



SAAREMAA VALD



Euroopa Maaelu Arengu
Põllumajandusfond:
Euroopa investeeringud
maapiirkondadesse

Saaremaa vallas 2024 . aastaks kavandatavatest maamaksumäärad

Pille Pukk

Saaremaa valla maakorraldusspetsialist.

02.06.2022

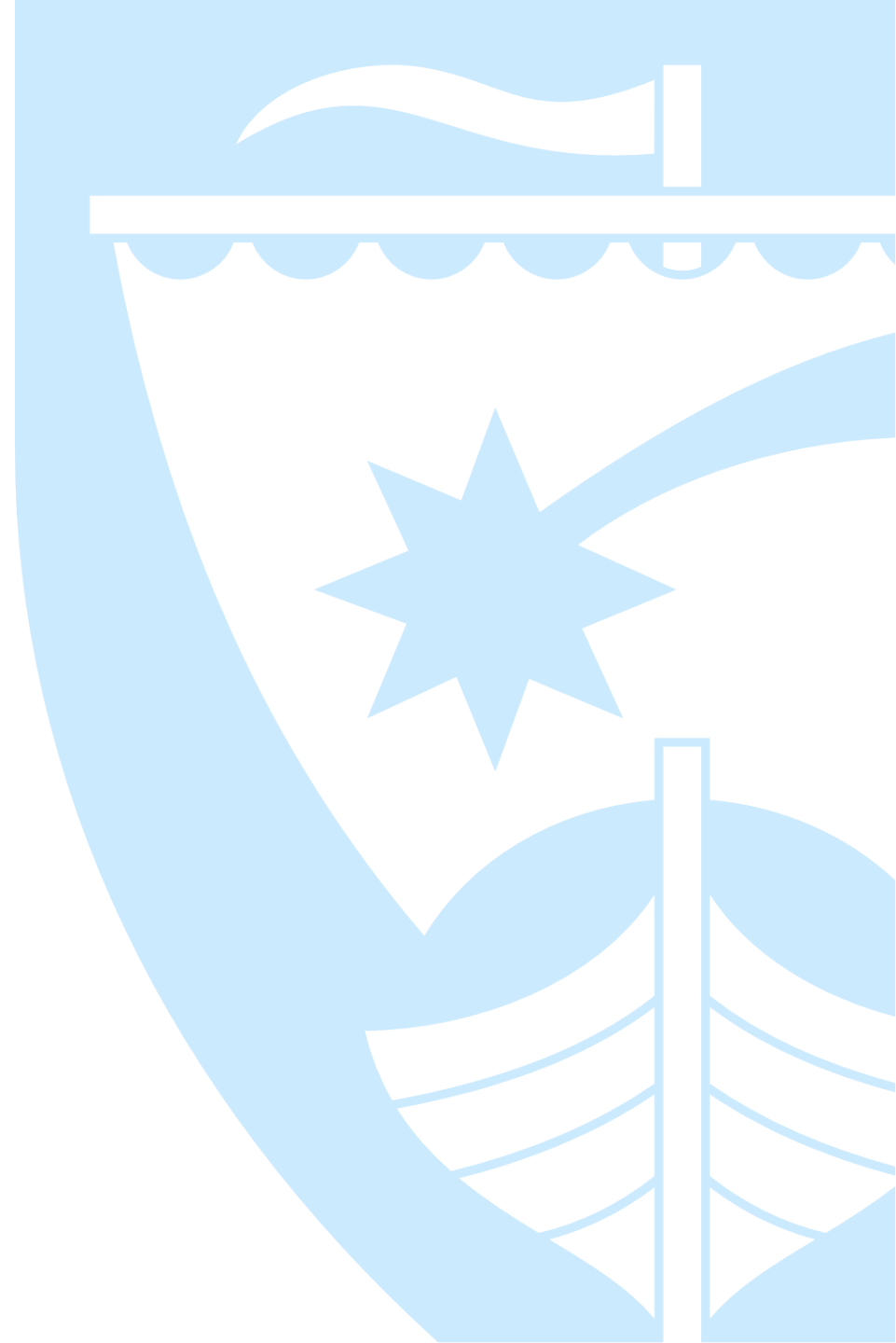
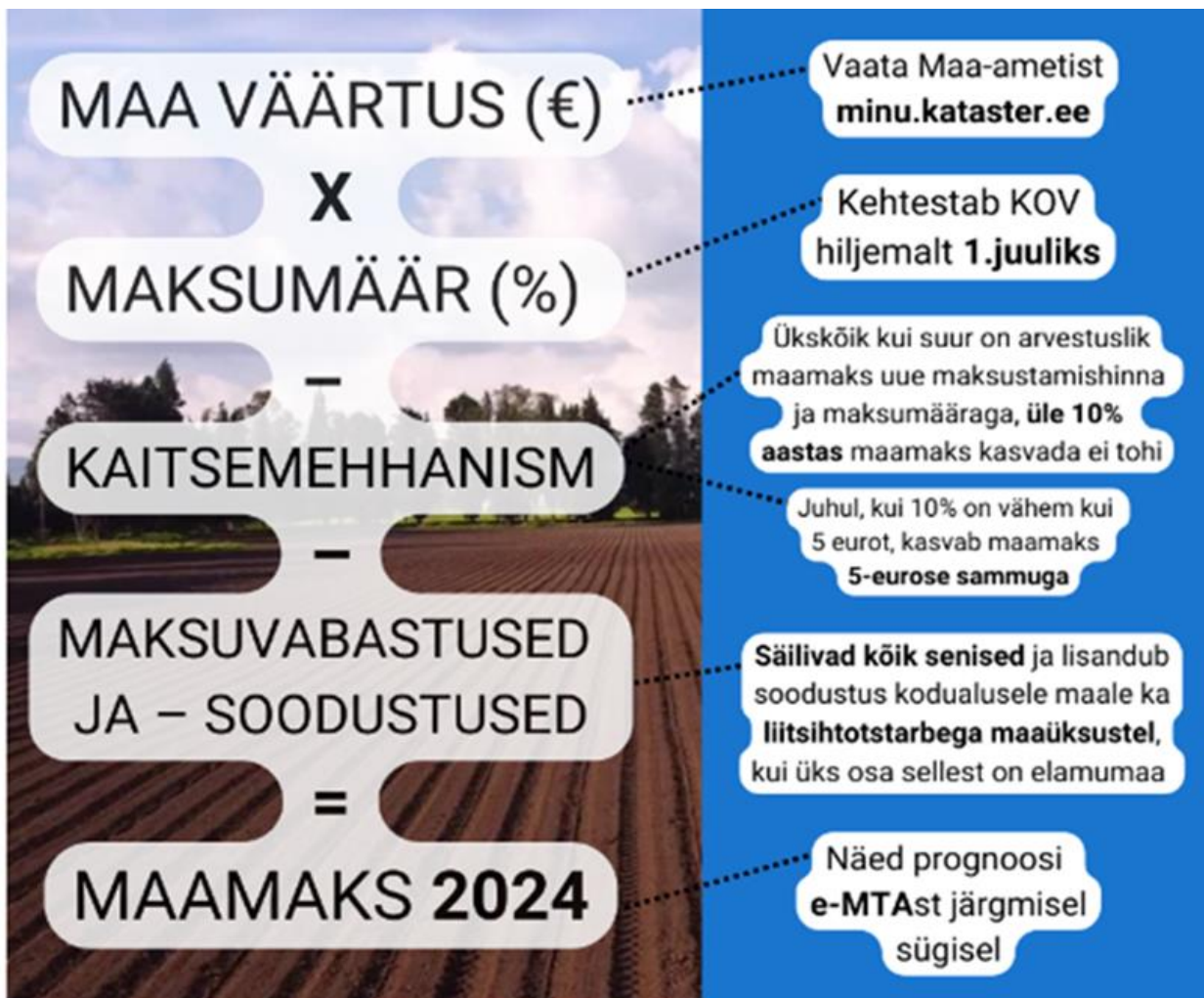


