

Kohtla-Järve Linnavolikogu määruse „Maamaksumäära, maamaksu tõusu piirmäära ja kodualuse maa maksusoodustuse ning täiendavate maksusoodustuste kehtestamine“ eelnõu

SELETUSKIRI

Eelnõu algataja on Kohtla-Järve Linnavalitsus.

Menetleja on arengu- ja majandusvaldkonna abilinnapea Aleksandr Keivabu (tel 5748 0529, e-post aleksandr.keivabu@kjl.v.ee).

Kohtla-Järve Linnavolikogu 29. veebruari 2016. a määruse nr 97 „Kohtla-Järve Linnavalitsuse töökord“ § 4 lõike 21 kohaselt on eelnõu menetlejal kõik eelnõu algataja õigused ja kohustused vastavalt Kohtla-Järve Linnavolikogu töökorrale.

Eelnõu ja seletuskirja koostas Kohtla-Järve Linnavalitsuse arengu- ja majandusteenistuse peamaakorraldaja Enno Kaare (tel 5427 0048, e-post enno.kaare@kjl.v.ee).

1. Sissejuhatus

Maamaksuseaduse 1. märtsil 2025. a kehtima hakanud redaktsioonis muudeti § 8¹ lõiget 1, mille kohaselt kehtestab kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu määrusega maamaksu aastase suurenemise maksimaalse piirmäära vahemikus 10–100 protsenti hiljemalt maksustamisperioodile eelneva aasta 1. oktoobriks. Muudeti ka § 11 lõiget 1, mille kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu määrusega kehtestada sama paragrahvi lõikes 1¹ sätestatud tingimustel kodualuse maa maksusoodustuse kuni 1000 eurot hiljemalt maksustamisperioodile eelneva aasta 1. oktoobriks. Samuti muudeti § 11 lõikeid 5 ja 6, milles sätestati isikud, kellele kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu võib määrata täiendavad soodustused.

Maamaksuseaduse 1. jaanuaril 2026. a kehtima hakkava redaktsiooni kohaselt muutuvad veel maamaksuseaduse § 8¹ lõiked 1¹, 2 ja 4, mis täpsustavad maamaksu tõusu piirmäära rakendamist, ning § 11 lõiked 1¹, 2, 7 ja 8. Paragrahvi 11 lõigetes 1¹ ja 2 defineeritakse kodualuse maa mõiste. Lõikes 7 antakse uuendatud volitusnorm volikogule täiendava maksusoodustuse saamise korra kehtestamiseks. Lõikes 8 kehtestatakse, et koduomaniku soodustust ja täiendavaid soodustusi kasutada sooviv isik peab vastama kehtestatud nõetele maksustamisaasta 1. jaanuari seisuga.

Koduomaniku maksusoodustust ja täiendavaid maksusoodustusi võib volikogu kehtestada, kuid ei ole kohustatud kehtestama. Senini on sellised soodustused Kohtla-Järve linnas olemas olnud. Eelnõuga nähakse ette nendega jätkamist. Senini olid need soodustused pindalapõhised, alates 2026. aastast on aga summapõhised. Soodustuse suuruse määramisel on arvestatud väikese varuga, lähtudes sellest, et 2026. aastal toimub järjekordne maa korraline hindamine, mille alusel määratavad maa maksustamishinnad jõustuvad 1. jaanuaril 2028, ja et uued maksustamishinnad võivad olla mõnevõrra suuremad praegustest.

2. Eelnõu sisu

Määrus kehtestatakse maamaksuseaduse 1. jaanuaril 2026. a kehtima hakkava redaktsiooni § 5 lõike 1, § 8¹ lõike 1 ning § 11 lõigete 1, 5, 6 ja 7 alusel.

Paragrahviga 1 sätestatakse maamaksumäärad järgnevateks aastateks kõigile kolmele sihtotstarbegrupile:

- 1) elamumaale ja maatulundusmaa õuemaale kõlvikule 0,1–1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 2) punktis 1 nimetatud maatulundusmaale 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;
- 3) punktides 1 ja 2 nimetatud sihtotstarbega maale 0,1–2,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

Volikogul tuleb määrata kolmele sihtotstarbegrupile maamaksumäär seaduses sätestatud vahemikus.

