

Kodualuse maa maamaksusoodustuse rakendamine

1. Millised eeldused peavad olema täidetud, et isik saaks kodualuse maa maamaksusoodustust?

Seaduse kohaselt on maamaksusoodustuse saamise eelduseks vajalik nelja asjaolu üheaegne esinemine:

- isik peab olema maa omanik või maa kasutaja [maamaksuseaduse](#) (*edaspidi MaaMS*) § 10 mõistes;
- maa peab olema elumumaa sihtotstarbega või maatulundusmaa sihtotstarbega maa koosseisu kuulub õuema kōlvik;
- maal asub hoone;
- maal asuvas hoones on maa omaniku või maa kasutaja püsiv elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.

2. Kas kodualuse maa maamaksusoodustuse saamiseks tuleb maamaksu subjektile esitada avaldus?

Maa omanikul ega MaaMS §-s 10 nimetatud maakasutajal ei ole maksusoodustuse saamiseks vaja avaldust esitada. Maksusoodustus arvestatakse automaatselt.

3. Millises ulatuses on kodualuse maa maamaksust vabastatud maa ühis- ja kaasomanikud, kes on kinnistusraamatusse kantud?

Kui maa on isikute ühis- või kaasomandis ning nende elukoht on rahvastikuregistri andmetel maamaksust vabastatud maal asuvas hoones, on nad vabastatud ühe hoonestatud elumumaa või maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse maamaksu tasumisest. Maksuvabastus kehtib linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning kohaliku omavalitsuse või maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal sõltumata ühis- või kaasomanike arvust kokku 1500 m² ning mujal kokku kuni 2 ha ulatuses. MaaMS § 11 lõikes 3 sätestatud vabastuse ulatus on maatulundusmaa osas seotud õuema kōlvikuga. Maamaksu tasumisest on vabastatud üksnes maa ühis- või kaasomanikud, kelle elukoht on vastavalt rahvastikuregistri andmetele maamaksust vabastatud maal asuvas hoones. Maa ühis- või kaasomanikud on maamaksu tasumisest vabastatud proportsionaalselt oma omandi osa suurusele maatükist, kuna asjaõigusseaduse kohaselt jagunevad ühise asjaga seotud õigused ja kohustused ühis- ja kaasomanike vahel proportsionaalselt vastavalt nende omandi osa suurusele. Näiteks kui tiheasustusega alal asuv 1500 m² suurune hoonestatud elumumaa sihtotstarbega maatükk kuulub võrdsetes osades kahe isiku kaasomandisse ja vaid ühe kaasomaniku elukoht on maatükil asuvas hoones, siis on maamaksu tasumisest vabastatud vaid hoones oma elukoha registreerinud kaasomanik 750 m² ulatuses.

Korteriomandite omanikele sätestab seadus erandi. Seaduse tingimustele vastav iga korteriomandi omanik on vabastatud maamaksu tasumisest kortermaja juurde kuuluva elumumaa või maatulundusmaa õuema kōlviku osas tiheasustusega alal kokku 1500 m² ning hajaasustusega alal kokku kuni 2 ha ulatuses.

4. Millises ulatuses on kodualuse maa maamaksust vabastatud korteriomandi omanikud, kes elavad hoones, kus asuvad lisaks eluruumidele ka äripinnad?

Maa omanikud, kellele kuuluva maa sihtotstarve on osaliselt elamumaa ja osaliselt ärimaa, omavad kaasomandina nii elamise otstarbeks ette nähtud maad kui ka ärilisel eesmärgil kasutatavat maad. Tulenevalt [korteriomandiseadusest](#) ning [asjaõigusseaduse](#) kaasomandi valdamist, kasutamist ja käsutamist reguleerivatest sätetest, peab isik maksma vastavalt temale kuuluva osa suurusele kaasomandil lasuvaid makse ning maamaksuseadusest tulenevalt maamaksu proportsionaalselt korteriomandi suurusega nii elamumaa kui ka ärimaa eest. Kui elamumaalt on korteriomanik maamaksu tasumisest vabastatud, siis temale kaasomanikuna kuuluva ärimaa osa eest tuleb korteriomanikul tasuda ka edaspidi maamaksu proportsionaalselt korteriomandi suurusega.