MAAMAKSUMÄÄRADE KEHTESTAMISE VAJADUS

- Tulenevalt maamaksuseaduse §-st 5 kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juuliks uued maamaksumäärad.
- Maamaksumäärad jõustuvad 1. jaanuaril 2024.
- Seni Saaremaa vallas kehtivad maamaksumäärad on kehtestatud enne ühinemist ja 2017. aastal Saaremaa Vallavolikogu poolt ühtsesse määrusesse koondatud.
- Saaremaa vald ei ole viie aasta jooksul maamaksumäärasid muutnud ega valla territooriumi ulatuses ühtlustanud.



MAAMAKSU SUURUSE KUJUNEMINE





MAA VÄÄRTUSEST

- Varasematel hindamistel (1993, 1996, 2001) kasutati tsoneerimist. Hindamise tulemusena leiti maa väärtus tsoonide, sihtotstarvete või kõlvikute kaupa. Nende tulemuste alusel arvutasid kohalikud omavalitsused igale katastriüksusele väärtuse ehk maksustamishinna.
- Saaremaa vallas on seni kehtiva 2001. aasta maa korralise hindamise tulemusel määratud 83 hinnatsooni ja 222 viljakustsooni, millede osas on kehtestatud maamaksumäärad vahemikus 0,8-2,5 % katastriüksuse väärtusest aastas.
- 2023. aastal, toimus maamaksu arvutamine 2001. aasta maa väärtuse alusel, millest tulenevalt on maamaksu summad suhteliselt väikesed.



