

Eelnõu kohta esitatud märkustega arvestamise/mittearvestamise tabel

Märkuse esitaja	Märkus, ettepanek	Märkusega arvestamine, sh mittearvestamise või osalise arvestamise põhjus
Maaeluministeerium	Paragrahvi 42 lõike 1 punkti 2 kohaselt võetakse korralisel maa hindamisel aluseks maa omadusi kirjeldavad andmed. Paragrahvi 43 lõike 2 kohaselt on maa väärtust mõjutavad tegurid selle asukoht, kasutus, taristu, pindala, maa kvaliteet, ehitusõigus ja muud tegurid. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt ei tehta korralisel hindamisel paikvaatlusi. Paragrahvi 44 lõike 2 kohaselt on maa maksustamishinna arvutuskäiguga võimalik tutvuda ja selle kohta arvamust avaldada kõigil isikutel. Vaadeldes nimetatud sätteid kogumis, siis eelnõust ja seletuskirjas toodud selgitustest ei selgu, millised tegevused järgnevad, kui esitatud arvamuse tõttu on vajalik läbi viia ulatuslikumad toimingud, sealhulgas ka võimalik paikvaatlus. Oleme arvamusel, et maa kvaliteeti ja muid mõjutavaid tegureid ei ole olemasolevate andmekogude põhjal alati võimalik üheselt hinnata ning seetõttu võib siiski osutuda vajalikuks ka paikvaatlus.	Antud selgitus. Maa korralise hindamise käigus paikvaatlusi ei tehta ja hindamine toimub maakatastris ning teistes riigi registrites olevate andmete alusel. Hindamistulemuse õigsus sõltub sellest, kas andmed registrites on õiged. Kui andmetes selguvad vead, siis tuleb need ära parandada andmete algallikas. Kui andmete korrastamiseks on vaja teha paikvaatlusi, siis neid tehakse. Maa korralise hindamise tulemusena paraneb eelduslikult ka riigi registrite andmete kvaliteet muutudes andmed tegelikkusele vastavaks. Maa korraline hindamine on masshindamine, mille käigus hinnatakse ära ca 750000 katastriüksust. Masshindamisel rakendatakse ühtset metoodikat, erisuste tegemine ei ole võimalik.
Maaeluministeerium	Eelnõu § 1 punktiga 6 täiendatakse maa hindamise seadust §-dega 41–44. Teeme ettepaneku maa hindamise seaduse § 43 lõike 2 kohta eelnõu seletuskirjas täpsustada, millist taristut täpsemalt eelnõuga silmas peetakse, kuna nimetatud terminil on väga lai tähendus.	Antud selgitus. Taristul ongi lai tähendus ja seaduse tasemel on selline üldistusaste kohane. Kuna taristu olemasolu või puudumine on kinnisvaraturul oluline väärtust mõjutav tegur, tuleb sellega hindamisel arvestada. Seaduse tasemel on väärtust mõjutavad tegurid esitatud suure üldistasemega, need täpsustatakse määrusega kinnitatavas metoodikas ja turusegmendi kohta. Erinevatel vara liikidel on erinevad väärtust

		mõjutavad tegurid, samuti on erinevate tegurite mõju väärtusele erinev. Näiteks on oluliseks taristu teguriks tehnovõrkudega liitumisvõimalus, mis on oluline elamumaal, äri- ja tootmistaal, kuid mitte haritavaal maal. Teine oluline taristu tegur on juurdepääsutee olemasolu, mis peaks olema oluline kõikidel vara liikidel, kuid näiteks metsamaa puhul ei näita analüüsid selle olulist mõju tehinguhindadele.
Maaeluminist eerium	Eelnõu § 2 punktiga 8 täiendatakse maakatastriseadust §-ga 132, mille lõike 2 kohaselt esitatakse maa väärtuse kaardil ka maa maksustamishinna kujunemine. Maaeluministeeriumile jäi selgusetuks, kuidas saab kaardil hinna kujunemist kajastada, mistõttu teeme ettepaneku kaaluda sõnastada säte järgmiselt: „(2) Maa väärtuse kaardil esitatakse maa maksustamishind ning andmed selle kujunemise kohta.“.	Arvestatud. Eelnõud täpsustatud.
Maaeluminist eerium	Peame 1. jaanuaril 2021. aastal jõustunud maamaksuseaduses tehtud muudatust veekaitsevööndile kehtestatud maamaksusoodustuse kohta igati asjakohaseks. Samas teeme ettepaneku rakendada sama suurt soodustust ka vooluveekogude, mille kohta on kehtestatud veekaitsevöönd, alusele maa-alale. Arvestada tuleb, et lisaks veekaitsevööndis majandustegevuse piirangutele tuleb omanikel nii vee- kui maaparandusseaduse alusel tagada vooluveekogude nõuetekohane toimimine (maandada üleujutuste riski, vältida maa soostumist, tagada eesvoolude vastavus nõuetele).	Mittearvestatud. Maksusoodustust oleks teoreetiliselt võimalik kehtestada lähtuvalt maaparandussüsteemide ruumiandmetest, kuid maamaksusoodustuse kasutamise võimalust ei ole praktiliselt võimalik panna sõltuma sellest, kas kulutusi tegeliku kantakse. Seetõttu tundub ebatõenäoline, et maksusoodustus oleks kõige efektiivsem viis motiveerida maaomanikke maaparandussüsteemiga seotud kulutusi tegema. Tõenäoliselt oleks tulemuslikum suunata samaväärne ressursid pigem toetustesse või muudesse sihitud meetmetesse. Soodustuse andmise vajadus on seetõttu piisavalt põhjendamata. Üksnes see, et maaomanikul on kohustus tagada veekogu nõuetekohane toimimine, ei saa olla maksusoodustuse saamise aluseks. Iga kohustuse eest, mida peab maksumaksja täitma, ei ole võimalik anda maksusoodustust. Vastasel juhul kaotaksid kehtestatud maksud oma mõtte. Tavaliselt saab maaparandussüsteemist kasu ka maaomanik, kelle maal maaparandussüsteem asub. Kui turuanalüüsi käigus selgub, et maakasutuspiirang mõjutab ka maa

		väärtust, kajastub see maa maksustamishinnas. St kui maa väärtus on piirangu tõttu madalam, kajastub see ka madalamas maamaksus.
Maaeluminist eerium	<p>Palume parema arusaadavuse ja ülevaatlikkuse huvides täiendada eelnõu seletuskirja leheküljel 8 esitatud tabelis 2 toodud õigusaktides sätestatud maa maksustamishinnaga seotud</p> <p>kasutustasu näitajaid pindalaliste väärtustega ja tuua välja selle osakaalud era- ja riigiomandi ning kogu Eesti maafondi kohta. Eelkõige lepingute arvule tuginemine võib anda olukorrast liialt ühekülse pildi. Kuna eelnõu puudutab kõiki maaomanikke, siis peaks eelnõu seletuskirjas olema ülevaatlik tabel kogu Eesti maafondi kohta. Palume eelnõu seletuskirja vastavate andmetega täiendada.</p>	<p>Arvestatud. Antud selgitus. Hoonestusõiguste ja kasutusvaldustega koormatud kinnisasjade ja maavara kaevandamiseks rendile antud kinnisasjade kasutustasud on toodud seletuskirja punkti 7.2 tabelis. Seda on täiendatud ka pindalaliste väärtustega. Need annavad lepingute mahtudest adekvaatse ülevaate. Era- ja riigiomandi osakaale ei ole tabelis välja toodud, sest kõik tabelis olevad maad on riigi omandis. Ainsaks erandiks on tabelirida "Tasu tehnovõrgu ja -rajatise talumise eest". Seaduse kohaselt ei ole riigil kinnisasja omanikuna õigust talumistasu nõuda, mistõttu riigi omandis olevaid kinnisasju seal hõlmatud ei ole. Kokku on Eestis registreeritud umbes 750 000 katastriüksust. Maa jagunemist sihtotstarvete kaupa ja eraomandi osakaalu käsitlev tabel lisatud seletuskirja punkti 6.9.1.</p>
Maaeluminist eerium	<p>Eelnõu seletuskirja leheküljel 9 on toodud, et turul tegutsevad eksperdid ei ole täheldanud, et tasumäärad erineksid kasutusotstarvete kaupa, selline tasude diferentseerimine ei ole õiglane kõrgema väärtusega sihtotstarvetega maa kasutajate suhtes. Palume eelnõu seletuskirjas täpsustada, mida on mõeldud kõrgema väärtusega sihtotstarvetega maade puhul.</p>	<p>Arvestatud. Seletuskirja täpsustatud. Eelnõu seletuskirjas on märgitud, et turul tegutsevad eksperdid ei ole täheldanud, et tasumäärad erineksid kasutusotstarvete kaupa ja senine tasude diferentseerimine ei ole õiglane kõrgema väärtusega sihtotstarvetega maa kasutajate suhtes. Kõrgema väärtusega sihtotstarbed antud juhul on ärimaa ja tootmismaa (maareformiga seotud õiguslikus regulatsioonis on neil tasu hetkel vastavalt 5% ja 4% maksustamishinnast).</p>
Maaeluminist eerium	<p>Eelnõu seletuskirja leheküljel 16 on selgitatud, et haritaval maal tehakse aastas 2800 tehingut ja neist umbes pooled on sellised, mis sobivad võrdlustehinguna arvestamiseks. Arvestades maatulundusmaa suurt pindala, kahtleme, kas see on statistiliselt usaldusväärne ja piisav kogum andmaks hinnangu maatulundusmaa väärtuse kohta.</p>	<p>Antud selgitus. Hoonestamata maaturu kontekstis aktiivsemad turusegendid on elamumaa ja haritav maa. Hindamisel ei tugineta vaid ühe aasta tehingutele ja analüüsitavaks perioodiks valitakse ajavahemik, mille andmestik on piisav ja usaldusväärne (haritava maa puhul eeldatavalt 5 aastat). Perioodi pikkus sõltub turu aktiivsusest: mida aktiivsem turg, seda lühem periood ja vastupidi. Haritava maa tehingute hinnatase on siiski suhteliselt</p>

		<p>ühtlane võrreldes teiste turusegmentidega, näiteks elamumaaga, mille osas asukohast jm teguritest tulenevalt võivad väärtused erineda mitmetes kordades. Metoodika väljatöötamisse on kaasatud statistika valdkonna eksperdid, kes aitavad jõuda statistiliselt usaldusväärse metoodikani. Esialgsed analüüsid näitavad, et haritava maa turg on piisavalt aktiivne, et välja töötada eraldi haritava maa hindamise mudel.</p>
Maaeluminist eerium	<p>Seletuskirja leheküljel 17 on toodud, et tehingut ei kasutata võrdlustehinguna näiteks juhul, kui tehingupooled on omavahel seotud sugulus-, äri jms sidemete kaudu. Palume seletuskirjas selgitada, kui palju selliseid tehinguid on ning missuguse metoodika ja info alusel otsustatakse, et tegemist on turupõhist hinda moonutavate tehingutega.</p>	<p>Arvestatud. Seletuskirja täpsustatud. Eelnõule lisatud maa korralise hindamise metoodika rakendusakti § 2 annab esialgse ülevaate, millised tehingud analüüsides välistatakse. Ülevaate tugineb suuremas osas rahvusvahelisele praktikale ja Eesti vara hindamise standardis EVS 875-11:2020 esitatud käsitlusele, milliseid tehinguid tavaliselt võrdlustehingutena hindamisel ei kasutata. Muuhulgas ei kasutata võrdlustehingutena tehinguid, mille puhul tehingu osapooled on omavahel seotud sugulus-, äri jms sidemete kaudu. Selliste tehingute eristamiseks saame infot notaritelt, samuti kinnistusregistrist. Ärilist seotust on teatud ulatuses võimalik tuvastada äriregistrist, kui osapooltel on sama juhatus, osanikud või paiknevad osapooled äriregistri järgi samal aadressil. Seotud osapoolte tehingud paistavad tihtipeale välja ka statistilises analüüsis, kuna enamasti on sellistel tehingutel eristuv hind. Selleks, et saada usaldusväärne hindamistulemus on andmete puhastamisel väga oluline roll, esialgsete analüüsides põhjal läheb puhastamise käigus välja ca 40-50% tehingutest. See on ka üks põhjus, miks masshindamisel kasutatakse pikemat valimi analüüsiperioodi. Kriteeriumid tehingute välistamiseks täpsustuvad metoodika väljatöötamise käigus.</p>
Maaeluminist eerium	<p>Eelnõu seletuskirja leheküljel 26 on toodud, et maa kvaliteedi kaardile kantakse maismaa mulla viljakust kajastavad andmed. Seletuskirjas on selgitatud, et hindamise juures kasutatakse mullastiku andmestikku. Palume maa kvaliteedi hindamise jaoks kindlasti kaasata Põllumajandusuuringute</p>	<p>Antud selgitus. Maa korralise hindamise metoodika väljatöötamise käigus on Maa-amet haritava maa tehingute analüüsides kasutanud Põllumajandusuuringute Keskuse põllumassiivide reaaloniteetide kihti. Eesti digitaliseeritud mullastiku kaardil on hetkel kajastatud vaid perspektiivboniteet,</p>

	<p>Keskuse (edaspidi PMK) mullaeksperte ja lisaks ajakohastada mullastiku kaardistiku andmed regulaarselt, töötades välja selleks vastav meetodika ja andmevahetus pädevate asutustega (Keskkonnaagentuur, PMK).</p>	<p>tulevikus oleks mõistlik reaalboniteedi andmestik kanda mullastiku kaardile. Põllumajandusuuringute Keskusel, kes teeb tihedat koostööd ka Eesti Maaülikooliga, on parim pädevus Eestis mulla ja viljakuse andmestiku osas ja Maa-amet on kaasanud nad põllumajandusmaade hindamise meetodika väljatöötamise protsessi. Keskkonnaagentuuriga on Maa-amet koostööd teinud väärtuselt sarnaste metsa kasvukohatüüpide eristamisel, plaanis on koostööd jätkata.</p>
Maaeluminist eerium	<p>Eelnõu seletuskirja leheküljel 29 on viidatud OECD raportile, mille kohaselt Eestile soovitatakse varamaksu osakaalu suurendamist. Palume see väide üle kontrollida ja vajadusel parandada, sest leiame, et OECD soovitus oli seotud eelkõige elamukinnisvara varamaksu suurendamisega: „Introduce a recurrent tax on the ownership of residential real estate. Reduce labour and consumption taxes. Extending the real estate tax base to residential real estate and higher environmental taxes and fees could partly finance long-term spending needs on infrastructure, health and social security and would provide room for cuts in labour and consumption taxes.“.</p>	<p>Arvestatud. Seletuskirja on täpsustatud.</p>
Maaeluminist eerium	<p>Eelnõu seletuskirja leheküljel 30 toodud joonisel 2 peaks meie arvates varamaksu osakaalude kõrval olema toodud ka tegelik üldine maksukoormus, et andmeid oleks võimalik omavahel võrrelda ja et oleks arusaadav, kuhu Eesti varamaksude seisukohast sellises riikide võrdluses asetub.</p>	<p>Arvestatud. Seletuskirja joonist on täiendatud üldise maksukoormuse andmetega.</p>
Maaeluminist eerium	<p>Eelnõu seletuskirja leheküljel 31 toodud joonisest 3 jääb meile arusaamatuks, kas tasakaalu määra leidmisel on arvestatud ka maa sihtotstarbe jaotust kohalikus omavalitsuses, näiteks maatulundusmaa osatähtsust. Enamat selgitust vajab seletuskirja leheküljel 31 toodud lõik „Kui võtta lähtekohaks, et maamaksu koormus SKP-s võiks suurened 2000. aasta tasemele ehk 0,39%-le (punased punktid joonisel), suureneks</p>	<p>Arvestatud. Seletuskirja on täiendatud. Varamaksude osakaal kõigist maksudest ja (maa)maksu osakaal SKP-st on erinevad statistilised näitajad.</p>

	KOV-ide kaalutud keskmine tasakaalumäär 0,52%-le ja maamaksu kogulaekumine oleks 100 mln aastas.“, kui Eestis on 2000. aastal varamaksu koormus olnud 1,25% ja 2018. aastaks langenud 0,68%-le.	
Maaeluminist eerium	Mõistame, et eesmärgiks ei ole põllumajandust metsamajandusele eelistada (eelnõu seletuskirja lk 33), kuid leiame, et arvesse tuleb võtta ka maamaksu osatähtsust kogukuludes. Palume lisada seletuskirja näiteid, kui suure osa kogukuludest moodustab maamaks põllumajandustootmises ja metsamajandamises. Teeme ettepaneku, et kohaliku omavalitsuse üksusele jäetaks võimalus kehtestada maatulundusmaal erinevaid maksumäärasid põllumajandussaaduste tootmiseks ja metsakasvatuseks (vahemikus 0,1–0,5%). Maa hindamisel ei võrrelda samuti tehinguid, millesse on kaasatud tehingud nii metsa- kui põllumajandusmaaga, vaid seda tehakse eraldi. Samuti juhime tähelepanu, et samal leheküljel toodud näide haritava maa või loodusliku rohumaa kõlviku muutumisest metsamaaks ei ole kooskõlas ei ühise põllumajanduspoliitikaga ega väärtusliku põllumajandusmaa eelnõuga, mille kohaselt ei tohi väärtuslik põllumajandusmaa ei looduslikul põhjusel ega inimtegevuse tulemusel metsastuda.	Arvestatud osaliselt. Eelnõus on võetud eesmärk, et põllupidamist ei eelistata metsa omamisele ja seetõttu ei ole maksustamisel põhjust maatulundusmaa sihtotstarbe hulgas tuua lisaks õuemaale (millel asub elamu) eraldi välja veel mõnda kõlvikut. Nii põllu kui metsa puhul on maa peamine nn tootmissisend ja maakasutuse eesmärk on teenida tulu. Haritava maa või loodusliku rohumaa kõlvik võib muutuda looduslike tingimuste tõttu metsamaaks (kõik maad ei vasta väärtusliku põllumajandusmaa kriteeriumitele). Sellisel juhul ei oleks maaomanikule arusaadav, kui maksustamise mõttes liiguks maa teise, kõrgema maksumäära alla. Seletuskirja on täiendatud maamaksu ja rendi suuruse analüüsiga põllumajandustootja vahetarbimises. Maamaksu osakaal on 0,23% ja isegi kui maade hindamise ning uute maksumäärade juures see tõuseb, ei hakkaks maksukoormus eeldatavasti ületama ca 2012-2014. a perioodil juba olnud maksukoormust. Ei ole põhjust arvata, et KOVid kehtestaksid kohe maksimaalsed maksumäärad.
Maaeluminist eerium	Eelnõu on seotud Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammi eesmärgiga suurendada omavalitsuse eelarvelist iseseisvust, samas on maamaksu kui kohaliku omavalitsuse tulubaasi puhul kaitsemeetmetega piiratud hüppeline maksutõus. Seega omavalitsuste maamaksusust laekuv tulu suureneb sarnaselt maaomanike maksutõusuga ehk aastas 10%, kolme aastaga 33% ja viie aastaga 61%, juhul kui rakendatakse võimalikku maksimummäära (juhtuminäide 1). Eeldame, et kohaliku omavalitsuse teiste tuluallikate (näiteks üksikisiku tulumaksu osa või tasandusfondist rahastamine) jaotusskeeme ei	Mittearvestatud. Põllumajandusmaa rentimine on toimunud turutingimustel alates maade hindamisest 2001. aastast, mis tähendab, et põllumaade muudest maadest kiirema kallinemise tõttu on rendimaksude osakaal põllumajandusettevõtte vahetarbimises pidevalt kasvanud. Kui käivituks stsenaarium, et KOVid hakkaksid maatulundusmaa maksumäärasid suurendama, survestaks see rendihindade kasvu. Samas maamaks per 1 ha on ca 10 korda väiksem kui 1 ha rendihind. Kui võtta aluseks 2000. aasta ja võrrelda seda 2019. aastaga, on põllumajandussektori lisandväärtus kahekordistunud ja perioodi

planeerita muuta, viidates maamaksu tõusuga seotud tuluallika suurenemise võimalusele. Palume välja tuua, et mõju põllumajandusmaa turule on seevastu väga suur, avaldades läbi maamaksu suurenemise otseselt või kaudselt rendimaksete suurenemises ning see võib viia maaomanike soovini oma maad müüa. See omakorda võib viia maatulundusmaa veelgi suurema koondumiseni suurte ettevõtete omandisse, kuna väiksematel põllumajandustootjatel puudub tihtipeale vajalik ressurss ostutehingus osaleda. Nõustume, et kaitsemehhanism on hea leevendus hüppelise hinnatõusu vastu, samas on aastas 10%-ne hinnatõus ikkagi murettekitav, eriti isikutele, kelle majandustegevus sõltub üksnes maakasutusest. Maks ei tohi turuosaliste olukorda olulisel määral mõjutada. Eelnõuga kavandatud muudatused toovad kaasa põllumajandustootjate kulude suuremise, mis halvendab erineva suurusega põllumajandustootjate võimekust teha investeringuid oma ettevõtte arenguks, sealhulgas tehnoloogiate ja seadmete kaasajastamiseks, et olla keskkonnahoidlikum ning toota kõrgema lisandväärtusega tooteid: seega leiame, et muudatus suurendab põllumajandustootjate sissetulekute riske. Teeme ettepaneku veelkord kaaluda erinevaid kaitsemehhanismide alternatiive: 1) maamaksu tõus ei oleks suurem kui aastane (või kahekordne) elukalliduseindeks; 2) maamaksu tõus piirduks poolega (5%) praegu väljapakutud kaitsemehhanismi määra; 3) kaitsemehhanism rakenduks alanevalt, ehk näiteks alguses 10%, hiljem 5%, kuna osatähtsus 10% on rahalises vääringus kogu aeg aina suurem ja mõju ulatuslikum. Hinnatõus koos leevendusmeetmega ei tohi tekitada liigset ebakindlust põllumajandustootja majandustegevusega jätkamisel. Isikutel, kes rendivad põllumajandusmaad suures ulatuses (keskmine rendipind 65%) on eeldatav mõju suurem,

aastane keskmine kasv on 8%-i. Seega võimalik 10%-e maamaksu kasv oluliselt suurenenud lisandväärtuse juures ei oleks sektorile üle jõu käiv. Lisaks peab arvestama sellega, et KOVID ei kehtesta tõenäoliselt maksumäärasid maksimaalses lubatud määras ja olulist maksutõusu enamikel põllumajandustootjatele ei saa olema. Ka 2020. a KOVIDe maamaksu määrad ei näita et KOVID reeglina rakendaksid maksimaalseid määrasid haritavale maale. 5% suuruse maamaksu tõusu piirmäära juures jõuaks maamaks vastavusse maa turuväärtusega 40 aasta pärast juhul, kui maa turuväärtus vahepeal rohkem ei tõuseks. Seega ei ole ka 5% suuruse maamaksu tõusu piirmäära rakendamisel tagatud õiglane maksustamine. Kuna üldjuhul on maa väärtus tõusnud igal pool üle Eesti, siis ei ole põllumajandusmaa omanikud ainsad, kellel maamaks tõuseb. Tehes erandi põllumajandusmaa omanikele, tuleks seda teha ka teiste maa sihtotstarvete suhtes.

