

Seletuskiri Viljandi Vallavolikogu määruse „Maamaksu tõusu piirmäära ja kodualuse maa maksusoodustuse kehtestamine“ eelnõu juurde

1. Eelnõu eesmärk

Maamaks on riiklik maks, mis laekub kohaliku omavalitsuse eelarvesse ning mille suurus sõltub maa korralise hindamise käigus määratud maa maksustamishind, volikogu kehtestatud maamaksumäärast, aastase tõusu piirmäärast ja võimalikest maksusoodustustest.

01.01.2026 jõustuvad maamaksuseaduse muudatused, mille alusel tuleb kohalikel omavalitsustel lisaks maamaksumääradele otsustada hiljemalt 1.oktoobriks ka maamaksu aastase tõusu piirmäär ning kodualuse maa summapõhine maksusoodustus elumumaale ja maatulundusmaa õuemaale.

Käesoleva eelnõuga tehakse ettepanek jätta muutmata maksumäärad, kehtestada maamaksu tõusu piirmääraks 10% ning määrata kodualuse maa maksusoodustus kuni 120,00 eurot.

2. Maksumäärad

2025. aastal kehtivad Viljandi valla haldusterritooriumil maksumäärad alljärgnevalt:

- 1) elumumaale ja maatulundusmaa õuemaale kõlvikule 0,50% maa maksustamishinnast aastas;
- 2) punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,50% maa maksustamishinnast aastas;
- 3) punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale 1,00% maa maksustamishinnast aastas.

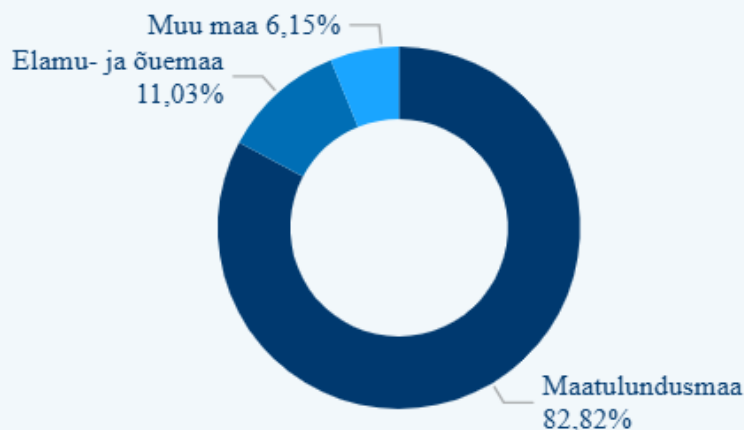
Kehtiva maamaksuseaduse § 5 lg 1 kohaselt kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu hiljemalt maksustamisaasta eelneva aasta 1. oktoobriks igale järgmisele maa sihtotstarbegrupile maksumäära:

- 1) elumumaale ja maatulundusmaa õuemaale kõlvikule 0,1-10% maa maksustamishinnast aastas;
- 2) punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,1-0,50% maa maksustamishinnast aastas;
- 3) punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale 0,1-2,0% maa maksustamishinnast aastas.

Ettepanek: jätta maksumäärad Viljandi Vallavolikogu 26.09.2024 määrusega nr 65 „Maamaksumäärade kehtestamine“ kehtestatud tasemele:

- 1) elumumaale ja maatulundusmaa õuemaale kõlvikule 0,5% maa maksustamishinnast aastas;
- 2) punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,5% maa maksustamishinnast aastas;
- 3) punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale 1% maa maksustamishinnast aastas.

2025 maamaksu jaotus



Joonis: Viljandi valla maamaksujaotus 2025.aastal

3. Maamaksu tõusu piirmäär

Maamaksuseaduse kohaselt kehtestab volikogu määrusega maamaksu aastase suurenemise maksimaalse piirmäära vahemikus 10–100 protsenti (edaspidi piirmäär) hiljemalt maksustamisperiodile eelneva aasta 1. oktoobriks.

2025. aasta piirmäär on 50%

Maamaks ei saa ühe aasta jooksul tõusta rohkem, kui omavalitsuse poolt määratud piirmäär.

Viljandi vallas on maksimaalne maamaksusumäär enamasti juba saavutatud nii äri- ja tootmiskaasade (muu maa) kui ka metsakaasade (maatundusmaa) puhul. Kui piirmäär ei rakendataks, oleks kõige järsem maksutõus haritava põllumaa (maatundusmaa) osas. Kuna haritava põllumaa ja metsakaas kuuluvad mõlemad maatundusmaa sihtgruppi, tuleb neile kehtestada ühtne maksusumäär. Käesoleval juhul on põllumajandustootjate huvide kaitsmiseks kõige otstarbekam rakendada maksutõusu leevendamiseks piirmäär.

