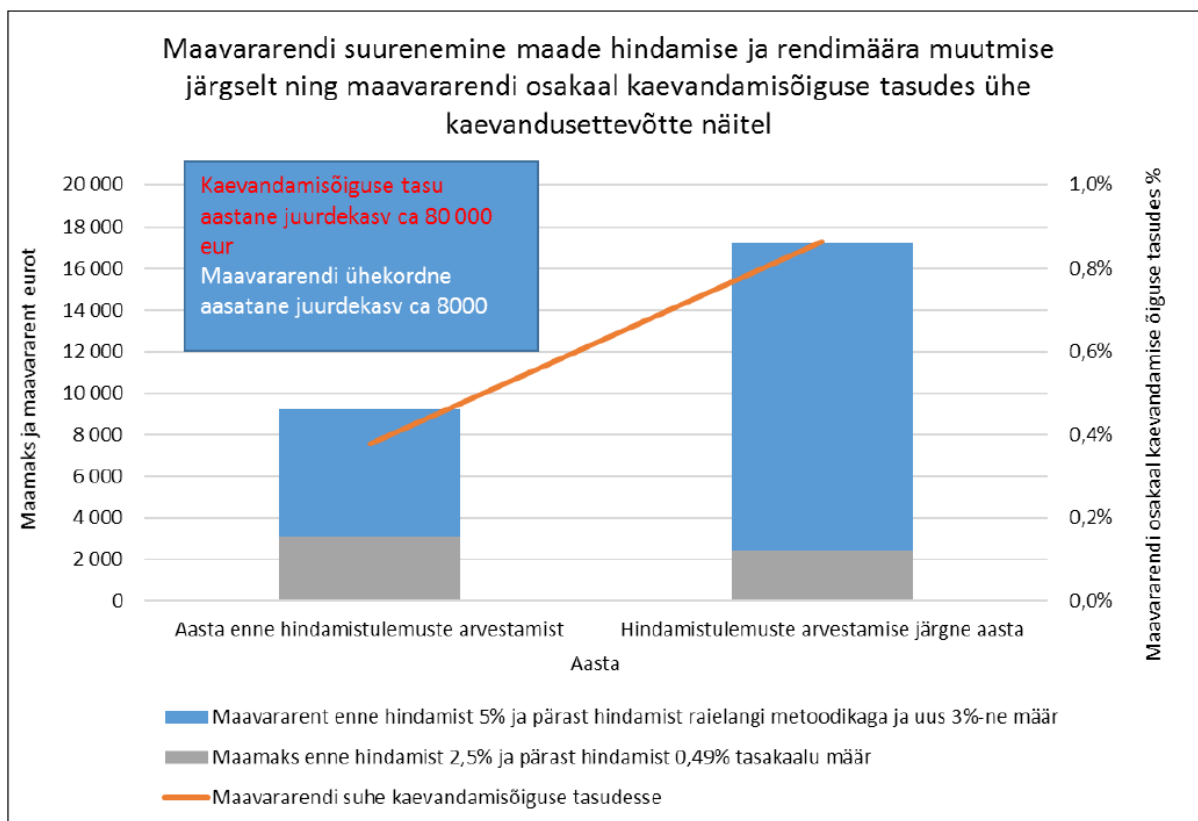
Arvutuste tegemisel võeti näitena aluseks 400 ha suurune pealmaakaevandus (karjäär), kus väljutatakse lubjakivi. Tegemist on keskmisest suurema pindalaga karjääriga⁷⁷. Lubjakarjäär on lihtsalt üks võimalik näide eri liiki maavara kaevandamisest. Eeldatavasti kehtivad analüüsi käigus välja toodud seosed nii turba kui ka ehitusmaterjalide karjääride puhul. Mäetööstusmaa eest tasub kaevandaja maamaksu ja see ei ole arvestatud maavararendi hulka. Põlevkivi allmaakaevandused maamaksu ei tasu.

Kuna maa hindamise meetodika muutmise ja maksumäärade korrigeerimise tulemusel maamaks väheneb, analüüsiti ainult suurenevate maavararendi maksete osakaalu kaevandamisõiguse tasude kogusummas. Eelnõukohase seadusega langetatakse MaaPS-is sätestatud kasutustasu määra. Korralisest hindamisest tuleneva maavararendi suuruse kasvule muud kaitsemehhanismi ei rakendata, sest mäetööstusettevõtted on saanud maa korralise

⁷⁷ Maa-Ameti andmed maavara rendilepingute kohta.

hindamise mittetoimumise tõttu ligikaudu 20 aastat tegutseda turutingimustest palju soodsamas olukorras.