	<p>avaldudes nii maamaksu (omandis oleva maa puhul) kui ka rendihinna (renditavate maade puhul) tõusus. Kokkuvõttes on maamaksu mõju laiem, kuna see avaldub ka põllumajandustootjate rendimaksete suurenemises proportsionaalselt maksustamishinna ja maamaksu tõusuga ning muude tootmissisendite kallinemises.</p>	
<p>Maaeluministeerium</p>	<p>Teeme ettepaneku analüüsida eelnõu seletuskirjas kuivendatud põllumajandusmaa kasutamise seotud kulutusi. Kuivendussüsteemid vajavad toimimiseks pidevat maaparandushoidu. Samuti on maaparandussüsteemidel tekkinud praeguseks ajaks suur rekonstrueerimise vajadus. Sellest lähtuvalt on põllumajandustootjad kuivendatud põllumajandusmaal võrreldes parasniiskel alal tegutsevate põllumajandustootjatega selgelt ebasoodsamas olukorras. Maaeluministeerium on oma planeerimisdokumentides ette näinud ja eesmärgiks seadnud praegu kasutuses oleva põllumajandusmaa pindala säilitamise. Samas on viimastel aastakümnetel kuivendatud põllumajandusmaa pindala pidevalt vähenenud. Mittetoimivate kuivendussüsteemidega maa muutub liigniiseks ja kaotab oma väärtuse põllumajandusmaana, mis omakorda vähendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Arvestades olukorda, kus metsamaa pindala suureneb, ei ole uut põllumajandusmaad reaalse juurde saada. Seega tuleb sihtotstarbeliselt kasutatava põllumajandusmaa pindala säilimiseks tagada ka praegusel kuivendatud põllumajandusmaal maaparandussüsteemide toimimine. Selle väljakutse üheks realiseerimisvõimaluseks on kompenseerida kuivendatud põllumajandusmaal maaparandussüsteemidel maaparandushoiu tegemine tootjatele maamaksu soodustuse kaudu. PMK 2020. aasta uuringu andmetel on keskmine aastane hoiukulu kuivendatud põllumajandusmaal 187 €/ha kohta aastas. Sellele lisandub</p>	<p>Mittearvestatud. Antud selgitus. Korralisel hindamisel, eelkõige just haritava maa hindamisel arvestatakse ka mullastiku kvaliteeti. Teisisõnu, liigniiskete muldadega alal on maa maksustamishinnad madalamad ja maamaks seetõttu madalam. Seetõttu ei ole põhjendatud veel eraldi maamaksusoodustuse kehtestamine. 5% suuruse maamaksu tõusu piirmäära juures jõuaks maamaks vastavusse maa turuväärtusega 40 aasta pärast juhul, kui maa turuväärtus vahepeal rohkem ei tõuseks. Seega ei ole ka 5% suuruse maamaksu tõusu piirmäära rakendamisel tagatud õiglane maksustamine. Maaparandusseaduse § 49 lõike 1 punkti 1 kohaselt on maaparandushoid maaparandussüsteemi omaniku kohustus. Ettepaneku eesmärk on maamaksusoodustusega ergutada omanikke maaparandussüsteeme paremini hooldama. Kui maaomanikud ei järgi maaparandusseadusest tulenevaid kohustusi, siis ei ole õige neid mittetäitjaid „motiveerida“ maamaksusoodustusega. Miski ei taga seda, et soodustuse saanud isik kindlasti hakkab maaparandussüsteeme hooldama. Kui kuivendatud põllumaad hooletusse jäetakse, siis tuleks seda näiteks toetusega ergutada. Toetuse saamise tingimustes saab kohustused paika panna – kui maad ei hooldata, tuleb toetus tagastada. Ainult nii saaks kindel olla, et maaomanikud oma kohustusi täidavad. Maamaksusoodustuse andmist ei ole võimalik panna sõltuma sellest, kas maaparandusseadusest tulenevaid kohustused on täidetud.</p>

	<p>investeeringute kulu, mis ei kajastu maa turuväärtuses. Arvestada tuleb, et kuivendatud põllumajandusmaa maamaksusoodustus vähendab mõnevõrra küll kohaliku omavalitsuse tulubaasi maamaksust, kuid samas on see üheks eelduseks maapiirkonnas põllumajandusmaa väärtuse ja tööhõive säilimiseks. Teeme eeltoodust tulenevalt ettepaneku vähendada maamaksuseaduse muutmisega kuivendatud põllumajandusmaa maamaksu määra 50%. Ettepanekut on registrite põhjal lihtne tehniliselt rakendada, kuna kitsenduste kaardil on maaparandussüsteemide maa-alad tuvastatavad.</p>	
Maaeluminist eerium	<p>Teeme ettepaneku eelnõu seletuskirja mõjude osas täpsustada, kas ja millist mõju omavad eelnõus toodud muudatused regionaalsele arengule (sealhulgas linna-, maa- ja rannapiirkondade võrdlused soovitatavalt Eesti kaardil kohaliku omavalitsuse üksuste või maakondade täpsusega). Palume hinnata muudatuste mõju kinnisvara tehingutele ja kinnisvara väärtusele maapiirkonnas ning hinnata, kas olukord, kus katastriüksuse väärtus kasvab, omab maapiirkonnale positiivset või negatiivset mõju. Teisisõnu, palume hinnata, kas katastriüksuse väärtuse leidmine uue maa korralise hindamise metoodika alusel vähendab või suurendab kinnisvara väärtuse erinevusi üle Eesti.</p>	<p>Antud selgitus ja seletuskirja punkti 6.1. täiendatud. Maa korralisel hindamisel puudub otsene mõju kinnisvara väärtusele ehk maa korraline hindamine iseenesest ei tõsta ega langeta maa väärtust, kuid peaks mõnevõrra elavdama turgu tulenevalt turu osapoolte informeerituse paranemisest. Hindamine annab tänu mahukale statistilisele analüüsile ülevaatliku pildi sellest, mis tasemel on maa väärtused hindamise hetkel erinevates piirkondades erinevate turusegmentide lõikes. Teadmine väärtustasemetest on maaomanikele oluline infoallikas ning võib mõnevõrra korrastada turgu selles osas, et kui on olemas ülevaatlik info väärtustasemetest võib jääda tegemata mõni kahtlasem tehing, kus kasutatakse ära inimeste teadmatust, palju maa väärt on.</p>
Maaeluminist eerium	<p>Muutuste mastaabi paremaks mõistmiseks soovitame eelnõu seletuskirja mõjude osas eelnõu seletuskirja punktis 6.1 sihtrühmade kohta arvulise teabe esitamist (sealhulgas füüsilisest ja juriidilisest isikust maaomanikud). Leiame ka, et maa korralise hindamise mõju ulatus on suur, mitte keskmine. Eriti esimesel korral (2022. a). Samuti palume hinnata, mida toob maamaksu tõus kaasa eraomandis olevatele maadele, sealhulgas milliseks kujunevad renditasud.</p>	<p>Antud selgitus. Mõju maamaksule on seletuskirjas pikemalt selgitatud punktides 6.3 ja 6.4. Eraomandis olevate maade renditasusid maa korraline hindamine ei puuduta, küll aga saab ajakohast maksustamishinda edaspidi kasutada orientiirina ka erakäibes korrutades selle tasumääraga. Kui riigimaad antakse täna põllumajanduslikku kasutusse, siis renditasud on ka täna turupõhised ja enampakkumisel kasutustasu alghinna määramisel tuginetakse tehingute andmebaasi andmetele. Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 kehtestatud määruse nr 79 § 7¹ lg 1 p 2 alusel on</p>

		põllumajandusmaa turupõhine kasutustasu 3% aastas kinnisasja põllumajanduslikult kasutatava osa harilikust väärtusest.
Maaeluminist eerium	Eelnõu seletuskirja mõjude osas on seletuskirja punktis 6.5 hinnatud kavandatava muudatuse „maamaksumäärade muutuste kehtestamine kuus kuud enne maksustamisaasta algust“ mõju majandusele ebaoluliseks. Kuna sihtrühm on antud juhul suur – kõik maamaksu subjektid, tuleks hinnata nimetatud mõju majandusele siiski oluliseks.	Arvestatud. Kuna mõjutatud sihtrühm on suur, tuleb mõju lugeda oluliseks. KOV-ide volikogude poolt maksumäärade muutuste kehtestamine 6 kuud enne maksustamisaasta algust ei mõjuta majandust. Olenemata sellest, millal KOV maamaksumäärade kehtestab, on mõju majandusele sama suur. Majandust mõjutab maade korraline hindamine ja uute maamaksumäärade kehtestamine ning seda on ka vastavates seletuskirja alapunktides analüüsitud.
Maaeluminist eerium	Eelnõu seletuskirja mõjude osas palume punkti 6.11.1 maaomanikele avalduva mõjuna lisaks maamaksumäära vähendamisele lisada kulude suurenemine.	Arvestatud. Seletuskirja punktis 6.9.1 täiendatud kulude analüüsiga.
Maaeluminist eerium	Palume eelnõu seletuskirja mõjude osas seletuskirja punktis 6.11.2 kasutada terminit „põllumajandusmaa“. Samuti on eelnõu seletuskirja punktis 6.11.2.1 viidatud 500 ha suuruse põllumaa lävendile, mis on eksitav. Eesti põllumajandustootja mediaankeskmine maakasutus on 2019. aasta andmetel 10 ha ja keskmine maa suurus 68 ha. Vaid 68 põllumajandustootjal umbes 14 000-st on omandis 500 ha ja enam põllumajanduslikku maad, ning koos rendimaadega moodustab nende maakasutus 12% kogu põllumajanduslikust maakasutusest. Sellised ettevõtted kuuluvad üldjuhul kõige suuremasse majandusliku suurusega põllumajandustootjate gruppi, kelle kuludega toimetulek ehk kogutoodangu väärtuse ja kogukulude suhe on kuni 10% võrra kõrgem kui väiksematesse majandusliku suurusega gruppidesse kuuluvatel ettevõtetel.	Arvestatud osaliselt. Seletuskirjas on kasutatud mõistet "põllumajandusmaa". Arvutuste tegemisel on Põllumajandus-Kaubanduskoja ettepanekul aluseks võetud 500 ha suurune põllumajandusmaa, sest alates sellise suurusega maakasutusest on üldjuhul tegemist suuremate põllumajandustootjatega. Mida rohkem on maad põllumajandustootja kasutuses, seda suurem on maa kui sisendikulu. Väiketootja maksab maamaksu paarsada eurot aastas ja paarkümmend eurot maamaksu tõusu aastas ei tohiks probleemiks kujuneda. Ei ole alust arvata, et KOVid hakkavad rakendama koheselt maksimaalseid määrasid.
Maaeluminist eerium	Palume täpsustada eelnõu seletuskirja leheküljel 72 toodud joonise 12 kirjeldust, kuna rendikulud ja maamaksukulud ei sisaldu vahetarbimises, vaid on lisaks vahetarbimise ehk tootmismahitudega seotud sisendite kuludele. Leiame, et	Arvestatud. Seletuskirja on täpsustatud.

	<p>maamaksu järk-järguline (isegi mõõdukas) tõus avaldab põllumajandustootjate tootmiskuludele keskmist mõju võttes arvesse kaasnevaid mõjusid seoses maa maksustamishinna hüppelise tõusuga. Teiste riikide võimalikule varamaksutõusule viidates palume lisada vastavad näited põllumajanduse erisusi arvesse võttes.</p>	
Maaeluminist eerium	<p>Palume eelnõu seletuskirja mõjude osas täiendada seletuskirja punkti 6.11.2.2 kasutusvalduses oleva pinna hektarite arvuga ning hinnanguliselt välja ostetavate maade lepingute rahalise mahuga ehk pikaajalise väljaostmise võimaluse leevenduse rahaline maht kasutusvalduse lepingu osapoolle ning mõju ettevõtjate võlakoormusele, et anda jõudu väitele „mõju ulatus on keskmine“.</p>	Arvestatud. Seletuskirja punkti 6.11.2.2 täiendatud vastavalt märkusele.
Maaeluminist eerium	<p>Talumistasude puhul on eelnõus toodud muudatuste mõju meie hinnangul tõenäoliselt suurem, kuna alahinnata ei saa tehnovõrkude talumistasude taotlejate arvu kasvu, kui tasu suurus kasvab märkimisväärselt. Palume talumistasude mõju veelkord hinnata.</p>	Arvestatud. Seletuskirja täiendatud.
Maaeluminist eerium	<p>Palume eelnõu seletuskirja mõjude osas selguse huvides punkti 6.11.3.1 lisada põllumajandusmaa maamaksu 1,1 kordse kasvu ja metsamaa maamaksu 2,5 kordse vähenemise võrdlusanalüüs ning metsa majandamise näide juhul, kui ei tehta lageraiet, vaid metsa majandatakse iga-aastaselt, eeldame metsaomanike ja põllumaa omanike võrdset kohtlemist.</p>	Mittearvestatud. Märkusest on raske aru saada. Seletuskirjas ei analüüsitud metsa kasvamise ajal makstava maamaksu ja metsa majandamise kulude ning puidu realiseerimisest tulevikus saadava tulu vahekorda, kuna tulevikus võimalik saadav tulu sõltub väga paljudest maamaksu kontekstist väljuvatest teguritest. 40 aasta peale prognooside tegemine ei ole mõistlik väga ebausaldusväärse tulemuse tõttu.
Rahandusmini steerium	<p>Eelnõu kohaselt lähtutakse maa hindamisel edaspidi muuhulgas standardiseeria EVS 875 standarditest. Juhime tähelepanu, et standardid on dokumendid, millele puudub avalik tasuta ligipääs. Kuna maa hindamise käigus tehakse isikute omandit puudutavaid otsused (nt maa hindamise tulemus maksustamise alusena), on oluline, et hindamismetoodika on läbipaistev ja igaühele arusaadav.</p>	Antud selgitus. Korralise hindamise põhimõtted on sätestatud seaduses. Seaduse alusel kehtestatud määruses esitatakse detailsemad meetodika erisused vastavalt maa omadustele, sh kõik väärtust mõjutavad tegurid, millega hindamisel arvestatakse. Maa korralise hindamise meetodikast arusaamine ei eelda standarditega tutvumist ning standartidel ei ole korralisel hindamisel olulist rolli. Seadusega antakse suunised hindajatele,

	<p>Palume seletuskirjas selgitada, kuidas tagatakse isikutele kõigi hindamise kriteeriumite kohta info kättesaadavus.</p>	<p>sh Maa-ametile lähtuda hindamisel vara hindamise standarditest s.t seadus ei käsitle ainult maa korralist, vaid ka erakorralist hindamist. Standardisari tugineb rahvusvahelistele ja Euroopa hindamisstandarditele ja annab eesti keeles hindajatele ühtsed juhised Eestis asuvate varade hindamiseks, muu hulgas on standardisarjas käsitletud hindamismeetodite täpsem kirjeldus, hindamise head tavad ja nõuded eksperthinnangu vormistamisele.</p>
Rahandusmini steerium	<p>Seaduse eelnõust, ega ka eelnõule lisatud määruse kavandist kui ka kehtivast korralise hindamise määrusest ei nähtu kogu teave, mis annaks ülevaate ehitusõiguse arvestamise põhimõtete kohta. Aktiivsetes arenduspiirkondades on üheks oluliseks maa väärtust mõjutavaks teguriks maatüki ehitusõigus, mistõttu omab see suurt mõju maksustamishinna kujunemisele. Palume eelnõu seletuskirjas ja määruse eelnõu kavandis täpsustada ehitusõiguse arvestamise põhimõtteid ja tegevuse mõjusid puudutatud osapooltele.</p>	<p>Arvestatud. Antud selgitus. Seletuskirja täiendatud näitega. Ehitusõigusega arvestamise täpsemad põhimõtted sätestatakse maa korralise hindamise metoodika rakendusaktis. Hetkel on määruse eelnõu üldsõnaline, kuna metoodika väljatöötamise osas töö alles käib. Ehitusõiguse kaudu maa hindamine on aktuaalne kruntidel, kus turg sellega arvestab ja kus on kõige kõrgem maa väärtus (elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundid aktiivsetes arenduspiirkondades) ning kus on piirkonna siseselt tegemist väga erinevate hoonestusvõimaluse ja olemasoleva hoonestusega kruntidega. 2022. aasta maa korralisel hindamisel on turuolukorrast ja tehnilistest võimalustest (digiteerimise võimekusest) lähtuvalt otstarbekas arvestada ehitusõiguse mõju ainult Tallinnas ja Tartus, sealgi vaid kesketes kõrge väärtusega asukohtades, eelkõige südalinnas. Pikemas perspektiivis tuleks ehitusõigus arvesse võtta kõikides piirkondades, kus turg sellega arvestab ja andmed on masinloetaval kujul olemas. Ehitusõigust on vaja hindamisel käsitleda, kuna erineva võimaliku ehitusmahuga maadel on turul erinevad väärtused. Kui ehitusõigust kõrge maa väärtusega piirkondades eirata, on tulemused madala täpsusega ning maksustamise kontekstis ebaõiglased - liiga tehtaks väiksema ehitusõigusega kruntide omanikele ja põhjendamatu eelise saaksid need, kelle kruntidel on suur ehitusõigus.</p>
Rahandusmini steerium	<p>Eelnõu § 2 punkti 8 kohta tuleks seletuskirjas mainida, mida peetakse silmas sellega, et maa väärtuse kaardile võib kanda</p>	<p>Arvestatud. Seletuskirja täiendatud. Ülevaate maa väärtuse andmebaasi kogutavatest andmetest annab seaduseelnõule lisatud</p>

	ka muidu andmeid maa väärtuse kohta. Seletuskirjas võiks olla näiteks mitteammendav loetelu võimalike andmete kohta.	Keskonnaministri määruse „Katastriüksuse moodustamise kord“ rakendusakti kavand.
Rahandusmini steerium	Seletuskirjas tuleks selgitada, miks tunnistatakse eelnõu § 2 punktiga 11 kehtetuks maakatastriseaduse § 14 lõige 2. Hetkel seda põhjendatud ei ole.	Arvestatud. Seletuskirja täiendatud.
Rahandusmini steerium	Seletuskirja mõjude analüüsis tuleks iga sihtrühma juurde kirjutada võimalusel arvuline sihtrühma suurus. Kui arvuliselt ei ole võimalik sihtrühma suurst määrata, tuleks anda ligikaudne hinnang või öelda, mis põhjusel ei ole võimalik sihtrühma suurst arvuliselt määrata.	Arvestatud. Seletuskirja täiendatud.
Rahandusmini steerium	Seletuskirja punktis 6.11 sihtrühmi analüüsid tuleks veenduda, et kõikide sihtrühmade mõju analüüs oleks ühesuguse skeemi järgi analüüsitud – sihtrühm, mõju ulatus, mõju avaldumise sagedus, ebasoovitavate mõjude risk.	Arvestatud. Seletuskirja täiendatud.
Rahandusmini steerium	Seletuskirja punktide 6.1, 6.8, 6.9 ja 6.10 mõjude hindamise all ei ole analüüsitud ebasoovitavate mõjude riski. Seletuskirja punktis 6.2 mõjude all tuleks analüüsida ka ebasoovitavate mõjude riski riigiasutuste töökorraldusele.	Arvestatud. Seletuskirja täiendatud.
Rahandusmini steerium	Teeme ettepaneku eelnõu § 2 punktiga 3 lisatava maakatastriseaduse § 6 lõike 11 punkt 3 sõnastada järgmiselt: „3) tegevusloa kohustusega ja Finantsinspektsiooni järelevalvele allutatud krediidasutused seoses tagatise hindamisega“. Eelnõus on punkti sõnastuse lõpuosa kohmakas. Seletuskirjas ei ole ka täpsemalt kirjas, mida mõeldud on. Kas nõue saab olla hindamisega seotud, st kas seda sätet tahetakse rakendada siis, kui pangal on hindaja vastu nõue? Pigem tundub, et pank tahab enne laenu andmist tehinguid näha, et hinnata, kas tagatiseks pakutava kinnisvara väärtus katab laenu ära.	Arvestatud. Eelnõud muudetud.
Rahandusmini steerium	Eelnõu § 43 lg 5 alusel antava määruse „Maa korralise hindamise meetodika“ eelnõu osas märgime järgmist: 1. § 2 p 4 kohaselt jääb tehing kinnisvaraturu analüüsist välja	Antud selgitus. Kuna korralisel hindamisel määratakse maa väärtus ehitisteta, saab otsese võrdlustehinguna kasutada selliseid tehinguid, mis on tehtud ehitisteta maadega. Ehitistega maa

