**EELNÕU 2024/278**

**KOMISJONID:**

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

**VILJANDI LINNAVOLIKOGU**

MÄÄRUS

### 27. juuni 2024 nr

Maamaksumäärade kehtestamine

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
   1. Kehtestada Viljandi linnas alates 1. jaanuarist 2025 vastavalt maa sihtotstarbele järgnevad maamaksumäärad:
      1. elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule maamaksumääraks 0,5 % maa maksustamishinnast aastas;
      2. käesoleva paragrahvi punktis 1 nimetamata maatulundusmaale maamaksumääraks 0,5 % maa maksustamishinnast aastas;
      3. käesoleva paragrahvi punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale maamaksumääraks 1,0 % maa maksustamishinnast aastas.
2. Määrus jõustub kolmandal päeval pärast avaldamist Riigi Teatajas.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helmen Kütt

linnavolikogu esimees

# Koostaja(d): Tiit Rattasepp

**Esitatud:** 03.06.2024

**Esitaja:** Viljandi Linnavalitsus **Ettekandja:** Kalvi Märtin

**Lk arv:** 4

**Hääletamine:** poolthäälteenamus

Seletuskiri

**Maamaksumäärade kehtestamine**

Eelnõu eesmärk on Viljandi linnas alates 1. jaanuar 2025. maamaksumäärade kehtestamine.

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 iga-aastaselt kehtestatavad maamaksumäärad. 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-ameti 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-ameti poolt loodud veebirakendusest [MinuKataster](https://minu.kataster.ee/).

Maa korralise hindamise metoodika ning puudutavaga saab põhjalikumalt tutvuda [Maa-ameti kodulehel korralise hindamise alajaotuses](https://maaamet.ee/maatoimingud-maakataster/maa-hindamine-ja-tehingud/2022-aasta-maa-korraline-hindamine).

**Maamaksuseadus ja maamaksumäärad**

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

1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaa kõlvikule 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

2) käesoleva lõike punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;

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

Riigikogus on 13. mail 2024. a menetlusse võetud maamaksuseaduse muudatuste eelnõu. Eelnõuga soovitavad muudatused annavad KOVile suuremad võimalused maamaksumäärade üle otsustamisel. Teatud osa seaduse muudatustest jõustuvad alles 2026. aasta maamaksu määrade kehtestamise ajaks (näiteks koduomaniku maksuvabastuse määramine või maamaksu aastase piirmäära muutmine).

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium teavitas kohalikke omavalitsusi, et kuna Riigikogus saab ajakava olema väga pingeline, ei ole garantiid, et maamaksuseaduse muudatused võetakse vastu juunis. Seega võib tekkida olukord, kus 1. oktoobri tähtaega ei saa sel aastal kasutada. Ministeerium soovitab lähtuda praegu kehtiva maamaksuseaduse tähtajast so 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 muutmise osas. Riigikogu veebilehe andmetel toimub maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu (437 SE) esimene lugemine 29.05.2024.

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 aastase kasvu piirmäär**

Järsku maamaksu kasvu piirab maamaksuseaduse § 81. Arvestades maa maksustamishinna üleüldist tõusu, on riik maamaksuseaduse varasema muudatusega kehtestanud lisaks kaitsemehhanismi, millega maamaks saab aastas suureneda maksimaalselt 10% või 5 eurot (kui 10%-line tõus jääb alla 5 euro). Kaitsemehhanismi rakendamisel ei suurene maksimaalse võimaliku maksumäära kehtestamisel tasutav maamaks eelneva aasta maksusummaga võrreldes rohkem kui 10% või 5 eurot. 1. jaanuaril 2024 kehtima hakanud maamaksuseaduse alusel rakendub piirmäär seni, kuni maamaks saavutab oma maksustamishinna järgse arvestusliku taseme.

Näitena võib tuua välja kui 2024. aastal oli kinnistu omaniku maamaks 10 eurot, siis aastal 2025 ta üle 10 protsendi ei tõuse. Küll aga 10 eurost on 10 protsenti 1 eurot, mistõttu maamaks tõuseb 5 euro võrra. Järgmisel aastal juba 15 eurost 10 protsenti, mis on taas alla 5 euro, mistõttu on uueks maamaksuks 20 eurot jne.

**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 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 tiheaasusutusega alal kokku kuni 1500 m² ulatuses ja hajaasustusega alal kokku kuni 20 000 m² (2 ha) ulatuses (mitte ei saa iga ühis- või kaasomanik eraldi 1500 m² või 20 000 m² (2 ha) ulatuses maksuvabastust). Nimetatud säte ei kohaldu korteriomandite omanike suhtes.

Kodualune maa on 2025. aastal maamaksust samuti jätkuvalt vabastatud kuni 1500 m² ulatuses. Täiendava meetmena laiendatakse koduomaniku soodustust liitsihtotstarbega maadele (nt korterelamud, kus on vähesel määral ka ärimaa funktsioon). Alates 2024. aastast saavad äri- ja elamumaa liitsihtotstarbega maadel elavad koduomanikud täies ulatuses kodualuse maa maksuvabastuse.

Kohalikul omavalitsusel on võimalik kodualuse maa maksuvabastust pensionäride, represseeritute ja osalise või puuduva töövõimega isikute puhul suurendada kuni 3000 m2-ni. Viljandi linn ei ole viimastel aastatel lisaks kodualuse maa soodustusele täiendavaid soodustusi rakendanud (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 268 776 €. Kodualuse maa soodustuse rakendamisel saamata jäänud tulu on 2025. aasta prognoosi kohaselt seejuures 95 718 € 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)

Tiit Rattasep

maakorralduse spetsialist