Joonis 17. Maa hindamise ja rendimäära allapoole korrigeerimise järel maavararendi osakaal kaevandamisõiguse tasudes ühe kaevandamisettevõtte näitel⁷⁸



Maavararendi aastane tõus ligikaudu 8000 eurot on eeldatavasti suurusjärgu võrra väiksem kui aastane kaevandamisõiguse tasu tõus stsenaariumi korral, kus väljutatud tonnid ei vähene ja tasumäärad tõusevad (näiteks 3–5% aastas). Seega maa hindamisest tingitud maavararendi tõus ei tohiks avaldada märkimisväärset mõju kaevandamisettevõtetele.

6.11.5. Mõju maareformi käigus riigimaale seatud hoonestusõiguse omanikele

Hoonestusõiguse lepingute kohaselt sõltub kasutustasu suurus maa maksustamishinnast. Seega avaldab uus maa korraline hindamine otsest mõju viidatud kasutustasudele.

Sihtrühm: isikud, kelle kasuks on seatud maareformi käigus riigimaale hoonestusõigus. Hoonestusõiguse lepinguid on seni sõlmitud umbes 1700. Umbes 85% hoonestusõigustest on seatud elumumaa sihtotstarbega kinnisasjadele.

Mõju ulatus on väike.

Hoonestusõiguse tasumäär sõltub maa sihtotstarbest ning on sätestatud Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 määruses nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“. Hoonestusõiguse aastatasu suurus on hetkel ärimaal 5%, tootmismaal ja transpordimaal 4% ning muude sihtotstarvete puhul 2% maa

⁷⁸ Aluseks on Rahandusministeeriumi andmed kaevandajate esitatud majandusnäitajate kohta.

maksustamishinnast. Määruse §-s 11 sätestatud hoonestusõiguse aastatasu määrasid on kavandatud muuta nii, et aastatasu määr ei ületaks 3% maa maksustamishinnast.

Suurem osa maareformi käigus seatud hoonestusõigustest on seatud elamumaa sihtotstarbega maale ning nende aastatasu suurus on 2% kehtivast maa maksustamishinnast.

Uue maa korralise hindamise tulemusel võivad hoonestusõiguse arvestuslikud tasud tõusta keskmiselt umbes kaheksa korda. Eelnõukohase seaduse §-dega 11 ja 13 taastatakse isiku, kelle kasuks on maareformi seaduse alusel seatud riigimaale hoonestusõigus, ja tema järelt hoonestusõiguse pärinud isiku õigus taotlema hoonestusõigusega koormatud maa omandamist. Seejuures on reeglina maa müügihinnaks 2001. aasta maa maksustamishind ning müügihinna tasumiseks on võimalik kasutada ka järelmaksu. Järelmaksu suurus ei hakka erinema hoonestusõiguse tasu suuruselt. Seega on enamikel hoonestusõiguse omanikel võimalik hoonestusõiguse tasu järsku tõusu vältida, mistõttu saab uue maa korralise mõju neile hoonestajatele pidada väikseks.

Ülejäänud elamumaa sihtotstarbega maa hoonestajatele rakendub hoonestusõiguse tasu kasvu piirang, mis samuti välistab tasu järsu kasvu. Keskmise hoonestusõiguse tasu on hetkel umbes 50 eurot, mistõttu tagab 10%-line tõusu piirmäär selle, et mõju on väike.

Mõju avaldumise sagedus on väike. Kasutustasud muutuvad, kui muutub maa maksustamishind. Maa maksustamishind ei pruugi ka iga korralise hindamise tulemusel märkimisväärselt muutuda. Kuna eelnõu kohaselt hakkab maa korraline toimuma igal neljandal aastal, on mõju avaldamise sagedus väike.

Ebasoovitavate mõjude risk on väike. Teoreetiliselt võib tasude tõus kaasa tuua hoonestajate majandusliku olukorra halvenemise. Kuna eelnõus nähakse ette maa omandamise võimalus ja kaitsemehhanism, mis negatiivset riski maandavad, on risk väike.

