

Maamaksuseadus

§ 1. Maamaks

- (1) Maamaks on maa maksustamishinnast lähtuv maks.
- (2) Maa maksustamishind määratakse ja selle vaidlustamise kord kehtestatakse, lähtudes maa hindamise seadusest. Iga korralisel hindamisel määratud maa maksustamishind võetakse maamaksu arvestamisel aluseks korralisest hindamisest arvates ülejäärmise aasta 1. jaanuaril.
- (3) Maksu- ja Tolliamet arvutab maamaksu kohaliku omavalitsuse üksuse poolt maamaksu infosüsteemi esitatud alusandmete põhjal.

§ 2. Maksu objekt

Maamaksuga maksustatakse kogu maa, välja arvatud käesoleva seaduse §-s 4 nimetatud maa.

§ 3. Maksu subjekt

Maamaksu maksab maa omanik või käesoleva seaduse §-s 10 ettenähtud juhul maa kasutaja.

§ 4. Maksuvaba maa

- (1) Maamaksu ei maksta:
 - 1) kaitsealade loodusreservaadi ja sihtkaitsevööndi maalt ning püsielupaikade sihtkaitsevööndi maalt;
 - 2) välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete või nende osade juurde kuuluvalt maalt;
 - 3) välisriigi või rahvusvahelise organisatsiooni kasutuses olevalt maalt Vabariigi Valitsuse ja välisriigi või rahvusvahelise organisatsiooni vahel sõlmitud lepingu alusel;
 - 4) kirikute ja koguduste pühakodade aluselt maalt;
 - 5) vastava omavalitsusüksuse haldusalal asuvalt munitsipaalmaalt, välja arvatud käesoleva seaduse §-s 10 ettenähtud juhul;
 - 6) avaliku veekogu ja avalikult kasutatava veekogu aluselt maalt;
 - 7) välislepingus sätestatud juhtudel rahvusvahelise sõjalise peakorteri kasutuses olevalt maalt;
 - 8) riigi omandis olevalt ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maalt;
 - 9) üldkasutatava maa sihtotstarbega maalt;
 - 10) riigitee, kohaliku tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee teemaalt.
- (2) Looduskaitseseaduse §-s 31 sätestatud piiranguvööndimaalt, 5. peatükis sätestatud hoiualade maalt, § 50 lõike 1 alusel määratud püsielupaiga piiranguvööndi maalt ja § 68 alusel sätestatud looduse üksikobjekti piiranguvööndi maalt ning veeseaduse § 118 alusel sätestatud kalda või ranna veekaitsevööndi maalt makstakse maamaksu 50 protsenti

riigikogu kantslei
Kuupäev 19.02.2015
Vt 1-1/15-382

maamaksumäärast.

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1, 7 ja 11 ning lõikes 2 nimetatud maksuvabastust kohaldatakse vabastuse aluse tekkimisele järgneva aasta 1. jaanuarist. Kui maksuvabastuse alus tekib 1. jaanuaril, kohaldatakse maksuvabastust samast päevast.

§ 5. Maksumäär

(1) Kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestab hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juulil igale järgmisele maa sihtotstarbegrupile maksumäära:

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

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

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

(2) Maksumäärade muutmise korral sisestab kohaliku omavalitsuse üksus muudetud maamaksumäärad 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.

§ 6. Maamaksu infosüsteem

(1) Maamaksu infosüsteem on maksukorralduse seaduse § 17 lõike 1 alusel asutatud maksukohustuslaste registrisse kuuluv andmekogu. Andmekogu pidamise kord sätestatakse maksukohustuslaste registri põhimääruses.

(2) Maamaksu infosüsteem on elektrooniline andmekogu, mille eesmärk on maamaksu arvestamiseks vajaliku teabe kogumine ja töötlemine.

(3) Kohaliku omavalitsuse üksus esitab Maksu- ja Tolliametile maamaksu infosüsteemi maamaksu arvutamiseks vajalikud alusandmed maksustamisaasta 1. veebruariks.

(4) Kohaliku omavalitsuse üksus on kohustatud kontrollima maamaksu infosüsteemis olevate andmete õigsust ja vajaduse korral andmed parandama või neid täiendama.

§ 7. Maksu laekumine

Maamaks laekub maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse eelarvesse.

§ 8. Maksu tasumine

(1) Kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks

vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks.

