



Riigikantselei

Teie: 14.01.2026 nr 1-1/15-792-1

Meie: (kuupäev digiallkirjas) nr 1.4-2/151-1

Ettepanek Vabariigi Valitsuse seisukoha kujundamiseks 792 SE kohta

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium teeb ettepaneku mitte toetada Riigikogu Isamaa fraktsiooni k.a 13. jaanuaril algatatud maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu kodualuse maa maksuvabastuse taastamiseks (792 SE).

Tegemist on sisult sama eelnõuga, mille Isamaa fraktsioon algatas 15. septembril 2025. aastal (721 SE)¹. Tol korral tegi Vabariigi Valitsus Riigikogu rahanduskomisjonile samuti ettepaneku eelnõu mitte toetada ja mille Riigikogu lükkas 12. novembri 2025. a istungil tagasi. Kõik põhjused, mille tõttu Vabariigi Valitsus 2024. a maamaksuseaduse muutmise seaduse algatas ja Riigikogu muudatusi² toetas, on jätkuvalt asjakohased. Nimetatud seadusemuudatustega suurendati kohaliku omavalitsuse üksuste (edaspidi *KOV*) finantsautonoomiat ja anti KOVidele rohkem paindlikkust kohalikul tasandil maksude kehtestamiseks, mis aitab tugevdada KOVide tulubaasi. Samuti tagati muudatustega kooskõla maksustamise põhimõtetega, mille kohaselt peaks varamaks sõltuma vara väärtusest ja soodustused isiku toimetulekust maksu tasuda ehk lähtuti vajadusest maksusoodustust õiglasemalt jaotada³. Samuti arvestati OECD soovitusel suurendada Eestis varamaksude osakaalu (eelkõige maksubaasi laiendamine elamumaal)⁴.

Rahandusministeerium tegi samuti mitteametliku ettepaneku eelnõud mitte toetada. Rahandusministeerium selgitas, et maamaks on varamaks, mis lähtub maa maksustamishinnast. Maa maksustamishind põhineb maatüki turuväärtusel. Maa maksustamishind määratakse rahalises väärtuses ja on igati loogiline, et ka kodualuse maamaksu soodustus väljendatakse rahalises väärtuses. Rahandusministeerium ei pea

¹ Erineb vaid seaduse jõustumise aeg.

² Riigikogus 19. juunil 2024. a vastu võetud maamaksuseaduse muutmise seadus:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/130062024001>

³ Maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirjas (437 SE) selgitati, et summapõhise maksusoodustuse mõte on vähendada vähemkindlustatud isikute maksukoormust, millega pindalapõhine maksusoodustus ei arvesta, kuna võimaldab kallite maade omanikel saada isegi mõne tuhande euro suuruses maksusoodustuse, kui nad on rahvastikuregistris määranud oma elukohana vastava aadressi. Seega aitab kehtiv seadus kaasa maksusoodustuse õiglasemale jaotamisele.

<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/6f5b83e6-e182-461a-a16b-ca6a58b2da7b/>

⁴ Arvestati asjaoluga, et Eestis on varamaksude osakaal üldises maksukoormuses vähenenud 20 aasta jooksul ligikaudu kaks korda. Eesti varamaksude osakaal kogu riigi maksutulust on OECD riikides väiksem. OECD keskmine varamaksude osakaal maksutuludest on perioodil 2000–2018 tõusnud 5,43%-lt 5,48%-le. Samal perioodil Eesti sama näitaja on langenud 1,25%-lt 0,6%-le. Vt OECD Property Tax database.

Suur-Ameerika 1 / 10122 Tallinn / 625 6101/ info@agri.ee / www.agri.ee

Registrikood 70000734

põhjendatuks seaduse muutmist viisil, mis taastab pindalapõhise maamaksusoodustuse. Pindalapõhise soodustuse korral koheldakse maa maksustamisel maa omanikke erinevalt. Kallima maatüki omanikud saavad rahalises väljenduses suurema soodustuse osaliseks kui odavamal maatükil omanikud.

Pindalapõhiselt kodualuse maamaksu soodustusele mindi üle rahaliselt väljendatud soodustusele (kuni 1000 eurot maaomaniku rahvastikuregistri järgse elukoha kohta) käesolevast aastast ja Rahandusministeeriumini pole jõudnud elanike erimeelsusi seaduses sätestatud soodustuste osas.