	<p>mh juhul, kui tegemist on hoonestatud kinnisasjaga. Teadmata täpset statistikat, võib eeldada, et tiheasustusega piirkondades on valdav osa kinnisasjadest hoonestatud, mistõttu valdav osa kinnisasjadega toimunud tehingutest jääks kinnisvaraturu analüüsist välja. Palume selgitada, mis on regulatsiooni eesmärk ja taust.</p>	<p>väärtus tuleneb tihti eelkõige ehitiste väärtusest ja selle maaga tehtavates tehingutes maa väärtust eraldi ei määrata. Kuna selliste tehingute info ei võimalda tuvastada tehingu objektiks olnud maa väärtust, ei saa selliseid tehinguid võrdlustehinguna kasutada. Kui selle tõttu mõnes asulas sobivaid võrdlustehinguid alles ei jää, saab kasutada võrdlustehinguid sarnastest turupiirkondadest. Küll aga kasutatakse hoonestatud kinnisasja tehinguid kinnisvaraturu analüüsides tegemisel ja hindamismudelite väljatöötamisel ning kinnisvara hinnaindeksi leidmisel. Märgime, et määruse kavandis on esialgne sõnastus, et anda ülevaade rakendusakti sisust ja struktuurist. Rakendusakti sõnastame täpsemalt 2021. aasta II kvartalis ja saadame eraldi kooskõlastamisele.</p>
Rahandusmini steerium	<p>Eelnõu § 43 lg 5 alusel antava määruse „Maa korralise hindamise meetoodika“ eelnõu osas märgime järgmist:</p> <p>2. § 4 p 1 kontekstis juhime tähelepanu, et asjakohane võib olla ka lähtuda vastavatest planeeringutest. Toimepiirkonnad ja keskustevõrk on määratletud kehtivates maakonnaplaneeringutes (leitavad https://maakonnaplaneering.ee/maakonnaplaneeringud), mida täpsustatakse koostatavate üldplaneeringutega. Palume vastavalt täiendada ka seletuskirja.</p>	<p>Arvestatud. Seletuskirja täiendatud.</p>
Rahandusmini steerium	<p>Eelnõu § 43 lg 5 alusel antava määruse „Maa korralise hindamise meetoodika“ eelnõu osas märgime järgmist:</p> <p>3. Teeme ettepaneku kohustuse seadmiseks kõigi §-s 4 loetletud kinnisvaraturu analüüsil kasutatavate täiendavate andmete avalikustamiseks ja vastava kohustuse seadmiseks määruuses.</p>	<p>Mittearvestatud. Suurem osa viidatud andmetest on juba avalikud. Eraldi kõigi andmete avalikustamise kohustuse sätestamine ei ole põhjendatud, sest 1) AvTS-ist tulenevad avalikustamise alused ja piirangud kehtivad ka hindamisel kasutatud andmete suhtes 2) osades ekspertarvamustes on isikuandmeid, mida ei peaks avalikustama; 3) eksperdid annavad (meetoodika töögruppides jms) oma arvamusi mh ka suuliselt ja selliseid arvamusi on keeruline aktiivselt avalikustada. See eeldaks kõikide töörühma arutelude detailset protokollimist, mis ei tundu halduskoormust silmas pidades mõistlik.</p>

<p>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</p>	<p>1. Märkus eelnõu § 3 maamaksuseaduse muutmise kohta mõju osas avalikku raudteed majandavatele ettevõtjatele.</p> <p>Selgitus: AS Eesti Raudtee on teinud arvestused seaduse eelnõu kohta ja sellest lähtub, et uue korra alusel kasvavad oluliselt AS Eesti Raudtee kulud, mis on vajalik riigieelarvest hüvitada. Raudteeseaduse § 73 lõike 5 alusel peab riik tagama, et tavapäraistes äritingimustes on avalikku raudteed majandava raudteeinfrastruktuuri ettevõtja tulud, mille moodustavad raudteeinfrastruktuuri kasutustasud, muust majandustegevusest saadud kasum ja riigi või muude isikute poolt eraldatud vahendid, ning raudteeinfrastruktuurikulud viieaastase perioodi arvestuses tasakaalus. Kuna AS Eesti Raudtee kulud on viimase 5-6 aasta jooksul pidevalt ületanud raudteeinfrastruktuuri kasutustasude ja muu majandustegevuse kasumi arvelt saadud tulusid (2020. aastal nt 17 miljoni euro võrra), siis tuleb iga täiendav maksukohustus ka riigil vastavalt raudteeseadusele kompenseerida.</p> <p>Sarnane olukord on ka Edelaraudtee ASi puhul. Kuigi seal riik otsetoetust ei anna, sest Edelaraudtee AS majandab ennast ära raudteeinfrastruktuuri kasutustasudest, tuleb suurenev summa kompenseerida riigil läbi avaliku teenindamise lepingu makstava toetuse, sest kõik täiendavad kulud lülitatakse raudteeinfrastruktuuri kasutustasusse, mida maksab AS Eesti Liinirongid. Seega tuleb vastav summa ette näha ASile Eesti Liinirongid makstavas avaliku liiniveo toetuses.</p> <p>Eestis on ehitamisel ka mitu uut raudteelõiku. Rail Balticu ja Haapsalu raudtee lisandumisel tuleb ka nende eest hakata maksma maamaksu ja hoonestusõiguse tasusid, samas kui tegemist on avalike 2 (7)</p>	<p>Osaliselt arvestatud. Maamaksu määrade langetamine ning kasutustasu määra langetamine vähendavad oluliselt korralise hindamise mõju nimetatud kuludele. Kuna esialgne analüüs näitab, et transpordimaade väärtus on tõusnud keskmisest oluliselt vähem, ei näita prognoosid märkuses nimetatud kulude kasvu.</p> <p>Eelnõuga on tõstetud minimaalse talumistasu piiri 5 euroni.</p>
--	--	---

	<p>raudteedega, mida saavad sarnaselt teedele aja ja kasutustasu poolest diskrimineerimata kasutada kõik, kes seda soovivad. Meie ettepanek on eelnõud muuta, nii et avaliku raudteed majandavate ettevõtjate poolt makstavad tasud kindlasti ei tõuseks. Seetõttu toetame AS Eesti Raudtee ettepanekut vähendada hoonestusõiguse aastatasu planeeritud protsendimäära või selle tasu arvestamise aluseid ja kohaldada avaliku raudtee aluste maade maamaksu osas vabastust sarnaselt teedele, sõnastades eelnõu paragrahvi 3 punkti 5 järgmiselt:</p> <p>„11) riigitee, kohaliku tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee teemaalt ning avalikuks kasutamiseks määratud raudtee raudteemaalt“;</p> <p>Hoonestusõiguse aastatasu suurenemisel ja maamaksu jätkuval rakendamisel raudteemaale tuleb seletuskirjas mõjud kogu raudteesektorile kindlasti välja tuua ja näha ette RES-is vastav rahastamine.</p> <p>Täiendavalt toome välja, et asjaõigusseaduse rakendamise seaduse alusel ei maksta katastriüksuse kohta talumistasu, kui see on väiksem kui 1 euro. Talumistasu tõus suurendab oluliselt nende võimalike taotluste arvu, mis jäid kehtiva korra alusel alla 1 euro, kuid on edaspidi 1 eurost mõnevõrra suuremad. Teeme ettepaneku tõsta eelpool toodud 1 euro piiri 3–5 euronni kooskõlas talumistasu tõusuga, et ära hoida oluline administreerimis- ja tehingukulude kasv.</p>	
<p>Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium</p>	<p>2. Märkus eelnõu § 3 maamaksuseaduse muutmise kohta mõju osas energia taristuettevõtetele</p> <p>Eelnõuga kavandatud maa väärtuse tõus sellisel kujul võib endaga kaasa tuua võrgutasude tõusu olulisel määral (nt elektri ülekandetasu puhul kuni 6%). Võrgutasude tõus mõjutab kõiki tarbijaid. Seetõttu on eelnõud vaja muuta nii, et maksimaalselt vältida kaasnevat võrgutasude tõusu.</p>	<p>Antud selgitus. Eelnõu näeb juba praegu ette meetmed mõju piiramiseks. Eelkõige vähendab maa korralise hindamise mõju võrgutasudele eelnõuga kavandatud muudatus, millega langetatakse talumistasu määra üle kahe korra, st 7,5%-lt 3,5%-le. Lisaks rakendatakse MKM-i ettepanekul ka 3-aastast üleminekuperioodi. Samuti piirab ettevõtjate kulude tõusu riigimaa kasutustasu määrade langetamine, maksimaalsete</p>

	<p>Selgitus: Kehtiva õiguse järgi on talumistasu 7,5% maa maksustamishinnast ning sisaldab 5% omandipiirangu hüvitist ja 2,5% maamaksu hüvitist. Kehtivate maa väärtuste korral, kui näiteks kõik õigustatud maaomanikud esitaksid taotluse, oleks elektri- ja gaasi põhivõrguettevõtja maksimaalne väljamakstav talumistasude summa ~1,3 miljonit eurot. Tegelikud väljamaksed on oluliselt madalamad, sest kõik õigustatud maaomanikud talumistasude saamiseks vajalikke taotlusi ei esita. Talumistasude kasvades suureneb suure tõenäosusega ka huvi nende taotlemiseks.</p> <p>Eelnõu kohaselt suurenevad talumistasud uue maa korralise hindamise tulemusel keskmiselt 3-3,5 korda. See tähendaks näiteks põhivõrguettevõtja puhul maksimaalset väljamakstavat talumistasude summat kuni 5 mln €/a, mis omakorda tõlgenduks kuni 6%-liseks võrgutasude tõusuks.</p>	<p>maamaksu määrade langetamine ja maamaksu tõusu aastase piirmäära kehtestamine.</p>
<p>Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium</p>	<p>3. Märkus eelnõu § 5 elektrituruseaduse muutmise kohta, millega plaanitakse maa korralise hindamise läbiviimisega seonduvalt muuta hoonestustasusid.</p> <p>Eelnõuga kavandatud muudatused põhjustaksid 70%-lise meretuuleparkide hoonestustasu tõusu. Meie meretuuleparkide hoonestustasu on juba praegu kordades kõrgem meie lähipiirkonnas paiknevatest riikidest ning selline muudatus vähendaks selles valdkonnas Eesti konkurentsivõimet veelgi. Seetõttu on vaja eelnõud muuta nii, et oleks tagatud, et eelnõuga ei kaasneks hoonestustasu suurenemist meretuuleparkidele (nt vähendades vastavalt hoonestustasu osatähtsust tootmismaa keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnast või vähendades tuuleelektrijaama ehitusealust pindala). 3 (7)</p> <p>Selgitus: Keskkonnaministeerium (edaspidi KEM) valmistab ette maa korralise hindamise, mille käigus kasvab tootmismaa väärtus Eestis keskmiselt 4,14 korda. Sellega seonduvalt tõusevad ka hoonestustasud. KEMi poolt esitatud eelnõust</p>	<p>Arvestatud. Eelnõu muudetud. Edaspidi võetakse tasu aluseks hajaasustuse tootmismaa maa keskmine väärtus, mitte kogu tootmismaa väärtus nagu seni. Prognooside kohaselt jäävad tuuleelektrijaamade hoonestustasud senisega samasse suurusjärku ning pigem veidi langevad.</p>

selgub, et hoonestusloa/kasutusloa tasu kavatsetakse alandada seitsmelt ja neljalt protsendilt kolmele protsendile.

Hoonestustasu suurus avaliku veekogu koormamise korral tuuleelektrijaamaga on sätestatud elektrituruseaduses. EhS muudatuse eelnõu kohaselt tõstetakse vette ehitamise hoonestustasu ehitusseadustikku. Meretuuleparkide hoonestustasu on elektrituruseaduse regulatsiooni kohaselt 7% tootmismaa Eesti keskmisest väärtusest. EhS eelnõus antud sättes muudatusi tehtud ei ole.

Kui tootmismaa väärtus Eestis kasvab keskmiselt 4,14 korda ja hoonestustasu suurus avaliku veekogu koormamise korral tuuleelektrijaamaga vähendatakse 7%-lt 3%-le, siis arvestades maa väärtuse kasvu, suureneb hoonestustasu keskmiselt 1,7 korda.

KEM märgib eelnõu seletuskirjas, et kasutustasude ühtlustamine on vajalik mitmetel põhjustel. Esiteks on oluline, et riigi poolt kasutusse antava maa (ja avaliku veekogu) kasutustasu kujunemise põhimõtted oleksid võimalikult ühetaolised ja läbipaistvad. Kasutustasude kujunemise põhimõtete ühetaolisus 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.

MKMi seisukoht antud asjas on, et hoonestustasude kujunemise põhimõtete ühetaolisus kaldaga püsivalt ühendatud ehitiste (4%) ja avaliku veekogu koormamisel tuuleelektrijaamaga hoonestustasude (7%) ei ole põhjendatud. Meretuuleparkide puhul võetakse hoonestustasu arvutamise aluseks avaliku veekogu koormatav ala, mis koosneb ehitise ja selle teenindamiseks vajalike rajatiste alune pind. Ühe hoonestusloa alusel ehitatava ehitiste kogumi puhul loetakse koormatavaks alaks ka üksikute ehitiste vaheline kuni 1000-meetrine vahemaa, mida arvestatakse ehitiste laiusgabariitidest lähtuvalt. Seega on

hoonestusloaga seonduv hoonestustasu kordades kõrgem kui kaldaga püsivalt ühendatud ehitiste puhul.

Vaatamata asjaolule, et hetkel ei ole Eestis ühelegi meretuulepargile hoonestusluba välja antud, on siiski menetluses mitmed meretuuleparkide hoonestusload ja näitena:

Liivi lahele planeeritava meretuulepargi ala suurus on 183 189 290 m², tootmismaa väärtus (mis on aluseks avaliku veekogusse ehitamisel) hetkel 1.09 EUR/m². Hoonestustasu kehtiva regulatsiooni kohaselt oleks 13 977 342 EUR aastas. Kui tootmismaa hindamise tulemusena on tootmismaa väärtus 4,14 EUR/m² ja hoonestustasu suurus 3% tootmismaa Eesti keskmise väärtuse alusel arvatud hinnast, siis tõuseb hoonestustasu aastas summani 23 961 159 eurot. See toob endaga kaasa elektri hinnatõusu ja on ebamõistlikult koormav meretuulepargis elektrienergiat tootvale ettevõtjale.

Seega ei saa lugeda õigeks ka eelnõus seletuskirjas välja toodut, et „*muudatus on seotud riigimaa kasutamise tasumäärade ühtlustamisega ning aitab leevendada liiga järsku tõusu*“.

Eelpool märgitud hinnatõus on hoonestustasu suurus avaliku veekogu koormamise korral tuuleelektrijaamaga ebamõistlikult kõrge.

Eelnõu seletuskirjas märgitakse, et „*Hoonestustasu määra langetamist õigustab ka fakt, et Eestis on tuuleelektrijaamade hoonestustasud kordades kõrgemad kui naaberriikides. Näiteks on tasud 14 korda kõrgemad kui Lätis ja 4 korda kõrgemad kui Poolas.*

Hoonestustasu protsendi alandamine 7%-lt 3%-le tootmismaa hinna suurendamisega suurendab hoonestustasu avaliku veekogu koormamise korral tuuleelektrijaamaga ning sellega seonduvalt 4 (7)

suurenevad hoonestustasude määrad võrreldes naaberriikidega veelgi enam. Ühtlasi vähendab hoonestustasu tõus Eesti konkurentsivõimet selles valdkonnas meie lähipiirkonna

riikidega ja sellest tulenevalt väheneb investorite huvi investeerida taastuveneergetikasse kõrgete hoonestustasude tõttu. MKMi arvates hoonestustasu kasv mõjutab otseselt Riiklikus energia- ja kliimakavas planeeritud eesmärkide täitmist, milleks on 42%-lise taastuveneergetika osakaaluni energia summaarsest lõpptarbimisest, kus alameesmärgiks taastuvatest allikatest toodetavale elektrienergia osakaalule on 40% lõpptarbimisest aastaks 2030.

MKM ei nõustu eelnõu seletuskirjas märgitud selgitusega, et: *Eelnõu kohase hoonestustasu määra alandamine 7%-lt 3%-ni leevendab oluliselt uue maa korralise hindamise mõju potentsiaalsetele tuuleelektrijaamade hoonestustasudele.*

Samas on eelnõu koostajad ka ise märkinud, et: *Kui hoonestustasu määra alandada ning tootmismaa keskmine maksustamishind suureneks 4 korda, oleksid potentsiaalsed tasud umbes 1,7 korda kõrgemad kui praegu kehtiva seaduse ja kehtivate maksustamishindade alusel arvatud tasud.*

Eelnõus märgitakse: *Lisaks sellele, et ühtegi kehtivat hoonestusluba avaliku veekogu koormamiseks tuuleelektrijaamaga hetkel antud ei ole, leevendab maa maksustamishinna muutumise mõju täiendavalt 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 kümme protsenti paragrahvi § 92³ lõikes 1 sätestatud tasumäärast.*

MKMi seisukoht antud asjas on, et vaatamata sellele, et hetkel ei ole ühtegi kehtivat hoonestusluba meretuuleparkidele, on mitmed juba pädeva asutuse (Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti) menetluses.

Kergendavaks asjaoluks ei saa pidada ka seda, et hoonestusloa alusel ehitusloa väljastamisest kuni tuuleelektrijaama kavandatud otstarbel kasutamise alguseni (elektri tootmiseni)

	tuleb hoonestustasu maksta 10 % hoonestusloa summast. Kui 10 % seni kehtivast hoonestusloa tasust Liivi lahe meretuulepargi näitel oleks 1 397 734 EUR/aastas olukorras kus arendaja ei tooda ja arendustegevus on seotud ainult väljaminekutega, siis eelnõu redaktsiooni arvestades tõuseb antud summa 2 396 115 euroni aastas.	
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	Sealjuures toob Transpordiamet välja, et teistel menetluse läbiviijatel, sealhulgas Transpordiametil võiks olla ligipääs Maa-ameti tehingute andmebaasi andmetele ning vastavalt tuleks muuta maakatastriseaduse § 6 lõiget 11 (vt eelnõu § 2 p 3).	Arvestatud. Võrreldes varem kehtinud regulatsiooniga laiendatakse eelnõuga isikute ringi, kes tehinguandmetele juurdepääsuõigust omavad. Sellest tulenevalt on ka Transpordiametil muudatuse tulemusel õigustatud huvi alusena võimalus tehinguandmetel ligipääs saada.
Eesti Omanike Keskliit	Eelnõu jõustumine toob omanikele kaasa maamaksu tõusu. Selle ülemäärast on püütud pidurdada maksumäära vähendamise ja iga-aastase tõusu limiteerimisega 10%-ga. Oleme seisukohal, et ühe riikliku maksu suurenemine aastas (ja mitmete järjestikuste aastate jooksul) kümnendiku võrra on ebaproportsionaalne ja ülemäärane ning kodanike seisukohalt halb maksupoliitika. Selline kümnis tuleks asendada 5% maksimaalse tõusuga (seletuskirjas näiteks on toodud ka Taani analoogiline piirang). Omanikud ei ole selles süüdi, et riik pole maid korraliselt hinnanud ja ei pea nüüd seetõttu säärase tempoga “tekkinud maksuõlga“ tasuma. Võimalik oleks maksimaalse maksutõusu lage diferentseerida sõltuvalt maatüki sihtotstarbest (näiteks lubada väiksemat tõusu elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste puhul, Tallinna aedlinnaosade ajalooliselt suurte kruntide puhul ägavad tänagi omanikud kodualuse maamaksu vabastust ületavas osas kohaliku omavalitsuse (kov) kehtestatud maksimaalsete maksumäärade all).	Mittearvestatud. Eelnõu koostamisel on lähtutud valitsuskabineti 16.04.2020. a otsusest, kus maamaksu aastase tõusu piirmäärana toetati 10%. Koduomaniku jaoks on maksuvaba tiheasustuse alal 0,15 ha ja hajaasustuse alal 0,2 ha. Ca 24 tuhat koduomaniku tasuvad tiheasustuse alal 0,15 ha ja haja-asustuse alal 2,0 ha ületava osa eest maamaksu kokku ca 1 mln eurot aastas. Näiteks Nõmme 0,45 ha krundil on väljastatav maamaksuteatis koduomanikule 500 eurot (maamaksu tuleb tasuda 0,3 ha eest, sest maksuvaba on 0,15 ha). Eelnõu kohase maksimaalse elamumaa määra 0,5% juures ei ületaks 2028. a maamaks leibkonna sissetulekutes 2012. a taset ehk 2012. a olnud maksukoormust. Seletuskirja on vastavalt täiendatud. Taani näide käib olukorra kohta, kus hindamisi tehakse regulaarselt. Eestis aga ei ole hindamist tehtud 20 aastat. 5% suuruse maamaksu tõusu piirmäära juures jõuaks maamaks vastavusse maa turuväärtusega 40 aasta pärast juhul, kui maa turuväärtus vahepeal rohkem ei tõuseks. Seega ei ole ka 5% suuruse maamaksu tõusu piirmäära rakendamisel tagatud õiglase maksustamine.

