

Arvamuse esitamine maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu kohta

Lugupeetud Madis Kallas!

Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (edaspidi: Kaubanduskoda) tänab Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumit võimaluse eest avaldada arvamust maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu kohta. Oleme eelnõuga tutvunud ning järgnevalt esitame Kaubanduskoja seisukohad eelnõu kohta.

1. Maamaksu aastase kasvu piirangu kaotamine

Eelnõu § 1 punkti 2 ja 3 kohaselt muudetakse maamaksu aastase kasvu piirangut 10% ja vähemalt 5 euro pealt 2025. aastal 50% ja vähemalt 20 euro peale ning eelnõu § 1 punkti 7 kohaselt saavad kohalikud omavalitsused alates 2026. aastast ise otsustada maamaksu aastase kasvu piirangu üle.

Maa-amet viis 2022. aastal läbi maa korralise hindamise, mille tulemusel maa väärtus tõusis ning 2022. aasta maade hindamise tulemused võeti kasutusse 2024. aasta maamaksu arvutamisel. Maade hindamisest või maksumäärade tõusust põhjustatud maamaksu hüppelise suurenemise vältimiseks kehtestati alaliselt maamaksu aastaseks lubatud kasvuks 10% eelmise aasta maamaksusummast. Maamaksu aastase kasvu piirangu eesmärk oli luua kaitsemehhanism hüppelise maamaksu tõusu vältimiseks ning selle piirangu tulemusel pidi maamaks järgmistel aastatel suurenema tasapisi kuni jõuab maa maksustamishinnast lähtuva maamaksusummani. Kaubanduskoja hinnangul ei ole hetkel kehtiva maamaksu aastaseks lubatud kasvu 10%-lise piirmäära järgi vajadus kadunud ning see peaks kehtima edasi sellisel kujul nagu see on sätestatud kehtivas maamaksuseaduses.

Maamaksu aastase kasvu piirmäära tõstmine tähendab, et maamaks võib kasvada ettevõtete jaoks järgmistel aastatel kordades rohkem ning see avaldab ettevõtetele negatiivset mõju. Ettevõtete jaoks on maamaks põhitegevuskulu, mida ettevõtted prognoosivad ning eelarvestavad pikema ajaperioodi jooksul. Järgmiste aastate järsk ja ebaproportsionaalne maamaksu tõus tähendab aga seda, et ettevõtetele on raske oma kulusid ette planeerida ning maksu tõus paneb ettevõtted ebasoodsasse olukorda. Muuhulgas on oluline märkida, et lisaks maamaksule mõjutavad ettevõtete tegevusi ka teised maksud, mis samuti aina kasvavad (näiteks hoonestusõiguse tasud). Kuna käesoleval hetkel on majanduses keerulised ning ebastabiilsed olud, siis vajavad

ESTONIAN CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY / ЭСТОНСКАЯ ТОРГОВО - ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА
TOOM-KOOLI 17, 10130 TALLINN / REG NO 80004733 / TEL: +372 604 0060 / KODA@KODA.EE / WWW.KODA.EE / WWW.ENTERPRISE-EUROPE.EE

EESTI KAUBANDUS-TÖÖSTUSKODA ON SUURIM ETTEVÕTJAJD ESINDAV ORGANISATSIOON EESTIS, Kuhu kuulub ligi 3600 ettevõtet, kellest enamik on väikese- ja keskmise suurusega. KAUBANDUSKOJA LIIKMED ANNAVAD ÜLE 40 PROTSENDI EESTI ETTEVÕTETE KÄIBEST, LIGI 40 PROTSENTI PUHASKASUMIST JA TASUVAD ÜLE 40 PROTSENDI RIIKLIKEST MAKSUDEST. KAUBANDUSKODA ESINDAB JA KAITSEB KÕIGI ETTEVÕTJATE ÜHISHUVE NING ON MITTERIIKLIK JA APOLIITILINE ORGANISATSIOON.

ettevõtted kindlust ning stabiilsust. Kehtiv maamaksu aastane lubatud kasvu 10%-ne piirmäär on üks meede, mis tagab ettevõtetele just kindluse ja stabiilsuse, et maks tõuseb järk järgult ning aastane maamaks ei tõuse hüppeliselt.

