**EELNÕU 2025/355**

**KOMISJONID:**

|  |  |
| --- | --- |
| eelarve- ja arengukomisjon | JK |
| hariduskomisjon |  |
| kultuuri- ja spordikomisjon |  |
| majandus- ja keskkonnakomisjon | X |
| revisjonikomisjon |  |
| sotsiaalkomisjon | X |
| seeniorite nõukoda | X |
| noortevolikogu | X |

**VILJANDI LINNAVOLIKOGU**

MÄÄRUS

### 28. august 2025 nr

Maamaksumäärade, maamaksu tõusu piirmäära ja

kodualuse maa maksusoodustuse kehtestamine ning

Viljandi Linnavolikogu määruse nr 107

„Maamaksust vabastamine“ muutmine

Määrus kehtestatakse [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023028?leiaKehtiv) § 22 lg 1 p 37 ja [maamaksuseaduse](https://www.riigiteataja.ee/akt/110032022033?leiaKehtiv) § 5 lg 1 alusel.

**§ 1.** **Maamaksumäärade kehtestamine**

Kehtestada Viljandi linnas alates 1. jaanuarist 2026 vastavalt maa sihtotstarbele järgnevad maamaksumäärad:

1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule maamaksumääraks 1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

2) käesoleva paragrahvi punktis 1 nimetamata maatulundusmaale maamaksumääraks 0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

3) käesoleva paragrahvi punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale maamaksumääraks 2,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

**§ 2. Maamaksu tõusu piirmäära kehtestamine**

Kehtestada alates 2026. aastast maamaksu tõusu piirmääraks Viljandi linnas 10 protsenti.

**§ 3.** **Kodualuse maa maksusoodustuse kehtestamine**

Viljandi linnas on maamaksuseaduse § 11 lõikes 11 sätestatud tingimustel kodualuse maa

maksusoodustus kuni 200 eurot.

**§ 4.** **Määruse muutmine**

Viljandi Linnavolikogu 29.12.2016 määruses nr 107 „Maamaksust vabastamine“ tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahv 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Mitte rakendada maamaksu vabastust riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saajal ja isikul, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime tema kasutuses olevalt elamumaalt, kuna kinnisasja omanik on vabastatud maamaksu tasumisest kuni 200 euro ulatuses kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele. “.

2) paragrahv 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Mitte rakendada maamaksu vabastust represseeritul ja represseerituga võrdsustatud isikul tema kasutuses olevalt elamumaalt, kuna kinnisasja omanik on vabastatud maamaksu tasumisest kuni 200 euro ulatuses kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.“.

**§ 5.** **Määruse jõustumine**

Määrus jõustub kolmandal päeval pärast avaldamist Riigi Teatajas.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helmen Kütt

linnavolikogu esimees

# Koostaja(d): Tiit Rattasep

**Esitatud:** 4.08.2025

**Esitaja:** Viljandi Linnavalitsus **Ettekandja:** Johan-Kristjan Konovalov

**Lk arv:** 8

**Hääletamine:** poolthäälteenamus

Seletuskiri

**Maamaksumäärade, maamaksu tõusu piirmäära ja kodualuse maa maksusoodustuse kehtestamine ning Viljandi Linnavolikogu määruse nr 107 „Maamaksust vabastamine“ muutmine**

Eelnõu eesmärk on Viljandi linnas alates 1. jaanuarist 2026 maamaksumäärade, maamaksu tõusu piirmäära ja maksusoodustuse kehtestamine ning Viljandi Linnavolikogu määruse nr 107 „Maamaksust vabastamine“ muutmine.

**Käesoleva eelnõuga tehakse ettepanek kehtestada elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule maamaksumääraks 1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas, ülejäänud maatulundusmaale maamaksumääraks 0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas ning ülejäänud sihtotstarbega maade (nt ärimaa, tootmismaa, transpordimaa) puhul rakendada maamaksumääraks 2,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.**

**Käesoleva eelnõuga tehakse ettepanek kehtestada alates 2026. aastast maamaksu tõusu piirmääraks 10 protsenti.**

**Käesoleva eelnõuga tehakse ettepanek määrata kodualuse maa maksusoodustus kuni 200 eurot.**

**Käesoleva eelnõuga tehakse ettepanek mitte rakendada maamaksu vabastust riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saajal ja isikul, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime tema kasutuses olevalt elamumaalt, kuna kinnisasja omanik on vabastatud maamaksu tasumisest kuni 200 euro ulatuses kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.**