<p>Eesti Omanike Keskliit</p>	<p>MaaMS § 11 lg 5 ja 6 lubavad küll omavalitsustel maksuvabastuse ulatust suurendada, kuid praktikas seda ei toimu. Lõike 5 osas tuleks selgemalt tõlgendusraskuste vältimiseks lahti kirjutada, et kov-l on võimalik maksuvabastuse ulatust suurendada <u>lisaks</u> olemasolevale maksuvabastusele ning täpsustada, millisel juhul rakendub siin 0,15 ha piirang. Samuti on diskrimineeriv ja põhjendamata §11 lg 3 piirang, mille kohaselt säte ei kohaldu korteriomandite kaasomandile.</p>	<p>Arvestatud. Seletuskirja täpsustatud. Korteriomanikke ei diskrimineerita, kuna korteriomandite omanikele kohaldub maamaksuvabastus paragrahv 11 lõikes 1 sätestatud ulatuses.</p>
<p>Eesti Omanike Keskliit</p>	<p>MaaMS §4 maksuvabastuse loetelusse tuleb lisada maksuvabastus ehitismälestiste aluselt maalt ja sundvalduse alalt. Maksuvabastused peavad olema loogilised ja võrdsest kohtlemisest lähtuvad. Kui avalikult kasutatava eratee ja veekogu osas on maksuvabastus, siis peab see vabastus kehtima ka sundvalduse alal, kuna sundvaldus seatakse eramaale ju üksnes avalikes huvides. Ehitismälestised on meie kultuuripärandi eriline väärtuslik osa, mille kasutamisel eksisteerivad olulised seaduslikud piirangud, millistele ehitistele peab olema tagatud avalik juurdepääs ja mille renoveerimine on oluliselt kallim. Kuna riik ei hüvita nende kulude suurenemist, siis on põhjendatud avalikes huvides kaitse alla võetud ehitismälestiste aluse maa maksuvabastus. Eriti arvestades, et pühakodade aluse maa suhtes see soodustus eksisteerib.</p>	<p>Mittearvestatud. Eelnõu koostamisel on lähtutud valitsuskabineti 16.04.2020. a otsusest. Antud eelnõu on seotud maa korralisest hindamisest tingitud maamaksu muudatustega. Võimalike uute maksusoodustuste kehtestamine sellel eesmärgil vajalik ei ole. Pakutud ettepaneku praktiline mõju maksumaksjale oleks väga väike, sest mälestiste ümber olev kaitsevöönd on reeglina väikese ulatusega. Kui ehitismälestist kasutatakse majandustegevuseks, ei ole piiratud tulu teenimise võimalus. Maksusoodustused on mõeldud olukorraks, kus omanik ei saa vara sihipäraselt kasutada. Kui ehitismälestis on samal ajal kodu, saab omanik niigi maksuvabastuse. Sundvalduse eest makstava tasu sisse on juba arvestatud maamaksuhüvitis. Kehtestades maamaksuvabastus antud maale, tuleks vähendada sundvalduse tasu suurust. Iga kohustuse eest, mida peab maksumaksja täitma, ei ole võimalik anda maksusoodustust. Vastasel juhul kaotaksid kehtestatud maksud oma mõtte.</p>

<p>Eesti Omanike Keskliit</p>	<p>MHS §4⁴ lõike 2 kohaselt on kõigil võimalik tutvuda maa maksustamishinna arvutuskäiguga ja avaldada selle kohta arvamust. Kahjuks on ebaselge, kuidas toimub maaomaniku kaasamine hindamismenetlusse, kuidas ta saab infot, et oma arvamust avaldada ning selline arvamusalaldamine peab olema võimalik enne maksustamishinna määramist. Samuti on seadusest kõrvaldatud sätted, mis puudutavad maksustamishinna vaidlustamist. Haldusmenetluse põhimõtted peavad olema tagatud ja maksusubjektidel peab olema selge, kuidas neid õigeaegselt hindamisele kaasatakse, kuidas nende "arvamusi" kaalutakse ja kuidas otsuseid vaidlustada.</p>	<p>Antud selgitus ja täiendatud seletuskirja. Maa maksustamishinna vaidlustamist ei ole eelnõus eraldi reguleeritud, kuna praegu kehtiv seadus reguleerib eelkõige vaidlustamisel kaitsjoni tasumist ja seda, millise perioodi jooksul saab korralise hindamise tulemusi vaidlustada. Edaspidi saab maa maksustamishinna määramist, eelkõige selle aluseks olnud andmete õigsust ja ajakohasust vaidlustada kaitsjonita. Kui maakatastrisse kantud andmed on ebaõiged, saab nende parandamist nõuda igal ajal. Sellele menetlusele kohaldub maakatastriseaduse ja haldusmenetluse seaduse regulatsioon, reeglite dubleerimine MHS-is ei ole vajalik. Maa maksustamishindade kohta saab arvamust avaldada hetkest, kui need on Maa-ameti poolt avalikustatud (avalikustamise ja jõustumise vahele jääb vähemalt kaks kuud ehk piisav aeg tutvumiseks) ja arvamust võib avaldada igal ajal. Hindamismenetlusse maaomanikku ei kaasata, maa maksustamishinna arvutamisele eelneb väga mahukas suure hulga andmete (sh konfidentsiaalsete tehingandmete) analüüs, mille täies mahus maaomanikule tutvumiseks esitamine ei ole mõeldav. Maaomanikel läbi Omanike Keskliidu on võimalik arvamusi ja ettepanekuid esitada maa korralise hindamise metoodikat kinnitava määruse kooskõlastusringil. Korralise hindamise ettevalmistamisfaasis on soov teavitada kõiki maaomanikke ka, et nad vaataks üle oma maad puudutavad riiklike registrite andmed, et vajadusel aegsasti viia sisse parandused, kui andmetes esineb vigu. Seletuskirja on täiendatud teavitamise ja arvamuse avaldamise viisi täpsema selgitusega.</p>
-------------------------------	--	---

Eesti Omanike Keskliit	<p>MHS § 4³ lg 2 sätestab maa väärtust mõjutavate tegurite loetelu lahtisena. Sellisel kujul ei ole pedagoogilisel loetelul üldse mõtet kui seadusandja jätab need tegurid ammendavalt ja õigusselgelt määratlemata. Leiame, et suletud loetule tuleb lisada olulise tegurina maakasutuse piirangud, kuna erinevate seadusest tulenevate avalike kitsenduste tõttu on olulise osa Eesti territooriumi kasutamine piiratud. Lisaks peab seadus selgelt sõnastama, et maa hindamisel ei arvestata selle loodusvilju (eelkõige kasvavat metsa).</p>	<p>Arvestatud. Antud selgitus ja täiendatud seletuskirja. Loetelu on esitatud suletuna, maakasutuspiirangud on loetelusse lisatud. Loetelu täpsustub metoodika rakendusaktis, kus tuuakse iga turusegmendi (sarnaste tunnustega maade rühma) kohta välja, millised tegurid selle väärtust mõjutavad, millega hindamisel arvestatakse. Vastav volitusnorm on MHS § 4³ lõikes 5. Maa korralist hindamist viiakse seaduse muutmise järel edaspidi läbi perioodiliselt, igal 4-ndal aastal. Kuna tegurid ja metoodika üldiselt on ajas muutuvad ja sõltuvad andmetest, siis iga hindamise eelselt seaduse muutmise ei pruugi olla vajalik, küll aga vaadatakse enne igat hindamist üle metoodika, sh väärtust mõjutavad tegurid. Seadus toob välja üldisemad põhimõtted, millest hindamisel lähtutakse. Kehtiv MHS § 2 lõike 1 esimene lause sätestab juba praegu, et hindamise objektiks on maatükk ilma sellel asuvate ehitiste, kasvava metsa, muude taimede ja päraldisteta. Viidatud sätet ei ole kavas muuta. Seega tagab ka kehtiv seadus maaomanikele selge teadmise, et maa hindamise käigus ei võeta arvesse seal hetkel kasvava metsa väärtust ega muid loodusvilju.</p>
Eesti Omanike Keskliit	<p>MHS §12 täiendatakse rakendusättega lõikes 9, kuid tegemist ei ole ju rakendusliku normiga. Ka sisu osas ei saa sättega nõustuda – maa riigile omandamisel ja sundvõõrandamisel peab siiski läbi viima hindamise, et omanikule oleks tagatud õiglane ja kohane hüvitis ning mitte lähtuma 4 aastat tagasi toimunud hindamisest.</p>	<p>Arvestatud. Antud selgitus. Sätte eesmärgiks on võimaldada korralise hindamise käigus tehtud analüüsi võimalikult laialdast kasutamist. Säte ei näe ette maa riigile omandamisel ette lähtumist nelja aasta tagusest hindamisest. Sätte kohaselt kasutatakse väärtuse määramiseks ajakohaseid tehinguandmeid, mitte korralise hindamise aegseid tehinguandmeid. Kinnisasja hariliku väärtuse või kasutustasu määramisele kehtivad nõuded rakenduvad ka vaatlusaluse sätte kohaldamise korral. Ajakohaste andmete kasutamine tagab maa omanikule õiglase hüvitise. Seletuskirjas on täpsustatud, et kõnealuse sätte eesmärk ongi vajadus teatud juhtudel värskema, ajakohaste tehinguandmete alusel arvutatava maksustamishinna järele, mida saab kasutada riigi menetlustes, sh maade riigile omandamisel. Siin on mõeldud</p>

		<p>eelkõige lihtsamaid toiminguid nagu kiirmenetlus ja väiksemate ribade omandamine. Kui võib eeldada kahju tekkimist või kui maa maksustamishind ei väljenda vara väärtust, siis on ka edaspidi vaja läbi viia erakorraline hindamine.</p>
<p>Eesti Omanike Keskliit</p>	<p>MaaKatS §6 lg 10 ja 11 kohaselt on edaspidi kõigil õigustatud huvi korral võimalus tutvuda tehingute andmebaasi andmetega. Seadusest ei selgu, kellele sellise tähtsa kaalutusotsuse tegemine antakse. Arusaamatu on, miks eelistatakse seadusega krediidiasutusi kui ühte eraõiguslikku turuosalist andmetele automaatsel juurdepääsul. Omanike selge seisukoht on, et kui andmeid väljastatakse, peab olema tagatud, et need ei ole isikustatavad – andmed ei tohi anda võimalust välja selgitada, milline kodanik millise hinnaga oma kinnisvara võõrandas. Selle põhimõtte rikkumine oleks vastuolus põhiseadusliku eraomandi puutumatus ja isikuvabaduse põhimõttega ning muudaks mõttetuks nii notarite kui kinnistusosakonna kohustuse isikute privaatsete andmete saladuse hoidmisel.</p>	<p>Antud selgitus. Tehingute andmebaas on osa maakatastrist. Maakatastri vastutav töötleja on Maa-amet, kes korraldab ka andmetele juurdepääsu saamiseks õigustatud huvi olemasolu hindamise. Krediidiasutuste õigusliku huvi olemasolu eeldatakse, kuna krediidiandjate ja -vahendajate seaduse §-st 53 tulenevalt on krediidiandjatel õigus elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute tagatise ise hinnata. Seda reguleerib rahandusministri 15.06.2016 määrus nr 25 „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“. Krediidiasutustel on lubatud laenude tagatiseks olevat kinnisvara ise hinnata, kehtiv seadus aga piirab krediidiasutuste sisehindajate võimalusi kasutada hinnangute koostamisel maakatastri tehingute andmebaasi andmeid. Esiteks on piiratud võrdlusandmetele juurdepääs olukorras, kus tagatisvara hindab ja selleks vajab andmeid krediidiasutuse sisehindaja. Teiseks on krediidiasutuse jaoks raskendatud väliste kinnisvarahindajate poolt esitatud hinnangute kvaliteedi kontrollimine, mis samuti eeldab võrdlusandmete kasutamist. Seega raskendavad kehtivast seadusest tulenevad piirangud krediidiasutuste jaoks neile kehtestatud tagatisvara hindamise nõuete järgimist. Krediidiasutustele kehtivad Finantsinspektsiooni poolt ranged nõuded, samuti on sellistes asutustes ettevõtte siseselt ranged andmete konfidentsiaalsusnõuded, mistõttu on tõenäoline, et andmeid kasutatakse sihipäraselt ja need ei levi kolmandatele isikutele. Tehingute andmebaasis ei ole andmed isikustatud kujul - osapoolte kohta registreeritakse arv, liik ja residentsus, andmebaasi ei kanta osapoolte nimesid ega isiku- ja registrikoode.</p>

		<p>Küll aga on võimalik andmete väljastamisel koosmõjus kinnistusraamatuga isik siiski välja selgitada, seda ka praegu. Seetõttu ongi isikuandmete kaitsmiseks tehinguandmete väljastamine olnud ja jääb ka tulevikus piiratuks. Samas ei ole põhjendatud ka andmetele ligipääsu täielik piiramine ainuüksi põhjusel, et neid on võimalik kinnistusraamatu abil isikustada, sest see ei oleks samuti isikuandmete kaitse üldmäärusega kooskõlas, kuivõrd sellest ei tulene täielikku keeldu isikuandmeid avalikustada, vaid luba avalikes huvides oleva ülesande täitmiseks isikuandmeid avalikustada, kui see on kooskõlas Euroopa Liidu või liikmesriigi õigusega.</p>
Eesti Omanike Keskliit	<p>Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §15⁵ muudatusega plaanitakse vähendada talumistasu määra 7,5 protsendilt 3,5 protsendile maamaksustamishinnast. Kuna 7,5% tasumäär kehtestati 2019.a aastapikkuste arutelude ja põhiseaduslike vaidluste tulemusena, siis on põhjendamatu taas riigi antud lubaduse murdmine. Tänapäev on need tasumäärad naeruväärsed, mistõttu paljud omanikud seda tasu ei taotle, samas moodustavad need suuri kasumeid teenivate võrguettevõtjate käibega võrreldes mürdosa. Eelnõu ettevalmistamisel-menetlemisel rõhutati korduvalt, et kui muutub maa maksustamishind, siis toob see kaasa ka talumistasude tõusu, mistõttu ei saa talumistasu protsenti enam kõrgemale tõsta. Eesti Omanike Keskliit sellise tasumäärade pea kahekordse vähendamisega mingil juhul ei nõustu.</p>	<p>Mittearvestatud. Antud selgitus. Talumistasud tõusevad korralise hindamise tulemusel tasumäära muutmisele vaatamata keskmiselt 3-3,5 korda. Piirkondades, kus maa väärtus on tõusnud keskmisest rohkem, tõusevad ka talumistasud rohkem. Ei ole põhjendatud ega õiglane, et tehnovõrgu või -rajatise talumise eest kinnisasja omanikule makstav tasu oleks kõrgem kui tavapärase kasutustasu sama maa kasutamise eest. Seega, kui AÕSRS lisas sätestatud tehnovõrgu rajatisest tuleneva kitsenduse sisuline ulatus on 1, on talumistasu sama suur, kui oleks eelduslik kasutustasu sama maa eest. Tasumäära muutmine on põhjendatud ka seetõttu, et talumistasude väga suurel tõusul oleks arvestatav mõju elektrienergia võrgutasudele ehk muuhulgas ka elektrienergia hinnale lõpptarbija (sh maaomanike) jaoks.</p>

Eesti Kaubandus-Tööstuskoda	<p>Toetame maamaksusumma aastasele tõusule piirmäära seadmist, kuid märkusena soovime esile tuua, et eelnõus nimetatud piirmäära protsent võiks olla veelgi väiksem (näiteks 10% asemel 5%-7%). Eelnõu seletuskirjas (lk 35) on märgitud, et Taanis ei tohi aastane kinnisvaramaksu tõus olla suurem kui 5% ning teatud juhtudel võib see olla 7%. Eesmärgiks on väiksema piirmäära kehtestamise puhul eelkõige see, et vähendada ettevõtetele lisakulude teket seoses maa väärtuse tõusu ning sellest tulenevate maksude suurenemise osas. Kuna maade hindamist tehti viimati 2001. aastal, siis võib maksutõus olla märgatav mitmete ettevõtete jaoks ning asetada ettevõtted majanduslikult raskemasse olukorda. Kui edaspidi tõuseb maamaks näiteks 10 protsenti aastas, siis see tähendab, et seitsme aastaga võib maamaks peaaegu kahekordistuda. Seega 10%-line kasv aastas ei tundu palju, aga seitsme aasta peale kokku võib kasv olla ikkagi märkimisväärselt suur.</p>	<p>Mittearvestatud. Ei ole mingit alust arvata, et KOVid hakkaksid rakendama koheselt maksimaalseid maksumäärasid. Maamaksu aastase tõusu piirmäär 10% rakenduks maade suhtes, mis on kallinenud keskmisest kiiremini. Selliste maade maamaksutõus on igati põhjendatud, sest praegu maksavad selliste maade omanikud ebaproportsionaalselt vähem kui vähem kallinenud maade omanikud. Maade korralise hindamise üks eesmärke on õiglasem maa maksustamine. Seega maamaksu suurenemisega viiakse maks õiglasele tasemele, mis oleks selline olnud kui maid oleks regulaarselt korraliselt hinnatud. Maksimaalseid määrasid on eelnõus toodud allapoole 2,5-5 korda ja nende juures ei saaks kunagi tulevikus maaomaniku maksukoormus suurenda üle 2001. a taseme (eelmise hindamise aasta), võttes arvesse maamaksukoormuse suhet SKP-sse. 5% suuruse maamaksu tõusu piirmäära juures jõuaks maamaks vastavusse maa turuväärtusega 40 aasta pärast juhul, kui maa turuväärtus vahepeal rohkem ei tõuseks. Seega ei ole ka 5% suuruse maamaksu tõusu piirmäära rakendamisel tagatud õiglane maksustamine.</p>
Eesti Kaubandus-Tööstuskoda	<p>Kaubanduskoda teeb ettepaneku seadust täiendada MHS § 4³ lõike 2 osas, mille puhul on jäetud avatud loetelu maa väärtust mõjutavate tegurite osas. Soovime rõhutada, et oluline on märkida maa väärtust mõjutavate tegurite osas ka maakasutuse piirangud (näiteks vee- ja keskkonnakaitsepiirangud), sest need mõjutavad olulisel määral maa kasutamist majandustegevuses ja erinevates ettevõtlusvormides. Samuti on maakasutuse piirangud tähtsad tegurid maa väärtuse hindamisel, sest võivad seada mitmeid takistusi maa kasutamise võimaluste osas.</p>	<p>Arvestatud. Antud selgitus ja täiendatud seletuskirja. Seadus toob välja üldised põhimõtted, millest hindamisel lähtutakse. Loetelu täpsustub metoodika rakendusaktis, kus tuuakse iga turusegmendi (sarnaste tunnustega maade rühma) kohta välja, millised tegurid selle väärtust mõjutavad, millega hindamisel arvestatakse. Vastav volitusnorm on MHS § § 4³ lõikes 5. Metoodika väljatöötamise käigus analüüsitakse mh ka maakasutuspiirangute mõju. Väärtust mõjutavad piirangud võetakse hindamisel arvesse.</p>

