

Maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seadus

§ 1. Maa hindamise seaduse muutmine

Maa hindamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

- 1) paragrahvi 1 teine lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:
„Hindamise tulemusi kasutatakse tehingute tegemisel, maa korraldamisel, maksustamisel, erastamisel, õigusvastaselt võõrandatud maa kompenseerimisel ning muudel eesmärkidel.“;
- 2) paragrahvi 3 lõikes 1 asendatakse tekstiosa „kinnisasja hindamise headest tavadest“ tekstiosaga „vara hindamise standardisarjast EVS 875“;
- 3) paragrahvi 3 lõikes 3 asendatakse lauseosa „turuväärtuse (tehingute võrdlemise), puhastulu ja kulumeetodit“ lauseosaga „võrdlus-, tulu- ja kulumeetodit“;
- 4) paragrahvi 4 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:
„(1) Maa hindaja (edaspidi *hindaja*) on isik, kellel on kutseseaduse alusel antud ja kehtiv vara hindaja 7. taseme kutse. Eluotstarbeliste varade hindaja võib olla ka isik, kellel on kutseseaduse alusel antud ja kehtiv kinnisvara hindaja 6. taseme kutse. Õigusaktides sätestatud juhtudel on maa hindajaks Maa-amet.“;
- 5) paragrahvi 4 lõikest 2 jäetakse välja tekstiosa „Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras“;
- 6) seaduse II. peatükki täiendatakse §-dega 4¹–4⁴ järgmises sõnastuses:
„§ 4¹. Korraline hindamine ja maa maksustamishind

(1) Korraline hindamine on andmekogude andmete tuginev turupõhine maa hindamine, mille tulemusena määratakse igale katastriüksusele maa maksustamishind.

(2) Korralist hindamist teeb Maa-amet, kaasates erialaspetsialiste, sealhulgas kutselisi hindajaid.

(3) Korraline hindamine toimub igal neljandal aastal.

§ 4². Korralisel hindamisel kasutavad andmed

(1) Korralisel hindamisel võetakse aluseks järgmised andmed:

- 1) tehingute andmed maakatastri tehingute andmebaasis hindamise aasta 30. juuni seisuga;
- 2) maa omadusi kirjeldavad andmed maakatastri maa väärtuse kaardil;
- 3) kinnisvaraturu analüüsiks vajalikud andmed.

(2) Kui pärast korralist hindamist kantakse maakatastrisse uus katastriüksus või muutuvad lõike 1 punktis 2 nimetatud andmed, määratakse katastriüksusele maa maksustamishind muutunud andmete alusel.

§ 4³. Korralise hindamise meetodika

(1) Korralisel hindamisel:

- 1) analüüsitakse käesoleva seaduse paragrahvi 4² lõikes 1 nimetatud andmeid;
- 2) rühmitatakse sarnaste tunnustega maad väärtust mõjutavate tegurite alusel;
- 3) määratakse tehinguandmete ja kinnisvaraturu analüüsi alusel kindlaks hindamismudelid, mis näitavad väärtust mõjutavate tegurite mõju suurust;
- 4) määratakse igale katastriüksusele tema tunnustele vastav rühm ja arvutatakse maa maksustamishind.

(2) Maa väärtust mõjutavad tegurid on asukoht, kasutus ja selle piirangud, taristu, pindala, maa kvaliteet ja ehitusõigus.

(3) Korralisel hindamisel ei arvestata üüri- ja rendilepingute ega kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguste ning märke mõju maa väärtusele.

(4) Korralisel hindamisel ei tehta paikvaatlusi.

(5) Valdkonna eest vastutav minister kehtestab määrusega:

- 1) tehingute arvestamist välistavad tingimused;
- 2) tehinguandmete kohandamise alused;
- 3) andmed, mida võib kasutada kinnisvaraturu analüüsil;
- 4) väärtust mõjutavate tegurite arvestamise erisused;
- 5) piirkonnad, kus arvestatakse ehitusõiguse mõju maa väärtusele;
- 6) sarnaste tunnustega maade rühmade kirjeldused ja andmete analüüsi meetoodika;
- 7) maa maksustamishinna arvutuskäigus esitatavad andmed;
- 8) maa maksustamishinna esitamise täpsuse.