5. Kas kohaliku omavalitsuse üksus võib lisaks MaaMS § 11 lõikes 1 nimetatud soodustusele täiendavalt maamaksust vabastada pensionärid ja represseeritud?

Kohaliku omavalitsuse üksus võib MaaMS § 11 lõigete 5 ja 6 kohaselt vabastada maamaksust [riikliku pensionikindlustuse seaduse](#) alusel pensioni saaja (edaspidi pensionär) tema omandis või kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuema kōlviku osas tiheasustusega alal täiendavalt kuni 1500 m² ulatuses ja represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isiku okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse mõistes (edaspidi represseeritu) kogu tema omandis või kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuema kōlviku osas. Väljaspool tiheasustusega ala ei ole võimalik pensionäri täiendavalt maamaksust vabastada. Represseeritu kasutuses olev kogu elamumaa või maatulundusmaa õuema kōlviku võib vabastada maamaksust olenemata sellest, kas maaüksus asub tiheasustusega alal või mitte. Pensionär ega represseeritu ei pea olema maa ega hoone omanik vaid ta võib olla MaaMS §-s 10 sätestatud maakasutaja.

MaaMS § 11 lõigetes 5 ja 6 sätestatud vabastuse rakendamise oma haldusterritooriumil otsustab kohaliku omavalitsuse volikogu. Täiendav maamaksukohustus täiendab MaaMS § 11 lõiget 1 ehk täiendavat maamaksuvabastust on võimalik kohaldada üksnes sellele kinnistule, millel asuvas hoones on maksuvabastuse saaja elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele. Seega on riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saajal või osalise/puuduva töövõimega isikul võimalik saada maamaksuvabastust ainult ühe kinnistu eest ning seda kokku kuni 0,3 ha ulatuses. Ka represseeritu puhul on täiendavat maamaksuvabastust võimalik kohaldada üksnes sellele kinnistule, millel asuvas hoones on represseeritu elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.

Seega lisaks MaaMS § 11 lõikes 1 sätestatud automaatsele vabastusele võib volikogu otsustada maamaksust täiendavalt vabastada pensionärid ja represseeritud MaaMS § 11 lõigetes 5 ja 6 sätestatud ulatuses.

6. Millises registris sisalduvad andmed hooneühistu liikmete osamaksude proportsiooni kohta?

Info hooneühistu liikmete nimekirja ja liikmete osamaksude proportsiooni kohta on kättesaadav mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrist aadressil <https://ariregister.rik.ee/>.

7. Millises registris sisalduvad andmed maatulundusmaa õuema kōlvikute pindalade kohta?

[Maakatastriseaduse](#) § 10 lõike 1 kohaselt peavad katastriüksuse plaanile olema kantud katastriüksuste piirid, ehitised (hooned, rajatised), kōlvikute paiknemine ja kitsendusid

põhjustavate objektide asukoht ning andmed kõlvikute pindalade kohta. Kuna andmeid katastriüksuste kõlvikulise koosseisu kohta ei ole kajastatud peale maakatastri üheski teises riiklikus registris, siis on õuema kõlviku kindlaksmääramisel võimalik lähtuda üksnes maakatastrisse kantud andmetest. Ka maatüki maksustamishinna arvutamise aluseks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 22.05.2001 määruse nr 179 „[Maa maksustamishinna arvutamise kord](#)“ §-le 3 maakatastrisse kantud andmed, millega on võimalik tutvuda Maa-ameti geoportaalil aadressil <http://geoportaal.maaamet.ee/>.

8. Kuidas arvutada kodualuse maa maamaksusoodustust, kui kinnistusraamatu andmetel on kinnistu koosseisu mitu katastriüksust ja hoone asub üksnes ühel neist katastriüksustest?