Vastupidiselt eelnõu seletuskirjas toodule võidavad rahaliselt väljendatud soodustusest enam just maapiirkondade inimesed, kuna maapiirkonnas on maa turuhind madalam. Maamaks laekub 100% ulatuses maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse (KOV) eelarvesse. Seega on igati loogiline, et maamaksu määrade ja soodustuste üle otsustab KOV volikogu.

Lisaks pole väheoluline, et eelnõu toetamine nõuaks suures ulatuses maksu haldamiseks ettenähtud IT süsteemide ümbertegemist, mis on aga väga kulukas.

Eelnõud ei ole võimalik toetada järgmistel põhjustel:

1. Eelnõuga kavandatakse ennistada maamaksuseaduses (edaspidi *MaaMS*) pindalapõhine koduomaniku maamaksusoodustus. Eelnõu seletuskirja järgi on eelnõu eesmärk tagada koduomanikele majanduslik kindlustunne, et eluaseme omamine ei tooks kaasa ebaproportsionaalset maksukoormust, ning ühtlasi säilitada omandipõhiõiguse tegelik kaitse, vältides olukordi, kus inimesed on sunnitud oma kodu müüma pelgalt maksustamise tõttu. Samuti on märgitud, et eelnõu aitab tugevdada regionaalset arengut ning säilitada elu maal, hoides väiksemates asulates ja hajaasustuses elavaid koduomanikke majandusliku surutise eest ning taastab varasema õiguspoliitilise kokkuleppe, mille kohaselt kodu kui inimese põhiline elukoht ei peaks olema maksustamise objektiks.

Eelnõu seletuskirjas ei ole selgitatud, millistele andmetele tugineb hinnang, et MaaMSi summapõhise kodualuse maamaksusoodustuse regulatsioon erinevalt varasemast pindalapõhisest soodustusest pärsiks tegelikult koduomanike kindlustunnet ja suurendaks ebaproportsionaalselt koduomanike maksukoormust. Samuti ei ole välja toodud statistikat, mis kinnitaks väidet, et isikud on pidanud oma kodu müüma justnimelt maamaksu tõusu tõttu.

Riigikogu võttis Vabariigi Valitsuse algatatud maamaksuseaduse muutmise seaduse vastu 19. juunil 2024. a. Praeguseks ei ole ilmnunud selliseid asjaolusid, mille tõttu kehtivas MaaMSis sätestatud koduomaniku summapõhise soodustuse rakendamine alates 2026. aastast on ebamõistlikuks muutunud.

Selgitame, et maamaksuseaduse muutmise seadusega ei ole kaotatud kodualuse maa maksusoodustust. Kodualuse maa maksusoodustuse üle otsustamine on kehtiva MaaMS § 11 lõike 1 järgi antud KOV volikogude pädevusse⁵ ning senine pindalapõhine maksusoodustus asendati 2026. aasta algusest summapõhise maksusoodustusega⁶ (MaaMS § 11 muudatused).

⁵ MaaMS § 11 lõike 1 järgi võib kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu määrusega kehtestada lõikes 1¹ sätestatud tingimustel kodualuse maa maksusoodustuse kuni 1000 eurot hiljemalt maksustamisperioodile eelneva aasta 1. oktoobriks.

⁶ 2026. a 1. jaanuaril jõustunud MaaMS § 11 lõike 1¹ järgi käsitatakse kodualuse maana maa omaniku omandis olevat või käesoleva seaduse §-s 10 nimetatud maa kasutaja kasutuses olevat maad, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elumumaa, või maatulundusmaa õuema kõlvikut, kui sellel maal asuvas hoones on maa