6.11.6. Mõju taristuettevõtetele

Avalikes huvides tehnovõrke ja -rajatise ning avalikult kasutatavat taristut haldavatele ettevõtetele avaldab mõju maa korralise hindamise tulemusel maa maksustamishindade suurenemine (seletuskirja punkt 6.1), lubatud maksimaalse maamaksumäära vähendamine (6.3) ja maamaksu tõusu piirmäära kehtestamine (6.4). Mõju ulatust vähendab tehnovõrkude talumistasu määra vähendamine (6.8). Samuti vähendab mõju ulatust riigimaa suhtes sõlmitud kasutuslepingute tasumäärade langetamine, sealhulgas ELTS-is sätestatud hoonestustasu avaliku veekogu tuuleelektrijaamaga koormamise eest ja VeeS-is sätestatud tasu avaliku veekogu kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata kaldajoont mittemuutva ehitisega koormamise eest. Avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu ja -rajatise eeldusliku kasutustasu kehtestamine lihtsustab vastavates tasudes kokkuleppimist (6.9).

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

7.1. Mõju kohalikele omavalitsustele

Maa korraline hindamine ning selle tulemusel maa tegelikule väärtusele vastavate maa maksustamishindade kehtestamine loovad eeldused KOV-ide tulubaasi suurendamiseks. Eelkõige kehtib see just maapiirkondade valdade suhtes (vt MaaMS-i § 5 selgitus). KOV-ide oluliseks tuluallikaks on maamaks ning maamaksu aluseks olevaid maa maksustamishindu võimaldab ajakohastena hoida kavandatud muudatus, mille kohaselt hakkab maa korraline

hindamine toimuma regulaarselt iga nelja aasta tagant. See tagab ka tulevikus KOV-ide tulubaasi säilimise. Samuti mõjutab eelnõu KOV-i koormust.

KOV-idele avaldab mõju nende rolli vähenemine maa korralisel hindamisel (seletuskirja punkt 6.1.2.1), lubatud maksimaalse maamaksumäära vähendamine ja maksumäärade määramine sihtotstarvete gruppide lõikes (6.3), maamaksu tõusu piirmäära kehtestamine (6.4), edaspidi maamaksumäärade muutuste kehtestamine kuus kuud enne maksustamisaasta algust (6.5), liisihotstarbega maal eluruumides elavate elanike lisa- maamaksuvabastuse kehtestamine (6.6) ning KAHOS-es kavandatud muudatused. Kokkuvõttes väheneb KOV-i koormus ning suurenevad KOV-i tulud.

7.2. Riigi tulud maareformi käigus seatud kasutuslepingutest ja muudest lepingutest

Maa korraline hindamine ja sellega seonduv maa maksustamishindade muutumine mõjutab otseselt maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja kasutusvalduse lepinguid ja maavara kaevandamiseks sõlmitud rendilepinguid, kuna nende kasutustasud on seotud kehtiva maa maksustamishinnaga. Kokku on ligikaudu 7160 kehtivat lepingut ja sellele võib maareformi lõpus lisanduda veel ligikaudu 2100 hoonestusõiguse lepingut. Senise praktika alusel võib pidada tõenäoliseks, et suures osas veel lõpetamata hoonestusõiguse seadmise menetlustes soovib õigustatud isik hoopis maa erastada, mistõttu lisanduvate hoonestusõiguste arv on tegelikkuses väiksem. Maksimaalselt mõjutab uus maa korraline hindamine umbes 9200 kasutuslepingu või hoonestusõiguse lepingu tasusid.

Riigivara kasutuslepingutest, mille tasu on arvestatud maa maksustamishinna alusel, laekub riigile kasutustasuna igal aastal 726 870 eurot. 25.11.2019 seisuga maa väärtuse ja eelnõukohase seadusega kavandatud tasumäärade alusel arvutatud riigimaa kasutustasud oleksid 4 499 238 eurot. Seega võib ajakohaste väärtustega arvestamine teoreetiliselt tähendada riigi tulu suurenemist ligikaudu 3,7 miljoni euro võrra. Sellele lisanduvad veel nende lepingute kasutustasud, mis sõlmitakse maareformi lõpuks.