Lisaks leiab Kaubanduskoda, et kehtiva lubatud aastase maamaksu kasvu piirangu kaotamise puhul on tegemist õiguspärase ootuse ja õiguskindluse põhimõtte rikkumisega. Õiguskindluse põhimõtte tähendab nii selgust kehtivate õigusnormide sisu osas (õigusselguse põhimõtte) kui ka kindlust kehtestatud normide püsijäämise suhtes (õiguspärase ootuse põhimõtte). Meie hinnangul on õiguspärase ootuse põhimõtte rikutud, kuna alles 2024. aastast kehtima hakanud maamaksu aastase kasvu piirmäära soovitakse juba kiiremas korras muuta, mis tähendab, et nii ettevõtetele kui ka eraisikutele ei ole tagatud siiski kaitset hüppelise maamaksu kasvu eest. Kehtiva aastase maamaksu tõusu piirmäära reegel andis ühiskonna liikmetele ootuse, et nad on kaitstud rasketes majanduslikes oludes järsku kasvava maksu eest. Eelnõuga plaanitavad muudatused ei taga ühiskonnale kindlust kehtiva õigusliku olukorra suhtes.

Kaubanduskoda teeb ettepaneku muuta eelnõud selliselt, et säilitatakse maamaksu tõusu piirmäär mitte rohkem kui 10% aastas nii 2025. aastal kui ka peale seda.

2. Muu maa maksumäära tõstmine

Eelnõu § 1 punktiga 3 plaanitakse suurendada äri- ja tootmismaa maksimaalset maamaksu määra 1,0%-lt 2,0%-le alates 2025. aastast. Kaubanduskoda on vastu plaanitavale äri- ja tootmismaa maksimaalse maamaksu määra suurendamisele, kuna koosmõjus maamaksu aastase 10%-lise piirmäära tõstmisega võib mõne ettevõtte makstav maamaks tõusta ebanõistlikult palju. Näiteks kaevandamisloa alusel kaevandamiseks antud maaüksuste puhul on üldjuhul tegemist, kas mäetööstusmaa või tootmismaa sihtotstarbega maaüksustega, mille puhul eeldatav maksumäär tõus tõstaks maamaksu veelgi. Kaubanduskoda leiab, et äri- ja tootmismaa maksimaalse maamaksu määra suurendamine koosmõjus aastase maamaksu piirmäära suurendamisega mõjutab ettevõtete tegevust pärssivalt ning rikub õiguspärase ootuse ning õiguskindluse põhimõtet. Lisaks oleme seisukohal, et niigi ebastabiilsete majandusolude käigus ei ole õige tõsta maksumäärasid veelgi, kuna ettevõtetele on erinevate maksude tõstmise tulemusel kasvavate kuludega raske toime tulla.

Kaubanduskoda teeb ettepaneku muuta eelnõud selliselt, et äri- ja tootmismaa maksimaalne maksumäär oleks 1%.

3. Puudulik mõjuanalüüs

Kaubanduskoja hinnangul on muudatuste mõjuanalüüs puudulik. Kaubanduskoda on seisukohal, et vajalik on hinnata ja analüüsida, milline on erinevate maksude kumulatiivne mõju ettevõtetele, et näha kuidas plaanitavad maamaksuseaduse muudatused tegelikult ettevõtteid mõjutavad. Lisaks maamaksule peavad teatud ettevõtted maksma ka näiteks hoonestusõiguse tasusid ja kasutustasusid, mis on samuti aastate jooksul kordades tõusnud. Kaubanduskoja hinnangul on ülimalt oluline hinnata ja analüüsida, milline on erinevate maksude koosmõju ettevõtete tegevusele, kuna

erinevate maksude kiire tõus lühikese ajaperioodi jooksul omab ettevõtetele pärisvat mõju. Niigi keerulises majanduslikus olukorras on ülimalt oluline, et ettevõtetel oleks võimalik enda põhitegevuskulusid pikema perioodi jooksul ette planeerida ning kujundada vastavalt sellele enda tegevuse strateegiaid.

Lisaks vajab mõjuanalüüsis analüüsimist ka see, kuidas mõjutab maamaks erinevaid eluks vajalikke teenuseid ning nende hindasid ning mis on nende mõju ühiskonnale ja ettevõtetele. Näiteks omab maamaks mõju ka elektrienergia kohale toomise võrguteenusele ning hüppeline maamaksu tõus võib endaga kaasa tuua ka võrguteenuse tõusu, mis omab mõju kogu ühiskonnale. Seega on Kaubanduskoda seisukohal, et väga oluline on hinnata erinevate kasvavate maksude koosmõju nii ettevõtetele kui ühiskonnale tervikuna.

Kaubanduskoda hinnangul on eelnõu seletuskirjas olev mõjuanalüüs puudulik. Kaubanduskoja hinnangul tuleb mõjuanalüüsis täiendavalt hinnata, milline on erinevate maksude kumulatiivne mõju ettevõtetele, et näha, kuidas plaanitavad maamaksuseaduse muudatused tegelikult ettevõtteid mõjutavad. Lisaks on vajalik mõjuanalüüsis välja tuua, kuidas võib maamaksu tõus hakata mõjutama eluks vajalikke teenuseid ning nende hindasid ning mis on nende mõju ühiskonnale ja ettevõtetele.