Kui tekib vajadus maksumäärasid muuta, saab seda teha täiendava määrusega. Kui selleks vajadust ei teki, pole igal aastal vaja uut määrust kehtestada. Eelnõu kohaselt kehtestatakse kõigile kolmele grupile maksimaalsed lubatud maksumäärad. Teisel ja kolmandal grupil olid maksumäärad maksimaalsed juba 2025. aastal. Eelnõuga kehtestatakse maksimaalne määr ka esimesele grupile. Kohtla-Järve linna elanikele (rahvastikuregistri elukohakande alusel) kompenseeritakse maksutõus kodualuse maa soodustusega.

Paragrahviga 2 kehtestatakse maamaksu tõusu piirmäär. Eelnõu kohaselt on maksimaalseks piirmääraks 100 protsenti ehk maamaks saab maksimaalselt suurened a kaks korda. Tegelik suurenemine sõltub maksukohustusest – maamaks ei saa tõusta kõrgemale maa maksustamishinna ja maamaksu määra alusel arvutatud maksukohustusest. Kaitsemehhanism rakendub üldse 400 maakasutusele summas üks sent kuni 373,21 eurot maakasutuse kohta (maakasutusi on kokku 30 204). Kohtla-Järve linnas on tegelik maamaksu tõus valdavalt 33%. Maakasutustel, millele rakendub kaitsemehhanism, tõuseb maamaks ka 2027. aastal.

Järgnevas tabelis on valik näiteid maamaksu tõusu piirmäära mõjust maamaksule.

Maksumaksja	Maamaks 2025	Maamaks 2026	Kasv € kokku	Kasv % keskm	Kasv 2027 € kokku
Maa- ja Ruumiamet, 399 maakasutust	22 290,87	35403,07	13112,20	59	835,40 25 maakasutust
Kliimaministeerium, 10 maakasutust	1 211,30	2395,63	1184,33	98	0
Kirde Varad AS, 120 maakasutust	15 812,06	23026,53	7214,47	46	67,14 6 maakasutust
Rahandusministeerium, 1022 maakasutust	5422,68	7398,45	1975,77	36	516,69 4 maakasutust
Riigimetsa Majandamise Keskus, 50 maakasutust	1493,88	1573,48	79,6	5	0
VKG Plastic OÜ, 2 maakasutust	3 328,44	4 437,92	1109,48	33	0
Virumaa Kodud OÜ, 11 maakasutust	19,74	33,33	13,59	69	0
OÜ Järve Biopuhastus, 21 maakasutust	1517,36	2430,46	913,1	60	136,42 5 maakasutust

11. juuni 2025. a seisuga on maamaksu infosüsteemis Maa- ja Ruumiametil Kohtla-Järve linnas kokku 399 maakasutust. Kõigi maakasutuste pealt kokku on maamaksu kasv 13 112,20 eurot, mis on keskmisena 59% maakasutuse kohta. Seejuures mõnel maakasutusel ei pruugi maamaks tõusta, kuid 25 maakasutusel tõuseb maamaks kaks korda ja rakendub kaitsemehhanism. Nendel 25 maakasutusel tõuseb maamaks ka 2027. aastal kokku 835,40 eurot. Sarnaselt tuleb tõlgendada ka järgnevaid ridu.

Paragrahviga 3 kehtestatakse kodualuse maa maksusoodustuseks kuni 200 eurot. Maamaksuseaduse § 11 lõike 1¹ kohaselt käsitatakse kodualuse maana maa omaniku omandis olevat või maamaksuseaduse §-s 10 nimetatud maa kasutaja kasutuses olevat maad, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kõlvikut, kui sellel maal asuvas hoones on maa omaniku või kasutaja elukoht rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmete järgi. Kuni 2025. aastani on kodualuse maa maksusoodustuse alus pindalaline – kuni 1500 m². Alates 2026. aastast on soodustuse alus rahaline – kuni 1000 eurot. Kavandatud maksusoodustus ei kata täielikult vaid suurte elamukruntide – 3000 m² ja rohkem – puhul maksukohustust. Suure elamukrundi osalist maksukohustust ei saa käsitleda ebavõrdse kohtlemisena, eriti kui võrrelda korteriomandi omanikega. Korteriomandi omanikul ei ole üldreeglina (erandiks on väikesed kahe kuni kaheksa korteriga korterelamud) maad garaaži rajamiseks või köögivilja kasvatamiseks. Kui korteriomandi omanik soovib ise oma tarbeks köögivilja kasvatada, peab ta selleks eraldi maa omandama, näiteks mõnes aiandusühistus, ja selle eest ka maamaksu maksma. Maksusoodustus on kuni 200 eurot. See on soodustuse maksimummäär. Tegelik soodustuse määr sõltub tegelikust maksukohustusest ega saa olla

sellest suurem.