Tabel 5. Olulisemate kasutuslepingute tasude võrdlus 2001. aasta maksustamishindade ja uue korralise hindamisel alusel, arvestades kavandatud muudatusi

	Katastriüksuste arv	Kasutuslepingute tulu 2001 maksustamishindade alusel (€)	Kasutuslepingutest prognoositav tulu (2018 andmete alusel; €)	Maksustamishinna muutus kordades	Tasu tõus kordades
Eesti kokku	7162	726 870	4 499 238	10	6,2
- sh hoonestusõigus kokku	1794	81 632	653 056	8	8
- sh kasutusvaldus kokku	4880	168 942	2 703 072	16	16
- sh rent maavara kaevandamiseks	488	476 296	1 143 110	8	2,4

Tabelis esitatud prognoositava tulu puhul tuleb arvestada, et seda mõjutab kasutusvalduse või hoonestusõigusega koormatud riigimaa väljaostmine kasutusvaldaja või hoonestaja poolt. Seadusest ja lepingutest tulenevalt on kasutusvaldajatel õigus kasutusvaldusega koormatud maa välja osta. Samuti taastatakse eelnõukohase seadusega hoonestusõiguse omaniku õigus taotleda maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud riigi omandis oleva kinnisasja hoonestajale võõrandamist. Mõlemal juhul jääb riigil edaspidi saamata tulu kasutuslepingust, kuid riik saab selle asemel tulu maa võõrandamisest ning hoiab kokku kulused lepingute pikaajaliselt haldamiselt.

Eelnõukohane seadus ei vähenda maareformi käigus maa erastamisega seotud riigi tulusid, kuna eelnõu kohaselt kasutatakse vastavates menetlustes edasi senist maksustamishinda. Samas välistab eelnõu maa maksustamishinna muutumisest tingitud riigi tulude suurenemise erastamisel. 2019. aastal sõlmis Maa-amet maareformi menetlustes kinnisasja erastamiseks 912 lepingut, nendest 204 maa ostueesõigusega erastamise lepingut, 405 kinnisasjaga liitmiseks sobiva iseseisva kasutusvõimaluseta maa erastamise lepingut ja 268 hoonestusõiguse seadmise menetluses maa erastamise lepingut. Riigimaale hoonestusõiguse seadmiseks sõlmiti 72 lepingut. Maa erastamisel kasutatakse maa müügihinna arvutamisel üldjuhul erastamise avalduse esitamise ajal kehtinud maa maksustamishinda, maa ostueesõigusega erastamisel rakendatakse erinevaid soodustusi (elamu, aiamaja ja suvila juurde erastamisel sooduskoeffitsienti 0,5 ja müügihinna vähendamist seoses lapse sünniga), kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamisel on maa müügihinna määramise aluseks seni määratud maksustamishindadest soodsaim.

2001. aasta maksustamishinda kasutatakse hoonestusõiguse seadmise menetluses maa erastamise korral. 2019. aastal oli hoonestusõiguse menetluses maa erastamise tehingute koguväärtus 404 000 eurot. Kui eeldada, et 2024. aastaks on hoonestusõiguse seadmise menetlustes erastamismenetlusi lõpetamata veel umbes sama arvu kinnisasja suhtes ning et 2022. aasta maa korralise hindamise tulemused on keskmiselt kaheksa korda kõrgemad 2001. aasta maa korralise hindamise tulemustest, jäävad muudatuste jõustumisel riigi tulud teoreetiliselt suurenemata umbes 2,8 miljoni euro ulatuses. Selline saamata jäänud tulu arvutus on siiski puhtteoreetiline. Maareformi lõppfaasis on pooleli menetlused eelkõige selliste maaüksustega, mille väärtus on väiksem, hoolduskulud suuremad, mis asuvad madalama hinnatasemega piirkondades ning millega on muid probleeme. Seega põhjustaks maksustamishinna järsk tõus maareformi käigus suuri probleeme (ja sellega seonduvaid kulusid) nende maaüksuste korral ning tooks kaasa ka selle, et riik peaks hakkama haldama ja hooldama suurt hulka riigile tarbetuid ehitisi ja kinnisasju. Kui kasvõi ainult pooled ehitistega kinnisasjad jääksid hinnatõusu tõttu erastamata, jääks riigi haldamisele ligikaudu 1000 kinnisasja, millel paiknevad hooned võivad vajada kohest korrastamist või lammutamist. Eeldatavalt jääks sellisel juhul riigi hallata eelkõige lagunevad ehitised. Arvestades, et ühe ehitise lammutamise kulu on keskmiselt 2000–4000 eurot, võiks riigile selliste ehitiste haldamisega seoses tekkida lisakulu 2–4 miljonit eurot.