§ 4⁴. Maa maksustamishindade avalikustamine ja kasutusele võtmine

Hindamise aastal avalikustatakse maa maksustamishind koos arvutuskäiguga tutvumiseks maakatastris hiljemalt 31. oktoobril ja võetakse kasutusele hindamise aasta 31. detsembril.“;

7) paragrahvid 5–6 tunnistatakse kehtetuks;

8) paragrahvid 6¹ ja 6² tunnistatakse kehtetuks;

9) paragrahv 7 tunnistatakse kehtetuks;

10) paragrahvi 8 lõige 5 tunnistatakse kehtetuks;

11) seaduse III. peatükki täiendatakse §-ga 8¹ järgmises sõnastuses:

„8¹. Kinnisasja hariliku väärtuse või kasutustasu väljaselgitamine

Kui õigusakti järgi võib kinnisasja hariliku väärtuse või kasutustasu välja selgitada Maa-amet, võib ta selleks alusena kasutada maakatastri tehingute andmebaasi ajakohaste andmete alusel arvutatud maa maksustamishinda.

12) paragrahvi 12 täiendatakse lõigetega 6–8 järgmises sõnastuses:

„(6) Järgmine maa korraline hindamine korraldatakse 2022. aastal.

(7) Maa maksustamishinnad, mis määrati 2022. aasta korralisel hindamisel, ja käesoleva seaduse § 4⁴ lõike 4 alusel enne 1. jaanuarit 2024 määratud maa maksustamishinnad võetakse kasutusele 1. jaanuaril 2024.

(8) Kuni 2022. aasta korralise hindamise tulemuste kasutusele võtmiseni kohaldatakse 2001. aasta korralise hindamise tulemusena määratud mäetööstusmaa väärtusi maakatastriseaduse § 18¹ lõikes 10 sätestatud mäetööstusmaale ja § 18¹ lõikes 11 sätestatud turbatööstusmaale.“;

13) seadust täiendatakse §-ga 12¹ järgmises sõnastuses:

„§ 12¹. 1993., 1996. ja 2001. aasta korralise hindamise tulemuste rakendamine

(1) Maa maksustamishinna arvutamisel rakendatakse 2001. aasta maa korralise hindamise tulemusi kuni 2023. aasta 31. detsembrini.

(2) Alates 1. jaanuarist 2024 rakendatakse maa maksustamishinna arvutamisel 1993., 1996. ja 2001. aasta maa korralise hindamise tulemusi vaid õigusaktides sätestatud juhtudel.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud juhtudel arvutab maa maksustamishinna kohalik omavalitsus seni kehtinud alustel ja korras.“.

§ 2. Maakatastriseaduse muutmine

Maakatastriseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 2 punkti 3 täiendatakse pärast tekstiosa „katastri kõlvikukaart (§ 13¹)“ tekstiosaga „, maa väärtuse kaart (§ 13²)“;

2) paragrahvi 6 lõike 2 teine ja kolmas lause tunnistatakse kehtetuks;

3) paragrahvi 6 täiendatakse lõigetega 10-12 järgmises sõnastuses:

„(10) Tehingute andmebaasi andmetega on õigus tutvuda ja saada nendest väljavõtteid isikul, kellel on selleks õigustatud huvi.

(11) Õigustatud huvi tehingute andmebaasi andmetega tutvumiseks ja nendest väljavõtete saamiseks ei pea tõendama:

1) maa hindaja oma kutsepädevuse kohaseks hindamiseks;

2) riikliku statistika tegija ning avalik-õiguslikust juriidilisest isikust teadus- ja arendusasutus seadusega pandud avalik-õigusliku ülesande täitmiseks;

3) tegevusloa kohustusega ja Finantsinspektsiooni järelevalvele allutatud krediidasutused seoses tagatise hindamisega.“;

(12) Maa korralisel hindamisel on õigus tutvuda üksnes tehingute analüüsi tulemusega, mitte tehingute andmebaasi andmetega.

4) paragrahvi 9 lõike 2 punkt 14 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„14) maa maksustamishind;“

5) paragrahvi 9 lõikes 2¹ asendatakse sõna „läbiviimiseks“ sõnadega „alusandmete kogumiseks“;

6) paragrahvi 9 lõiget 5 täiendatakse pärast sõna „kõlvikukaart“ tekstiosaga „, maa väärtuse kaart“;

7) paragrahvi 10 lõiget 1 täiendatakse pärast sõna „viisi“ tekstiosaga „, maa maksustamishinda“;

8) seadust täiendatakse §-ga 13² järgmises sõnastuses:

„§ 13². Maa väärtuse kaart

(1) Maa väärtuse kaart koostatakse maa korraliseks hindamiseks vajalikest maakatastri ja teiste riiklike andmekogude andmetest. Maa väärtuse kaardile võib kanda ka muid andmeid maa väärtuse kohta. Maa väärtuse kaardile kantud andmeid uuendatakse vähemalt üks kord aastas.

