

Kohaliku omavalitsuse maksutulud,
tähelepanekuid kodualuse maa
maksuvabastusega seonduvalt

Eha Võrk

Tallinna abilinnapea

Kohaliku omavalitsuse maksutulud

Kohalikud maksud:

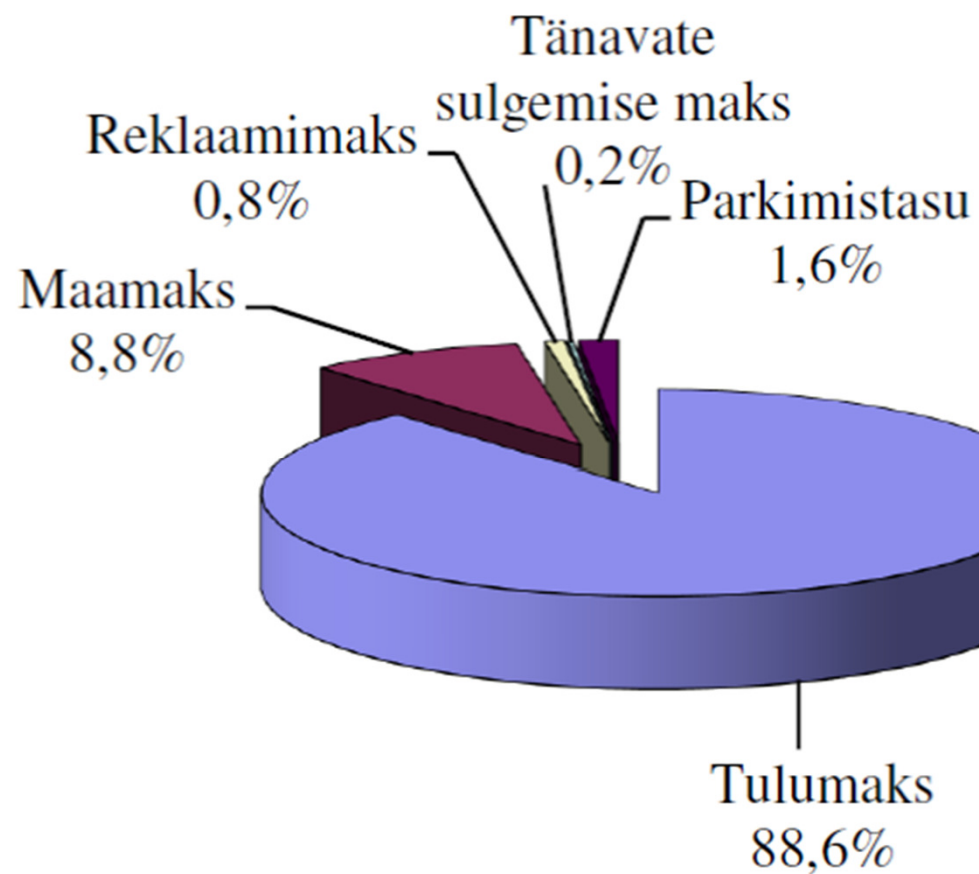
- Reklaamimaks
- Teede ja tänavate sulgemise maks
- Mootorsõidukimaks
- Loomapidamismaks
- Lõbustusmaks
- Parkimistasu

Allikas: kohalike maksude seadus

Riiklikud maksud:

- Üksikisiku tulumaks
- Maamaks

Maksude struktuur Tallinnas 2013. aastal



Riigikontrolli aruanne maamaksu arvestamise kohta

2013. aastast rakenduv kodualuse maa maksuvabastus töötati välja kiirkorras, kuna seda nõudis valitsusliidu lepe. Ühtegi analüüsi selle kohta, kas seadus on plaanitaval kujul üldse rakendatav ja milliste kuludega on seda võimalik rakendada, ei tehtud.