4. Kohaliku omavalitsuse maamaksu määrade kehtestamise tähtaeg

Eelnõu § 1 punkti 2 kohaselt pikendatakse kohalikele omavalitsustele määratud maamaksu määrade kehtestamise tähtaega 1. juulilt 1. oktoobriks. Kaubanduskoda ei toeta plaanitatavat muudatust, kuna meie hinnangul peaks muudatustega kohanemiseks olema pikem ajaperiood. Oluline on, et maaomanikel jääks ettevalmistusaeg, et otsustada, mida enda maaga kõrgendatud maamaksu tingimustes edasi teha. Arvestades eelnõuga kavandatud negatiivseid muudatusi, siis nende jõustumise korral võib maamaksu tõus olla maaomaniku jaoks nii suur, millega ta toime ei tule. Oleme seisukohal, et maaomanikule peaks jääma ettevalmistusaeg minimaalselt 1 aasta, et oleks võimalik realselt hinnata tekkivate kulude suurust arvestades kõrgendatud maamaksu tingimusi. Kuna maamaksu esimese makse tasumise tähtaeg on 31. märts, siis Kaubanduskoja hinnangul peaks kohalik omavalitsus uued maamaksu määrad kinnitama hiljemalt 1. aprill, et maaomanikel oleks piisav aeg muudatustega arvestamiseks ja kohanemiseks.

Kaubanduskoda on seisukohal, et eelnõu § 1 punkti 2 tuleb muuta selliselt, et kohaliku omavalitsuste määratud maamaksu määrade kehtestamise tähtaeg peaks olema 1. aprill.

5. Seaduseelnõu väljatöötamiskavatsuse puudumine

Kaubanduskoja hinnangul ei ole antud juhul järgitud hea õigusloome ja normitehnika eeskirja (HÕNTE), kuna koostamata on kohustuslik seaduseelnõu väljatöötamiskavatsus (VTK). HÕNTE § 1 lg 2 sätestab olukorda, mil VTK koostamine ei ole nõutav ning HÕNTE § 1 lg 2 p 1 kohaselt ei pea VTK-d koostama, kui eelnõu menetlus on põhjendatult kiireloomuline. Käesoleva eelnõu seletuskirja kohaselt ei ole

VTK-d koostatud, kuna „tegemist ei ole maksukorralduse aluseid ulatuslikult ja struktuurselt muutva regulatsiooniga. Eelnõuga kavandatavate muudatuste sihtrühma ehk KOVidega on muudatusi mitmel korral eelarveläbirääkimiste formaadis arutatud ning selle raames on võimalikud seaduse rakendamisega kaasnevad mõjud välja selgitatud. Seetõttu ei oleks samas küsimuses VTK koostamine enam ka sisuliselt põhjendatud, kuna see ei annaks eelnõu sisu osas lisaväärtust. Eelnõu on samuti kiireloomuline, sest kui muudatused jõustada 2025. a, peab KOVidele jääma piisav aeg maksumäärade ja maksusoodustuste üle otsustamiseks. KOVid peavad need otsused tegema eelnõu kohaselt hiljemalt 2024. a 1. oktoobriks. Erinevad ministrid on avalikus meedias maamaksu muudatusi üldjoontes tutvustanud“.

Kaubanduskoja hinnangul ei ole eelnõu seletuskirjas toodud põhjendused VTK puudumise kohta asjakohased ning eelnõud koostades on rikutud HÕNTE eeskirja. Seletuskirjas toodud põhjendus eelnõu kiireloomulisuse kohta ei ole põhjendatud ning kuna kavandatavatel muudatustel on väga oluline mõju maaomanikele, siis on VTK koostamine antud juhul HÕNTE kohaselt kohustuslik.

Lisaks nagu käesoleva arvamuse punktis 3 välja tõime, siis on antud juhul ka mõjuanalüüs puudulik. Seletuskirjas väljatoodud VTK puudumise põhjenduses on välja toodud justkui kavandatavate muudatuste sihtrühm on üksnes kohalikud omavalitsused, kellega on muudatused läbi arutatud ning kaasnevad mõjud välja selgitatud. Rõhutame, et kavandatavate muudatuste sihtrühm on kõige suuremal määral maaomanikud ning on oluline analüüsida erinevatele maaomanikele kaasnevaid mõjusid lähtuvalt plaanitavatest muudatustest.

Kaubanduskoja hinnangul tuleb koostada seaduseelnõu väljatöötamise kavatsus ning hetkel on selle koostamata jätmise osas rikutud hea õigusloome ja normitehnika eeskirja.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mait Palts
Peadirektor

Ireen Tarto ireen.tarto@koda.ee