Maksu- ja Tolliamet	<p>Maa hindamise seaduse (MHS) § 12¹ lõikes 2 ja 3 sätestatakse, et alates 1. jaanuarist 2024 rakendatakse teatud juhtudel varasemat, st 1993., 1996. ja 2001. aasta korraliste hindamiste tulemuste alusel arvatud maa maksustamishinda. Seega juhul, kui õigusaktis on otsesõnu sätestatud, et kasutatakse 1993., 1996. või 2001. maa maksustamishinda (näiteks nii on mitmes maareformi puudutavas õigusaktis), rakendatakse seda ka pärast järgmise korralise hindamise tulemusena määratud maa maksustamishindade jõustumist. Meile teadaolevalt ei ole muudatusettepanekute ettevalmistamisel kordagi selles kontekstis aastad 1993 ja 1996 arutluse all olnud, vaid on arvestatud üksnes 2001. aastat. Märgime, et iga-aastaste tagasiarvutuste tõttu on seegi väga keeruline, nõudes täiendavat investeringut eelanalüüsiks. Võttes lisaks arvesse veel kahe varasema korralise hindamise tulemused, muudab see arendatava kaitsemehhanismi arvutuskäigu äärmiselt komplitseerituks, võimalik, et üldse mitte teostatavaks. Seetõttu teeme ettepaneku mitte võtta tulevikus maa maksustamishinna arvutamisel enam aluseks 1993. ja 1996 korraliste hindamiste tulemusi, vaid üksnes 2001. aasta omad.</p>	<p>Mittearvestatud. Antud selgitus. 1993. ja 1996. aasta maa maksustamishinda rakendatakse juhtudel, kui õigusakt seda otseselt ette näeb (st maareformi läbiviimiseks). 1993. ja 1996. aasta maa maksustamishinnad määrab kohalik omavalitsus seni kehtinud korras. See ei eelda (iga-aastast) tagasiarvutust ega ka nende maa maksustamishindade kaitsemehhanismis rakendamist.</p>
Maksu- ja Tolliamet	<p>Seletuskirja punkt 6. Seaduse mõju. Alapunkt 6.1. Kavandatav muudatus: maa korralist hindamist teeb Maaamet iga nelja aasta tagant, määrates igale katastriüksustele maa maksustamishinna. Lehekülg 53: Kaasnev mõju: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste töökorraldusele. Seletuskirjas on jäänud kajastamata sihtrühm Maksu- ja Tolliamet (MTA). Mõju on järgmine: a) piirmäära kaitsemehhanismi tehniline arendus. Mõju avaldumise sagedus ja ulatus on suur, kuna puudutab kõiki maamaksumaksjaid iga-aastaselt ning on möödapääsmatu eeltingimus seaduseelnõu rakendamiseks. b) MTA</p>	<p>Osaliselt arvestatud. Maamaksu tõusu piirmäära ja sellega kaasnevate mõjude osa on analüüsitud punktis 6.4. MTAle kaasnevaid mõjusid on analüüsitud. Tehnilise arenduse tegemine/loomine ei puuduta maksumaksjaid. Maksumaksjaid puudutab asjaolu, et nende maamaks võib tõusta kuni 10% võrreldes eelmise aastaga.</p>

	<p>kliendihalduskoormuse kasv. Mõju avaldumise sagedus ja ulatus on suur seoses maksumaksjate arvu märkimisväärse kasvuga (kellel praegu seoses 5 EUR piirmääraga maksukohustust ei ole olnud) ning piirmäära ja arvutuskäigu keerukusest tuleneva kliendikontaktide arvu märkimisväärse tõusuga. Eeltoodust tulenevalt on oodatav koormuse kasv MTA töökorraldusele oluline.</p>	
Maksu- ja Tolliamet	<p>Seletuskirja punkt 6. Seaduse mõju. Alapunkt 6.5. Kavandatav muudatus: maamaksumäärade muutuste kehtestamine kuus kuud enne maksustamisaasta algust. Muudatuse kohaselt peavad kohalike omavalitsuste volikogud maamaksumäärade muutused kehtestama vähemalt kuus kuud enne maksustamisaasta algust. Seletuskirja järgi ei ole mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele ning avaliku sektori kuludele ja tuludele oluline. Meie hinnangul on muudatusel siiski MTA kliendihalduskoormusele suur mõju maamaksu tõusu, piirmäära arvutuskäigu keerukuse ning uute maksumaksjate arvu olulise kasvu (50– 75%) tõttu, kes seni olid 5 EUR piirmäära tõttu maamaksu tasumise kohustusest vabastatud. Selline mitmetahuline muudatus põhjustab oodatavalt mitmekordse kliendikontaktide arvu kasvu MTA teeninduskeskuses ja -büroodes.</p>	<p>Mittearvestatud. KOV-ide volikogude poolt maksumäärade muutuste kehtestamine 6 kuud enne maksustamisaasta algust ei mõjuta MTA kliendihalduskoormust, maamaksutõusu ega piirmäära. Olenemata sellest, millal KOV maamaksumäärade kehtestab, on maksumaksja maamaksukohustuse suurus sama suur.</p>
Maksu- ja Tolliamet	<p>Seletuskirja punkt 7. Seaduse rakendamise seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud. Alapunkt 7.3. Riigi kulud Seletuskirjas ei ole kajastatud maamaksu piirmäära rakendamiseks vajaliku kaitsemehhanismi väljaarendamise kulu MTA-le. Kogu arenduse finantseerimine peab toimuma kolme aasta jooksul 2021–2023. a, arenduse teostusaeg on 27 kuud. Seetõttu peab arendus algama augustis 2021. Kuna MTA eelarves puuduvad vahendid selliste arenduste teostamiseks, eeldab muudatuste</p>	<p>Arvestatud. Antud selgitus. Ekslik on väide, et seletuskirjas ei ole nimetatud kulu kajastatud. Seletuskirja punktis 7 on märgitud, et "Järgmise hindamise aastal lisandub MTA maamaksu infosüsteemi arendamise kulu ligikaudu miljon eurot.". Seletuskirja on täiendatud põhjalikuma andmestikuga.</p>

	<p>rakendamine IT investeeringuid, lähtuvalt kehtivatest tingimustest kuni 1 mEUR (1,2 mEUR koos käibemaksuga). Seoses maamaksu maksjate arvu kasvuga suureneb MTA saadetavate paberteavituste hulk, mida jätkuvalt saadame üle 75-aastastele klientidele. Tänapäevase hinnakirja põhjal tähendab see täiendavaid kujusid ca 20 000 € aastas, alates 2024. aastast.</p>	
<p>Andmekaitse Inspektsioon</p>	<p>Kavandatava muudatusega täiendatakse maakatastriseaduse § 6 lõigetega 10 ja 11, millega laiendatakse tehingute andmebaasi ligipääsu õigusi. Viidatud sätte lõikega 10 tuuakse sisse täiendav võimalus tehingute andmebaasi ligipääsuks õigustatud huvi alusel. Lõige 11 jääb suures osas samaks, täiesti uue alusena luuakse võimalus ilma õigustatud huvi tõendamata ligipääsuks tehingute andmebaasile krediitiasutustele. Paraku ei selgu seletuskirjast ega ka selle osaks olevast mõjuanalüüsist, kas neile on juba tähelepanu pööratud või mitte. Nimelt, kuidas organisatoorselt planeeritakse juurdepääs andmebaasile anda –kas ka näiteks masspäringud on võimalikud ning kas ja milline leping andmete saajaga sõlmitakse. Meile teadaolevalt, nt rahvastikuregistri puhul, sõlmitakse enamasti andmete saajaga leping, mille alusel hakkab siis hiljem andmete väljastamine toimuma automaatselt ja suures mahus. See tähendab, et õigustatud huvi hinnatakse lepingu sõlmimisel, aga mitte iga andmeühiku osas eraldi, mis päringus sisaldub. Näiteks tehakse päring mingi hulga katastriüksuste kohta ja päringu tegijal iseenesest esineb õigustatud huvi selliste andmete saamiseks, aga seal hulgas võib olla mõni katastriüksus, mille osas tal seda pole –see konkreetne katastriüksus on lisatud sinna hulka nt isiklikust huvist. Seepärast peaks olema selgelt läbimõeldud, kuidas toimub päringute õiguspärasuse üle järelkontroll. Lisaks on oluline rõhutada, et iga</p>	<p>Antud selgitus ja täiendatud seletuskirja. Krediitiasutustele juurdepääsu võimaldamise vajadus on lahti kirjutatud seletuskirjas. Kehtiva MHS järgi krediitiasutustel tehinguandmete juurdepääs puudub, küll aga on suuremad krediitiasutused tagatisvara hindamiseks palganud omale maa hindamise tegevuslitsentsiga hindajad, et tehinguandmete juurdepääsu saada. Probleemiks on andmete kasutamine krediitiasutuse siseselt tagatisvara hindamisel. Eesti Pangaliit on juhtinud tähelepanu asjaolule, et kuna ettevõtetel ei ole seadusest tulenevalt õigust saada tehingute andmeid, puudub neil õiguslik alus sõlmida oma töötajatega sellekohaseid konfidentsiaalsuslepinguid. Ka Andmekaitse Inspektsioon on varasemalt rõhutanud, et andmete peab olema juurdepääs isikutel, kellel neid andmeid on realselt vaja. Krediitiasutustele kehtivad Finantsinspektsiooni poolt ranged nõuded, samuti on krediitiasutustes ranged konfidentsiaalsusnõuded andmete käsitlemise osas ettevõtte siseselt, mistõttu on tõenäoline, et andmeid kasutatakse sihipäraselt ja need ei levi kolmandatele isikutele. Samuti, kuna tagatisvara hindamist viivad krediitiasutused läbi pidevalt, on vaja ka andmeid regulaarselt ja nad on seaduseelnõu järgi käsitletud sarnaselt kutseliste hindajatega s.t ilma õigustatud huvi tõendamata. Seaduseelnõuga isikutel, kellele antakse juurdepääs tehinguandmete ilma õigustatud huvi tõendamata, on reeglina vajadus regulaarsete masspäringute järgi. Tänapäevase praktika järgi ei ole eraldi</p>

<p>andmeväljastus peab olema korrektselt dokumenteeritud ja tagantjärele kontrollitav –ehk millal, mis andmeid ja miks väljastati. Varasemalt on esinenud vähemalt üks juhtum, kus andmebaasile ligipääsu õigust omav isik kopeeris kogu andmebaasi ja müüs selleandmeid hiljem veebis. Kogu andmeväljastus süsteem, nii tehniline kui ka organisatoorne, peab olema üles ehitatud nii, et sellised juhtumid oleksid välistatud või vähemalt väga raskesti teostatavad ning kui midagi sellist on aset leidnud, oleks võimalik tuvastada, kes, millal ja mis alusel. Eelnevast tulenevalt soovitame seletuskirja (vajadusel ka eelnõud ennast) täiendada eelkõige osas, mis puudutab kas ja millised lepingud sõlmitakse andmesaajatega ning milliseid organisatoorseid meetmeid võetakse tarvidusele riskide maandamiseks just õigustatud huvi alusel andmete väljastamisel. Kuna lisaks isikuandmetele, mille kaitsmise vajadusest näib olevat aru saadud, on andmebaasis ka kinnisvara hindade info, mida esitavad sinna notarid, kel on sama info osas saladuse hoidmise kohustus, tuleb õigustatud huvi hindamist Maa-ametil igal juhul väga tõsiselt võtta ning ligipääsude andmine ei tohiks olla kergekäeline.</p>	<p>konfidentsiaalsuslepinguid sõlmitud, kui andmete väljastamine toimub seaduse alusel õigustatud isikutele. Andmeväljastus on dokumenteeritud ja tagantjärele kontrollitav alustades ametlikust digiallkirjastatud andmete tellimuskirjast lõpetades väljastatud andmetega. Ka Andmekaitse Inspektsiooni viidatud juhtumi puhul tegime Inspektsioonile ülevaate, millised väljavõtted oli maa hindamise tegevuslitsentsi omav isik tellinud. Peale seda üksikjuhtumit edastame andmed igale õigustatud isikule krüpteeritud kujul, samuti teavitame õigustatud isikut igakordselt andmete konfidentsiaalsuse tagamise kohustusest s.h viitega karistuseseadustiku §-le 157, mille kohaselt on kutse- või ametitegevuses teatavaks saanud isikuandmete ebaseadusliku avaldamise eest isiku poolt, kellel oli seadusest tulenev kohustus andmeid mitte avaldada, ette nähtud kriminaalkaristus. Õigustatud huvi alusel andmete taotlused eelduslikult ei ole igapäevased ja regulaarsed ning iga taotluse puhul tuleb põhjalikult hinnata, kas taotlus on põhjendatud ja muul moel kui tehinguandmete abil ei ole võimalik eesmärki täita. Tehingute andmebaasile juurdepääsu laiendamise küsimust on Keskkonnaministeeriumi tellimusel analüüsinud põhjalikult ka advokaadibüroo Sorainen. Mh käsitleti analüüsis õigustatud huvi kaalutluskriteeriumeid: eesmärgipärasuse hindamine, vajalikkuse hindamine ja huvide tasakaalu hindamine. Tegemist on tundlike andmetega ja ligipääsuõiguse andmisel on Maa-amet kindlasti range (oht on luua pretsedente). Tehniliste lahenduste osas märgime, et 02.11.2020 käskkirjaga nr 1-1/20/78 on Keskkonnaministeeriumi Infotehnoloogiakeskus algatanud lihthanke "Tehingute andmebaasi ärianalüüsi teostamine" (229341), mille eesmärgiks on Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna äriprotsesside optimeerimine, infotehnoloogilise lahendusega kaetud tulevikuvaate väljatöötamine ning protsesse toetava infotehnoloogilise lahenduse prototüübi väljatöötamine.</p>
--	---

		<p>Analüüsitakse tõhusamat lahendust riigilt hindamiseks vajalike andmete saamiseks, selleks võiks olla nõ andmete tellimiskeskond. Regulaarsed päringud ja masspäringud isikutel, kes eelnõu järgi õigustatud huvi ei pea tõendama, võiksid olla lahendatud läbi tellimiskeskonna, kus kasutaja ennast autendib, tasub riigilõivu kui tal on riigilõivuseadusest tulenev kohustus riigilõivu maksta ja salvestatakse logid tema tegevuste ja tellitud tehinguandmete kohta. Samas peab jääma ka võimalus edaspidi teha krüpteeritud väljavõtteid - õigustatud huvi korral üksikpäringute puhul ei ole ligipääsu andmine andmebaasile alati tingimata vajalik.</p>
<p>Eesti Põllumajandus- ja Kaubanduskooda</p>	<p>Kuna maaomanikke ootab eelnõu kohaselt ees arvestatav maksutõus, siis juhime siin kohal tähelepanu möödunud aasta kevadel Eesti Maaparandajate Seltsi poolt maaeluministrile saadetud kirjale, milles tehakse ettepanek leida lahendus maaparandushoiu vajalikus määras rahastamisele. Toetame seltsi ettepanekut lahendada maaparandushoiu rahastamine koos maamaksuseaduse muutmisega. Seni on kogu maamaks laekunud kohalikule omavalitsusele, kuid edaspidi võiks üks osa maatulundusmaa maksustamisest olla sihtotstarbeliselt seotud maaparandushoiuga. Selline süsteem looks tervikliku võimaluse nii riigi veejuhtmete, kui ka põllumajandus- ja metsamaadel asuvate maaparandussüsteemide hooldamiseks. Arvestades parandatud maade osakaalu meie toidutootmiseks kasutatava haritava maa hulgas on äärmiselt oluline, et maaparandussüsteeme suudetaks hoida töös vajadusel neid uuendades või rekonstrueerides. Kahjuks ei suudeta praegu maaparandust vajalikus mahus rahastada.</p>	<p>Mittearvestatud. Maamaksuseaduse kohaselt laekub maamaks täies ulatuses KOV-i eelarvesse. Seega on KOV-il otsustusõigus, millele maamaksust laekuv tulu kulutatakse. Põhiseaduse KOV iseseisva eelarve garantii ei luba riigil sekkuda KOV-ide enesekorraldusõigusesse maksuraha kasutamisel.</p>

<p>Eesti Põllumajandus- Kaubandusko da</p>	<p>Eelnõu võiks pakkuda positiivse lahenduse ka pikaajalisele probleemile, et maaomanikud ei saa õiglast hüvitist tehnovõrkude ja -rajatiste talumise eest. Tehnovõrgud ja -rajatise põhjustavad põllumajandustootjatele ning metsaomanikele olulisi lisakulusid maade majandamisel ja/või saamata jäänud tulu maa kasutuspiirangute tõttu. Paraku on eelnõuga kavas tehnovõrgu või -rajatise talumise eest kinnisasja omanikule makstava tasu suurus aastas langetada seniselt 7,5 protsendilt 3,5 protsendile maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. Koda peab väga oluliseks, et maaomanikele oleks tagatud õiglane hüvitis tehnovõrgu või -rajatise talumise eest, mistõttu ei saa me toetada eelnõu muudatust, millega on kavas talumistasu määra langetada üle kahe korra.</p>	<p>Mittearvestatud. Antud selgitus. Talumistasud tõusevad korralise hindamise tulemusel tasumäära muutmisele vaatamata keskmiselt 3-3,5 korda. Piirkondades, kus maa väärtus on tõusnud keskmisest rohkem, tõusevad ka talumistasud rohkem. Kuna ka maatulundusmaa väärtus on üldiselt tõusnu keskmisest rohkem, suurenevad ka maatulundusmaal makstavad talumistasud võrdeliselt rohkem. Ei ole põhjendatud ega õiglane, et tehnovõrgu või -rajatise talumise eest kinnisasja omanikule makstav tasu oleks kõrgem kui tavapärase kasutustasu sama maa kasutamise eest. Seega, kui AÕSRS lisas sätestatud tehnovõrgu rajatisest tuleneva kitsenduse sisuline ulatus on 1, on talumistasu sama suur, kui oleks eelduslik kasutustasu sama maa eest. Tasumäära muutmine on põhjendatud ka seetõttu, et talumistasude väga suurel tõusul oleks arvestatav mõju elektrienergia võrgutasudele ehk muuhulgas ka elektrienergia hinnale lõpptarbija (sh maaomanike) jaoks.</p>
<p>Eesti Põllumajandus- Kaubandusko da</p>	<p>Seletuskirja kohaselt võivad uue maa korralise hindamise tulemusel arvestuslikud põllumajandusmaa kasutusvalduse tasud tõusta umbes 16 korda, kuid need jäävad ikkagi umbes kolmandiku võrra madalamaks tegelikust turupõhisest tasust. Mõistame, et kasutusvalduse tasude lähenemine turupõhiste tasudele on vajalik. Siinkohal märgime siiski, et põllumajandusmaa on põllumajandustootjatele vältimatult vajalik tootmisvahend, mistõttu peaks kasutusvaldajatele tagama maa väljaostmise võimaluse mõistlikel tingimustel. Riik võiks maa müümisel teha enne maa avalikule oksjonile panekut hinnapakumise senisele maa kasutajale arvestades turupõhist hinda. Hetkel on riik aga muutunud maa müügi- ja rendihindade hinnatõusu veduriks.</p>	<p>Antud selgitus. Seaduse kohaselt on kasutusvaldajatel õigus kasutusvaldusesse antud maa selle harilikule väärtusele vastava tasu eest välja osta. See õigus jääb kasutusvaldajatele alles. Käesolev eelnõu ei mõjuta ka maa müügihinnaks olevat maa harilikku väärtust. Maa-ameti tavalise praktika kohaselt saadetakse kasutusvaldajale vähemalt 4 kuud enne kasutusvalduse lõppemist teavitust, milles märgitakse maa harilik väärtus (müügihind) ning selgitatakse maa väljaostmise ja kasutusvalduse pikendamise võimalusi. Enampakkumisele pannakse ainult selliseid kasutusvalduses olnud põllumaid, mille kasutusvaldus on lõppenud. Riigivaraseaduse § 66 lõige 7 sätestab põllumajanduslikult kasutatava maa viimase kasutaja eelisõiguse ning § 58 lõike 4 kohaselt teavitatakse maa senist kasutajat avaliku enampakkumise väljakuulutamisest. Seega on</p>

		nii kasutusvaldaja kui ka riigimaa muu kasutaja piisav teavitamine tagatud.
Eesti Põllumajandus- Kaubandusko- da	Eelnõu seletuskirjas viidatakse, et Eesti varamaksude osakaal on 0,23% SKP-st, mis on OECD riikide võrdluses madalaim ning OECD on soovitanud Eestil varamaksude osakaalu suurendada. Seletuskirja öeldakse ühtlasi, et maade hindamise järel oleks positiivne, kui maamaksu laekumine hakkab järkjärgult suurenema, liikudes 2000. aastal olnud näitaja 0,39% SKP-st suunas. Seletuskirjast on näha, et maamaksu osakaal SKP-s hakkas langema 2012. aastal, mil Tallinn hakkas rakendama kodualuse maa maksuvabastust. 2013. aastal jõustusid maamaksuseaduse muudatused, millega vabastati koduomanikud maamaksu tasumisest kodualuse elamumaa sihtotstarbega maa eest. Käesoleva eelnõuga on kavas kodualuse maa maksuvabastuse saajate ringi veelgi laiendada ja rakendada kodualuse maamaksu vabastust ka liitsihtotstarbega maadel elavatele koduomanikele, mis võib panna omavalitsused täiendava surve alla maksulaekumise kindlustamiseks kehtestada kõrgem määr maatulundusmaale. Eeltoodust tulenevalt on selge oht, et maamaksu osakaalu suurendamise koormus SKP-s langeb suures osas põllu- ja metsamaa omanike õlgadele, millega ei saa nõustuda. Leiame, et varamaksude tasumise koormus peaks ühiskonnas jagunema õiglaselt.	Mittearvestatud. Eelnõu kohaselt on maatulundusmaale võimalik maksimaalselt kehtestada 0,5% suurune maamaksumäär. Tegemist on alandatud maksimaalse määraga, kuna maksimaalne maamaksumäär näiteks ärimaa sihtotstarbega maale on 1%. KOV-i finantsautonoomia kohaselt saavad KOV-id täpse maatulundusmaa maksumäära määrata vahemikus 0,1% - 0,5%. Kodualuse maa maksuvabastuse ulatuse laiendamine liitsihtotstarbega maal mõjutab eelkõige Tallinnat ja ei puutu maapiirkondadesse, kus asuvad põllumajandustootjate huvid. Ei ole alust arvata, et KOV-id hakkavad rakendama koheselt maksimaalseid maksumäärasid, mis võiks hakata põllumajandustootjate maksukoormust järkjärgult suurendama. Osade keskmisest kiiremini kallinenud hea boniteediga põllumaade maamaks hakkab eeldatavasti aeglaselt tempos suurenema.
Eestimaa Talupidajate Keskliit	Leiame, et on põhjendatud maa hindamise ja maksustamise süsteemi kaasajastamine. Oluline on märkida, et põllumajandustootjad on ühed suuremad maakasutajad Eestis ning sellest tulenevalt mõjutab käesolev seaduse muudatus neid otseselt. Siinkohal on oluline, et maa hinna tõus ei oleks hüppeline ning rakendada tuleks mõistlikku ülemineku perioodi. Käesolevas seaduses muudatuses on sellega ka arvestatud ning lisaks on oluline maamaksu tõusu piirmäär	Mittearvestatud. Selleks, et maaomanike järsu maksutõusu eest kaitsta, näeb eelnõu ette juba maamaksu tõusu piirmäär kehtestamise ja maksimaalse maksumäära langetamise. Sh langeb maksimaalne maamaksumäär haritaval maal 4 korda. See tähendab, et kui mõnes piirkonnas on maa väärtus tõusnud vähem kui neli korda, selles piirkonnas maamaks hoopis langeb. Samuti tuleb arvestada, et mitmetes KOV-ides on hetkel ja tõenäoliselt ka edaspidi kehtestatud maksimaalselt lubatust madalamad

