

TARTU LINNAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Tartu

31.05.2023 nr LVK-M-0064

Maamaksumäära kehtestamine 2024. aastaks

Määrus kehtestatakse maamaksuseaduse § 5 lõike 1 ja § 11 lõike 4 alusel.

§ 1. Maamaksumäär

Kehtestada 2024. 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 nimetamata sihtotstarbega maale 1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

§ 2. Määruse jõustumine

Määrus jõustub 1. jaanuaril 2024. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 30.05.2023 istungi protokoll nr 46**

Ettekandja: **Elo Kiivet**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Määruse "Maamaksumäärade kehtestamine 2024. aastaks" juurde

Maamaks

2022. aastal viis Maa-amet läbi uue maa korralise hindamise, hindamistulemused avalikustati 31.10.2022. Selle tulemusel on igale maatükile määratud maksustamishind. Iga maatüki väärtust saab igäüks vaadata uuenenud maakatastris minu.kataster.ee otsides aadressi või katastritunnuse järgi üles huvipakkuva katastriüksuse ja avades „Maa väärtuse info“.

2022. a maade hindamise tulemused hakkavad 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

Alates 1. juunist k.a kehtiva maamaksuseaduse § 5 lg 1 redaktsiooni kohaselt kehtestab kohaliku omavalitsusüksuse volikogu hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juulil igale 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.

Seega peavad kohalikud omavalitsused kehtestama uued maksumäärad hiljemalt 1. juuliks 2023. a. Võrreldes praegusega alanevad maamaksu maksimaalsed protsendimäärad alates 2024. a 2,5–5 korda, et vältida maamaksu liiga suureks muutumist tulevikus.

Maksumäärade muutmise korral sisestab kohaliku omavalitsuse üksus muudetud määrad 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. Kehtestatud maksumäärad rakenduvad alates 01.01.2024.

Tulevikus maamaksumäärade muutmisel peab volikogu uue määra kehtestama hiljemalt kuus kuud enne uue aasta algust ja esitama need Maksu- ja Tolliametile septembri alguseks. See annab maaomanikele piisava etteteatamise aja uute määradega kohanemiseks.

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 § 8¹. Seadusandja on ette näinud 10protsendilise 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 muidu oli omaniku maamaks 25 eurot, siis aastal 2024 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 igal aastal 10 protsendi võrra.

Maamaksu aastase kasvu piirang tähendab, et järgnevatel aastatel suureneb maamaks järk-järgult kuni jõuab maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maksusummani. See hajutab maamaksu kasvu pikema perioodi peale.

Maamaksu vabastus

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 õuema kõlviku osas tiheasustusega alal kuni 1500 m² ulatuses ja hajaasustusega alal kuni 20 000 m² (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 m² ulatuses ja hajaasustusega alal kokku kuni 20 000 m² (2 ha) ulatuses (mitte ei saa iga ühis- või kaasomanik 1500 m² või 20 000 m² (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. määruse 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 m² ulatuses. Seda juhul, kui isik on avalduse esitanud.

Maksuvabastuse saamiseks esitatakse avaldus linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse 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.

Maksust laekuv tulu

Praegu ei ole võimalik arvutusi teha 2024. a maamaksu suuruse kohta, kuna hetkel kasutatavad programmid (nii Maakorr kui ka Maksu- ja Tolliameti maamaksu infosüsteem) ei võimalda uute hindade järgi arvutusi teha. Praegu on Maksu- ja Tolliametis arendamisel uus maamaksu infosüsteem, mis toimib uute hindade ja meetodika põhjal. Eeldatavasti valmib see programm sügisel.

Rahandusministeeriumi poolt on arvutuslikult välja toodud, et kui Tartu linnas on maksumääradeks elamu- ja maatulundusmaa õuemaal 0,12%, maatulundusmaa kõlvikutel (välja arvatud õuemaal kõlvik) 0,18% ja ülejäänud maa sihtotstarvete puhul (äri-, tootmismaa jne) 0,27%, siis Tartu linnas selliseid määrasid rakendades ei muutu suures osas linna maamaksutulu. Seega tuleks maksumäärad määrata antud protsentidest suuremad.

Hetkel kehtivate maksustamishindade põhjal on maamaksu maksjaid 17.05.2023 seisuga 18 496, millest füüsilisi isikuid on 16 155 ja juriidilisi isikuid 2341. Kokku on Tartu linna haldusterritooriumil maksustatud katastriüksusi 14 860.

Maamaksu tõusu piirmäär rakendub, kui maamaks 2024. aastal on uute maksustamishindade alusel arvatuna rohkem kui 10% suurem kui oli 2023. aasta maamaks. Alljärgnevalt mõned näited piirmäära rakendamise kohta.

Juhtum 1

Maa maksustamishind 2023. aastal: 2400 eurot (1000 m², 2,4 €/m²).

Maamaks 2023. aastal: 60 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 20 000 eurot (1000 m², 20 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 100 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus: 66 eurot (maamaksusumma suureneb 10% võrreldes uue katastriüksuse 2023. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga).

2025. aasta maksuteate suurus: 72,6 eurot (maamaksu summa suureneb 10% võrreldes uue katastriüksuse 2024. aasta maamaksuga ehk võrreldes eelmise maksustamisperioodi maksusummaga).

Juhtum 2

Maa maksustamishind 2023. aastal: 800 eurot (1000 m², 0,8 €/m²).

Maamaks 2023. aastal: 20 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 8000 eurot (1000 m², 8 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 40 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus: 25 eurot (rakendub 5 euro kasv, sest 10% kasv (2 eurot) on väiksem kui 5 eurot).

2025. aasta maksuteate suurus: 30 eurot (rakendub 5 euro kasv, sest 10% kasv (2,5 eurot) on väiksem kui 5 eurot).

Maamaksu tõusu piirmäär ei rakendu, kui maamaks 2024. aastal on uute hindade alusel arvatuna vähem kui 10% suurem, kui oli 2023. aasta maamaks. Või kui maamaks 2024. aastal on väiksem kui 2023. aasta maamaks.

Juhtum 3

Maa maksustamishind 2023. aastal: 2400 eurot (1000 m², 2,4 €/m²).

Maamaks 2023. aastal: 60 eurot (maksumäär 2,5%).

Maa maksustamishind 2024. aastal: 11 000 eurot (1000 m², 11 €/m²).

Maamaks 2024. aastal: 55 eurot (maksumäär 0,5%).

2024. aasta maksuteate suurus: 55 eurot.

Alljärgnevas tabelis on toodud mõned näited eramukruntide (ilma koduomaniku maksuvabastuseta) ning äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide maamaksu suuruselt erinevate maksumäärade korral.