SAAREMAA VALD

MAA VÄÄRTUSEST

- 2022. aastal läbiviidud korralise hindamise tulemusel hinnatsoone ei kehtestatud ning igale katastriüksusele, kasutades masshindamise mudeleid, arvutati individuaalne väärtus. Hindamise tulemusel on maa väärtus Saaremaa vallas kasvanud keskmiselt 6,3 korda, võrreldes varasemaga.
- Maa väärtus ei muutu kõikidel katastriüksustel ühtviisi. Suuremad (mitmekümnekordsed) tõusud on olnud aktiivsetes arenduspiirkondades asuvatel maadel ja põllumaade osas. Väiksemad (mõnekordsed) tõusud aga väiksema arendusaktiivsusega piirkondades ja varasemal hindamisel mõnevõrra üle hinnatud maadel, nt ranniku ääres.



MAAMAKSUMÄÄRA KUJUNEMINE

- Varasemalt kehtis põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatavate maatulundusmaa kõlvikute maamaksumäära vahemik 0,1-2 %. Ülejäänud sihtotstarvete ja kõlvikute maamaksumäära vahemik 0,1-2,5 %.
- 1. juunist 2023 jõustuva maamaksuseaduse muudatuse kohaselt on maamaksumäärade vahemikke muudetud ja kehtestatud järgmiselt:
 - elamumaa sihtotstarbega maale ja maatulundusmaa õuemaal kõlvikule on kehtestatud maamaksumäär vahemikus 0,1- 0,5 % maa väärtusest (maksustamishinnast) aastas;
 - maatulundusmaa ülejäänud kõlvikutele on kehtestatud maamaksumäär vahemikus 0,1- 0,5 % maa väärtusest aastas;
 - kõikidele ülejäänud sihtotstarvetega on kehtestatud maamaksumäär vahemikus 0,1-1,0 % maa väärtusest aastas.

Maa sihtotstarbed	Kehtiv maksimaalne määr	Uus maksimaalne määr
Elamumaa ja maatulundusmaa õuemaal kõlvik	2,5%	0,5%
Ärimaa, tootmismaa ja kõik muud sihtotstarbed		1%
Maa tulundusmaa kõik muud kõlvikud		0,5%
sh metsamaa kõlvikud		
sh haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikuid	2,0%	



KAITSEMEHCHANISM, MAKSUVABASTUSED JA SOODUSTUSED

- Maamaksuseaduse muudatusega on loodud kaitsemehhanism, mis kaitseb maksumaksjaid maamaksu järsu tõusu eest.
- Katastriüksuse eest tasutav maamaks ei tohi varasema aastaga võrreldes kasvada rohkem kui 10 % ning seda eeldusel, et katastriüksuse pindala ja sihtotstarve ei ole vahepeal muutunud.
- Juhul kui 10 %-line kasv on väiksem kui viis eurot, tõuseb maamaks katastriüksuse kohta viis eurot aastas.
- Maamaksu vabastused ja –soodustused 2024. aasta maamaksu arvutamisel võrreldes eelmiste aastatega ei muutu.



MAAMAKSUMÄÄR SAAREMAA VALLAS ALATES 2024. AASTAST

- Saaremaa vallavalitsus on teinud volikogule ettepaneku 2024. aastaks kehtestada seaduses lubatud maksimaalsed maksumäärade, millele on eelnenud arvutused paikkonniti katastriüksuste ja sihtotstarvete kogumite lõikes.
- Maksu- ja Tolliamet on arendamas uut infosüsteemi, mis on valmimas käeoleva (2023) aasta sügiseks. Puuduva infosüsteemita on omavalitsusel raske teha detailseid prognoose, maamaksu tulude laekumise osas.
- Maksimaalsete maksumäärade kehtestamine oleks kompromisslahendus 2024. aastaks, kuna säästab nii maaomanikke (10%-line kasvupiirang tagab maaomanikele piisava kaitse) kui ka kohalikku omavalitsust.
- Maamaksumäärasid on võimalik vallavolikogul üle vaadata iga-aastaselt.



SAAREMAA VALD

2022 väärtus	2001 väärtus	katastriüksuse pindala	2023 maamaks 2% maksumääraga	2024 maamaks 0,5% maksumääraga	2024 maamaks 10% või 5 euri
26787	900	7 ha	16,40	133,94	21,40

