



Õiguskantsler

Teie 12.02.2014 nr

Meie 21.03.2014 nr 6-4/140385/1401305

**Seisukoht vastuolu mittetuvastamise kohta
Maamaksumäär Viimsis**

Austatud []

Täna Teid pöördumise eest. Mulle 19.02.2014 saabunud avalduses palute kontrollida Viimsi Vallavolikogu 21.01.2014 määruse nr 1, millega kehtestati 2014. a maamaksumäärad Viimsis, põhiseaduspärasust. Täpsemalt vaidlustate sätteid, millega kehtestati alates 2014. aasta 1. jaanuarist Viimsi vallas ärimaa ja tootmismaa sihtotstarvetega maa puhul maamaksumääraks 2,5 % maa maksustamishinnast aastas. Teie seisukohta järgi rikub maksimaalne kehtestatud maksumäär Teie subjektiivseid õigusi, kuivõrd paneb Teid halvemasse olukorda võrreldes isikutega, kes tegelevad samuti tootmise või ärilise tegevusega Viimsi vallas, kuid kelle kinnistute maa sihtotstarve ei ole mitte tootmismaa, vaid mõni muu sihtotstarve, mille osas kohaldub madalam maksumäär 1,9 %. Seetõttu on Teie hinnangul selliselt kehtestatud maksumäär vastuolus põhiseaduse §-dega 11 ja 32. Lisaks leiate, et see maksumäär on vastuolus ka võrdse kohtlemise põhimõttega, kuna kohtleb põhjendamatult erinevalt isikuid, kelle omandis oleva maa sihtotstarve on kooskõlas nimetatud kinnistul toimuva tegevusega võrreldes isikutega, kes teostavad tootmistegevust või äritegevust maaüksusel, mille sihtotstarve ei ole vastavuses seal toimuva tegevusega. Olete avalduses esitanud nimekirja Viimsi vallas asuvatest kinnistutest, kus toimuv tegevus ei ole Teile teadaolevalt kooskõlas maa sihtotstarbega. Leiate, et Viimsi vald ei tohiks uusi maamaksumäärasid kehtestada enne, kui vallas on läbi viidud asjakohane järelevalvemenetlus ja kõikidel kinnistutel toimuv tegevus on vastavuses nende kinnistute sihtotstarvetega. Täiendavalt leiate, et vaidlustatud määruse seletuskirjas ei ole ühtki adekvaatset põhjendust äri- ja tootmismaa maamaksumäära maksimaalsele tasemele tõstmisele. Näete probleemi ka selles, et maksumäära tõsteti ilma igasuguse etteteatamiseta. Vald ei ole samuti selgitanud, milleks ta lisaraha vajab ja milleks ta kavatseb saadavat tulu kasutada. Lisaks on Viimsi Vallavolikogu määruse vastuvõtmisel rikkunud õiguskindluse põhimõtet, kuna seda rakendatakse tagasiulatuvalt ning ka sellist tagasiulatuvat rakendamist lubav maamaksuseaduse norm ei pruugi olla põhiseadusega kooskõlas.

Olen Teie avalduse läbi vaadanud ja hinnanud Teie toodud asjaolusid asjakohaste õigusnormide valguses. Pean tõdema, et ma ei tuvastanud Teie avalduses nimetatud sätete vastuolu põhiseadusega.

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

Viimsi Vallavolikogu 21.01.2014.a. määruse nr 1 "Maamaksumäära kehtestamine" § 1 sõnastus on järgmine:

"§ 1. Maamaksumäär"

(1) Kehtestada Viimsi vallas kõikidele sihtotstarvete liikidele ühtseks maksumääraks 1, 9% (üks koma üheksa protsenti) maa maksustamishinnast aastas, välja arvatud lõikes 2 ja 3 sätestatud juhtudel.

(2) Kehtestada ärimaa ja tootmismaa sihtotstarvetele maamaksumääraks 2,5% (kaks koma viis protsenti) maa maksustamishinnast aastas.

(3) Kehtestada hinnatsoonis H089008 maamaksumääraks 2,5 % (kaks koma viis protsenti) maa maksustamishinnast aastas kogu maksustatava maa kohta."

Eeltsiteeritud sättest tulenevalt maksustatakse kõiki Viimsi vallas asuva ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbega maa omanikke sama, 2,5 %-lise maksumääraga. Teie kirjeldatud ebaõiglus ei tulene seega Viimsi Vallavolikogu määrusega kehtestatud maksumäärast, vaid elulisest olukorrast Viimsi vallas, kus mitmete tootmis- või äritegevuses kasutusel olevate maatükkide sihtotstarve on jäänud muutmata ega vasta tegelikkusele. Samas märgin, et maamaksuseadusest ei tulene Viimsi vallale keeldu muuta enne maksumäära, kui vald on astunud samme nende maatükkide sihtotstarbe muutmiseks vastavalt äri- või tootmismaks. Kuigi mina ei saa pädevuse puudumise tõttu teha Viimsi vallale ettepanekut maatükkide sihtotstarvete muutmiseks ning vastavate muudatuste tegemine võib eeldada ka tihedat koostööd asjakohase maaomanikuga, siis soovitan Teil pöörduda Viimsi valla poole märgukirjaga ja paluda selgitada võimalusi sihtotstarvete muutmiseks.