Summapõhine maksusoodustus on sotsiaalselt õiglasem ja varamaksule kohasem meede. Varem kehtinud MaaMSi pindalapõhise kodualuse maamaksu soodustuse puhul on paljude odavamate maade koduomanikud pidanud osaliselt maamaksu maksuma, kui maatüki suurus ületab pindala, mis on maksuvabastuse saamise aluseks, kuigi samas on kalli maksustamishinnaga maade omanikud saanud tuhandetesse eurodesse ulatuvaid maksusoodustusi. Maksusoodustuste üldine eesmärk on parandada majanduslikult kehvemal järjel olevate leibkondade toimetulekut. Ka varem ei olnud kõikide maaomanike kogu kodualune maa maamaksust vabastatud. Näiteks on paljudes piirkondades üldplaneeringuga sätestatud minimaalseks krundi pindalaks 1500 ruutmeetrit, mis tähendab 0,15 ha suuruse maksusoodustuse korral automaatselt, et sellest suurem kodualune maa on osaliselt maksu all. Kuigi riiklik kodualuse maa maksusoodustus kehtis aastaid, pidid paljud koduomanikud osaliselt oma kodualuse maa eest maamaksu tasuma ning näiteks 2025. aastal tasuti ligikaudu 6% kodualuse maa eest määratud maamaksust, kuna see ületas 2025. a lõpuni kehtinud MaaMSi redaktsiooni § 11 lõigetes 2–3² sätestatud pindalapiire.

Senine seaduse rakenduspraktika ei näita, et MaaMSi muudatused oleks toonud või tooks edaspidi üle Eesti kaasa ülemäärase maksukoormuse ja koduomaniku maamaksusoodustuse sisulise kadumise, mis halvendaks tuntavalt elanike majanduslikku kindlustunnet. KOV volikogude kehtestatud maksumääruste järgi on KOV volikogud 2026. aastaks kehtestanud valdavalt suured koduomaniku soodustuste summad. Koduomaniku soodustuste summad ja muud kehtestatud maamaksuelemendid on omavalitsuste kaupa leitavad lingilt: <https://ncfailid.emta.ee/s/WwXEaoCW9sLAobm>. Näiteks on 24 KOVi kehtestanud maksimaalse koduomaniku soodustuse ehk 1000 eurot ning peaaegu pooltes KOVides on soodustuse summa vähemalt 500 eurot. Kuigi osa KOVe on valinud sellest madalama piirmäära, ei tähenda see automaatselt suuremat maamaksukohustust, sest paljudes piirkondades ei ulatu kodualuse maa maamaks niikuinii sellise tasemeni. KOVide kehtestatud koduomaniku soodustuste summad katavad valdavalt või suures ulatuses kodualuse maa maksukulud⁷. 2026. aastal kuulub tasumisele ~4,5% kodualuse maa maamaksust, mis on väiksem näitaja võrreldes 2025. aastaga, mil kehtis üleriiklik pindalapõhine kodualuse maa maksusoodustus. Kui mitte arvestada Rae valda, kes jättis kodualuse maa maksusoodustuse kehtestamata⁸, kuulub tasumisele vaid veidi üle 2% kodualuse maa maamaksust. Seega on 19. juunil 2024. aastal vastu võetud seadusemuudatus vähendanud koduomanike maksukoormust, mitte suurendanud. Eelkõige on seadusemuudatuse tagajärjel kodualuse maa maksukoormus vähenenud maapiirkondades, ent ka Tallinnas. Esitatud eelnõu (792 SE) kohaselt suureneks taas eelkõige riiklikult kehtestatava pindala piirmäära ületava kodualuse maa taasmaksustamise tõttu maapiirkondade koduomanike maamaksukoormus ning sellest võidaksid peamiselt väikeste, ent kallite kruntide omanikud, nt Pirital ja Viimsis.

Leiame, et maksuautonoomia ja otsustusõiguse suurendamine maksumäärade ja -soodustuste üle aitab KOVidel kohalikku elu vastavalt oma kogukonna vajadustele eesmärgipäraselt korraldada. Luues võimalusi suurendada laekumisi KOVi eelarvesse, on võimalik KOVidel omakorda parandada valla- ja linnaelanike elukeskkonda ja neile pakutavaid avalikke teenuseid. Tuleb arvestada, et maamaksu osakaal inimeste maksukoormuses on olnud aastaid languses⁹ (nagu ka KOV tulude osakaal SKPst). Maamaksu laekumiste taseme muutumatuna

omaniku või kasutaja elukoht rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmete järgi. Seadus ei sätesta enam, kui suure pindala ulatuses kodualuse maa maksusoodustust arvestada.

