

## TARTU LINNAVOLIKOGU

**MÄÄRUS**

Tartu

21.05.2024 nr LVK-M-0082

**Maamaksumäära kehtestamine 2025. aastaks**

Määrus kehtestatakse maamaksuseaduse § 5 lõike 1 alusel.

**§ 1. Maamaksumäär**

Kehtestada 2025. aastal Tartu linna haldusterritooriumil igale maa sihtotstarbegrupile maksumäär järgmiselt:

- 1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaale kõlvikule 0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 2) maatulundusmaa kõlvikutele (välja arvatud õuemaale kõlvik) 0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 3) käesoleva paragrahvi punktides 1 ja 2 nimetatud sihtotstarbega maale 1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

**§ 2. Määruse jõustumine**

Määrus jõustub 1. jaanuaril 2025. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 21.05.2024 istungi protokoll nr 45**

Ettekandja: **Elo Kiivet**

# Õiend

## Tartu Linnavolikogu Määruse "Maamaksumäära kehtestamine 2025. aastaks" juurde

### **Maamaks**

Maa-amet viis läbi 2022. aastal maa korralise hindamise. Hindamistulemused avalikustati 31. ottoobril 2022. a. Selle tulemusena on igale maatükile määratud maksustamishind. Iga maatüki väärtust saab igaüks vaadata internetiaadressil [minu.kataster.ee](http://minu.kataster.ee), otsides maaüksuse aadressi või katastritunnuse järgi üles huvipakkuva katastriüksuse ja avades „Maa väärtuse info“. 2022. a maade hindamise tulemused hakkasid kehtima alates 2024. a algusest. Maa-ameti andmetel on Tartu linnas maa väärtus tõusnud 14,5 korda, Märja alevikus 38,5 korda ja Ilmatsalu alevikus 36 korda. Külades jääb tõus vahemikku 5,5 kuni 33,4 korda.

Järgmine korraline hindamine toimub 2026. a ja seejärel 2030. a jne. Maade korraline hindamine toimub igal neljandal aastal.

### **Maamaksumäär**

Maamaksuseaduse § 5 lg 1 kohaselt kehtestab kohaliku omavalitsusüksuse volikogu hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juulil igale järgmisele maa sihtotstarbegrupile maksumäära:

- 1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaale kõlvikule 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 2) käesoleva lõike punktis 1 nimetatata maatulundusmaale 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 3) käesoleva lõike punktides 1 ja 2 nimetatata sihtotstarbega maale 0,1–1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

Riigikogus on 13. mail 2024. a menetlusse võetud maamaksuseaduse muudatused, mis annavad KOVidele suuremad võimalused maamaksu suuruse üle otsustamisel. Näiteks on võimalik suurendada muude sihtotsatarvete (välja arvatud elamumaa ja maatulundusmaa) protsenti kuni 2 protsendini maa maksustamishinnast aastas. Aga osa muudatusi jõustub alles 2026. aasta maamaksu määramisel (näiteks koduomaniku maksuvabastuse määramine või maamaksu aastase piirmäära suurendamine).

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis KOVidele teada, et kuna Riigikogus saab ajakava olema väga pingeline, ei ole garantiid, et seadus võetakse juunis vastu. Seega võib tekkida olukord, kus 1. oktoobri tähtaega ei saa sel aastal kasutada. Ministeerium soovib lähtuda praegu kehtiva maamaksuseaduse tähtajast 1. juuli. KOVid, kes kehtestasid maamaksumäärad üheks aastaks või soovivad määrasid muuta, peaksid kindluse mõttes need otsused tegema mai või juuni jooksul ära. Kui seadus siiski jõutakse vastu võtta, on võimalik sügisel teha täiendav muudatus muu maa maksumäära tõstmise osas.