(Riigikontrolli aruanne Riigikogule „Maamaksu arvestamisega seotud probleemid“. Tallinn, 19. november 2012)

Mõisted

- **Maamaks** on maa maksustamishinnast lähtuv maks. Maa maksustamishind leitakse maa korralisel hindamisel, mis toimuvad perioodiliselt Vabariigi Valitsuse poolt määratud hindamisaastal.
- Maa korralised hindamised Eestis - 1993.a, 1996.a ja 2001.a.
- **Maamaks on ainus riiklik maks**, mis laekub 100% KOV eelarvesse.
- Maamaksu **maksab maa omanik või maa kasutaja**.
- **Maamaksu määra** kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu vahemikus 0,1 kuni 2,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas. Maksumäära saab volikogu muuta maksustamisaasta 31. jaanuarini.

Maamaksumäära näited

- Harjumaa omavalitsustest on maksimaalse määra 2,5%, kas osale või kogu territooriumile, kehtestanud näiteks Maardu, Paldiski ja Tallinn, samuti Harku, Jõelähtme, Kernu, Kiili, Kose, Kuusalu, Kõue, Nissi, Padise, Rae, Saue ja Viimsi vald.
- Maksumäära on 2,5 protsendini tõstnud ka Halliste, Kehtna, Kõrgessaare, Pühalepa, Tähtvere vald jt. Linnadest näiteks Keila, Põltsamaa, Pärnu, Võhma.
- Erand on Tartu, kus ka 2013. aastal on maamaksumäär endiselt 1%.

Maaleht üleriigiliselt maamaksuvabastusest

- Muudatusest tekkiv võit on paikkonniti erinev. Nii jääb Pala vallas kodanikule, kel 1000 m² koduõue, taskusse 6–9 eurot aastas, Kohtla-Nõmmel 6–10, Aseris 7–15, Kärdlas 11–28 ja Võrus kuni 30 eurot.
- Viimsi elanik võidab oma koduõue 1000 m² pealt arvestuslikult 160–384 eurot, Saku elanik 70–120, pärnakas 200st rohkem kui 500 euron, Tallinna elanik kuni 700 eurot, pealinna kallimates piirkondades veelgi enam.

(allikas: Maaleht, 10.01.2013)

Maamaksust vabastamise tingimustest

- Maamaksust vabastatakse maa omanik ja maa kasutaja, sh korteriomanik ja hoonestusõiguse ning kasutusvalduse omanik juhul, kui see on tema rahvastikuregistrijärgne elukoht.
- Maksuvabastus määratakse elamumaa või maatulundusmaa õuemaal kõlviku osas tiheasustusega aladel kuni 1500m² ulatuses ja hajaasustusega aladel kuni 2 ha ulatuses.

Probleemid

- Maamaksuvabastuse rakendamiseks analüüs puudub, maamaksuseaduse muudatused on kiirustades ettevalmistatud.
- MAKIS rakendub 2015.
- Ilmne koduomanike ebavõrdsus kaasomandi ja korteriomandi puhul.

Mitme sihtotstarbega kinnistud

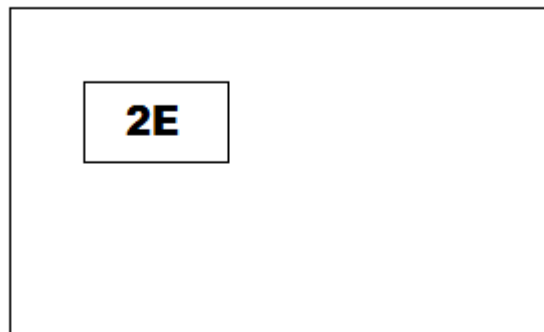
- Maa omanikud, kellele kuuluva maa sihtotstarve on osaliselt elamumaa ja osaliselt ärimaa (nt 30% ärimaa, 70% elamumaa), omavad kaasomandina nii elamise otstarbeks ette nähtud maad kui ka ärilisel eesmärgil kasutatavat maad.
- Kui elamumaalt on korteriomanik maamaksu tasumisest vabastatud, siis temale kuuluva ärimaa osa eest tuleb tasuda maamaksu.
- Selline olukord tuleneb maa maksustamise õiguslikust korraldusest Eestis, kuid põhjustab kodanikes meeolehärra ja on ebaõiglane.