Lisaks märgin, et Viimsi Vallavolikogu ei pea ärimaa ja tootmismaa sihtotstarvetega maatükkidele kõrgema maksumäära kehtestamist eraldi põhjendama¹ ega selgitama kõrgema maksumäära kehtestamisel, millise kulu katteks täiendavalt laekuvat tulu kavatsetakse kasutada. Maamaks on maks, mis laekub maa asukohajärgse valla- või linna eelarvesse ning maamaksuseadus (edaspidi: MaaMS) ei sätesta täiendavaid piiranguid kohalikule omavalitsusele laekunud maamaksu kasutamisel. Vallaeelarve tulude puhul kehtib tulude ja kulude universaalsuse põhimõte, st tulud tervikuna on mõeldud finantseerima kulusid tervikuna.²

Tõstatisite ka küsimuse õiguskindluse põhimõtte arvestamisest maamaksumäära kehtestamisel. Pean tõdema, et ei näe konkreetsel juhul seda, et Viimsi Vallavolikogu määruse § 2 lõige 2, mis näeb ette maksumäära kehtestava määruse tagasiulatuva rakendamise alates 1. jaanuarist 2014, rikuks õiguskindluse põhimõtet.

Nagu olete oma avalduses õigesti märkinud, tähendab õiguskindluse põhimõtte muuhulgas ka, et uute regulatsioonide jõustamiseks tuleb ette näha mõistlik aeg, mille jooksul adressaadid saaksid uute normidega tutvuda ning oma tegevuse vastavalt ümber korraldada (nn *vacatio legis*).³ Õiguskindluse põhimõtte osaks on ka põhimõte, et reeglina on isikut koormava tagasiulatuva mõjuga õigusnormi kehtestamine keelatud.

¹ Viimsi Vallavolikogu määruse seletuskirjas on muudatust siiski põhjendatud ja ühe põhjusena mainitud ka eesmärki likvideerida senine ebavõrdne kohtlemine (hinnatsoonis H0890008 asuvale tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega maale kehtis kõrgem, 2,5%-line maksumäär, samal ajal kui muudes hinnatsoonides asuval tootmis- ja ärimaal kehtis 1,9%-line maksumäär).

² L. Lehis, K. Lind. Kommentaar § 115 juurde. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kättesaadav veebiaadressil <http://www.pohiseadus.ee/ptk-8/pg-115/>.

³ RKPJKo 02.12.2004 nr 3-4-1-20-04, p.26

MaaMS § 5 lõikes 1 on selgelt sätestatud kohaliku omavalitsuse õigus kehtestada maksumäär vahemikus 0,1% kuni 2,5% maa maksustamishinnast. MaaMS § 5 lõige 1 sätestab samuti, et maksumäära kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu hiljemalt maksustamisaasta 31. jaanuariks ja et muudetud maksumäära rakendatakse maksustamisaasta algusest.

Järelikult on tulenevalt maamaksuseaduses sätestatust maksumaksjatele teada, et maamaksukohustus võib ulatuda kuni 2,5 % maa maksustamishinnast ning et maamaksumäär võib igal aastal muutuda. Seejuures on ka teada, et kohaliku omavalitsuse poolt hiljemalt 31. jaanuariks kehtestatud määra rakendatakse tagasiulatuvalt sama aasta 1. jaanuarist. Eelmainitud saab maksumaksja oma tegevuse korraldamisel ka arvesse võtta. Maksustamisperioodi alguses sama maksustamisperioodi jaoks uut maksumäära kehtestav kohaliku omavalitsuse volikogu määrus ei ole seega maksumaksja jaoks ootamatu ja üllatav uus regulatsioon, mille kehtestamist ta ei saa ette näha. Pigem peaks maksumaksja sellise võimalusega arvestama.⁴

Tuleb arvesse võtta ka seda, et kui kohalik omavalitsus kehtestabki maamaksumäära alles hiljemalt 31. jaanuariks, siis maamaksu ei tule täies ulatuses tasuda kohe. Esimene maamaksu tasumise tähtpäev on 31. märts (MaaMS § 7 lõige 1). Selleks kuupäevaks tuleb tasuda maamaks summas kuni 64 eurot. Kui maamaksusumma on üle 64 euro, tasutakse 31. märtsiks sellest vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse 31. oktoobriks. Seega, kui maamaksusumma suureneb ja maaomanikul tekivadki vajadused mõningateks ümberkorraldusteks, siis maksumäära tõstmise mõju langeb pikemale ajavahemikule. Kui kohalik omavalitsus kehtestab alles 31. jaanuaril uue maksumäära, jääb maksu tasumise esimese tähtpäevani vähemalt 2 kuud, 64 eurost suurema maksusumma korral tuleb lisandunud summa tasuda kahes osas 9 kuu jooksul arvates maksumäära kehtestamisest.

Seega ma ei leia, et Teie vaidlustatud määruse sätted või MaaMS § 5 lg 1 oleks vastuolus õiguskindluse põhimõttega, arvestades järgmisi asjaolusid: 1) maksumaksjale ei saa kohaliku omavalitsuse poolt uue maksumäära kehtestamine tulla ootamatult, pigem peaks mõistlik maksumaksja selle võimalusega arvestama; 2) muudatused ei avalda mõju koheselt ja täies ulatuses.

Kokkuvõtvalt ma ei tuvastanud Teie avalduses märgitud asjaoludel Viimsi Vallavolikogu 21.01.2014 määruse nr 1 § 1 lõike 2 ja § 2 lõike 2 vastuolu põhiseadusega. Selle tõdemusega lõpetan ma Teie avalduse menetlemise. Täna Teid pöördumast. Loodan, et toodud selgitused on Teile abiks.

Lugupidamisega,

Nele Parrest
õiguskantsleri asetäitja-nõunik
õiguskantsleri volitusel

Kristi Lahesoo 693 8409
Kristi.Lahesoo@oiguskantsler.ee

⁴ L. Lehis Maksuõigus, Tallinn 2004. lk.90