Maksumäärade muutmise korral sisestab kohaliku omavalitsuse üksus muudetud maamaksumäärad Maksu- ja Tolliameti maamaksu infosüsteemi maksustamisaastale eelneva aasta 1. septembriks. Kui nimetatud tähtpäevaks ei ole muudetud maksumäärasid maamaksu infosüsteemi sisestatud, arvutatakse maamaks eelmisel aastal kehtinud määrade järgi. Maamaksumäärad avaldatakse Maksu- ja Tolliameti veebilehel.

### **Maamaksu tasumine**

Maamaksuseaduse § 6 järgi laekub maamaks maa asukohajärgse omavalitsusüksuse eelarvesse. Maamaksu tasumisel on tähtaegadeks 31. märts ja 1. oktoober. Kuni 64-eurose maamaksu, s.o sellest väiksema või võrdse summa peab ära maksma esimeseks tähtpäevaks (31. märtsiks). Üle 64-eurose maksusumma puhul peab maksumaksja tasuma 31. märtsiks vähemalt pool summast, kuid mitte vähem kui 64 eurot ning ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks.

Maamaksuseaduse § 7 lõike 3 kohaselt maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on alla 5 euro. Summeeritakse kohaliku omavalitsusüksuse haldusterritooriumil asuvad ühe maksumaksja omanduses olevate maatükkide eest tasumisele kuuluvad maksusummad.

### **Maamaksu aastase kasvu piirang**

Hüppelist maksukasvu piirab maamaksuseaduse § 8<sup>1</sup>. Seadusandja on ette näinud 10-protsendilise kasvupiirangu maamaksu aastasele tõusule. See tähendab, et ükskõik kui suur on arvestuslik maamaks uue maa maksustamishinna ja maksumääraga, siis üle 10 protsendi aastast maamaks kasvada ei tohi. Juhul, kui 10 protsenti on vähem kui 5 eurot, kasvab maamaks 5-eurose sammuga.

Näiteks kui 2024. aastal oli omaniku maamaks 25 eurot, siis aastal 2025 ta üle 10 protsendi ei tõuse. Küll aga 25 eurost on 10 protsenti 2,5 eurot, mistõttu maamaks tõuseb 5 euro võrra. Järgmisel aastal juba 30 eurost 10 protsenti, mis on taas alla 5 euro, mistõttu on uueks maamaksuks 35 jne. Kasv jätkub aastast-aastasse, kuni saavutab oma maksustatud turuväärtuse. Ühesõnaga, alates 2024. aastast kasvab omanikule maamaks iga aasta 10 protsendi või 5 euro võrra, kui ei ole saavutatud maksustamishinnast ja maamaksumäärast tulenev maksimaalne summa.

Maamaksu aastase kasvu piirang tähendab, et järgnevatel aastatel suureneb maamaks järk-järgult, kuni jõuab maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maksusummani.

### **Maamaksuvabastus**

Alates 1. jaanuarist 2013. a on maamaksuseaduse § 11 lg 1 kohaselt maamaksust vabastatud maa omanik (sealhulgas korteriomandi omanik) või maakasutaja tema kasutuses oleva elamumaa või üks sihtotstarvetest on elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas tiheasustusega alal kuni 1500 m<sup>2</sup> ulatuses ja hajaasustusega alal kuni 20 000 m<sup>2</sup> (2 ha) ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele. Maamaksuseaduse § 11 lg 3 kohaselt, kui maa on ühis- või kaasomandis, siis ühis- või kaasomanikud vabastatakse maamaksust tiheasustusega alal kokku kuni 1500 m<sup>2</sup> ulatuses ja hajaasustusega alal kokku kuni 20 000 m<sup>2</sup> (2 ha) ulatuses (mitte ei saa iga ühis- või kaasomanik 1500 m<sup>2</sup> või 20 000 m<sup>2</sup> (2 ha) ulatuses maksuvabastust). Nimetatud säte ei kohaldu korteriomandite omanike suhtes.