7.3. Riigi kulud

Selleks, et hindamine teha 2022. aastal, vajas Maa-amet juba 2020. aasta alguses lisaraha. Hindamise maksumusest suure osa moodustab IT-süsteemi loomine, vaja on Maa-ameti juurde luua ka lisatöökohad ja kaasata erasektor, sealhulgas eksperdid. Vabariigi Valitsuse 28.05.2020 korraldusega nr 187 „Raha eraldamine Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist“ otsustati eraldada omandireformi reservfondist tagastamatu toetusena Keskkonnaministeeriumi valitsemisalale keskkonna tulemusvaldkonna keskkonnakaitse ja -kasutuse programmi rahastamiseks Maa-ametile 326 363 eurot ja Keskkonnaministeeriumi

Infotehnoloogiakeskusele 312 660 eurot maa korralist hindamist ettevalmistavateks tegevusteks 2020. ja 2021. aastal⁷⁹.

Maa korralist hindamist rahastatakse riigieelarvest, mistõttu tähendab hindamiste perioodiline toimumine lisakulu riigieelarvele. Kui korraline hindamine teha iga nelja aasta tagant, on igal vastaval aastal kulu (palgakulu ning IT-lahendus ja väline konsultatsioon) kokku 0,3 miljonit eurot. Vaheaastatel on süsteemi käimas hoidmise kulu 0,2 miljonit eurot. Järgmise hindamise aastal lisandub MTA maamaksu infosüsteemi arendamise kulu ligikaudu miljon eurot.

8. Rakendusaktid

Eelnõu §-s 1 sätestatud muudatustest tulenevalt on kavandatud välja töötada uus korralise hindamise metoodika, mille kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega. Sama paragrahvi punktiga 4 kavandatakse muuta keskkonnaministri 02.05.2016 määrust nr 7 „Maameti põhimäärus“, jättes sellest välja põhiülesandena maa hindaja litsentsi väljaandmise ülesande. Samast muudatustest tulenevalt tunnistatakse kehtetuks Vabariigi Valitsuse 17.01.2008 määrus nr 16 „Maa hindamise tegevuslitsentside väljaandmise kord“ ning muudetakse Vabariigi Valitsuse 25.10.1996 määrust nr 260 „Maa erakorralise hindamise korra kinnitamine“.

Eelnõu §-s 2 sätestatud muudatustest tulenevalt kavandatakse muuta keskkonnaministri 14.08.2018 määrust nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“, kus esitatakse edaspidi maa väärtuse kaardi andmekoosseis.

Paragrahvides 11 ja 13 käsitletud muudatustega on kavas täpsustada Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 määrust nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“. Seoses eelnõu §-ga 11 kavandatakse täpsustada Vabariigi Valitsuse 06.11.1996 määrust nr 267 „Maa ostueesõigusega erastamise korra kinnitamine“.

9. Seaduse jõustumine

Üldises korras jõustuvad eluruumide erastamise seaduse, KAHOS-e, KRS-i, MaaKS-i, MaaRS-i ja RVS-i muudatused. Viidatud muudatused jõustuvad võimalikult vara, et oleks võimalik hakata vähendama maareformi käigus sõlmitud lepingute haldamise mahtu ning avalikes huvides tehtavaid menetlusi lihtsustama. MHS-i, MaaKatsS-i ja RLS-i muudatused jõustuvad 2022. aasta 1. jaanuaril. Viidatud muudatuste alusel teeb Maa-amet 2022. aastal maa korralise hindamise. Selleks, et KOV-idel oleks võimalik ka 2024. aasta maksumäärad kehtestada hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juuliks, jõustuvad käesoleva eelnõu § 3 punktid 7-9 ja 15 2023. aasta 1. juunil. Teiste seaduste muudatused jõustuvad 2024. aasta 1. jaanuaril, et anda mõjutatud isikutele piisavalt aega muudatustega arvestamiseks ning oma tegevuse planeerimiseks.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu kooskõlastamiseks ministeeriumitele ning arvamuse avaldamiseks Eesti Linnade ja Valdade Liidule, Eesti Põllumajandus-Kaubanduskojale, Eesti Talupidajate Keskliidule, MTÜ-le Eesti Maksumaksjate Liit, Eesti Kaubandus-Tööstuskojale, Eesti Töoandjate Keskliidule, Eesti Väike- ja Keskmiste Ettevõtjate Assotsiatsioonile, Eesti Omanike Keskliidule, MTÜ-le Talumiskohustustega Omanike Liit,

⁷⁹ Kättesaadav veebist: <https://www.riigiteataja.ee/akt/302062020005>.

Maksu- ja Tolliametile ning Andmekaitse Inspeksioonile. Mitme huvirühmaga on arutelusid peetud juba eelnõu ettevalmistamise käigus.

Algatab Vabariigi Valitsus

„.....”” 2020. a.