(2) Maa väärtuse kaardil esitatakse maa maksustamishind ning selle arvutuskäik.

(3) Maa väärtuse kaardile kogutavate andmete koosseis reguleeritakse katastriüksuse moodustamise korraga, mille kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.“;

9) paragrahvi 14 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Maa kvaliteedi kaardile kantakse maismaa mulla viljakust kajastavad andmed.“;

10) paragrahvi 14 täiendatakse lõikega 1¹ järgmises sõnastuses:

„(1¹) Maa hindamise kaart kajastab 2001. aasta maa korralise hindamise tulemusi.“;

11) paragrahvi 14 lõige 2 tunnistatakse kehtetuks;

12) paragrahvi 16 lõige 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

(7) Katastripidaja moodustab katastriüksuse esitatud mõõdistusandmete ja olemasolevate katastriandmete alusel ning määrab selle pindala piiripunktide andmete alusel, kõlvikud kõlvikukaardi andmete alusel ning maa maksustamishinna maa väärtuse kaardi andmete alusel.“;

13) paragrahvi 16 lõike 8 esimene lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Katastripidajal on õigus uute mõõdistamisandmete alusel otsustada kõikide puudutatud katastriüksuste piiripunktide andmete muutmine, määrata piiripunktide andmete alusel puudutatud katastriüksuste pindala, kõlvikukaardi andmete alusel kõlvikud ning maa väärtuse kaardi andmete alusel maa maksustamishind.“.

§ 3. Maamaksuseaduse muutmine

Maamaksuseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 1 lõiget 2 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Iga korralisel hindamisel määratud maa maksustamishind võetakse maamaksu arvestamisel aluseks korralisele hindamisele ülejäärmise aasta 1. jaanuaril.“;

2) paragrahvi 1 lõige 4 tunnistatakse kehtetuks;

3) paragrahvi 4 lõike 1 punkt 1 tunnistatakse kehtetuks;

4) paragrahvi 4 lõike 1 punkt 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„7) avaliku veekogu ja avalikult kasutatava veekogu aluselt maalt;“;

5) paragrahvi 4 lõiget 1 täiendatakse punktiga 11 järgmises sõnastuses:

„11) riigitee, kohaliku tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee teemaalt.“;

6) paragrahvi 4 lõike 3 esimesest lausest jäetakse pärast sõna „punktides“ välja tekstiosa „1,“ ning asendatakse tekstiosa „ ja 7“ tekstiosaga „, 7 ja 11“;

7) paragrahvi 5 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu kehtestab hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juulil igale järgmisele maa sihtotstarbegrupile maksumäära:

1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaale kõlvikule 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

2) punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

3) punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale 0,1–1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.“;

8) paragrahvi 5 lõige 2 tunnistatakse kehtetuks;

9) paragrahvi 5 lõikes 3 asendatakse tekstiosa „maksustamisaasta 1. veebruariks“ tekstiosaga „maksustamisaastale eelneva aasta 1. septembriks“;

10) paragrahvis 6 asendatakse tekstiosa „omavalitsusüksuse“ tekstiosaga „maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse“;

11) seadust täiendatakse §-ga 8¹ järgmises sõnastuses:

„§ 8¹. Maamaksu tõusu piirmäär

(1) Kui maa maksustamisperioodi maamaksu summa on vähemalt 10 protsenti suurem eelmise maksustamisperioodi maksusummast, suureneb maksusumma 10 protsenti. Seejuures ei võeta arvesse käesoleva seaduse §-s 4 sätestatud maksuvabastusi ega §-s 11 sätestatud maamaksusoodustusi.

(2) Kui lõikes 1 sätestatud maamaksu summa suurenemine on võrreldes eelmise maksustamisperioodiga 10 protsenti, kuid on väiksem kui 5 eurot, suurendatakse maksusummat 5 euro võrra, kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksu summani.

(3) Kui moodustatakse uus katastriüksus või katastriüksuse maksustamishind muutub kõlvikute, pindala või sihtotstarbe muutumise tõttu, arvutatakse katastriüksusele 2001. aasta korralise hindamise tulemuste põhjal maksustamishind, võrreldakse seda viimase korralise hindamise tulemuste põhjal määratava maa maksustamishinnaga, seejärel kohaldatakse maksustamishinna muutusest tingitud maamaksusumma muutusele lõiget 1 ja vajaduse korral lõiget 2.