**Käesoleva eelnõuga tehakse ettepanek mitte rakendada maamaksu vabastust represseeritul ja represseerituga võrdsustatud isikul tema kasutuses olevalt elamumaalt, kuna kinnisasja omanik on vabastatud maamaksu tasumisest kuni 200 euro ulatuses kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.**

**Maamaks** on riiklik maks, mis laekub kohaliku omavalitsuse eelarvesse.

Maamaksu arvutamise aluseks on maa korralise hindamise käigus kehtestatud maa maksustamise hinnad (maa ligikaudne turuväärtus) ja volikogu määrusega kehtestatavad maamaksumäärad ja maamaksu aastase tõusu piirmäär. Maamaksumäärad kehtestatakse maa sihtotstarvete põhiselt (nt elamumaa, ärimaa, tootmismaa, maatulundusmaa erinevad kõlvikud, jne).

**Maade korraline hindamine**

2022. aastal (seisuga 30.06.2022) leidis aset uus korraline hindamine, mille tulemused avalikustati 31.10.2022. Kehtestatud maksustamishinnad võeti kasutusele 2024. aasta maamaksu arvestuses. Uue hindamise tulemusena on Eesti maa väärtus kokku 32,5 miljardit eurot, maa koguväärtus suurenes 2001. aastaga võrreldes 8,2 korda.

2022. aasta korraline hindamine baseerus Maa- ja Ruumiameti poolt välja töötanud automaatsetel hindamismudelitel, hindamine põhineb andmekogude andmetel. Korralise hindamise käigus hinnatakse masshindamise käigus kõiki maatükke korraga. Hinnati ainult maad, ei hinnatud ehitisi ega kasvavat metsa, ei arvestatud piiratud asjaõiguseid ja kasutuslepinguid. Tulevikus toimuvad uued maade korralised hindamised iga nelja aastal järel (2026, 2030 jne).

Iga üksiku maatüki väärtuse kohta saab detailsemat infot vaadata Maa- ja Ruumiameti poolt loodud veebirakendusest [MinuKataster](https://minu.kataster.ee/).

Maa korralise hindamise metoodika ning puudutavaga saab põhjalikumalt tutvuda [Maa- ja Ruumiameti kodulehel korralise hindamise alajaotuses.](https://maaruum.ee/maakataster-ja-maa-hindamine/maa-hindamine/maa-korraline-hindamine)

**Maamaksuseadus ja maamaksumäärad alates 2026. aastast.**

Riigikogu võttis 19.06.2024 vastu maamaksuseaduse muutmise seaduse. Eelmainitud seaduses sätestatud muudatused annavad kohalikule omavalitsusele võimaluse suurendada maa sihtotstarbegruppide lõikes maamaksumäärasid, määrata maamaksu aastase kasvu piirmäär, kehtestada maakasutajatele summapõhised maksusoodustused ning määrata lisaks maamaksu erisoodustusi. Antud seaduse muudatused rakenduvad eelmainitud osas alates 1. jaanuarist 2026.

Eelnõu § 1 kohaselt kehtestatakse Viljandi linnas alates 2026. aastast kehtima hakkavad maamaksumäärad.

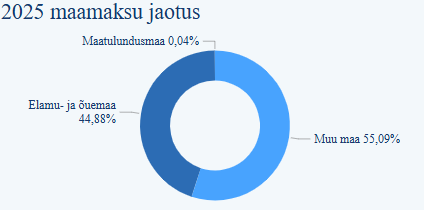
Kehtiva maamaksuseaduse § 5 lg 1 kohaselt kehtestab kohaliku omavalitsusüksuse volikogu hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. oktoobriks igale järgmisele maa sihtotstarbegrupile maksumäära:

1) Maamaksuseaduse § 5 lg 1 punkt 1 kohaselt elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule 0,1–1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas (**2025. aastal kehtiv 0,5%);**

2) Maamaksuseaduse § 5 lg 1 punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas (põllumaa, metsamaa) (**2025. aastal kehtiv 0,5%**);

3) Maamaksuseaduse § 5 lg 1 punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale 0,1–2,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas – muu maa (ärimaa, tootmismaa, transpordimaa) (**2025. aastal kehtiv 1,0%**).

