



JÄRVA VALLAVOLIKOGU

MÄÄRUS

EELNÕU

Maamaksu tõusu piirmäära ja kodualuse maa maksusoodustuse kehtestamine

Järva-Jaani

11.08.2025 nr 1-4/2025/87

Määrus kehtestatakse maamaksuseaduse § 8¹ lõike 1 ja § 11 lõike 1 alusel.

§ 1. Maamaksu tõusu piirmäär

Kehtestada maamaksu aastase suurenemise maksimaalne piirmäär 10 protsenti.

§ 2. Kodualuse maa maksusoodustus

Kehtestada kodualuse maa maksusoodustus 100 eurot.

§ 3. Määruse jõustumine ja rakendamine

- (1) Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.
- (2) Määruse paragrahvides 1 ja 2 nimetatud määrad rakenduvad 1. jaanuaril 2026.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Ellram

Vallavolikogu aseesimees

Seletuskiri

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

Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Maamaks on maa maksustamishinnast lähtuv maks (maamaksuseaduse (MaaMS) § 1 lg 1). Tulenevalt maamaksuseadusest võib kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestada maksumäärad (MaaMS § 5 lg 1), maamaksu aastase suurenemise maksimaalse piirmäära vahemikus 10-100 protsenti, (MaaMS § 8¹ lg 1) ja kodualuse maa maksusoodustuse kuni 1000 eurot (MaaMS § 11 lg 1) hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. oktoobriks.

Maamaksumäärad kehtestas Järva Vallavolikogu 26.09.2024 määrusega nr 16 järgmiselt:

- 1) elamumaal ja maatulundusmaa õuemaal kõlvikul 1 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 2) punktis 1 nimetamata maatulundusmaal 0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 3) punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maal 1 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

Kui 2. oktoobriks ei ole muudetud maksumäärasid maamaksu infosüsteemi sisestatud, arvutatakse maamaks eelmisel aastal kehtinud määrade järgi.

Tabel 1. Maamaksuseaduse võrdlus 2025. a ja 2026. a

Maamaksuseadus 2025. a	Maamaksuseadus 2026. a
Maamaksu aastase kasvu piirmäär ühetaoline üleriigiliselt 50 protsenti juhul, kui 50 protsenti jäi alla 20 euro, tõusis maamaks 20 eurot (kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnast ja maamaksumäärast lähtuva maamaksu summani).	Alates 2026. aastast saavad kohalikud omavalitsused ise kehtestada maamaksu aastase kasvu piirmäära vahemikus 10% kuni 100%, kui tõus on väiksem kui 5 eurot, siis tõuseb maamaksu summa 5 euro võrra (kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnale ja maamaksumäärale tugineva maamaksu summani).
Kodualuse maa maksusoodustus oli 2025. aastal üleriigiliselt pindalapõhine (tiheasustusalal 0,15 ha ulatuses ja hajaasustusega alal 2 ha ulatuses).	Alates 2026. aastast saab kohalik omavalitsus otsustada summapõhise kodualuse maa maksusoodustuse suuruse üle, see soodustus võib olla kuni 1000 eurot ja maksusoodustuse piiri ületava osa eest tuleb tasuda maamaksu. Kodualuse maa maksusoodustuse määra kehtestamata jätmisel on kõik koduomanikud maksustatud, sest vaikimisi on väärtus 0 eurot.

Tabel 2. 2024, 2025 ja 2026 aastase kasvu piirmäärade võrdlus

Aastase kasvu piirmäär %-i eelmise aasta maamaksusummast*		
2024	2025	2026 jne
kuni 10% või 5 eurot.	kuni 50% või 20 eurot	KOV kehtestab piirmäära vahemikus kuni 10-100%
<i>Kui 10% on väiksem kui 5 eurot, on tõus 5 eurot</i>	<i>Kui 50% on väiksem kui 20 eurot, on tõus 20 eurot</i>	<i>Kui KOV piirmääraga oleks tõus väiksem kui 5 eurot, on tõus 5 eurot</i>

Maamaksu tõusu piirmääraga piiratakse maade väärtuse tõusust tulenevat maamaksu hüppelist tõusu (**MaaMS §-ga 8¹**). Maksu- ja Tolliameti andmetel on Järva valla 2025. aasta maamaksu arvestuslik summa ca 907 tuhat eurot, mis on 38 % suurem kui oli 2024. aastal (656 tuhat eurot), kusjuures summadest on juba maha arvatud kõik maksusoodustused ja -vabastused. Maamaksu summa peamise suurenemise taga oli üleriigiline maamaksu aastase kasvu piirmäära kehtestamine – 50 protsenti. Maamaksu summa 2026. a prognoosid erinevate stsenaariumite korral on esitatud seletuskirja lisas. **Kui 2. oktoobriks ei ole maamaksu summa aastase suurenemise piirmäära maamaksu infosüsteemi sisestatud, loetakse maamaksu summa aastase suurenemise piirmääraks 2026. aastal 10 protsenti.**