Näited maatulundusmaa puhul, kui langetada maksumäära ja kaotada piirmäär:

1) Haritav põllumaa Viljandi vallas Võistre külas:

Pindala: 474 445 m²

maa maksustamishind: 224 326,00 eurot

2025 aasta maamaks:

enne maksuvabastusi ja soodustusi - 1 121,63 eurot

piirmäära rakendamise järel tasus põllumees 2025. aastal maamaksu - 351,28 eurot

2026. aasta maamaks sõltuvalt maksumäärast ja piirmäärast:

Maksumäär 0,5%, piirmäär 10%- põllumees tasub maamaksu 386,41 eurot

Maksumäär 0,5%, piirmäär 100%- põllumees tasub maamaksu 121,63 eurot

Maksumäär 0,3%, piirmäär 100%- põllumees tasub maamaksu 672,98 eurot

2) Metsamaa Viljandi vallas Moori külas:

Pindala: 495 699 m²

maksustamishind: 72 272,00 eurot

2025 aasta maamaks:

enne maksuvabastusi ja soodustusi- 361,36 eurot

piirmäära rakendamise järel maksis metsamees 2025.aastal maamaksu- 361,36 eurot

2026. aasta maamaks sõltuvalt maksumäärast ja piirmäärast:

Maksumäär 0,5%, piirmäär 10% - metsamees tasub maamaksu 361,36 eurot

Maksumäär 0,5%, piirmäär 100% -metsamees tasub maamaksu 361,36 eurot

Maksumäär 0,3%, piirmäär 100%- metsamees tasub maamaksu 216,82 eurot

Ettepanek: Soovitame kehtestada maamaksu tõusule piirmäära, mille kohaselt ei tohi maamaks suurene da rohkem kui 10% võrreldes eelneva aastaga. Kui 10% suurune tõus jääb alla 5,00 euro, siis rakendub minimaalne tõususumma 5,00 eurot.

Maamaks võib suurene da hetkeni, mil maksusumma jõuab maksimaalse lubatud määrani, mis arvutatakse valemi alusel: **maa maksustamishind × kehtiv maksumäär.**

4. Maksusoodustus

Kodualuse maana käsitletakse omaniku omandis olevat maad, mille sihtostarve on elamumaa, või maatulundusmaa õuemaad kõlvik, kui sellel maal asuvas hoones on maa omaniku elukoht rahvastikuregistri elukoha andmete järgi.

Varem kehtinud maamaksuseaduse alusel oli maa omanik vabastatud linnas, alevis, alevikus kuni 0,15 ha ja mujal kuni 2,0 ha ulatuses.

Uue maamaksuseaduse (jõust. 01.03.2025) kohaselt on antud volikogule õigus määrata oma haldusterritooriumil kodualuse maa maksusoodustus summapõhiselt kuni 1000,00 eurot.

Maamaksu infosüsteemi andmetel on Viljandi vallas 5345 kinnist, millele on rakendatud koduomaniku soodustust:

3353 kinnistul on koduomaniku soodustuse summa kuni 20,00 eurot;

1991 kinnistul on koduomaniku soodustuse summa 21,00 – 60,00 eurot;

10 kinnistul on koduomaniku soodustuse summa 61,00 – 112,00 eurot.

Ettepanek: Soovitame säilitada senine vabastus kehtestades koduomaniku soodustuseks kuni **120,00 eurot** aastas, mis kehtib maa omanikule tema kasutuses oleval maal kui tema elukoht on registreeritud sellel maal asuvas hoones.

Arvestades, et 2026 aastal on plaanis korraline maa hindamine ning maamaksu järkjärguline tõus vähemalt 10% aastas, võib osadele koduomanikele rakenduda maamaks, kuid selliselt kavandatav lahendus pakub sujuvat üleminekut, mis aitab vältida järsku maksukoormuse kasvu ning toetab koduomanike majanduslikku stabiilsust.

Kui koduomanikule määratakse liiga suur maamaksusoodustus (näiteks 1000 eurot), võib see kaasa tuua kinnistute liitmise ja sihtotstarvete muutmise, kus maatulundusmaa, millel asub elamu, muudetakse elamumaaks (seda toetab maakatastriseadus). Selline toiming võib anda maaomanikule suurema või täieliku maamaksuvabastuse ning omavalitsus kaotab maksutulud, mis muidu tuleks maatulundusmaalt.