Viljandi linnas jaotub 2025. aastal maamaks vastavalt maa sihtotstarbele ja kehtivatele maamaksumääradele järgnevalt:



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Maamaksumäärad (hetkel kehtivad):  Elamumaa 0,5%  Maatulundusmaa 0,5%  Muu maa 1,0% | Maamaksumäärad:  Elamumaa 0,75%  Maatulundusmaa 0,5%  Muu maa 1,5% | Maamaksumäärad (2026. aasta maksimaalne):  Elamumaa 1,0%  Maatulundusmaa 0,5%  Muu maa 2,0% |
| Maamaksu prognoositav laekumine 2026. aastal | 549 205 eur | 578 903 eur | 585 602 eur |

Järgnevas tabelis on välja toodud 2026. aastal võimalike kehtestatavate maamaksumäärade mõju linna tulubaasile, kui maamaksu aastase tõusu piirmäär on 10%. Arvutustest ei ole maha arvatud koduomanike soodustuste summat:

**Maamaksu aastase tõusu piirmäär alates 2026. aastast.**

Eelnõu § 2 kohaselt kehtestatakse maamaksu tõusu piirmäär.

2025. aastal sätestab maamaksuseaduse § 81 maamaksu järsu tõusu vältimiseks maamaksu tõusu piirmäära ehk kaitsemehhanismi. 2025. aastal kehtib seadusjärgne 50-protsendiline (või 20-eurone) piirmäär. See tähendab, et kui maa maksustamisperioodi maamaksu summa ilma maksuvabastuste ja -soodustusteta on vähemalt 50 protsenti suurem eelmise maksustamisperioodi maksusummast, siis suureneb maksusumma 50 protsenti. Kui 50 protsenti on väiksem kui 20 eurot, siis suurendatakse maksusummat 20 euro võrra, kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksu summani.

Alates 2026. aastast on kohalikul omavalitsusel maamaksuseaduse muudatuse alusel võimalik laiemas ulatuses reguleerida maamaksu aastase suurenemise piirmäära. Maamaksuseaduse § 81 kohaselt kehtestab kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu määrusega maamaksu aastase suurenemise maksimaalse piirmäära vahemikus 10−100 protsenti hiljemalt maksustamisperioodile eelneva aasta 1. oktoobriks. 2026. aastal on maamaksu aastase tõusu minimaalne piirmäär 10%.

Kui maamaksu summa suurenemine on võrreldes eelmise maksustamisperioodiga väiksem kui 5 eurot või sellega võrdne, suurendatakse maksusummat 5 euro võrra. Maamaks tõuseb maksimaalselt aastase kasvu piirmäära võrra, kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksu summani (maa maksustamishinna ja maksumäära korrutise tulemus määrab ülempiiri, millise summani saab vastava maaüksuse osas maamaks tõusta ning aastase kasvu piirmäär määratleb millise intervalliga see ülempiirini jõuab). Arvutustel ei võeta arvesse maksuvabastusi ja maksusoodustusi.

Näide 1:

Kui maaüksuse 2025. aasta maamaksu summa on 30 eurot ning maa maksustamishind on 10 000 eur ja maksumäär 0,5% siis: 10 000 x 0,5% = 50 eur.

Kehtestades maamaksumääraks aga 1,0% siis: 10 000 x 1,0% = 100 eur.

Kehtestades aastase kasvu piirmääraks 10% siis antud maaüksuse 2026. aasta maamaksu summaks on 30 eur + 10% = 33 eurot.

Näide 2:

maaüksuse (garaažiboks, sihtotstarve elamumaa) 2025. aasta maamaksu summa on 4,99 eur.

Antud maa maksustamishind on 998 eur ja maamaksumäär 0,5%.

Arvutus: 998 x 0,5% = 4,99 eur ehk maamaksu suurus on jõudnud maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksu summani ning maamaks antud juhul enam järgneval aastal ei suurene (maksulagi on saavutatud).

Antud olukorras on maamaksu võimalik tõsta ainult läbi maamaksumäära protsentuaalse suurendamise. Kui määrata maamaksumääraks 1,0% siis: 998 x 1,0% = 9,98 eur (alus maamaksuseadus § 5 lg 1 punkt 1).