	<p>rakendamine. Paraku on aga seaduse rakendamisega kaasnev maamaksutõus oluline täiendav kulu põllumajandustootjatele. Seetõttu teeme ettepaneku kaaluda maamaksu tõusu osalist hüvitamist põllumajandustootjatele, näiteks vähese tähtsusega riigiabiskeemi kasutades.</p>	<p>maksumäärad. Kuigi üldiselt maamaks haritaval maal ilmselt tõuseb, ei oleks abiskeemiga kaasnev töökoormus ilmselt proportsionaalne (eriti arvestades, et eesmärgiks ei oleks korralise hindamise mõju täielik välistamine).</p>
<p>Eestimaa Talupidajate Keskliit</p>	<p>§ 4³. punkti 1 lõige 2 ütleb, et maa väärtust mõjutavad tegurid on asukoht, kasutus, taristu, pindala, maa kvaliteet, ehitusõigus ja muud tegurid. Eestimaa Talupidajate Keskliit leiab, et „muud tegurid“ tuleks täpsemalt kirjutada, kuna sellise olulise küsimuse ei tohiks jätta lahtiseks ning tuleks selgelt lahti kirjutada, et mis tegurid mõjutavad maa väärtust. Eestimaa Talupidajate Keskliit loodab, et leiate võimaluse käesolevat seaduse muudatust selliselt muuta, et oleks nii olulises küsimuses piisavalt konkreetne ja ei oleks võimalik erinevat tõlgendamist.</p>	<p>Arvestatud. Antud selgitus ja täiendatud seletuskirja. Tegurite loetelu on muudetud suletuks, lisatud on maakasutuspiirangud. Loetelu täpsustub metoodika rakendusaktis, kus tuuakse iga turusegmendi (sarnaste tunnustega maade rühma) kohta välja, millised tegurid selle väärtust mõjutavad, millega hindamisel arvestatakse. Vastav volitusnorm on MHS § 4'3 lõikes 5. Maa korralist hindamist viiakse seaduse muutmise järel edaspidi läbi perioodiliselt, igal 4-ndal aastal. Kuna tegurid ja metoodika üldiselt on ajas muutuvad ja sõltuvad andmetest, siis iga hindamise eelselt seaduse muutmise ei pruugi olla vajalik, küll aga vaadatakse enne järgmist maa korralist hindamist üle metoodika s.h tegurid.</p>
<p>Eesti Erametsaliit</p>	<p>Eesti Erametsaliit teeb ettepaneku sõnastada MHS § 4³ lõige 2 järgmiselt: „(2) Maa väärtust mõjutavad tegurid on asukoht, kasutus, taristu, pindala, maa kvaliteet, ehitusõigus ja maakasutuse piirangud.“. Maakasutuse piiranguid kehtestatakse eriseaduste alusel. Nii on üle 25% metsamaa kasutus piiratud looduskaitseaduse alusel, lisaks on piiranguid maakasutusele seatud muinsuskaitseaduse, planeerimisseaduse, ehitusseaduse, veeseaduse jt seaduste alusel. Maa võib olla väga hea kvaliteediga ja olla soodsas asukohas kuid looduskaitsealuse liigi esinemine ei võimalda seal metsa majandamist ning maa kasutamine tulu saamiseks on olulisel määral piiratud või täielikult välistatud. Samuti teeme ettepaneku lõike lõpus oleva „muud tegurid“ asendamise ammendava loeteluga. Seadusandja ei saa nii</p>	<p>Arvestatud. Antud selgitus ja täiendatud seletuskirja. Loetelu täiendatud ja esitatud suletuna. Loetelu täpsustub metoodika rakendusaktis, kus tuuakse iga turusegmendi (sarnaste tunnustega maade rühma) kohta välja, millised tegurid selle väärtust mõjutavad, millega hindamisel arvestatakse. Vastav volitusnorm on MHS § 4'3 lõikes 5. Metsamaa puhul mõjutavad piirangud eelkõige kasvava metsa majandamist, maa korralisel hindamisel hinnatakse maa ilma kasvava metsata. Metoodika väljatöötamise käigus analüüsitakse ka maakasutuspiirangute mõju s.h tuleb mõju analüüsida koos maamaksuvabastuste ja talumistasudega, et piiranguid ei arvestataks topelt. Maamaksuseaduse järgi on maa, millel majandustegevus on keelatud või looduskaitsest tulenevalt ka piiratud täielikult või osaliselt maksuvaba.</p>

	olulist küsimust jätta lahtiseks, vaid peab seaduse tasandil määrama millised tegurid mõjutavad maa hinda.	
Eesti Erametsaliit	Eesti Erametsaliit teeb ettepaneku sõnastada MHS § 4 ³ lõige 3 järgmiselt: „(3) Korralisel hindamisel ei arvestata kasvava metsa hinda, üüri- ja rendilepingute ega kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguste ning märgete mõju maa väärtusele.“ Lisatud täiendus “kasvava metsa hind” loob õigusselguse ja annab metsaomanikele selge teadmise, et maa hindamise käigus ei võeta arvesse seal hetkel kasvava metsa väärtust.	Mittearvestatud. Antud selgitus. Kehtiv MHS § 2 lõike 1 esimene lause sätestab juba, et hindamise objektiks on maatükk ilma sellel asuvate ehitiste, kasvava metsa, muude taimede ja päraldisteta. Viidatud sätet ei ole kavas muuta. Seega tagab ka kehtiv seadus metsaomanikele selge teadmise, et maa hindamise käigus ei võeta arvesse seal hetkel kasvava metsa väärtust.
Eesti Turbaliit	Kuid kindlasti ei saa nõustuda maa kasutamise tasu aastamäära kolmekordse tõusuga, mis tooks sektorile kaasa hinnanguliselt poole miljoni euro suuruse lisakulu igal aastal. Põhjendus: 1. Turbatooteid on võimalik realiseerida üksnes maailmaturu hinnaga. Enam kui 95% meie toodangust eksporditakse, samas ka siseriiklikult peame konkureerima teiste riikide toodetega. Eesti turbatooteid müüakse otse enam kui 100 sse riiki ja see moodustab kuni 10% kogu maailma toodangust. Peamisteks ekspordi sihtriikideks on Saksamaa, Belgia, Holland ja Prantsusmaa, mis moodustavad kokku ¾ mahust. Niivõrd olulist omahinna tõusu ei ole Eesti ettevõtetel võimalik turule edasi delegeerida, seega hakkab see mõjutama ettevõtete rentablust või konkurentsivõimet. Teiste maavarade, eelkõige looduslike ehitusmaavarade kaevandamisel, realiseeritakse toodang siseriiklikult. Kaevandamiseks kasutatava maa kasutamise tasu aastamäära tõus rakendub kõigile riigi maadel kaevandavatele ettevõttele ühte moodi ja omahinna suurenemine on võimalik delegeerida lõpptarbijale. Kõigi vastava tootegruppi toodete müügihind tõuseb, mille riik, peamise taristu arendajana, ise teiselt poolt kompenseerib.	Arvestatud. Seletuskirja täiendatud. Korrigeeritud turbatööstusmaa hindamise põhimõtteid lähtuvalt sellest, et arvestatav alternatiivne aktiivne kasutusviis turbatööstusmaale puudub.

2. Turba tootmisel kasutatakse tehnoloogilistest põhjustest lähtuvalt pinnakihi kaevandamise meetodit, mis tähendab, et ühe pinnaühiku aastane eritootlikus on võrreldes teiste maavaradega oluliselt väiksem. Kui ühe kuupmeetri turba kaevandamiseks on vaja ~10 m² tootmisala, on ehitusmaavara karjäärides samalt pinnalt võimalik kaevandada 50 – 150 m³ maavara. See tähendab, et korraga kasutuses oleva pinnaühiku kohta on võimalik turbatootjal teenida oluliselt vähem tulu kui teiste maavarade kaevandajatel, veel vähem mingi muu tootmistegevusega tegeleval ettevõttel. Eelneva tõttu omandab maa kasutamise tasu aastamäära tõus turbatoodete omahinnas palju suurema kaalu kui mistahes muude toodete puhul.

3. Maakasutuse aastamäära tõusu juures on oluline silmas pidada, et mineraalmaa kasutusel, kus mingigi tegevus peale loodusväärtuste säilitamise on lubatud, on põhimõtteliselt võimalik mitu erinevat, omavahel konkureerivat maakasutusviisi, mis asukohast lähtuvalt kujundavad maa ostu-müügi hinna. Kuid turbatootmiseks sobiv maa on kasutatav üksnes turba tootmiseks. Teisisõnu, soos ei ole võimalik arendada kinnisvara, tootmismaad, võtta seda kasutusele põllumaana või kasvatada seal kõrgeväärtuslikku metsa. Ainuke võimalik majandustegevus, millega kaasneb maakasutustasu tasumine rabamaal, on turba tootmine. Seetõttu ei ole põhjendatud maa kasutustasu aastamäära kehtestamisel turbatootmismaale võtta aluseks piirkondlikku maa väärtust, sest turbatootmismaa ei ole tavapärase maakasutuse ega ostu-müügitehingute objekt. Juhul, kui turbatootmismaa kasutamine turba tootmiseks ei ole majanduslikult enam tasuv, ei teki maa omanikule ühtegi alternatiivset tulu teenimise võimalust, väärtuse kaotab ka seal leiduv turba varu.

	<p>Eesti Turbaliit möönab, et arvestades väga pikka perioodi, mil maa kasutuse tasu aastamäärad on püsinud samasugused, on mõningane tõus põhjendatud. Kuid ilma sektori konkurentsivõimet kahjustamata peab see jääma n.ö protsentides, mitte kordades mõõdetavasse suurusjärku. Loodame, et maakasutuse aastamäära tõusu osas on võimalik leida mõistlik kompromiss nagu riik on seda otsinud maamaksu tõusu kavandamisel.</p>	
Eesti Turbaliit	<p>Juhime Teie tähelepanu võimalikule eksitusele eelnõu seletuskirjas, kus peatükis 6.11.4 on kasutatud mõistet „maavararent“. Tegemist ei ole mõistega, mis oleks kasutuses olemasolevas õigusruumis, selle kasutusele toomisele ei viita ka ettevalmistatud eelnõud. Kas olete selle all pidanud silmas „maa rent maavara kaevandamisel“? Juhul kui tegemist on uue mõiste ja uue tasuga, palun selgitada selle tekke- ja toimisloogikat. Vastasel korral on mõistlik seletuskirja parandada ja eksitav termin asendada.</p>	Arvestatud. Seletuskirjas mõiste parandatud.
Sunly Wind OÜ	<p>Meie hinnangul kahjustab eelnõu sellisel kujul vastuvõtmine Eesti meretuuleparkide konkurentsivõimet ning teeme ettepaneku avaliku veekogu kaldaga püsivalt ühendamata ehituse hoonestusloa tasu vähendada selliselt, et lõppkokkuvõttes tasud mitte ei tõuse ega jää samaks, vaid vähenevad. Alternatiivse ettepanekuna palume kaaluda varianti, kus hoonestustasu ei muutu, kuid seda arvutatakse vaid meretuuliku ehitisealuse pindalalt. Viidates elektrituruseaduse § 92³ lõikele 1, arvestatakse tuuleelektrijaama ehitisealuse pindala hulka ka tuuleelektrijaama koosseisu kuuluvate üksikute tuulikute vahelised kuni 1000-meetrised vahemaad ja tuuleelektrijaama teenindamiseks vajalike rajatiste ehitisealune pind. Samas ei saa ju väita, et kogu 1000-meetrine raadius iga meretuuliku ümber on koormatav ala. Antud piirkonda ei saa küll püstitada</p>	Arvestatud. Eelnõu muudetud. Edaspidi võetakse tasu aluseks hajaasustuse tootmismaa maa keskmine väärtus, mitte kogu tootmismaa väärtus nagu seni.

	<p>mõnda teist elektrituulikut, kuid kogu merepõhja ei kasutata, visuaalselt pole kogu ala täisehitatud, elektrituulikute vahel saavad liikuda laevad (v.a traallaevad) jne. Tuues paralleeli maismaaga, siis rentides 1000 hektari suuruse maa-ala ja makstes selle eest renti, ei tohi sel maa-alal ilma täiendava kokkuleppeta keegi teine peale rentniku toimetada. Merel ei ole meretuuleenergia tootjatel selliseid nõudmisi, kuigi n-ö renti ehk hoonestustasu peavad nad kogu ala eest tasuma. Kui on soov siiski kogu ala eest hoonestustasu nõuda, siis oleks õiglasem Eelnõusse sisse viia diferentseerimine, kus meretuuliku ehitusealusel pindalal kehtib üks tasumäär ning ülejäänud n-ö 1000-meetrise raadiusega puhveralal kehtib oluliselt vähendatud tasumäär.</p>	
Isik J.N.	<p>Esitan omapoolse, kui väiketootja ettepaneku maade hindamise plaani, et tulevane maamaks võiks olla progresseeruv ehk kuni 2ha hajaasustus piirkonnas jääks endiselt maksuvabaks ja sealt edasi suureneks maamaks sõltuvalt omatava pinna suurusest. Näiteks alates 500 hektarist võiks edasine maamaks olla vähemalt 2 kordne võrreldes tänase vääringuga. Ettepaneku mõte on pidurdada maa koondumist suurettevõtete kätte või siis anda kohalikule piirkonnale läbi suurema maksu ka rohkem tagasi näiteks teede heakorra tagamiseks.</p>	<p>Mittearvestatud. Täname ettepaneku eest, kuid ei pea seda praktiliselt rakendatavaks. Pakutud ettepaneku korral oleks siiski võimalik täielikult vältida maamaksukohustuse tekkimist, kui asutatakse mitu ettevõtet, millest igaühele kuulub näiteks 500 hektarit maad.</p>
Isik T.S	<p>Analüüsid maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõud, eelnõu seletuskirja, eelnõu aluseks olnud AB Sorainen analüüsi ja eelnõu koostamise aluseks olnud kirjavahetusi jääb selgusetuks, kas ja mil määral tagaks eelnõu võimaluse osutada eelnevalt kirjeldatud e-hindamise teenust. Tulenevalt sellest palun Keskkonnaministeeriumil analüüsida, kas ja kuidas tagavad maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõuga kinnisvara tehingute andmebaasi</p>	<p>Antud selgitus: Uued tehnilised lahendused ei muuda tehinguandmete kasutamise õiguslikke aluseid, st tehinguandmete kasutamise nõuded e-hindamisel ei erine tavapärasest hindamisteenusest. Ilma õigustatud huvi tõendamata on hindamise eesmärgil tehinguandmete väljavõtete saamise õigus eelnõu kohaselt 6. ja 7. taseme kutselistel hindajatel ja krediitiasutustel kinnisvara tagatisvara hindamiseks. Andmete saamise õigus on seega üksnes isikutel, kes vastavad seaduses sätestatud nõuetele, andmete kasutamise eesmärgiks ei saa olla</p>

	<p>osas tehtavad muudatused võimaluse osutada kirjeldatud e-hindamise teenust ning vastavalt sellele eelnõu või selle seletuskirja täiendada.</p>	<p>andmebaasi koopia tegemine või saadud andmete kolmandatele isikutele müümine või muul moel edasiandmine, kuivõrd tehinguandmed on käsitletavad isikuandmetena (sõltumata sellest, et tehingute andmebaasi isikuandmeid ei koguta, on võimalik koosmõjus kinnistusraamatuga tehingus osalenud isikud välja selgitada). Ärihuvi ei ole üldiselt käsitletav ka õigustatud huvina, et andmeid oleks võimalik taotleda õigustatud huvi korras.</p>
Eesti Pangaliit	<p>Eelnõust tuleneb üldine reegel, et maa-ameti tehingute andmebaasi andmetega tutvumiseks peab isikul olema õigustatud huvi. Õigustatud huvi ei pea tehingute andmebaasi andmetega tutvumiseks ja nendest väljavõtete saamiseks tõendama muuhulgas "tegevusloa kohustusega ja Finantsinspektsiooni järelevalvele allutatud krediidasutused tagatiseks oleva kinnisvara hindamisega seotud nõuete täitmiseks". Pangaliit näeb siin kahte probleemkohta: 1) Eelnõu kohaselt kehtib see erand vaid krediidasutustele, muud krediidiandjad, kes Finantsinspektsiooni järelevalve all ja tegevusloa kohustusega, on välja jäänud. Näiteks ka panga tütarettevõtjana liisingufirma ei saaks seda erandit kasutada. 2) Erandi alusel saaks päringuid teha vaid tagatiseks oleva kinnisvara hindamise läbiviimiseks, st. et oleks tegemist juba olemasoleva tagatisega, mitte krediidiandjale pakutava tagatisega. Kuigi krediidiandjate ja -vahendajate seadus ja ka rahandusministri määrus „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ kasutab sama terminoloogiat, saab nende aktide sätete kontekstist endast aru, et regulatsioon kohaldub ka krediidiandjatele pakutavatele tagatistele. Eelnõu sõnastusest see aga ei tulene. Tulenevalt eeltoodust teeme ettepaneku muuta Eelnõu § 2 lg 3, millega täiendatakse</p>	<p>Antud selgitus. Eesti Pangaliit on 2017. aastal teinud ettepaneku laiendada tehinguandmetele juurdepääsu tegevusloa kohustusega ja Finantsinspektsiooni järelevalvele allutatud krediidasutustele ja krediidiandjatele kinnisvara/tagatisvara hindamisega seotud nõuete täitmiseks. Maa-amet on seda ettepanekut eelnõu koostamise käigus analüüsinud. Krediidasutusi koos välisriikide filiaalidega on kokku 14. Krediidiandjaid on kokku 45 ja nimekirjas on mitmed ettevõtted, kellele on antud õigus krediiti anda, kuid kes otseselt ei tegele kinnisvara kui tagatisvara hindamisega. Näiteks reisi-, mobiilside-, autolaenu jms pakkuvad ettevõtted jne. Krediidiandjatel võib olla kinnisvara ja tegemist võib olla ka neile pakutava kinnisvara hindamisega, kuid kui kõikidele viidatud ettevõtetele antakse automaatne õigus tehinguandmeid saada, sh ilma vajaduseta tõendada oma õigustatud huvi, toob see kaasa riski andmete väärkasutamiseks. Krediidasutustel on tavapärastel suur kinnisvara laenuportfell ning nende puhul on kinnisvara tagatisvara hindamine igapäevane tegevus. Lisaks on krediidasutustel ettevõtte siseselt väga ranged konfidentsiaalsusnõuded. Kuna tehinguandmetele juurdepääs laieneb eelnõu järgi krediidasutustele, siis nad võivad konfidentsiaalsuslepingu alusel andmeid edastada oma tütarettevõtetele. Eelnõu käigus teemat analüüsid jõe järeldusele, et õigustatud huvi tõendamata on põhjendatud</p>

	Maakatastriseaduse § 6 lõikega 11 ja sõnastada eeltoodud lõike punkt 3 järgnevalt: “3) tegevusloa kohustusega ja Finantsinspektsiooni järelevalvele allutatud krediidasutused ja krediidiandjad tagatiseks antava või tagatiseks oleva kinnisvara hindamisega seotud nõuete täitmiseks.” Alternatiiv “3) tegevusloa kohustusega ja Finantsinspektsiooni järelevalvele allutatud krediidasutused ja krediidasutusega samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad krediidiandjad tagatiseks antava või tagatiseks oleva kinnisvara hindamisega seotud nõuete täitmiseks.”	laiendada tehinguandmete juurdepääsu vaid krediidasutustele, krediidiandjad peavad oma huvi tõendama õigustatud huvi korras.
Eesti Linnade ja Valdade Liit	Eelnõu § 1 p 2 Ettepanek: Kaasajastada EVS 875 standardisari. Põhjendus: MHS § 3 lg 1 asendatakse tekstiosa „kinnisasja hindamise headest tavadest“ tekstiosaga „vara hindamise standardisarjast EVS 875“. Viidatud standard sisaldab viiteid 2001. a korralisele hindamisele. Näiteks turul mittekaubeldavate varade hindamise meetodika puhul, mis hetkel kehtivas standardis viitab 2001. a korralise hindamise meetodikale.	Antud selgitus. Eesti varahindamise standardite koostaja on Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt moodustatud tööühm, kuhu kuulub ka Maa-ameti esindaja. Standardite perioodiline ülevaatamine toimub reeglina iga viie aasta tagant, vajadusel varem. Maa korralise hindamise praktikast tulenev mittekaubeldavate varade käsitus ja 0,2 parandusteguri kasutamine on ajanud kasutust ka erakorraliste hindamiste läbiviimisel ning parandusteguri kasutamist kui ühte meetodilist lahendust vähelikviidse sihtotstarbega maa hindamisel on tõepoolest mainitud ka Eesti vara hindamise standardis EVS. Maa korralise hindamise meetodika väljatöötamise käigus analüüsib Maa-amet aktiivse turuta maade osas detailsemalt, millist meetodikat väärtuse hindamisel edaspidi kasutada. Maa korralise hindamise meetodika väljatöötamise järgselt saab täpsustada turul mittekaubeldavate varade hindamismetoodikat ka standardisarjas.
Eesti Linnade ja Valdade Liit	Eelnõu § 1 p 6 1) Ettepanek: MHS § 43 lg 1 p 1 asendada sõnad „tehingute ning maa omadusi“ sõnadega „tehingute andmeid ning maa omadusi“. Põhjendus: Tehingutel ei saa olla omadusi nagu esemetel, vaid on andmed või tingimused.	Arvestatud. Eelnõud on vastavalt muudetud.