Paragrahviga 4 kehtestatakse täiendav kodualuse maa maksusoodustus maamaksuseaduse § 11 lõikes 5 sätestatud isikutele, kelleks on 1) riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saajad; 2) isikud, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime. Ka täiendav kodualuse maksusoodustus on alates 2026. aastast rahaline – kuni 1000 eurot. Eelnõus ettenähtud kuni 100 eurot on piisav, et katta suurte elamukruntide kodualuse maa maksusoodustusega katmata maamaksukohustus. Kuna tegemist on täiendava kodualuse maa maksusoodustusega, saab seda kasutada vaid maamaksuseaduse § 11 lõikes 1¹ sätestatud maa osas ega saa ümber kantida isiku mõne teise kinnisasja maamaksu katteks. Maksusoodustus on kuni 100 eurot. See on soodustuse maksimummäär. Tegelik soodustuse määr sõltub tegelikust maksukohustusest ega saa olla sellest suurem.

Paragrahviga 5 kehtestatakse täiendav kodualuse maa maksusoodustus maamaksuseaduse § 11 lõikes 6 sätestatud represseeritule ja represseerituga võrdsustatud isikule okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse tähenduses. Maksusoodustusena vabastatakse isik tema kasutuses olev maamaksuseaduse § 11 lõikes 1¹ nimetatud maa täielikult maamaksust.

Paragrahviga 6 kehtestatakse täiendava maksusoodustuse taotlemise kord (maamaksuseaduse § 11 lõige 7). Kui määruse §-s 3 sätestatud kodualuse maa maksusoodustus arvutatakse määruse kehtestamisel automaatselt maamaksu infosüsteemi poolt, siis määruse paragrahvides 4 ja 5 sätestatud täiendavate maksusoodustuste saamiseks tuleb isikul esitada avaldus. Hea halduse tava kohaselt ei pea isikud määruse kehtestamisel uut maksusoodustuse avaldust esitama, kui see on varem esitatud. Paragrahvi lõikes 1 on sätestatud maksusoodustuse avalduses esitatavad üldandmed. Lõigetes 2 kuni 4 on sätestatud lisadokument, mis tuleb esitada erinevatel alustel maksusoodustuse saamiseks. Avalduse esitamise tähtaega pole määruses määratud. Isik võib avalduse esitada igal ajal aastaringselt, kui tal tekib õigus maksusoodustusele, kuid maamaks ja soodustused arvutatakse maksustamisaasta 1. jaanuari seisuga (maamaksuseaduse § 11 lõige 8). Avaldus tuleb esitada vabas vormis kas digitaalselt allkirjastatud digidokumendina või paberil allkirjastatuna. Avaldus vaadatakse läbi haldusmenetluse seaduses sätestatud korras. Haldusmenetluse seaduse § 14 lõige 1 sätestab õiguse esitada haldusorganile avaldus (taotlus) vabas vormis. Puudub põhjus avaldajale piirangu seadmiseks ja kohustamiseks esitada avaldus kindlal blanketil või viisil. Maksusoodustuse taotleja võib vabalt valida, kas esitab avalduse paberil, e-posti teel digiallkirjastatuna või mõne elektroonilise keskkonna (näiteks SPOKU) kaudu, või paluda abi avalduse esitamiseks linnavalitsuse ametnikult.

Paragrahviga 7 kehtestatakse, et otsuse maksusoodustuse andmiseks või sellest keeldumiseks teeb Kohtla-Järve Linnavalitsus (täitevorgan) korraldusega (maamaksuseaduse § 11 lõike 7 kohaselt otsustab soodustuse andmise kohaliku omavalitsuse üksuse täitevorgan). Korralduse andmise aluseks on maksustamisaasta 1. jaanuari seis (maamaksuseaduse § 11 lõige 8). Korraldus antakse hiljemalt maksustamisaasta 20. jaanuariks. Sellisel juhul on kakskümmend päeva avalduste kontrollimiseks ja korralduse ettevalmistamiseks ning kümme päeva andmete kontrollimiseks ja sisestamiseks maamaksu infosüsteemi. Infosüsteem suletakse maksustamisaasta 1. veebruaril maksuteadete masstrükiks ettevalmistamiseks.