Riigikohus tegi 28. jaanuaril 2019. a otsuse number 3-15-2082. Selle kohaselt tuleb MaaMS § 11 lg-s 1 kasutatud termini „maa“ all mõista kinnisasja tervikuna. MaaMS § 2 järgi on maamaksu maksuobjektiks maa. MaaMS § 11 lg 1 sõnastus ei piira maamaksust vabastamist katastriüksusega. Elukohaks oleva hoone koha-aadressi määramine kooskõlas maaüksuse (katastriüksuse) koha-aadressiga ei tähenda, et elukoht ei asu kinnisasjal. Kinnisasi koosnebki ühest või mitmest katastriüksusest. MaaMS § 11 lg-st 1 tulenevalt on omanik sättes toodud tingimuste täitmisel vabastatud maamaksu tasumisest kogu tema omandis oleva elamumaa eest sättes nimetatud maa suuruseni. Puudub ka mõistlik põhjus, miks kohelda isikuid kodualuse maa maksuvabastuse kohaldamisel erinevalt lähtuvalt sellest, kas nende omandis olev kinnisasi koosneb ühest elamumaa sihtotstarbega katastriüksusest või on jaotatud mitmeks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks.

9. Kas kodualuse maa maamaksusoodustuse saamiseks peab maal asuv hoone olema registreeritud riiklikus ehitisregistris?

MaaMS § 11 lõike 1 kohaselt peab maamaksusoodustuse saamiseks maamaksu subjektile kuuluval või tema kasutuses oleval maal asuma faktiliselt hoone. Maamaksusoodustuse saamine ei sõltu asjaolust, kas hoone on riiklikus registris registreeritud või mitte.

10. Kas kodualuse maa maamaksusoodustuse saamiseks peab maal asuma elamu?

MaaMS § 11 lõike 1 kohaselt ei ole hoone liik oluline. Maamaksusoodustuse saamiseks peab maamaksu subjektile kuuluval või tema kasutuses oleval maal asuma hoone.

11. Kui rahvastikuregistris on isiku elukoha aadress märgitud valla täpsusega, kas siis isik saab kodualuse maa maamaksusoodustust?

Ei saa, sest MaaMS § 11 lõike 1 kohaselt peab maa omaniku või maa kasutaja püsiv elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele olema maal, mille osas isik soovib maamaksusoodustust, asuvas hoones.

12. Kas kodualuse maamaksusoodustuse arvutamisel arvestatakse ka maakatastris kajastatud elamumaa kõlvikuid?

MaaMS § 11 lõike 1 kohaselt saab maamaksust vabastada üksnes elamumaa sihtotstarbega maa või maatulundusmaa sihtotstarbe koosseisu kuuluva õuema kõlviku. Osadel elamumaa katastriüksuste plaanidel on küll informatiivse väljana ära märgitud ka kõlvikud, n.t õuema,

haritav maa, looduslik rohumaa, kuid maamaksu arvutamisel elamumaa osas määratud kõlvikuid ei arvestata. Keskkonnaministri 30.11.2001 määruse nr 50 „[Maa korralise hindamise tulemuste kehtestamine](#)“ lisades ei ole elamumaa osas määratud kõlvikutele eraldi väärtust. Seega pole võimalik elamumaa osas määratud kõlvikutele eraldi väärtust arvutada.

13. Kui maamaksu subjektile kuulub ühes kortermajas mitu korteriomandit, siis millisel neist saab rakendada kodualust maamaksusoodustust?

Kui isiku elukohaks on vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andemetele kortermajas asuv üks korteriomanditest, siis on isik vabastatud maamaksu tasumise kohustusest üksnes tema elukohaks oleva korteriomandi juurde kuuluva maa osas.

14. Millisest riiklikust registrist saab kohaliku omavalitsuse üksus infot oma haldusterritooriumil asuvatel katastriüksustel paiknevate hoonete kohta?

Maa-ameti koduleheküljel asuva aadressiandmete süsteemi (edaspidi ADS) menetlusrakenduse kaudu on kohaliku omavalitsuse üksustel võimalik alla laadida väljavõtte konkreetse omavalitsusüksuse katastriüksuste hoonestatuse kohta (st kas katastriüksusel on ADS andmetel hooned või mitte).

Omavalitsusüksuste kaupa koostatud väljavõtte on allalaetav [ADS menetlusrakendusest](#) (nõuab autentimist).