- (2) Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maamaksuteade on haldusakt, millele rakendatakse maksukorralduse seaduses maksuotsuse kohta sätestatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Maksuteadet ei pea allkirjastama.
- (3) Valdkonna eest vastutav minister võib Vabariigi Valitsuse volitusel sõlmida vastavalt halduskoostöö seadusele eraõigusliku juriidilise isikuga lepingu maksuteadete kättetoimetamisega seotud tööde tegemiseks. Eelnimetatud eraõiguslikku juriidilist isikut loetakse haldusülesande piires maksukohustuslaste registri volitatud töötlejaks ja talle laieneb isikuandmete kaitse seaduses sätestatu.
- (4) Kui maksumaksjale kuulub mitu maatükki või ta kasutab mitut ühe kohaliku omavalitsuse üksuse haldusterritooriumil asuvat maatükki, summeeritakse maatükkide eest tasumisele kuuluvad maksusummad, arvestamata käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud.
- (5) Maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on alla 5 euro.
- (6) Maksumaksja, kes ei ole maksustamisaasta maamaksuteadet 25. veebruariks kätte saanud, on kohustatud sellest 30 päeva jooksul teavitama Maksu- ja Tolliametit.
- (7) Kui maksumaksja ei ole saanud ühtegi maamaksuteadet, arvates käesoleva seaduse jõustumisest, on ta kohustatud kirjalikult või elektrooniliselt teatama maa asukohajärgsele valla- või linnavalitsusele enda omandis või kasutuses oleva maa suuruse ja sihtotstarbe.
- (8) Maamaksu arvutamise ja tasumise korra kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

§ 9. Maamaksuteate elektrooniline kättetoimetamine

Maamaksuteate elektroonilisele kättetoimetamisele kohaldatakse maksukorralduse seaduse § 54 lõigetes 1–3 ja lõike 4 punktis 1, samuti maksukorralduse seaduse § 45¹ alusel valdkonna eest vastutava ministri poolt antud määrusega sätestatud.

§ 10. Maksukohustuse tekkimine

- (1) Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja või pärimisregistri andmete kohaselt kinnisasja pärija.
- (2) Kinnistusraamatus mittekajastuvalle käesoleva seaduse §-s 10 sätestatud kasutusõigusele kohaldatakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud, arvestades kasutusõiguse kokkuleppe kehtivust maksustamisaasta 1. jaanuari seisuga.

§ 11. Maamaksu tõusu piirmäär

- (1) Kui maa maksustamisperioodi maamaksu summa on vähemalt 10 protsenti suurem eelmise maksustamisperioodi maksusummast, suureneb maksusumma 10 protsenti. Seejuures ei võeta arvesse käesoleva seaduse §-s 4 sätestatud maksuvabastusi ega §-s 11 sätestatud maamaksusoodustusi.
- (2) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud maamaksu summa suurenemine on võrreldes eelmise maksustamisperioodiga 10 protsenti, kuid on väiksem kui 5 eurot, suurendatakse maksusummat 5 euro võrra, kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksu summani.
- (3) Kui moodustatakse uus katastriüksus või katastriüksuse maksustamishind muutub kõlvikute, pindala või sihtotstarbe muutumise tõttu, arvutatakse katastriüksusele 2001. aasta korralise hindamise tulemuste põhjal maksustamishind, võrreldakse seda viimase korralise hindamise tulemuste põhjal määratava maa maksustamishinnaga ning seejärel kohaldatakse maksustamishinna muutusest tingitud maamaksusumma muutusele käesoleva paragrahvi lõiget 1 ja vajaduse korral lõiget 2.
- (4) Nende aastate kohta, kui käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud katastriüksuse muudatuste tulemusel arvestatud uue katastriüksuse maksustamishinna suhtes oleks rakendunud lõikes 1 nimetatud maamaksu tõusu piirmäär, suurendatakse lõikes 3 nimetatud arvestuslikku maamaksusummat iga maksustamisperioodi kohta 10 protsenti ja kohaldatakse vajaduse korral lõiget 2.

§ 12. Maakasutaja maksukohustus

- (1) Kui maakasutus ei ole maareformi seadusega ettenähtud korras ümber vormistatud, maksab maamaksu maa kasutaja.
- (2) Maa koormamisel hoonestusõiguse või kasutusvaldusega maksab maamaksu hoonestaja või kasutusvaldaja.
- (3) Munitsipaalomandis oleva kinnisasja maavara kaevandamiseks andmise korral maksab maamaksu maa kasutamise õiguse saanud isik.
- (4) Riigi omandis oleva kinnisasja kasutamiseks andmise korral maksab maamaksu kinnisasja kasutamise õiguse saanud isik, välja arvatud juhul, kui kinnisasja kasutustasu kujundamisel on proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega arvestatud maamaksu summaga või kui kinnisasja kasutamise õigus tuleneb realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise lepingust ja kasutamiseks andmise lepingus ei ole sätestatud teisiti.

§ 13. Maksusoodustused

- (1) Maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik tema omandis oleva või käesoleva seaduse §-s 10 nimetatud maa kasutaja tema kasutuses oleva maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuemaa kõlviku eest linnas asustusüksusena, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv

üldplaneering puudub, kuni 0,15 ha ja mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.