Eesti Linnade ja Valdade Liit	<p>Eelnõu § 1 p 6</p> <p>2) Ettepanek: Täpsustada MHS § 4.4 lg 2 teksti. Põhjendus: MHS § 4.4 lg 2 näeb kõigile isikutele ette võimaluse maa maksustamishinna arvutuskäiguga tutvumiseks ja selle kohta arvamuse avaldamiseks. Sättest jääb selgusetuks, mida arvamuse all täpsemalt mõeldakse ja kuskohas ja mis ajahetkel arvamust võib esitada. Seletuskirjast ei selgu, kas on mõeldud tavapärasest enda kinnisasja osas läbiviidava haldusmenetluse raames seisukoha esitamist, vaidlustamist halduskohtumenetluse seadustikus ettenähtud korras või maa maksustamishinna määramist laiemalt nagu näiteks planeerimismenetluses. Lõikest ei selgu, mis hetkest muutunud andmete alusel määratud uus maa maksustamishind jõustub.</p>	Arvestatud. Seletuskirja on täiendatud.
Eesti Linnade ja Valdade Liit	<p>Eelnõu § 1 p 6 Ettepanek: MHS § 4.4 lg 4 täpsustada, mis hetkest muutunud andmete alusel määratud maamaksustamishind jõustub. Põhjendus: Lisatavast sättest jääb selgusetuks, mis hetkel muutunud andmete alusel määratud maa maksustamishind jõustub, millest tulenevalt on ebaselge, mis hetkest seda vaidlustada saab.</p>	Arvestatud. Seletuskirja on täiendatud.
Eesti Linnade ja Valdade Liit	<p>Eelnõu § 1 p 12</p> <p>Ettepanek: Sättestada MHS § 12 lg-s 9 tehtav täiendus sobivas kohas MHS-s eespool, mitte rakendussätetes. Põhjendus: Sätte sõnastusest ja seletuskirjas olevatest selgitustest nähtub, et täiendus on pigem alalist laadi, st kinnisasja hariliku väärtuse või kasutustasu välja selgitamisel alusena maakatastri tehingute andmebaasi ajakohaste andmete alusel arvutatud maksustamishinna kasutamine ei ole vajalik üksnes seaduse rakendamiseks, vaid pidevalt ka edaspidiselt.</p>	Arvestatud. Säte tõstetud paragrahviks 8'.

<p>Eesti Linnade ja Valdade Liit</p>	<p>Eelnõu § 3 p 7 ja p 8 Ettepanek: Jätta eelnõust välja MaaMS § 5 lg 1 muudatus ja lg 2 kehtetuks tunnistamine ning kehtima redaktsioon, mis jõustus 1. jaanuaril 2013.</p> <p>Põhjendus: Kohalik omavalitsus kohaliku elu korraldajana on ise võimeline määrama oma tulubaasi ja läbi kinnisasjade maksustamise kujundama eelarvet kui tulude ja kulude tasakaalu.</p> <p>Kohalikud omavalitsused tegutsevad KOKSi alusel, mille § 2 määratleb, et tegemist on valla või linna demokraatlikult moodustatud võimuorganite õigus, võime ja kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu, lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi. Seletuskirjas puuduvad arvutused ja põhjendused, miks olemasolev regulatsioon ei võimalda usaldada kohalikke omavalitsusi.</p> <p>Oma haldusüksuse piirides maapoliitika kujundamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses ja ei saa eeldada, et kohalikud omavalitsused ei korrigeeri maksumäärasid vabatahtlikult ilma uute maksimaalsete maksumäärade kehtestamiseta. Seletuskirjas ei ole viiteid kehtiva regulatsiooni kitsaskohtadele, mis nõuavad uue regulatsiooni kehtestamist.</p> <p>Kuigi seletuskirjas on viidatud, et kui uued maksimaalsed maamaksumäärad tähendavad mõnele kohalikule omavalitsusele maksutulu vähenemist, kompenseeritakse see tasandusfondi kaudu, puuduvad täiendavad selgitused ja arvutused, sh kavandatava tasandusfondi suurus ja jagunemine. Seni on maamaksu tulubaasi vähenemise kompenseerimine riigi poolt olnud pigem puudulik (maksuvabade maade laiendamine läbi aastate, nt</p>	<p>Mittearvestatud. Maksimaalsete lubatud maksumäärade piiri kehtestamisel on otstarbekas silmas pidada, et maamaks koostoimes ülejäänud maksudega ei hakkaks takistama maa kasutamisest mõistliku tulu saamist. Praeguse maksustruktuuri säilimisel maamaksu koormuse potentsiaalselt liiga suureks muutumise vältimiseks on otstarbekas vähendada seaduses lubatud maamaksu maksimaalseid määrasid. Eelnõus välja pakutud maksimaalsete määrade ja turuhinnale vastava maade hindamise juures ei suureneks maamaksukoormus SKP-s palju suuremaks 2000. a tasemest (0,39% SKP-st).</p> <p>Arusaadavalt soovivad KOVid võimalikult suurt maksuautonoomiat. Eelnõu koostamisel kohtuti erinevate huvigruppidega, kes väljendasid suurt muret seoses maamaksu tõusuga. Erinevate huvide tasakaalustamiseks on eelnõus vähendatud maksimaalseid määrasid, mis siiski annavad KOVidele piisava määrade tõusu varu (keskmiselt 2 korda). Maaomaniku jaoks ei ole aktsepteeritav hüppeline ja kiire maamaksu tõus ja seetõttu on aastasele maksukasvule kehtestatud 10% piirmäär. Reeglid peavad olema piisavalt varakult ette teada ning ei sobi lahendus, et hindamistulemuste pealt vaadatakse üle maksustamise põhimõtted.</p> <p>Osades KOVides osade maatükkide maamaks võib väheneda ka maksimaalsete maksumäärade juures. Rohkem kallinenud maade omanikud maksavad oma maa eest praegu vähem kui nende maade turuväärtus eeldaks, ning vähem kallinenud maade omanikud maksavad praegu maksustamise aluseks olevate maa hindade juures ebaproportsionaalselt rohkem võrreldes esimese grupi omanikega. Hindamise ja uute määrade kombinatsioonis on võimalik saavutada suurem õiglus maaomanike vahel.</p>
--------------------------------------	--	--

	<p>riigiomandis olevate ühiskondlike ehitiste maa maksuvabastused, veeseadusest tulenevad täiendavad maksuvabastused).</p> <p>Toetada ei saa maamaksumäärade langetamist enne uue korralise hindamise tulemuste kinnitamist. Sellisel juhul on võimalik nii kohalikel omavalitsustel kui ka riigil analüüsida maksumäärade mõju koos kavandatava kaitsemehhanismiga omavalitsuste tulubaasile kui ka kavandada vahendid tasandusfondi.</p> <p>Nii maksimaalsete maksumäärade langetamine kui ka kaitsemehhanismi rakendamine koos on topelt kaitsemehhanismide loomine, kus määratud maksumääral on vähene mõju maamaksule (kaitsemehhanism rakendub niikuinii).</p> <p>Näiteks, kui maa väärtused on Tallinnas tõusnud keskmiselt ca 5 korda, siis sama maksubaasi kogumiseks peaks maksumäär vähenema kuni 5 korda, kuid kuna piirkonniti on maa väärtused kasvanud 3-17 korda, siis on piirkondi, kus maamaksu laekumine pigem ehk väheneb (nt kesklinnas elamumaa osas) ning piirkondi, kus õiglaseks maksustamiseks läheb kümneid aastaid.</p>	
Eesti Linnade ja Valdade Liit	<p>Eelnõu § 3 p 11 Ettepanek: Mitte täiendada MaaMSi §-ga 81, kuna selle lg-te 1 ja 2 regulatsioon rikub võrdse kohtlemise printsiipi ning lg-te 3 ja 4 regulatsioon ei ole läbipaistev. Põhjendus: Maamaksu määramine muutub veel keerulisemaks ning ei ole inimestele arusaadav (läbipaistev). Leiame, et kavandatav kaitsemehhanism ei ole pikas perspektiivis jätkusuutlik ning on keeruline hallata. Näiteks kui 2027. a moodustatakse maakatastris uus katastriüksus kehtestatud detailplaneeringu alusel. Selleks, et määrata uuele katastriüksusele 2028. a alguses maamaks tuleb</p>	<p>Mittearvestatud. Kui tekib uus katastriüksus, siis on vaja leida sellele eelmise aasta maamaksu summa, millele järgmise aasta jaoks arvestada 10% kasvu piirang. Seetõttu tuleb minna tagasi 2023. aastasse, et välja selgitada, missugune oleks olnud sellise uue maatüki maksustamishind 2001. aasta hindamistulemuste alusel. Selle nõ tingliku maksustamishinna alusel saadakse 2023. a tinglik maamaks, mida suurendatakse järgnevate aastatega kuni jõutakse konkreetse maksustamise aastani. Arvutused teeb masin ja maksuteatel näidatakse info maaomanikule arusaadaval moel. Maamaksu tõusu piirmäär mehhanism rakendatakse valemite abi, mis luuakse MTA infosüsteemi, mitte iga maatüki kohta käsitsi.</p>

esiteks määrata kinnistule maamaks 2023. aasta tingimustes, ehk lähtuda 2001. a korralise hindamise tulemustest (tegelikult ei olnud katastriüksust sellel hetkel olemas). Seejärel arvutada välja 2024...2025...2026....2027. aastate maamaks, arvestades nii 10%-list maamaksutõusu piirangut kui ka 5 euro erisust. Alles peale neid arvutusi saab arvutada 2028. aasta maamaksu, kusjuures 2026 on läbiviidud juba uus korraline hindamine.

Arvutuskäik ja selgitus tuleb esitada ka arusaadaval kujul maksumaksjale, kui ta avaldab soovi teada saada, kuidas tema maamaks on arvutatud (sh soodustuste arvutuskäik). Maksu määramine peaks olema maksumaksjale lihtsasti selgitatav ja arusaadav.

Seletuskirjast ei selgu, kaua on kavandatud lähtuda uute loodavate maaüksuste puhul 2001. a korralise hindamise tulemustest leitud maksustamishinnast, kas sellega seoses on analüüsitud ka maamaksu alusandmete säilitamise vajaduse pikendamist ning kuidas muudavad sellist arvutuskäiku järgmised korralised hindamised.

Kokkuvõtvalt leiame, et enne 2022. a toimuva korralise hindamise tulemuste avalikustamist ei ole KOVidel võimalik hinnata uue hindamise mõju maamaksu tulubaasile (sh koosmõjus rakendatava 10%lise kaitsemehhanismiga) ning ei saa nõustuda uute maksimaalsete maksumäärade kehtestamisega.

Maamaksu kujunemise arvutuskäik esitatakse maksumaksjale koos maamaksuteatega.

Eesti Linnade ja Valdade Liit	<p>Eelnõu § 3 p 13</p> <p>Ettepanek: MaaMS § 11 lg-tes 1– 3 täiendada regulatsiooni kohase tasandusfondi loomisega. Sätestada kavandatava muudatusega kaasneva tulubaasi vähenemise kompensatsiooni-mehhanismid.</p> <p>Põhjendus: Muudatuse kohaselt vabastatakse maamaksu tasumisest liitsihtotstarbega maal asuvas hoones elavad koduomanikud lisaks elumumaa maksuvabastusele ka maa teiste sihtotstarvete osas (nt ärimaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa jne). Muudatuse hinnanguline mõju Tallinna linna eelarvele on 230 000 eurot. Tallinna linn on alates 2013. a-st juhtinud tähelepanu koduomanike ebavõrdsele kohtlemisele, kuid nõustuda ei saa sellega, et koduomaniku soodustuse laiendamisest tekkivat maksutulu vähenemist ei kompenseerita, kuna see avaldab mõju vaid Tallinna eelarvele. Eelnõu seletuskirjas on märgitud järgmist: „ /.../ kõikide KOVide eelarvete peale laekub kokku 245 000 eurot vähem maamaksu, mille kompenseerimist ei ole kavandatud. Peamiselt avaldab see mõju Tallinna eelarvele.“. Tallinna linn on seisukohal, et tuleb leida vastavad meetmed tulubaasi vähenemise kompenseerimiseks näiteks konkreetse tasandusfondi loomisega või maksustamise põhimõtete muutmise osas liitsihtotstarvetega maadel asuvate mitteeluruumide maksustamise kaudu. Ilmselt maksukohuslaste täielikku ühetaolist kohtlemist on koduomaniku maamaksusoodustuste andmisel raske või peaaegu võimatu saavutada, kuid palume leida vastavad ja õiglased meetmed liitsihtotstarbega maal maksusoodustuste rakendamiseks viisil, et linna eelarvet taas riigi poolt ei kärbita.</p>	<p>Mittearvestatud. Tallinna koduomaniku maamaksuvabastuse kogumõju praeguste määrade juures on 10 mln eurot ja 2012. a olnud maamaksumäärade juures 7 mln eurot. Koduomanike maamaksuvabastuse eest anti vastu tulumaksu 0,2 protsendipunkti, mille suurus 2020. a kontekstis on Tallinnale 8,2 mln eurot.</p> <p>Kuna eelnõu ei ole seaduseks veel saanud, ei saa hetkel rääkida Tallinna linnale maamaksu laekumise vähenemise eest kompensatsiooni maksmisest. Teema jääb läbirääkimiste objektiks.</p> <p>Tasandusfondi abil vähenenud tulude kompenseerimine ei ole vajalik, kuna esialgsete hinnangute kohaselt Tallinna maamaksust saadav tulubaas eeldatavasti kasvab.</p>
-------------------------------	---	--

Eesti Energia	<p>Eelnõuga lisatakse MaaMS-i paragrahv 8.1. Palume selgitada milline oleks 10 % kaitsemehhanismi kasutamise võimalus juhtudel kui maamaks on määratud vastavalt MaaMS § 7 lg (2.2) alusel, mis sätestab, et kui maksumaksjale kuulub mitu maatükki või ta kasutab mitut ühe kohaliku omavalitsuse üksuse haldusterritooriumil asuvat maatükki, summeeritakse maatükkide eest tasumisele kuuluvad maksusummad, arvestamata käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud. Toome siinkohal näite: Ühele kinnisasja omanikule kuulub Kiili vallas kokku 21 tootmismaa kinnisasja (pisikesed kinnisasjad – alajaamade alused kinnistud), milledest kahel katastriüksusel on maamaksu summa tänaste hindade korral suurem kui 5 eurot, ülejäänutel jääb see alla 5 euro. Maamaksu teatis esitatakse summeritult nagu seda võimaldab MaaMS §7 lg (2.2), koondsumma on konkreetse näite puhul 32,5 eurot. Eraldi võttes varieeruvad maamaksud katastriüksuste kaupa väärtusest 0,5 – 10 eurot. Kiili vallas, on tootmismaa katastriväärtus võrreldes 2001 aastaga tõusnud 52 korda (2001 vs 2018 väärtused). Võttes aluseks seletuskirjas toodud näiteid (lk 35, 36) ja arvutades võimalikud uued maamaksud oleks tootmismaal 1% maksumäära korral maamaksu tõus konkreetsele kinnisasjade omanikule ühes omavalitsuses ca 300 %. Millised võiksid olla tasandusmäärad sellistel juhtudel?</p> <p>Ettepanek on täiendada MaaMS seadust selliselt, et 10 % tasandusmäär kehtiks ka juhul kui enne korralist hindamist oli maamaks määratud MaaMS § 7 lg (2.2) alusel. Eelnõu seletuskirjas (lk 35) on välja toodud, et 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</p>	<p>Mittearvestatud. Maamaksu tõusu piirmäär kohaldub igale maatükile eraldi. Maamaksu tõusu piirmäär on alati 10%, olenemata sellest, mitu kinnisasja ühele omanikule ühes KOVis kuulub. 5% suuruse maamaksu tõusu piirmäära juures jõuaks maamaks vastavusse maa turuväärtusega keskmiselt 40 aasta pärast juhul, kui maa turuväärtus vahepeal rohkem ei tõuseks. Seega ei ole ks 5% suuruse maamaksu tõusu piirmäära rakendamisel tagatud õiglane maksustamine.</p>
---------------	---	--

	<p>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. Tulenevalt asjaolust, et oluliselt parema elatustasemega riigis on kaitsemehhanism poole väiksem (Taanis 5%) palume seadusandjal mõelda ja rohkem põhjendada, kas 10 % nn kaitsemehhanism on õigustatud. Asjaolu, et riik ei ole korralist hindamist läbi viinud viimase kahekümne aasta jooksul ei saa olla piisav põhjus maksumaksjale suurema koormise panemiseks.</p>	
Eesti Energia	<p>Eelnõu §-ga 4 muudetakse AÕSRS-i § 15.5 lõiget 1, ja määratakse talumistasu suuruseks aastas 3,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega (3% saamata jäänud tulu ja 0,5% maamaksu osa). Seletuskirja lk 51 ütleb järgmist: 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 tulu. 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</p>	<p>Mittearvestatud. AÕSRS-i § 155 kehtestamisel lähtuti eesmärgist, et talumistasude süsteem oleks võimalikult lihtne ja sellega kaasneks võimalikult vähe bürokraatiat. Muuhulgas seati talumistasu (ka maamaksu hüvitiseks mõeldud osas) sõltuvusse maa maksustamishinnast, mitte tegelikult tasutavast maamaksust. Käesoleva eelnõuga ei soovita loobuda võimalikult lihtsast talumistasude süsteemist. Sellel põhjusel on eelnõus tehtud ettepanek 1) jääda talumistasu maamaksu hüvitiseks mõeldud komponendi juures ühtselt 0,5% juurde (vaatamata sellele, et paljude sihtotstarvetega maa maksimaalne maamaksumäär on 1% maa maksustamishinnast) ja 2) mitte rakendada sama kaitsemehhanismi, mis maamaksu puhul. Nimetatud ettepanekud on seejuures osaliselt teineteist tasakaalustavad.</p>

	<p>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.</p> <p>Selline käsitlus ei ole kooskõlas seaduseandja poolt täna kehtestatud ja kehtestatava protsendimäära sisulise tähendusega (3% saamata jäänud tulu ja 0,5% maamaksu osa). See osa tasumäärast (0,5%), mis on mõeldud maamaksu hüvitamiseks saab olema suurem kui tegelik maaomaniku kulu kitsenduse alla jääva maa eest tasutava maamaksu suurus (tulenevalt 10 % aastase tõusu piirmäärast). Teeme ettepaneku talumistasu määramisel eelnevaga arvestada ning 0,5 % osas lähtuda 10 %-lisest kaitsemehhanismist. Arvutusvalem tuleks sisse viia Maa-ameti talumistasukalkulaatorisse, mis on aluseks talumistasude arvutamisel.</p>	
Eesti Energia	<p>Tulenevalt eelnevast on jäänud tähelepanuta tulumaksuseaduse (TuMS) osa, mis puudutab talumistasude osalist maksustamist. Kehtiv TuMS § 19 lg 3 p 15 sätestab, et asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15.4 alusel makstavat tehnovõrgu talumistasu ei maksustata tulumaksuga ühe kolmandiku ulatuses ehk maamaksu ulatuses. Kas seaduste muutmisega nähakse ette ka muudatused tulumaksuseaduses ja kehtestatakse uued proportsioonid talumistasudelt makstava tulumaksu osas? Ja kuidas lahendatakse olukord, kui 0,5 % suurune osa talumistasust ei ole tegelikult võrdne maamaksuga vaid on pigem suurem?</p>	<p>Arvestatud. Eelnõu on täiendatud tulumaksuseaduse muudatusega vastavalt märkusele.</p>