Kogu Eesti kohta saab erinevaid mahukaid aadressiandmete väljavõtteid (mh ka katastriüksuste hoonestatuse väljavõtte) tasuta ja ilma autentimata alla laadida [ADS avalikust rakendusest väljavõtete lehelt](#).

15. Kuidas arvutatakse maamaksusoodustust alates 2015. aasta 1. jaanuarist hajaasustusega alal asuvalt maatulundusmaalt?

MaaMS § 11 lõike 1 kohaselt vabastatakse seaduses sätestatud nõuetele vastav isik maamaksu tasumisest maatulundusmaa osas üksnes õuemaa kõlviku ulatuses. 01.01.2015 jõustuva MaaMS redaktsiooni § 11¹ lõige 2 sätestab, et kui maksuvabastus või -soodustus on seotud kõlvikuga, arvutatakse maksuvabastus või -soodustus kõlviku pindalale vastavast maksustamishinna osast.

Näide: Saaremaal Torgu vallas hinnatsoonis H0807001 asub 17,72 ha suurune maatulundusmaa sihtotstarbega maksustatav maatükk. Maatulundusmaa koosseisus on järgmised kõlvikud - metsamaa 13,70 ha, muu maa 3,89 ha ja õuemaa 0,13 ha. Maamaksuäär on 2,3%. Maa kuulub ühele eraisikule ning tema elukoht on sellel maal asuvas hoones.

Keskkonnaministri 30. novembri 2001. aasta määruse nr 50 „[Maa korralise hindamise tulemuste kehtestamine](#)“ lisa 180 „[Torgu valla maa väärtuste loetelu sihtotstarbe liikide ja kõlvikute kaupa](#)“ kohaselt on Torgu valla hinnatsoonis H0807001 asuva maatulundusmaa sihtotstarbega maa väärtuste loetelu kõlvikute kaupa järgmine: metsamaa väärtuseks 205 eurot ühe ha kohta, muu maa väärtuseks 32 eurot ühe ha kohta ning kuni 1000 m²õuemaa väärtuseks 0,38 eurot ühe m² kohta ja üle 1000 m² jääva õuemaa väärtuseks 0,02 eurot ühe m² kohta.

Kuna maksustatav maatükk hõlmab mitut erinevat kõlvikut, siis esmalt arvutatakse kõlvikutele eraldi maksustamishinnad:

	Pindala	Maa väärtus	Maksustamishind
Metsamaa	13,70 ha	205 €/ha	2809 €
Muu maa	3,89 ha	32 €/ha	124 €
Õuemaa	1000 m ²	0,38 €/m ²	380 €
	300 m ²	0,02 €/m ²	6 €
KOKKU	17,72 ha		3320 €

Maksustamishind esitatakse Maksu- ja Tolliametile 10 euro täpsusega, seega õuemaa maksustamishind on kokku ümardatult 390 eurot. MaaMS § 11 lõike 1 kohaselt on hajaasustusega alal asuva maatulundusmaa sihtotstarbega maatüki omanik maamaksust vabastatud õuemaa kõlviku osas kuni 2 ha ulatuses. Maksuvaba osa arvutatakse õuemaa kõlviku pindalale vastavast maksustamishinna osast. Maamaksumäär 2,3% korral on maksuvabastus seega $0,023 \times 390 \text{ eurot} = 8,97 \text{ eurot}$.

Maksu- ja Tolliamet arvutab maamaksu järgmise valemi alusel ([andmete struktuur ja valemis kasutatud lühendite kirjeldused](#)):

$$\text{Maks_kokku} = \text{ym} / 100 * (\text{YM HIND} + \text{SY HIND} 50 * 0.5 + \text{SY HIND} 100 * 0) + \text{pm} / 100 * (\text{PM HIND} + \text{SP HIND} 50 * 0.5 + \text{SP HIND} 100 * 0) - \text{psood} - \text{ksood}$$

Maamaksu arvutuskäik on järgmine:

$$\text{Maks_kokku} = (2,3 / 100 * 3320) - 8,97 = 67,39 \text{ eurot.}$$