Järgnevas tabelis on välja toodud maamaksu tõusu piirmäära mõju linna tulubaasile üldistatult (käesoleval hetkel kehtivate maksumäärade alusel, arvestades koduomaniku maksusoodustust 1500 m² ulatuses ja alates 2026. aastast kuni 200 euro ulatuses):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2024  kaitsemehhanism  10% | 2025  kaitsemehhanism  50% | 2026  kaitsemehhanism  10% | 2026  kaitsemehhanism  20% | 2026  kaitsemehhanism  30% |
| Eelarveprognoos | (tegelik laekumine)  192 630 eur | 314 666 eur | 334 174 eur | 356 951 eur | 380 512 eur |
| Prognoosi muutus võrreldes 2024 |  | 122 036 eur | 141 544 eur | 164 321 eur | 187 882 eur |
| Prognoosi muutus võrreldes 2025 |  |  | 19 508 eur | 42 285 eur | 65 846 eur |

**Kodualuse maa maksusoodustuse kehtestamine alates 2026. aastast.**

Eelnõu § 3 kohaselt kehtestatakse kodualuse maa maksusoodustus.

Aastal 2025. kehtiva pindala põhise koduomaniku maamaksusoodustuse kohaselt on tiheasustuses kodualune maa vabastatud maamaksust kuni 1500 m2 ulatuses. Seni kehtiv pindala põhine maksusoodustus asendatakse alates 1. jaanuarist 2026 summapõhise soodustusega.

Maamaksuseaduse § 11 lg 1 alusel võib kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu määrusega kehtestada kodualuse maa maksusoodustuse 0-1000 eurot hiljemalt maksustamisperioodile eelneva aasta 1. oktoobriks.

 Kodualuse maana käsitatakse maa omaniku omandis olevat või maamaksuseaduse §-s 10 nimetatud maa kasutaja kasutuses olevat maad, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuemaa kõlvikut, kui sellel maal asuvas hoones on maa omaniku või kasutaja elukoht rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmete järgi.

Kaas- või ühisomandis olevate kinnisasjade puhul rakendub määratud soodustuse summa proportsionaalselt vastavalt omandiõiguse ulatusele.

Näide 1: Viljandi linnas asuva 923 m2 suuruse elamumaa sihtotstarbega kinnisasja, mille maa maksustamishind on 43 861 eur ja maamaksumääraks 0,5% on 2025. aasta maamaksu suurus ilma koduomaniku soodustuseta 64,88 eur.

Näide 2: Viljandi linnas asuva 3 529 m2 suuruse elamumaa sihtotstarbega kinnisasja, mille maa maksustamishind on 77 920 eur ja maamaksumääraks 0,5% on 2025. aasta maamaksu suurus ilma koduomaniku soodustuseta 252 eur.

Näide 3 (korteriomand): Viljandi linnas asuva 3861 m2 suuruse elamumaa sihtotstarbega kinnisasja, mille maakasutuse pindala on 113 m2 ja omandiosa maksustamishind on 2 434,92 eur ja maamaksumääraks 0,5% on 2025. aasta maamaksu suurus ilma koduomaniku soodustuseta 12,17 eur (maksulagi saavutatud).

Järgnevas tabelis on välja toodud kodualuse maa maksusoodustuse mõju linna tulubaasile üldistatult **käesoleval hetkel kehtivate** maksumäärade alusel, kui maamaksu aastase tõusu piirmäär on 10%:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2024  kaitsemehhanism 10%  koduomaniku maksusoodustus 1500 m2 | 2025  kaitsemehhanism 50%  koduomaniku maksusoodustus 1500 m2 | 2026  kaitsemehhanism 10%  koduomaniku maksusoodustus 100 eurot | 2026  kaitsemehhanism 10%  koduomaniku maksusoodustus 200 eurot | 2026  kaitsemehhanism 10%  koduomaniku maksusoodustus 500 eurot |
| Eelarve  prognoos | (tegelik laekumine) 192 630 eur | 314 666 eur | 348 657 eur | 334 174 eur | 332 576 eur |
| Prognoosi muutus võrreldes 2024 |  | 122 036 eur | 156 027 eur | 141 544 eur | 139 946 eur |
| Prognoosi muutus võrreldes 2025 |  |  | 33 991 eur | 19 508 eur | 17 910 eur |