Näited hetkel kehtivast koduomaniku soodustusest alevikus ja hajaasustuses:

1) Viiratsi alevikus asuv elamumaa, pindala 1572m²

Maamaks kokku 44,00 eurot

Koduomaniku soodustuse saab 1500 m² ulatuses ehk 42,00 eurot

Tasumisele kuuluks 2,00 eurot, kuid alla 5,00 euroseid arveid ei väljastata

2) Uusna külas asuv maatulundusmaa, pindala 11,13 ha

maamaks kokku 113,00 eurot

koduomaniku soodustuse saab ainult õuemaalt 2 ha ulatuses ehk 33,00 eurot

Tasumisele kuuluv maamaks 66,00 eurot

Täiendavaid maksusoodustusi (riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saajad, töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaliselt või täielikult puuduva töövõimega isikud ja represseeritud) kodualuse maa osas eelnõu kohaselt ei määrata, kuna 120,00 eurot kodualuse maa maksusoodustus rakendub kõigile Viljandi valla elanikest maaomanikele (nende elamumaa või maatulundusmaa õuema osas). Sellega on kaetud muuhulgas ka represseeritud ja represseerituga võrdsustatud isikud.

Seega on asjakohane tunnistada kehtetuks Viljandi Vallavolikogu 27.12.2018 määrus nr 59 „Represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isiku maamaksust vabastamise kord“.

5. Prognoos

Maksu- ja Tolliameti andmetel on Viljandi valla 2025. aasta maamaksu laekumise arvestuslik summa vastavalt kehtestatud maamaksumääradele 1 078 026 eurot.

Kodualuse maa soodustuse rakendamisest tulenevalt jääb prognoosi kohaselt saamata tulu orienteeruvalt 98 322,00 eurot, represseeritu soodustuselt 97,00 eurot.

2026.aasta maamaksu prognoositav laekumine on 1 135 381,00 eurot, eeldusel, et maamaksumäärad ei muutu, maamaksu aastane tõusu piirmäär on 10% ja kodualuse maa soodustuse summa on 120,00 eurot.

Kodualuse maa soodustuse eelpool nimetatud suuruses rakendamisel jääb prognoosi kohaselt saamata tulu 115 585,00 eurot.

Tegemist on prognoosiga. Kuna andmed kantakse üle riiklikest registritest Maksu- ja Tolliameti maamaksu infosüsteemi (nt kinnistusraamat, riigi kinnisvararegister, rahvastikuregister) ning samuti viiakse läbi maakorraldustoiminguid, mis muudab nii maa maksustamishinda kui maamaksu, siis võib maamaksu laekumise lõplik summa muutuda.

2022. aastal laekus Viljandi Vallavalitsusel maamaksu 664 599,00 eurot

2023. aastal oli prognoositud 677 456,00 eurot ning laekus 670 412,00 eurot

2024. aastal oli prognoositud 762 464,00 eurot ning laekus 747 629,00 eurot

2025. aastal on prognoositud 1 078 026,00 eurot

2026. aastal on prognoositav summa 1 135 381,00 eurot

2026.aasta maamaksu prognoosid maamaksu kalkulaatori järgi (arvutustest ei ole eemaldatud alla 5,00 euroseid makseteateid)

*Vähendatud maksumäär**Muutmata maksumäärad**Tõstetud maksumäärad*

<p>piirmäär 10%</p> <p>Elamumaa 0,5% Maatulundusmaa 0,3% Muu maa 1%</p>	<p>piirmäär 10%</p> <p>Elamumaa 0,5% Maatulundusmaa 0,5% Muu maa 1%</p>	<p>piirmäär 10%</p> <p>Elamumaa 1% Maatulundusmaa 0,5% Muu maa 2%</p>
<p>Koduomaniku maksusoodustus 0 € kokku: 1 049 705 €</p>	<p>Koduomaniku maksusoodustus 0 € kokku: 1 259 805 €</p>	<p>Koduomaniku maksusoodustus 0 € kokku: 1 292 704 €</p>
<p>maksusoodustus 120 € kokku: 931 484 €</p>	<p>maksusoodustus 120 € kokku: 1 141 268 €</p>	<p>maksusoodustus 120 € kokku: 1 161 840 €</p>
<p>maksusoodustus 1000 € kokku: 929 052€</p>		<p>maksusoodustus 1000 € kokku: 1 158 863€</p>

Eelnõu ja seletuskirja koostaja: maaspetsialist Elis Kaasik

Telefon: 58540551

E-post: elis.kaasik@viljandivald.ee

Teiste valdade plaanid/eelnõud/otsused:

Vald / Linn	Elamumaa	Maatulundusmaa	Ärimaa	Piirmäär	Kodualune soodustus (€)
Põhja-Sakala vald	0.45%	0.33%	0.95%	10%	150
Mulgi vald	0.5%	0.5%	1%	10%	150
Elva vald	0.2%	0.2%	1%	10%	50
Türi vald	0.5%	0.5%	1%	10%	60
Kambja vald	0.5%	0.5%	1%	20%	100
Antsla vald	0.5%	0.5%	1%	10%	25
Võru vald	0.5%	0.5%	1%	10%	200
Nõo vald	0.5%	0.5%	2%	25%	100
Rakvere vald	0.5%	0.5%	1%	10%	1000
Viljandi linn	1%	0.5%	2%	10%	200