- (2) Maamaksu tasumisest on vabastatud hooneühistu maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, selliste füüsilisest isikust hooneühistu liikmete osamaksude proportsiooni arvestades, kelle elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele on sellel maal asuvas hoones, 0,15 ha ulatuses linnas asustusüksusena, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, ja 2,0 ha ulatuses mujal iga nimetatud tunnustele vastava hooneühistu liikme kohta.
- (3) Kui maa on ühis- või kaasomandis, on ühis- või kaasomanikud maamaksu tasumisest vabastatud käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tingimustel maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kõlviku eest linnas asustusüksusena, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kokku 0,15 ha ja mujal kokku kuni 2,0 ha ulatuses. Käesolevas lõikes sätestatud ei kohaldata korteriomandite omanike suhtes.
- (4) Kui katastriüksust läbib kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneeringuga või maakonnaplaneeringuga määratud tiheasustusega ala piir, kui kehtiv üldplaneering puudub, kohaldatakse käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 nimetatud maksusoodustust järgmiselt:
 - 1) kuni 0,15 ha ulatuses, kui suurem osa katastriüksusest asub tiheasustusega alal;
 - 2) kuni 2,0 ha ulatuses, kui suurem osa katastriüksusest asub väljaspool tiheasustusega ala.
- (5) Kui katastriüksust läbib asustusüksuse lahkmejoon, kohaldatakse käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 nimetatud maksusoodustust järgmiselt:
 - 1) kuni 0,15 ha ulatuses, kui suurem osa katastriüksusest asub linnas asustusüksusena, alevis, alevikus või tiheasustusega alal;
 - 2) kuni 2,0 ha ulatuses, kui suurem osa katastriüksusest asub väljaspool linna asustusüksusena, alevit, alevikku või tiheasustusega ala.
- (6) Kohaliku omavalitsuse üksus võib käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vabastuse ulatust suurendada, vabastades maamaksust riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saaja või isiku, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime, tema kasutuses oleva maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kõlviku eest linnas asustusüksusena, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kuni 0,15 hektari ulatuses.
- (7) Kohaliku omavalitsuse üksus võib käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vabastuse ulatust suurendada, vabastades maamaksust represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isiku okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse tähenduses tema kasutuses oleva maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kõlviku osa.
- (8) Kohaliku omavalitsuse üksuse täitevorgan otsustab käesoleva paragrahvi lõigetes 5 ja 6 sätestatud maksuvabastuse andmise isiku kirjaliku avalduse alusel omavalitsuse üksuse

volikogu poolt kehtestatud ulatuses ja korras.

(9) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud maksuvabastust kohaldatakse vabastuse aluse tekkimisele järgneva aasta 1. jaanuarist. Kui maksuvabastuse alus tekib 1. jaanuaril, kohaldatakse maksuvabastust samast päevast.

(10) Maamaksu maksusoodustuse taotlemise korra kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

§ 14. Maksuvabastuse ja -soodustuse arvutamine

- (1) Kui käesoleva seaduse § 4 lõigetes 1 ja 2 nimetatud maksuvaba maa või § 11 lõigetes 1–3, 5 ja 6 nimetatud maksusoodustusega ala on väiksem kui kogu maatükk, arvutatakse iga selline maksuvabastus ja -soodustus kogu maatüki maksustamishinnast võrdeliselt selle maksuvaba maa või maksusoodustusega ala pindala osaga kogu maatüki pindalast.
- (2) Kui käesoleva seaduse § 4 lõikes 1 nimetatud maksuvabastus või § 11 lõigetes 1–3, 5 ja 6 nimetatud maksusoodustus on seotud maa sihtotstarbe või kõlvikuga, arvutatakse iga selline maksuvabastus ja -soodustus kogu maatüki asjaomase sihtotstarbega ala või kõlviku maksustamishinnast võrdeliselt maksuvaba maa või maksusoodustusega ala pindala osaga kogu asjaomase sihtotstarbega ala või kõlviku pindalast.
- (3) Mitme käesoleva seaduse § 4 lõigetes 1 ja 2 nimetatud maksuvabastuse või § 11 lõigetes 1–3, 5 ja 6 nimetatud maksusoodustuse esinemisel samal maksustataval maatükil maksuvabastused ja -soodustused summeeritakse.

§ 15. Maamaksuseaduse kehtetuks tunnistamine

Tunnistada kehtetuks 6.05.1993. aastal vastu võetud Maamaksuseadus.

§ 16. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub 1. jaanuaril 2026. aastal.

Lauri Hussar
Riigikogu esimees

Tallinn, 2025

Algatab Isamaa fraktsioon

19.02.2025. a.



Priit Sibul
Isamaa fraktsiooni aseesimees