Kinnistu koosneb mitmest katastriüksusest

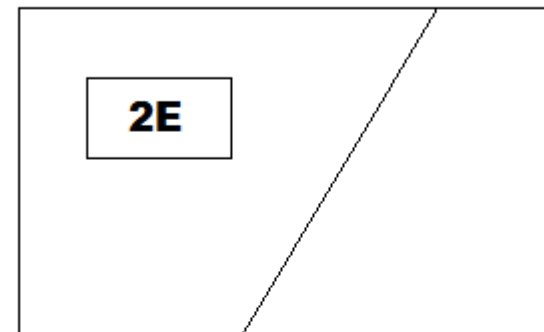
- Maamaksuseaduses on mõiste elamumaa jäänud defineerimata, täpsemalt piiritlemata - näiteks kinnistuga.
- Maareformi või arendustegevuse käigus ei ole ümberkruntimise või maade liitmise tegevusi lõpule viidud.

Näide

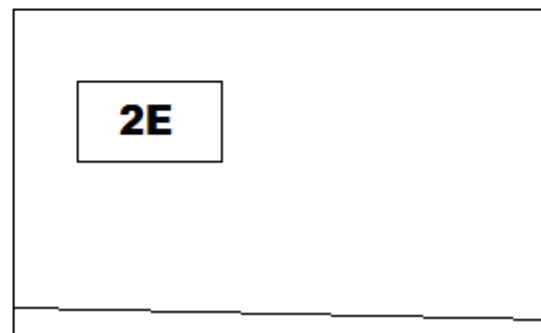
1) 1500 m²



2) 1500 m²



3) 1500 m²



Ühel elamumaal mitu erinevat korteriomandit

- Viimaste aastate praktikas seatakse majas asuvate erinevate pindade osas erinevad korteriomandid (*nt korter, panipaik, parkimiskoht*).
- Nende maksustamine toimub eraldi ja soodustust saab vaid ühe korteriomandi osas.
- Põhjustab korteriomaniike ebavõrdset kohtlemist.

Registrite andmete kvaliteet

- Probleemid riiklike registrite andmete osalisest mitteühildumisest.
- Riiklikud registrid (kinnistusraamat, ehisregister, rahvastikuregister) ei ole täielikult üle läinud aadressandmete süsteemile, mis on omakorda põhjustanud palju andmetöötuse probleeme ning sellega seoses lisatööd KOVidele.

Reformimata maa maamaksu arvestamine

- Puuduvad konkreetset rakendussätteid.
- Reformimata maal puuduvad mõõdistused ja sihtotstarbed.
- Rendilepingud reformimata maal.

Maamaksu summa üle 5 euro

- Maksu- ja Tolliamet liidab KOVi piires isiku kõikide maakasutuste maksukohustused ning maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on vähem kui 5 eurot.

Näide:

Isikul on kolm kinnistut. Esimese kinnistu maamaks on 2 eurot, teise kinnistu maamaks on 3 eurot ja kolmanda kinnistu maamaks on 6 eurot. Sel aastal saab isik maksuteate maamaksu summale $2+3+6=11$ eurot.

Eelmisel aastal talle kahe esimese kinnistu puhul maksuteadet ei esitatud ning tal tuli tasuda vaid kolmanda kinnistu eest 6 eurot.

Tulubaasi vähenemine

- Maamaksuseaduse ja tulumaksuseaduse muutmise seadusega suurendati kohaliku omavalitsuse üksusele laekuva tulumaksu osa alates 01.01.13 0,17 protsendipunkti võrra kuni 11,57% ja alates 01.01.14 täiendavalt 0,03 protsendipunkti võrra kuni 11,60%.
- Eesmärk: KOV üksustele kompenseeritakse elamumaa ja riigiomandis oleva ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maa maamaksust vabastamisest tulenev tulubaasi vähenemine KOV üksustele laekuva tulumaksu osa suurendamisega.
- KOV üksuste tulu suurendamine kavandatud viisil ei korva maamaksuvabastustest tingitud tulubaasi vähenemist.

Täna kuulajaid!

Eha Võrk
abilinnapea