Järgnevas tabelis on välja toodud kodualuse maa maksusoodustuse mõju linna tulubaasile 2026. aastal **võimalike maksimaalsete** kehtestatavate maamaksumäärade alusel, kui maamaksu aastase tõusu piirmäär on 10%:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2025  kaitsemehhanism 50%  koduomaniku maksusoodustus 1500 m2 | 2026  kaitsemehhanism 10%  koduomaniku maksusoodustus 100 eurot | 2026  kaitsemehhanism 10%  koduomaniku maksusoodustus 200 eurot | 2026  kaitsemehhanism 10%  koduomaniku maksusoodustus 500 eurot |
| Eelarveprognoos | Prognoositud laekumine  314 666 eur | 368 747 eur | 357 519 eur | 352 368 eur |
| Prognoosi muutus võrreldes 2025. aastaga |  | 54 081 eur | 42 853 eur | 37 702 eur |

**Viljandi Linnavolikogu 29.12.2016 määruse nr 107 muutmine**

Eelnõu § 4 kohaselt Viljandi Linnavolikogu 29.12.2016 määrust nr 107

Aastal 2025. kehtiva pindala põhine koduomaniku maamaksusoodustus asendatakse alates 1. jaanuarist 2026 kehtima hakkava maamaksuseaduse muudatusest tulenevalt summapõhise soodustusega. Eelmainitust tulenevalt on vajalik muuta hetkel kehtivat Viljandi Linnavolikogu 29.12.2016 määrust nr 107 „Maamaksust vabastamine“. Antud muudatuse sisuks on asendada kodualuse maa soodustuse aluseks olev pindala määratlus kehtestatava summaga.

**Maamaksu täiendavad soodustused alates 2026. aastast**

Maamaksuseaduse § 11 lg 5 alusel võib kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu hiljemalt maksustamisperioodile eelneva aasta 1. oktoobriks määrata täiendava maksusoodustuse kuni 1000 eurot kinnisasja kohta järgmistele sihtrühmadele:

1)  riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saajad;

2)  isikud, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime.

Maamaksuseaduse § 11 lg 6 alusel võib kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu hiljemalt maksustamisperioodile eelneva aasta 1. oktoobriks määrata täiendava maksusoodustuse represseeritule ja represseerituga võrdsustatud isikule okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse tähenduses, vabastades tema kasutuses oleva maa täielikult maamaksust.

Eelmainitud täiendavaid soodustusi on võimalik rakendada vaid kodualuse maa ehk maaomaniku omanduses oleva kinnisasja osas, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuemaa kõlvik, kui sellel maal asuvas hoones on maa omaniku või kasutaja elukoht rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmete järgi.

**Viljandi linn ei ole viimastel aastatel lisaks kodualuse maa soodustusele täiendavaid soodustusi rakendanud, kuna kinnisasja omanik on olnud seni vabastatud maamaksu tasumisest kuni 1500 m2 ulatuses kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele** (alus: Viljandi Linnavolikogu määrus nr 107 „Maamaksust vabastamine“, <https://www.riigiteataja.ee/akt/404012017025>.

**Maamaksu tulu Viljandi linnale**

Maksu- ja Tolliameti andmetel on Viljandi linna 2025. aasta maamaksu laekumise arvestuslikuks summaks vastavalt kehtestatud maamaksumääradele 314 666 €. Kodualuse maa soodustuse rakendamisel saamata jäänud tulu on 2025. aasta prognoosi kohaselt seejuures 190 997 € eurot.

2026. aasta maamaksu prognoositavaks laekumiseks on 357 519 eurot tingimustel, et kehtestatakse maksimaalsed maamaksumäärad, maamaksu aastane tõusu piirmäär on 10% ning kodualuse maa soodustuse summa on 200 eurot. Kodualuse maa soodustuse rakendamisel saamata jääv prognoositav tulu on 2026. aasta prognoosi kohaselt 228 630 eurot.

Antud summade näol on tegemist prognoosiga ja tulenevalt pidevast andmete üle kandmisest riiklikest registritest (kinnistusraamat, riigi kinnisvararegister, rahvastikuregister jne) Maksu- ja Tolliameti maamaksu infosüsteemi võib maamaksu laekumise lõplik summa muutuda.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Puur

planeeringuspetsialist