⁷ Enamik maamaksusoodustustest kohaldub korterelamutele ehk siis enamik eluasemetest on alates 2026. a maamaksust vabastatud.

⁸ Lisaks Rae vallale jättis kodualuse maa maksusoodustuse kehtestamata Räpina vald, aga sealsed kodualuse maa maksusummad on nii väikesed, et üldpildile neil mõju puudub.

⁹ Maamaksu laekumise osakaal SKP-st langes 0,39%-lt 2000. aastal 0,16%-le 2022. aastal. Samal ajal kasvas keskmine palk SKP kasvuga peaaegu samas tempos (5,88 korda vs 5,37 korda). 2026. aastaks on maamaksu laekumise osakaal tõusnud prognooside kohaselt 0,21%-le, olles siiski oluliselt madalam ajaloolisest tasemest.

hoidmine või vähenemine ei ole jätkusuutlik areng, kui soovitakse KOVidelt saada samu teenuseid samas mahus ja kvaliteedis. Maamaksu laekumine, mis ei käiks kaasas üldise majandusliku arenguga, toob kohalikul tasandil kaasa vajaduse hakata teenuste mahtu ja kvaliteeti vähendama.

KOV volikogu on kohalike elanike valitud esindusorgan, kellel on õigus ja ühtlasi kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu, *lähtudes seejuures valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest* (KOKS § 2 lõige 1). Sellest KOV toimimise alusest peavad nad ka maamaksuga seotud otsuste tegemisel lähtuma. Samuti tuleb nii seadusandjal kui ka KOVil arvestada, et maamaks kui varamaks ei osutuks konfiskatoorseks ehk sundida inimest kodust, maast vm talle olulisest varast loobuma. MaaMSis on selle põhimõttega arvestatud. 2026. a puudutavad KOV volikogude seni tehtud otsused ei näita, et KOV volikogud kehtestavad maksumäärusega niivõrd kõrge maksumäära, liiga kõrge maamaksu aastase suurenemise piirmäära või jätavad üldse kehtestamata MaaMS §-ga 11 lubatavad maamaksusoodustused (eriti sotsiaalselt nõrgemate gruppide kaitseks nagu pensionärid, osalise või puuduva töövõimega isikud, represseeritud, paljulapselised pered) olukorras, kui see põhjustab väga järsu maamaksu tõusu nii, et seaduse sihtrühmadel ei ole oma elu- või äritegevust võimalik enam mõistlikult asjaomases KOVis korraldada.

2. Juhime tähelepanu, et eelnõu esitatud kujul ei reguleeri vähemkindlustatud isikute täiendavaid tagatisi. Eelnõu § 1 punktiga 2 kavandatakse kehtetuks tunnistada MaaMS § 11 lõige 5, mis võimaldab KOV volikogudel kehtestada täiendava maksusoodustuse kuni 1000 eurot riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saajatele ja isikutele, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime. Ka ajal, kui seaduses kehtis veel kodualuse maamaksu pindalapõhine vabastus, võimaldas MaaMS § 11 lõige 5 maamaksu vabastuse ulatust suurendada, vabastades maamaksust riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saaja või isiku, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime.

3. Eelnõu seletuskirjas on märgitud, et seaduse rakendamine ei mõjuta otseselt riigieelarve laekumisi. Siiski tuleb arvestada, et seaduse rakendamine suurendab riigieelarve kulusid. Maamaks on riiklik maks, mida haldab Maksu- ja Tolliamet. Maksu- ja Tolliamet haldab ka maamaksu infosüsteemi, milles eelnõus kavandatud kujul muudatuse tegemiseks peab amet tellima vajaliku arenduse. Eelnõus esitatud muudatuse rakendamisega kaasnevad kulud, mis tulenevad suures ulatuses IT arenduste ümbertegemisest. Seega jääksid eelnõu esitatud kujul jõustumisel riigi kanda ühekordsed arenduskulud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Hendrik Johannes Terras
Regionaal- ja põllumajandusminister

Olivia Taluste
5885 1453, olivia.taluste@agri.ee
Holger Ehrlich
5301 3894, holger.ehrlich@agri.ee
Sulev Liivik
5885 1471, sulev.liivik@agri.ee
Kadri Tubli
6260 751, kadri.tubli@agri.ee