Eesti Energia	<p>Eelnõu seletuskirja lk 51 kohaselt tõusevad talumistasu määrad keskmiselt võrreldes praegusega 3 – 3,5 korda. 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. Tulenevalt sellest, et täna maksab jaotusvõrguettevõtja talumistasusid tehnoarajatiste eest, mis asuvad maatulundusmaal ning arvestades asjaoluga, et sisulise ulatuse koefitsiendi määramine ei ole tegelikkuses kontrollitav ilma täiendavaid kulusi tegemata ja maatulundusmaa hind on tõusnud keskmiselt Eestis 11 korda (põllumaadel), on eeldatav põhitegevuskuludele tõus võrguettevõtjale suurem kui 3 - 3,5 korda. Samuti ei saa välistada oluliselt suuremat talumistasude taotluste arvu kasvu, mis suurendab võrguettevõtja kulusid veelgi.</p>	<p>Arvestatud. Seletuskirja täiendatud mõju põhjalikuma kirjeldusega.</p>
Eesti Energia	<p>Täiendavalt on kehtivas AÕSRS § 15.5 lg 7 sätestatud, et talumistasu ei maksta, kui selle suurus ühe kinnisasja kohta on alla ühe euro. AÕSRS § 15.6 lg 3 kohaselt käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taotluse alusel makstakse talumistasu ka järgmistel aastatel kuni uue taotluse esitamiseni. Tasu saamise aluseks olevate asjaolude muutumisel on kinnisasja omanik kohustatud sellest tehnovõrgu omanikule teatama. Alates 1.jaanuarust 2019 ei ole Elektrilevi OÜ enam vastu võtnud avaldusi talumistasu saamiseks kui summa maaüksuse kohta oli alla ühe euro.</p>	<p>Mittearvestatud. AÕSRS § 156 lõikest 7 tuleneb, et paragrahvi 1. lõikes sätestatud taotlusega samaväärseks loetakse taotlus, mis on esitatud enne 2019. aasta 1. jaanuari asjaõigusseaduse §-s 1582 sätestatud korras. Ei ole põhjendatud, et enne 2019. aastat esitatud väiksema kui 1 euro suuruse talumistasu taotlusi peaks võrguettevõtja arvestama, aga hilisemaid mitte. Seaduse kohaselt on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasu, st kui taotlus tasu maksmiseks on esitatud, tuleb see lahendada. Kui tasu jääb alla 1 euro, siis seda ei maksta. Seega seadusest ei tulene, et tehnovõrgu omanikul on õigus neid avaldusi vastu mitte võtta.</p>

	<p>Palume muuta AÕSRS § 15.6 ja täiendada seda nii, et omanikud, kes esitasid talumistasu taotluse kinnisasja kohta, milles tasu suurus oli alla ühe euro perioodil 01.01.2019 kuni uue seaduse jõustumiseni ja kui uue kehtestatava maksustamishinna järgi tuleks talumistasu suurem kui üks euro, siis peab omanik esitama uue taotluse tasu saamiseks selle maaüksuse osas.</p>	
Eesti Energia	<p>Eelnõukohase seaduse peamine eesmärk on uuendada maa korralise hindamise senist korda ning teha selle alusel järgine korraline hindamine 2022.aastal. Maa hindamise seadmise muutmise eelnõu sätestab § 4.2 lõikes 2, et korraline hindamine toimub iga neljandal aastal. Maapõuseaduse (MaaPS) § 90 lg 7 sätestab järgneva: <i>Kaevandamiseks kasutada antud riigile kuuluva kinnisasja kasutamise tasu aastamäär on viis protsenti maa maksustamise hinnast, või kui on tehtud maa erakorraline hindamine, siis viis protsenti maa erakorralisel hindamisel määratud maa maksumusest. Riigile kuuluva kinnisasja kaevandamiseks kasutada andjal on õigus muuta kasutustasu suurus maa maksustamishinna muutumisel maa korralise hindamise käigus või maa erakorralise hindamise alusel pärast kolme aasta möödumist kasutusõiguse andmise lepingu sõlmimisest ning uuesti pärast kolme aasta möödumist tasu viimasest muutmisest.</i> MaaPS § 90 lg 4 kohaselt antakse riigile kuuluv kinnisasi kaevandamiseks kasutada rendile andmise, kasutusvalduse või hoonestusõiguse seadmise teel. Juhime tähelepanu, et MaaPS § 90 lg 4 alusel on riigile kuuluvad kinnisasjad kaevandamiseks kasutada antud rendilepingute kaudu, mis on lihtkirjalikud ja mille muutmine ei nõua eraldiseisvaid kulusi. Samas on eelnimetatud §-i alusel seatud kasutusvalduse või hoonestusõiguse lepingud seatud</p>	<p>Osaliselt arvestatud ja antud selgitus. Eelnõuga täiendatakse § 90 lõiget 8 teise lausega ning sätestatakse, et riigile kuuluva kinnisasja kaevandamiseks andmise lepingu muutmise kulud kannab lepingu muutmise taotleja. See tähendab, et kui lepingu muutmine on tingitud maa kasutaja huvidest, kannab ta endiselt lepingu muutmisega kaasnevad kulud. Kuid kui lepingu muutmist taotleb riik (näiteks pärast maa korralist hindamist), kannab riik sellega seonduvad kulud. On õiglane, et kulud kannab osapool, kelle huvides lepingu muutmine on. MaaPS § 90 lõikest 4 tulenevalt antakse riigile kuuluv kinnisasi kaevandamiseks kasutada rendile andmise, kasutusvalduse või hoonestusõiguse seadmise teel. Seejuures tuleb märkida, et üsna suur osa kaevandamiseks kasutada antud kinnisasjadest on kasutuses kirjaliku rendilepingu alusel, mille muutmisega ei kaasne notaritasu ega riigilõivu.</p>

notariaalselt. MaaPS § 90 lg 8 sätestab, et maa kasutamise õiguse saanud isik tasub kinnisasja kaevandamiseks kasutada andmisega seotud kulud.

Eeltooduga seonduvalt palume selgitada, kes kannab kulud juba sõlmitud kasutusvalduse või hoonestusõiguse lepingute muutmisel (notari- ja reaalkoormatise kandemuudatuse tasud, riigilõivud jne), kui lepingu muudatuse põhjuseks on igal neljandal aastal toimuv korraline hindamine, mille tulemusena muutub kasutustasu suurus maa maksustamishinna muutumisel.

Siinjuures teeme ettepaneku täpsustada MaaPS § 90 lõiget 8 järgnevas sõnastuses: maa kasutamise õiguse saanud isik tasub kinnisasja esmakordsel kaevandamiseks kasutada andmisega seotud kulud. Maa korralise hindamise tulemusel maa maksustamishinna muutumisel kasutustasu muutustest tingitud kasutusõiguse lepingu muutmisega seotud kulud tasub kasutusse andja.

Siinjuures juhime tähelepanu vajadusele kohelda kõiki riigimaa kasutajaid võrdsetel alustel, kes kasutavad riigimaad maareformi seaduse ja maapõueseaduse alusel seatud hoonestusõiguse lepingute alusel, mistõttu teeme ettepaneku viia sisse eelnimetatud õigusaktidesse ja nende alamaktidesse sisse täpsustav tingimus, et kui hoonestusõiguse aastatasu suurus muutub tulenevalt hoonestusõigusega koormatud kinnisasja maksustamishinna muutumisest, siis kasutustasu muutustest tingitud hoonestusõiguse lepingu muutmisega seotud kulud tasub kasutusse andja.

Eesti Energia	<p>§ 14 Veeseaduse muutmise Eelnõu kohaselt muudetakse Veeseaduse § 215 lõike 2 esimest lauset ja § 230 lõike 1 teist lauset asendades sõna „neli“ sõnaga „kolm“.</p> <p>§ 5 Elektriturseaduse muutmise . Elektriturseaduse § 923 lõike esimeses lauses asendatakse number „7“ numbriga „3“.</p> <p>Veeseaduse § 230. Hoonestustasu lõige 1 sätestab järgneva: Avaliku veekogu koormamise korral kaldaga püsivalt ühendamata ehitisega peab ehitise omanik igal aastal maksma hoonestustasu. Hoonestustasu suurus on neli protsenti ehitise kasutamise otstarbele vastava sihtotstarbega maa Eesti keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnast, mis arvutatakse avaliku veekogu koormatava ala pindalast lähtudes. Maa keskmine väärtus leitakse maa hindamise seaduse kohaselt tehtud maa korralise hindamise tulemuste alusel.</p> <p>Veeseaduse § 230 lõige 2 sätestab, et Hoonestustasu suurus avaliku veekogu koormamise korral tuuleelektrijaamaga on sätestatud elektriturseaduses.</p> <p>Elektriturseaduse § 923 lõige 1 sätestab, et: Avaliku veekogu tuuleelektrijaamaga koormamisel maksab elektriettevõtja riigile iga-aastast hoonestustasu, mille suurus on 7% tootmismaa Eesti keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnast, mis arvutatakse tuuleelektrijaama ehitisealusest pindalast lähtudes. Maa keskmine väärtus leitakse maa hindamise seaduse kohaselt läbi viidud maa korralise hindamise tulemuste alusel. Tuuleelektrijaama ehitisealuse pindala hulka arvestatakse ka tuuleelektrijaama koosseisu kuuluvate üksikute tuulikute vahelised kuni 1000-meetrised vahemaad, mida arvestatakse tuulikute laiusgabariidist lähtuvalt, ja tuuleelektrijaama teenindamiseks vajalike rajatiste ehitisealune pind.</p> <p>Eelnõu seletuskirjas lk 41 märgitakse, et ühtegi kehtivat</p>	<p>Antud selgitus. Nii Vees § 215 kui ka § 230 puhul on tegelikkuses sätestatud ühesugusest põhimõttest. Mõlemal juhul on lähtunud põhimõttest, et tasu aluseks olev sihtotstarve peaks vastama ehitise kasutusviisile. Kuna tuuleelektrijaama saab kasutada ainult elektrienergia tootmiseks, sätestab seadus lähtumise konkreetselt sellest sihtotstarbest. Kuigi VeeS § 215 konkreetset sihtotstarvet ei nimeta, on praktikas ka selle sätte alusel püstitatud ehitised reeglina tootmisfunktsiooniga ning seetõttu lähtutakse tasu arvutamisel tootmismaa sihtotstarbest. VeeS § 215 alusel püstitatud ehitise puhul on põhimõtteliselt siiski võimalik, et ehitist kasutatakse ka muul eesmärgil kui tootmiseks. Seetõttu ei ole põhjendatud seaduses ühe sihtotstarbe nimetamine. Ka ehitise pindala arvestamise puhul on erisus tingitud tuuleelektrijaama kui ehitise omadustest tulenevalt. Nimelt koosneb tuuleelektrijaam reeglina mitmetest tuulegeneraatoritest ja kuna nende vahele võib jääda arvestataval määral veekogude maad, on seadusandja pidanud ebaselguse vältimiseks tuuleelektrijaama jaoks selle kasutusala määramise põhimõtted sätestada seaduse tasandil. Rõhutame, et käesolev eelnõu ei näe ette selle juba kehtiva põhimõtte muutmist. Pindala arvestamise erisuse mõju vähendab siiski see, et tuuleelektrijaamade kasutustasu määramisel näeb eelnõu ette lähtumise kogu tootmismaa asemel hajaasustuse tootmismaa keskmisest väärtusest.</p>
---------------	--	--

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

Juhime eelnõu koostaja tähelepanu asjaolule, et Veeseadus § 230 lg 1 alusel arvutatakse hoonestustasu ehitise kasutamise otstarbele vastava sihtotstarbega maa Eesti keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnast. Samas kui Elektriturseaduse § 923 lõikes 1 sätestatakse, et hoonestustasu arvutatakse tootmismaa Eesti keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnast. Kuna mõlemal eelviidatud juhul on tegemist avaliku veekogu koormamisel hoonestustasu tasu arvutamise regulatsioonidega, siis juhime tähelepanu, et tasu arutamise alused on erinevad, kuna ühel juhul arvutakse tasu ehitise kasutamise otstarbele vastava sihtotstarbega (mis ei pruugi olla tootmismaa sihtotstarbele vastav) maa Eesti keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnast ning teisel juhul arvutatakse hoonestustasu tootmismaa Eesti keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnast.

Lisaks märgime, et kui elektriturseaduse alusel on üheselt määratletud, et hoonestustasu arvutatakse tuuleelektrijaama ehitisealusest pindalast lähtudes, täpsustades eelnimetatud tingimust, et Tuuleelektrijaama ehitisealuse pindala hulka arvestatakse ka tuuleelektrijaama koosseisu kuuluvate üksikute tuulikute vahelised kuni 1000-meetrised vahemaad, mida arvestatakse tuulikute laiusgabariidist lähtuvalt, ja tuuleelektrijaama teenindamiseks vajalike rajatiste ehitisealune pind, siis veeseaduse kohaselt arvutatakse hoonestustasu avaliku veekogu koormatava ala üksnes pindalast lähtudes. Seega tuginevad eelnimetatud regulatsioonides hoonestustasu määramise ja arvutamise

alused täiesti erinevatele alusandmetele ja maksustamisel
kohalduvale pindala määratlustele.

Eesti Energia	<p>Eelnõu seletuskirjas lk 42 on märgitud, et: Muudatus on seotud riigimaa kasutamise tasude määrade ühtlustamisega 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. Nõustume eelnõu koostaja hinnanguga, et hoonestustasu määra langetamine on igati õigustatud. Samas on jäänud analüüsimatele asjaoludele, et MHS regulatsiooniga on oluliselt muutumas maa hindamise meetodika ja alused. Ja seda olukorras, kus praktika ja võrdlusandmed hoonestusloa andmisel avalikku veekogusse puuduvad. Siinjuures kerkib küsimus, et kas hoonestusloa tasu sidumine tootmismaa sihtotstarbega on õigustatud ja piisvalt läbi analüüsitud. Arvestades, et maa korralist hindamist soovitakse regulatsiooni kohaselt läbi viia hakata igal neljandal aastal, siis võib eeldada, et see omakorda hakkab mõjutama hoonestustasu suurust, kuna hoonestustasu muutumise aluseks maa korralise hindamise tulemusel muutuv tootmismaa Eesti keskmine hind. Seega on täiesti ebaselge, kuidas nähakse hoonestusloas ette tasu suuruse muutmise tingimused ja muutmise alused, kuna hoonestustasu suuruse muutmise tingimus maa korralise hindamise tulemuste alusel on üldine ja tasu muutmise osas täiesti prognoosimatu. Lisaks juhime tähelepanu, et maakaistriseaduse kohaselt määratakse tootmismaa sihtotstarve tootmis- ja tööstusehitiste aluse ja neid ehitisi teenindav maa osas. MHS regulatsiooni kohaselt maa korralisel hindamisel ei arvestata turuhinna määramisel tootmismaal olevate ehitiste väärtusega ega kinnistuid koormavate piiratud asjaõiguste väärtusega, vaid hinnatakse tootmismaa sihtotstarbega katastriüksuste turuväärtust ilma</p>	<p>Osaliselt arvestatud. Edaspidi lähtutakse hajaasustuse tootmismaa keskmisest väärtusest, kuna see kajastab paremini tuuleelektrijaama ala tegelikku kasutust. Tootmismaa sihtotstarbe väärtuse arvestamine on põhjendatud, kuna tuuleelektrijaama ala kasutatakse elektrienergia tootmiseks. Kehtiva õiguse kohaselt on hoonestusloa tasu ka praegu seotud korralise hindamise tulemustega. Seda põhimõtet, tasu muutmise aluseid ega muid hoonestusloa tingimusi ei ole plaanis eelnõuga muuta. Kuna korralise hindamisel lähtutakse Maa-ameti tehinguandmete andmebaasist ja maa maksustamishinnad hakkavad seega vastama maa tegelikule väärtusele, ei ole korralise hindamise tulemusel toimuvad muudatused prognoosimatud (mh on võimalik tehingute andmebaasi alusel analüüsida tootmismaa väärtuse muutumist ajas). Sh kuuluvad tootmismaa sihtotstarbega maaüksuste hulka muud elektrienergia tootmiseks kasutatavad kinnisasjad. Eelduslikult rakendatakse hoonestuslubadele sarnaseid tasu muutmise põhimõtteid, mida on seni kohaldatud riigi kinnisasjade kasutamiseks andmise korral. Vastavalt MaaMS § 4 lõike 1 punktile 7 avaliku veekogu aluse maa eest maamaksu ei maksta.</p>
---------------	--	--

ehitisteta. Samas on hoonestusluba oma olemuselt justnimelt ehitusõigust lubav ja võimaldav õigus ning sidudes selle maksustamise aluse tootmis- ja tööstusehitiste aluse ja neid ehitisi teenindava maa sihtotstarbega üksnes lähtudes asjaolust, et avalikku veekogusse paigaldatavate tuuleelektrijaamade osas on tegemist (elektri-)tootmiseseadmega, on pisut meelevaldne ja lihtsustatud lähenemine.

Seega saame asuda seisukohale, et hoonestustasu määramisel keskmise tootmismaa hinna järgi ei ole võimalik lähtuda põhimõttest „sarnastel tingimustel sarnaste asjade kasutamiseks sõlmitud kasutuslepingutes kokku lepitud kasutustasudele turul“, kuna keskmise hinna arvutuse alusandmed ei sisalda avalikku veekogusse püstitatud tuuleelektrijaamade hoonestustasu andmeid.

Hoonestustasu vs proportsionaalsus kasutusõiguse ulatusega – esitatud eelnõust jääb ebaselgeks, kuidas on proportsionaalsus maksustamisel tagatud olukorras, kus tuulikute vahelised alad on maksustatud samadel alustel ja määras nagu seda on tuuleelektrijaama ehitisealused alad.

Kuna ka praktika ja kogemused hoonestuslubade andmisel puuduvad, siis on ebaselge, milline on tegelik omandisuhe hoonestusloaga hõlmatud alal, millised on näiteks riigi või siis kolmandate isikute õigused ja kohustused (kalavarud, laevateed, navigatsiooni korraldamine jne) antud ala ulatuses, kas saab olla ka sega-või mitmik-kasutust (nt sumbad jne) – kuidas siis toimub maksustamine?

Kuivõrd kõik eelnimetatud asjaolud üksikuna ja ka kogumina mõjutavad hoonestusloa tasu ja tingimusi, siis teeme ettepaneku, mitte siduda avaliku veekogu koormamise hoonestusloa tasu Eesti keskmise väärtuse alusel arvatud tootmismaa hinnaga.

Elering AS	<p>Mis puudutab kavandatavat muudatust talumistasu suurusel, siis Eleringi hinnangul ei ole piisavalt analüüsitud eelnõuga kavandatava muudatuse mõju tehnovõrgu või -rajatise omanike kuludele, sh mõju võrgutasudele. Eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et talumistasud tõusevad uue maa korralise hindamise järel ja tasumäära muutmisel keskmiselt 3–3,5 korda. Selgitatud ei ole ning puudub analüüs, kas sellises ulatuses talumistasude määra tõus toimub iga nelja aasta tagant, kui toimub uus maa korraline hindamine või milline on mõju talumistasu määra tõusule iga korralise hindamise järel. Nõustuda ei saa seisukohaga, et kavandatava muudatuse mõju praktikas jääb pigem väikeseks. Talumistasu taotluste esitamise hulk ei ole ette nähtav, kuid arvestada tuleb eeldusega, et mida suurem on talumistasu määr, seda suurem on eelduslikult ka esitatavate taotluste hulk ja sellest tulenevalt ka vastav mõju võrguettevõtete kuludele, sh võrgutasudele. Eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et maa korraline hindamine ja kavandatav muudatus võib avaldada väikest mõju võrgutasudele, võrguettevõtete esialgsete hinnangute põhjal jääb see mõju alla 1%. Elering selgitab, et kehtiva maa maksustamishinna kohaselt on talumistasu 7,5% maa maksustamishinnast, mis teeb maksimaalseks makstavaks talumistasuks (kui kõik maaomanikud esitaksid taotluse) ca 1,27 mln €. Elering maksis 2020. aastal talumistasusid ca 0,21 mln € ehk 16,5% maksimaalsest võimalikust talumistasust. Eelnõu kohaselt tõuseb maa maksustamishind keskmiselt umbes seitse korda ning uueks talumistasu määraks on 3,5% maa maksustamishinnast. See tähendab, et võimalik maksimaalne makstav talumistasu on 5,15 mln €. Kui eeldada, et taotluste esitamist jätkatakse senises ulatuses, oleks Eleringi poolt väljamakstavaks minimaalseks talumistasu summaks 0,85</p>	<p>Arvestatud. Eelnõu seletuskirja täiendatud Elering AS hinnanguga mõju suuruse kohta.</p>
------------	--	--

mln €. Suure tõenäosusega toob seadusemuudatus kaasa esitatavate talumistasu taotluste arvu kasvu, kuna suurem maamaks ajendab omanikke esitama usinamalt taotlusi ning samuti hakkavad taotluste esitamist eelduslikult toetama ka Eleringi loodavad infotehnoloogilised lahendused. Kindlasti on liiga optimistlik arvata, et mõju tariifile jääb alla 1%, pigem võib see mõju olla 2-6%, kuivõrd väga palju sõltub sellest, millisel määral esitatavate taotluste arv suureneb. Tariifi on lubatud hetkel 48 000 eurot ja tegelik kulu on juba 210 tuhat eurot. Jõustuvate muudatuste kohaselt jääb maksmisele kuuluva talumistasu määr kokku pigem 1,5 kuni 5 miljoni euro vahele. Oleme valmis operatiivselt oma kommentaare selgitama ning vajadusel ministeeriumi esindajatega neid eraldi arutama.

Kooskõlastusringil esitatud ülejäänud märkused esitati eelnõu nende sätete kohta, mis on nüüd käesolevast eelnõust välja jäetud ning lisatud maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõusse (Eelnõude infosüsteemis on eelnõu toimiku number 21-0243). Selgitused/vastused kajastuvad viidatud eelnõu märkustega arvestamise tabelis.