Kodualuse maa maksuvabastuse osas muutub alates 2024. a liitsihtotstarbega maadel koduomaniku vabastuse määramine. Näiteks elamu- ja ärimaa liitsihtotstarbega maadel koduomanike jaoks suureneb kodualuse maa maksuvabastuse ulatus. Selline muudatus puudutab kortermaju, mille esimesel korrusel on äripinnad. Seega ei pea koduomanikud enam ärimaa mõttelise osa eest maamaksu maksma.

Koduomanikuna maksuvabastuse saamiseks ei pea isik avaldust esitama, vaid see toimub automaatselt, kui sellel maal asuvas hoones on isiku elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele. Rahvastikuregistri andmeid kontrollitakse iga aasta 1. jaanuari seisuga.

Maamaksuseaduse § 11 lg-d 5 ja 6 lubavad täiendavalt vabastada maamaksust pensioni saajad või osalise või täielikult puuduva töövõimega isikud ning represseeritud isikud kirjaliku avalduse alusel volikogu poolt kehtestatud ulatuses ja korras.

Tartu Linnavolikogu 21. detsembri 2017. a [määruses nr 5](#) "Maamaksust vabastamise kord" § 1 järgi (muudetud Tartu Linnavolikogu 4. detsembri 2022. a määrusega nr 118) on Tartu linnas riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saaja, või osalise või täielikult puuduva

töövõimega isikud ning represseeritud isikud maamaksust vabastatud seaduses sätestatud maksimaalses osas tema kasutuses olevalt elamumaalt või maatulundusmaa õuemaalt kuni 200 m<sup>2</sup> ulatuses. Seda juhul kui isik on avalduse esitanud.

Maksuvabastuse saamiseks esitatakse avaldus linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale hiljemalt maksustatava aasta 15. jaanuariks. Isik, kes on saanud maksuvabastuse maksustamisaastale eelneval aastal riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saajana või represseeritu või represseerituga võrdsustatud isikuna Tartu linna haldusterritooriumil, ei pea maksuvabastuse saamiseks uut avaldust esitama.

Rahandusministeeriumi selgituste kohaselt on maamaksuseadusest tulenevalt kohaliku omavalitsuse üksusel õigus pensioni saajad või osalise või täielikult puuduva töövõimega isikud ning represseeritud isikud vabastada täiendavalt maamaksust samadel tingimustel nagu koduomaniku maksuvabastus ehk siis ainult selle maaüksuse osas, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele. Seega on täiendavat maksuvabastust võimalik saada ainult ühe kinnistu eest juhul, kui koduomaniku maksuvabastus ei kata kogu kinnistu maamaksu. Esmalt rakendub koduomaniku maksuvabastus.

### **Maamaksust laekuv tulu**

Maksu- ja Tolliameti maamaksu infosüsteemi andmetel on hetkeseisuga 2025. a maamaksu laekumiseks arvestatud 2,7 miljonit eurot (12. mai 2024. a seis), kui maksumäärad on 0,5 ja 1,0% maksustamishinnast, nagu käesolevas eelnõus kirjas. Samad maksumäärad kehtestas Tartu Linnavolikogu ka 2024. a osas. Järgmise aasta maamaksu mõjutabki aastase kasvu piirang 10% või minimaalselt 5 eurot, kui ei ole saavutatud maksustamishinnast ja maamaksumäärast tulenev maksimaalne summa.

See summa võib kuni aasta lõpuni veel muutuda, sest aasta lõpuni andmed kogu aeg jooksvalt muutuvad. Samuti on Maksu- ja Tolliameti maamaksu infosüsteemis probleeme riiklikest registritest (kinnistusraamat, riigi kinnisvararegister rahvastikuregister jne) andmete kättesaamisega, mistõttu andmed ei ole kohati ajakohased ja õiged. Nende probleemide lahendamiseks nad aktiivselt tegelevad.

Alljärgnevas tabelis on toodud mõned näited eramukruntide (ilma koduomaniku maksuvabastuseta) ning äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide maamaksu suurusest võrreldes 2023. a, 2024. a ja 2025. a maamaksuga.