(4) Nende aastate kohta, kui lõikes 3 nimetatud katastriüksuse muudatuste tulemusel arvestatud uue katastriüksuse maksustamishinna suhtes oleks rakendunud lõikes 1 nimetatud maamaksu tõusu piirmäär, suurendatakse lõikes 3 nimetatud arvestuslikku maamaksusummat iga maksustamisperioodi kohta 10 protsenti võrra ja kohaldatakse vajaduse korral lõiget 2.“;

12) paragrahv 9 tunnistatakse kehtetuks;

13) paragrahvi 11 lõigetes 1–3 asendatakse tekstiosa „elamumaa“ tekstiosaga „maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa,“;

14) paragrahvi 11 lõigetest 3¹ ja 3² jäetakse välja sõnad „elamumaa või maatulundusmaa

õuema kōlviku eest“;

15) paragrahvi 11 lõige 4 tunnistatakse kehtetuks;

16) paragrahvi 11 lõiked 5 ja 6 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Kohaliku omavalitsuse üksus võib lõikes 1 nimetatud vabastuse ulatust suurendada, vabastades maamaksust riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saaja või isiku, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime, tema kasutuses oleva maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kōlviku eest linnas asustusüksusena, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kuni 0,15 ha ulatuses.

(6) Kohaliku omavalitsuse üksus võib lõikes 1 nimetatud vabastuse ulatust suurendada, vabastades maamaksust represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isiku okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse mõistes tema kasutuses oleva maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kōlviku osa.“;

17) paragrahvi 11 lõikes 7 asendatakse läbivalt sõna „omavalitsusüksuse“ sõnadega „omavalitsuse üksuse“;

18) paragrahv 12 tunnistatakse kehtetuks.

§ 4. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmine

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

1) § 15⁵ lõikes 1 asendatakse arv „7,5“ arvuga „3,5“;

2) § 15⁵ lõige 7 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

„(7) Talumistasu ei maksta, kui selle suurus isiku omandis olevate kinnisasjade eest kokku on tehnovõrgu või -rajatise omaniku kohta alla viie euro.“.

§ 5. Elektriturseaduse muutmine

Elektriturseaduse § 92³ lõike 1 esimeses lauses asendatakse tekstiosa „7% tootmismaa“ tekstiosaga „3% hajaasustuse tootmismaa“.

§ 6. Maapõueseaduse muutmine

Maapõueseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 90 lõike 7 esimeses lauses asendatakse läbivalt sõna „viis“ sõnaga „kolm“;

2) paragrahvi 90 lõiget 8 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Kinnisasja kasutada andmise lepingu muutmise kulud kannab lepingu muutmise taotleja.“.

§ 7. Riigilõivuseaduse muutmine

Riigilõivuseaduse 6. peatüki 4. jao 2. jaotis tunnistatakse kehtetuks.

§ 8. Tulumaksuseaduse muutmine

Tulumaksuseaduse § 19 lõike 3 punktis 15 asendatakse sõna „kolmandiku“ sõnaga „seitsmendiku“.

§ 9. Veeseaduse muutmine

Veeseaduse § 215 lõike 2 esimeses lauses ja § 230 lõike 1 teises lauses asendatakse sõna „neli“ sõnaga „kolm“.

§ 10. Üleminek 2022. aasta korralisel hindamisel määratud maksustamishinnast tulenevale talumistasule

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15⁵ sätestatud talumistasu võib 2024. aastal muutuda kuni 33 protsenti ja 2025. aastal kuni 66 protsenti 2022. aasta korralise hindamise ja 2001. aasta korralise hindamise tulemuste alusel määratud maa maksustamishindade alusel arvutatud talumistasude vahest.

§ 11. Seaduse jõustumine

(1) Käesoleva seaduse § 1 punktid 1–7 ja 9–13, §-d 2 ja 7 jõustuvad 2022. aasta 1. jaanuaril.

(2) Käesoleva seaduse § 3 punktid 7–9 ja 15 jõustuvad 2023. aasta 1. juunil.

(3) Käesoleva seaduse § 1 punkt 8, § 3 punktid 1–6, 10–14 ja 16–18, §-d 4-6, 8-10 jõustuvad 2024. aasta 1. jaanuaril.

Jüri Ratas
Riigikogu esimees

Tallinn, ”....” 2021. a.

Algatab Vabariigi Valitsus 2021

(allkirjastatud digitaalselt)