Maksusoodustuste tingimused ja erisused on sätestatud MaaMS §-s 11, <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062024005#para11>. Kodualuse maana käsitatakse maa omaniku omandis olevat või MaaMS §-s 10 nimetatud maa kasutaja kasutuses olevat maad, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kolvikut, kui sellel maal asuvas hoones on maa omaniku või kasutaja elukoht rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmete järgi. Kaas- või ühisomandis olevate kinnistute korral jaguneb soodustus proportsionaalselt vastavalt omandiõiguse ulatusele.

Kodualuseid maid on 2026. aastal prognoosis:

- üle 100 euro maksvaid maaüksuseid on 11;
- 50-100 eurot maksvaid maaüksuseid on 421;
- 5-50 eurot maksvaid maaüksuseid on 3324
- Alla 5 euro maksvaid maaüksuseid on 2153.

Sellest järeldub, et valdav osa kodualuseid maaüksuseid on maksustatud alla 50 euroga. Maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on alla 5 euro.

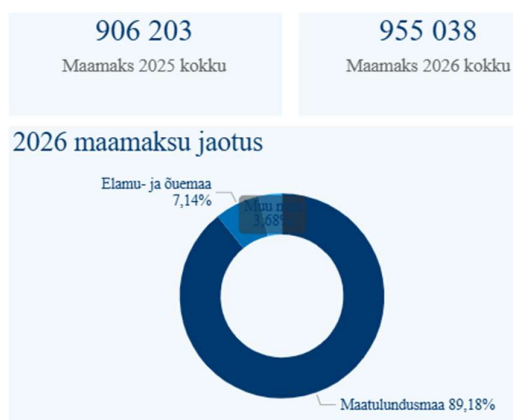
Kodualuse maa maksuvabastuse mõju Järva vallale oli 2023. a ca 27 tuh eurot, 2024. a ca 24 tuh eurot, 2025. a 51 tuh eurot, mis kajastas pindalapõhist koduomaniku soodustust. Koduomanike soodustuste summa 2026. a prognoosid on esitatud seletuskirja lisas (100 eurose maksusoodustusega ca 65 tuh eurot). Tulenevalt pidevast andmete üle kandmisest riiklikest registritest (maakataster, kinnistusraamat, riigi kinnisvararegister, rahvastikuregister jne) võib maamaksu laekumise lõplik summa muutuda.

Kokkuvõtvalt sõltub maamaksu summa põhiliselt aastasest kasvupiirangu protsendist ja koduomaniku soodustuse kehtestamisest, kuid kas soodustuse summa on 50 või isegi 1000 eurot, siis see ei hakka maamaksu summat eriti mõjutama.

2026 maamaksu kalkulaator

Koostöös PRIA ning Maksu- ja Tolliametiga valmis [maamaksu kalkulaator](#) 2026. a maamaksu suuruse arvutamiseks. Kalkulaator on allikregistrite põhine ning üldistatud, sisaldades alla 5 euroseid makseteatisi, mida maaomanikele ei esitata. Seetõttu prognoosib kalkulaator natuke suuremat maksulaekumist.

Järva valla 2026. a maamaksu prognoos kasutades 2026 maamaksu kalkulaatorit juhul, kui volikogu kehtestab määrusega koduomaniku soodustuseks 100 eurot ja aastase maksutõusu piirmääraks 10 protsenti.



Eelnõuga teeb vallavalitsus ettepaneku kehtestada alates 1. jaanuarist 2026. a aastase maamaksu tõusu piirmääraks **10** protsenti ja kodualuse maa maksusoodustuseks **100** eurot.

Rakendamisega seotud tegevused kulud/tulud

Määruse rakendamisega ei kaasne vallale rahalisi kulutusi. 2025. aasta arvestuslik maamaks on ca 907 tuhat eurot. Määruse vastuvõtmisel kasvab maamaksu laekumine valla eelarvesse 2026. a hinnanguliselt ca 47 tuhat eurot, so. 5,2 protsenti.

Määruse eelnõu on heaks kiidetud Järva Vallavalitsuse 12.08.2025 istungil ning edastatud menetlemiseks Järva Vallavolikogule.

Eelnõu ja seletuskirja koostas: Mati Tatrik, maakorralduse peaspetsialist.

Eelnõu oli arutusel 18.08.2025 eelarve- ja majanduskomisjoni koosolekul, kus otsustati suunata eelnõu volikogusse 1. lugemisele.