

Kui palju ning millal tõuseb maamaks?

Sulev Liivik ja Holger Ehrlich, Rahandusministeerium

Maa-amet viis 2022. aastal läbi Eestis asuvate maade ümberhindamise, et need vastaksid ligikaudselt turuväärtusele. Tulemustest selgus, et võrreldes 2001. aasta hindamisega on maa väärtus Eestis kasvanud keskmiselt 8,3 korda. Tulenevalt sellest tuleb kohalikel omavalitsustel üle vaadata 2024. aasta maamaksu määrad. Maaomanike rahustuseks võib öelda, et maamaks järgmisel aastal kordades ei suurene, sest rakenduvad maamaksu suurt kasvu ärahoidvad leevendusmeetmed.

Maamaksu määramiseks on maade korraline hindamine vajalik, sest ajas maa rahaline väärtus pidevalt muutub. Praegu makstav maamaks ei arvesta umbes 20 aasta jooksul aset leidnud hinnamuutustega ja seetõttu võib maaomanik, kelle maa väärtus on püsinud muutumatuna või hoopiski langenud, maksta proportsionaalselt suuremat maksu kui inimene, kelle maa väärtus on tõusnud.

Maade hindamise tulemused annavad infot maa ligikaudse turuväärtuse kohta, hõlbustades maadega tehingute tegemist.

Tulevikus hakkab maade hindamine toimuma iga nelja aasta tagant.

Uue maksustamishinnaga on võimalik juba praegu tutvuda Maa-ameti veebilehel minu.kataster.ee. Põhjalikum info maade korralise hindamise osas on kättesaadav Maa-ameti [kodulehel](#).

Mis ootab ees 2024. aastal?

Vähendamaks omaniku jaoks maamaksu tõusu suurt mõju, on välja töötatud leevendusmeetmed. Esimese leevendusmeetmena vähendatakse kohalike omavalitsuste määratavate maksumäärade ülempiire. Kui senini on maksimaalne maksumäär kuni 2,5% maa maksustamishinnast, siis alates 2024. aastast on maksimaalne maksumäär 1% maksustamishinnast (vt sihtotstarvete kaupa tabelist nr 1).

Tabel 1. Kehtivad ning kehtestatavad maksimaalsed maksumäärad, sihtotstarvete ning kõlvikute lõikes.

Maa sihtotstarvete grupid	Kehtiv maksimaalne maksumäär	Uus maksimaalne maksumäär	Maksimummäära vähenemine
Elamumaa ja maatulundusmaa õuemaa kõlvik	2,5%	0,5%	5 korda
Maatulundusmaa haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikud	2,0%		4 korda
Maatulundusmaa metsa- ja muu maa kõlvikud	2,5%		5 korda
Ärimaa, tootmismaa ja kõik muud sihtotstarbed		1,0%	2,5 korda

Mis on maamaks?

Maamaks on riiklik maks, mis laekub täielikult kohaliku omavalitsuse eelarvesse. Maamaksust laekuva tuluga on kohalikel omavalitsustel võimalik tõsta elukeskkonna kvaliteeti – nagu nt remontida ja hooldada teid, tagada heakorda, pakkuda lasteaia- ja koolikohti. Omavalitsuse investeerin-gud suurendavad maa väärtust.

Maamaks arvutatakse protsendina maa maksustamishinnast ehk maa ligikaudsest turuväärtusest. Kuna maa on piiratud ressurss, mis peaks olema kasutuses, suunab maamaks maaomanikke oma maid kasutama enese ning ühiskonna heaks ja mitte laskma neil niisama seista.

2024. aasta maamaksu summaga on võimalik tutvuda 2. septembrist Maksu- ja Tolliameti iseteeninduses, täiendav info on leitav nende veebilehel.

Iga kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestab oma määrusega alates 1. jaanuarist 2024. a rakenduvad kolm eraldi maksumäär: elamumaale ja maatulundusmaa õuemaale kõlvikule, maatulundusmaale (v.a õuemaale kõlvik) ja kõikidele muudele maadele. Uued maamaksumäärad peavad volikogud vastu võtma hiljemalt 2023. aasta 1. juulil.

Lisaks maksimaalse maksumäärade langetamisele on rakendatud maamaksu kasvupiirangut, mis näeb ette, et maamaks ei saa tõusta rohkem kui 10% võrreldes varasema aastaga. Kui 10% on vähem kui 5 eurot, siis kasvab maamaks 5 euro võrra.

Tabel 2. Maamaksu tõusu kaitsemehhanismi rakendumise näited.

Objekt	Maamaks 2023. aastal	Arvutatud maksimaalne maamaks 2024. aastal*	2023 +10% (+5€ kui 10% alla 5€)	Eeldatav maamaks 2024. aastal
Maatulundusmaa (põllumaa) Peipsiääre vald 169177 m²	73,4	388,89 (0,5%)	80,74	80,74 (2023 + 10%)
Maatulundusmaa (metsamaa) Kuusalu vald 82897 m², mereäärne	21,39	14,49 (0,5%)	23,53	14,49 (2024 uus hind ja uus määr)
Elamumaa Kose vald 997 m²	32	204,335 (0,5%)	35,2	37 (2023 + 5€)
Tootmismaa/ärimaa Pärnu linn 8679 m²	386,01	1522,3 (1%)	424,61	424,61 (2023 + 10%)

* Paljud kohalikud omavalitsused on juba avalikkusele teada andnud, et nemad maksimaalset lubatavat maksumäärat ilmselt ei kehtesta.

Maamaksu kasvupiirangu kehtivuse kohta on erandeid. Näiteks, kui on muutunud maa sihtotstarve põllumaast ärimaaks, siis sellisel juhul oleks inimese maamaks olnud suurem ka ilma maa korralise hindamiseta ja maamaksu kasvupiirangut sellisel kujul rakendada ei saa. Kui muutub katastriüksuse sihtotstarve või pindala, siis arvutatakse maksustamishind ümber nii, nagu oleks katastriüksus sellisena eksisteerinud 2022. aasta hindamise ajal.

Lisaks säilib 2024. aastal kodualuse maa maksuvabastus ning uue meetmena laieneb kodualuse maa maksuvabastus täies ulatuses sellistele kodudele, mis asuvad ühes hoones koos mõne äripinnaga.

Inforuumis orienteerumist raskendavad hetkel valitsuses toimuvad arutelud selle üle, mida soovitakse maamaksuseaduses muuta. Kinnitame, et 2024. aastal rakenduvad muudatused sellisel kujul nagu need on käesolevas artiklis selgitatud. Valitsus plaanib arutada maamaksutõusu piirangutest ja kodualuse maa maksuvabastusest loobumist, kuid seda enne 2025. aastat ei juhtu. Kuna kohalikud omavalitsused saavad määrata tõusu edaspidi ise otsustada, peab neil olema piisav aeg selleks. Rahandusministeerium ja Regionaalministeerium töötavad maamaksu muutmise ettepanekud välja suve jooksul.