Paragrahviga 8 tunnistatakse kehtetuks kaks volikogu määrust.

Punktiga 1 tunnistatakse kehtetuks Kohtla-Järve Linnavolikogu 31. augusti 2023.a määrus nr 46 „Täiendava maamaksuvabastuse andmise kord“. Kord oli kehtestatud maamaksuseaduse § 11 lõike 7 alusel, mille volitusnorm on muutunud. Kuna volitusnorm ja maamaksuseaduse terminoloogia ja maksusoodustuste (varem maksuvabastused) sisu on muutunud, on mõistlik vana määrus kehtetuks tunnistada ja käesolevas määruses uus kord kehtestada (paragrahvid 6 ja 7).

Punktiga 2 tunnistatakse kehtetuks Kohtla-Järve Linnavolikogu 30. mai 2024. a määrus nr 65 „Maamaksumäära kehtestamine“. Selle määruse § 1 punkti 3 on juba muudetud. Käesoleva määruse eelnõuga nähakse ette ka punktis 1 sätestatu muutmine. Õigusselguse huvides on mõistlik, kui kõik maamaksuga seotud parameetrid (maksumäärad, maamaksu tõusu piirmäär, kodualuse maa

maksusoodustus ja täiendavad maksusoodustused) on leitavad ühest määrusest. Sellist lähenemist on soovitanud ka Maksu- ja Tolliamet.

Paragrahviga 9 määratakse määruse jõustumise ajaks 1. jaanuar 2026. a. See on sama päev, kui jõustub maamaksuseaduse redaktsioon, mis on aluseks käesolevale määrusele. Määrus tuleb kehtestada hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. oktoobriks ja määrusega kehtestatavad parameetrid tuleb sisestada maamaksu infosüsteemi maksustamisaastale eelneva aasta 2. oktoobriks, kuid määrus ei saa jõustuda enne seaduse jõustumist. Kuivõrd määrus ei jõustu tavalises korras, tuleb jõustumine määruses sätestada.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Määrus ei ole seotud Euroopa Liidu õigusega.

4. Määruse mõjud

Määruse mõjul Kohtla-Järve linna maamaksutulud kasvavad. Kasvab ka kodualuse maamaksu soodustus.

Maamaksu infosüsteemi 11.06.2025 andmete alusel, kui elamumaa maksumäär on 1%, kaitsemehhanism 100%, kodualuse maamaksu soodustus 200 eurot ja pensionäri täiendav soodustus 100 eurot:

	2024. a	2025. a	2026. a
Maamaksu summa	157 073 €	212 653 €	340 773 € +128 120
Pensionäri ja represseeritu soodustuste summa	332 €	337 €	60 €
Pensionäri soodustuste summa (v.a kui pensionär on ka represseeritu)	332 €	337 €	60 €
Koduomaniku soodustuste summa	48 691 €	56 226 €	114 446 € + 58 220

Määruse mõjul maksumaksja maksukohustus kasvab kuni kaks korda, kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnale ja maamaksumäärale tugineva maamaksu summani. Kaitsemehhanism rakendub üldse 400 maakasutusele summas üks sent kuni 373,21 eurot maakasutuse kohta (maakasutusi on kokku 30 204). Kohtla-Järve linna elanikele (rahvastikuregistri elukohakande alusel) kompenseeritakse maksutõus kodualuse maa maksusoodustusega. Pensionäridel ja osalise või puuduva töövõimega isikutel on võimalus täiendavale maksusoodustusele.

5. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud

Määruse rakendamisel ei ole vajalikud täiendavad tegevused, millest võiks tekkida kulusid või tulusid.

6. Määruse jõustumine

Määrus avaldatakse tavalises korras Riigi Teatajas, kuid jõustub 1. jaanuaril 2026. a – samalpäeval, kui jõustub maamaksuseaduse redaktsioon, mis on aluseks käesolevale määrusele.