

# Kodualuse maa maamaksusoodustuse rakendamine

1. Millised eeldused peavad olema täidetud, et isik saaks kodualuse maa maamaksusoodustust?
2. Kas kodualuse maa maamaksusoodustuse saamiseks tuleb maamaksu subjektile esitada avaldus?
3. Millises ulatuses on kodualuse maa maamaksust vabastatud maa ühis- ja kaasomanikud?
4. Millises ulatuses on kodualuse maa maamaksust vabastatud korteriomandi omanikud, kes elavad hoones, kus asuvad lisaks eluruumidele ka äripinnad?
5. Kas kohaliku omavalitsuse üksus võib lisaks MaaMS § 11 lõikes 1 nimetatud soodustusele täiendavalt maamaksust vabastada pensionärid ja represseeritud?
6. Millises registris sisalduvad andmed hooneühistu liikmete osamaksude proportsiooni kohta?
7. Millises registris sisalduvad andmed maatulundusmaa õuema kõlvikute pindalade kohta?
8. Kuidas arvutada kodualuse maa maamaksusoodustust, kui kinnistusraamatu andmetel on kinnistu koosseisus mitu katastriüksust ja hoone asub üksnes ühel neist katastriüksustest?
9. Kas kodualuse maa maamaksusoodustuse saamiseks peab maal asuv hoone olema registreeritud riiklikus ehitisregistris?
10. Kas kodualuse maa maamaksusoodustuse saamiseks peab maal asuma elamu?
11. Kui rahvastikuregistris on isiku elukoha aadress märgitud valla täpsusega, kas siis isik saab kodualuse maa maamaksusoodustust?
12. Kas kodualuse maamaksusoodustuse arvutamisel arvestatakse ka maakatastris kajastatud elamumaa kõlvikuid?
13. Kui maamaksu subjektile kuulub ühes kortermajas mitu korteriomandit, siis millisel neist saab rakendada kodualust maamaksusoodustust?

---

## 1. Millised eeldused peavad olema täidetud, et isik saaks kodualuse maa maamaksusoodustust?

Seaduse kohaselt on maamaksusoodustuse saamise eelduseks vajalik nelja asjaolu üheaegne esinemine:

- isik peab olema maa omanik või maa kasutaja maamaksuseaduse (*edaspidi MaaMS*) § 10 mõistes;
- maa peab olema elamumaa sihtotstarbega või maatulundusmaa sihtotstarbega maa koosseisu kuulub õuema kõlvik;
- maal asub hoone;
- maal asuvas hoones on maa omaniku või maa kasutaja püsiv elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.

## 2. Kas kodualuse maa maamaksusoodustuse saamiseks tuleb maamaksu subjektile esitada avaldus?

Maa omanikul ega MaaMS §-s 10 nimetatud maakasutajal ei ole maksusoodustuse saamiseks vaja avaldust esitada. Maksusoodustus arvestatakse automaatselt.

## 3. Millises ulatuses on kodualuse maa maamaksust vabastatud maa ühis- ja kaasomanikud?

Kui maa on isikute ühis- või kaasomandis ning nende elukoht on rahvastikuregistri andmetel maamaksust vabastatud maal asuvas hoones, siis on nad vabastatud maamaksu tasumisest nende kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas tiheasustusega alal sõltumata ühis- või kaasomanike arvust kokku 1500 m<sup>2</sup> ning hajaasustusega alal kokku kuni 2 ha ulatuses. Maamaksu tasumisest on vabastatud üksnes maa ühis- või kaasomanikud, kelle elukoht on vastavalt rahvastikuregistri andmetele maamaksust vabastatud maal asuvas hoones. Maa ühis- või kaasomanikud on maamaksu tasumisest vabastatud proportsionaalselt oma osa suurusele maatükist. Näiteks kui tiheasustusega alal asuv 1500 m<sup>2</sup> suurune hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maatükk kuulub võrdsetes osades kahe isiku kaasomandisse ja vaid ühe kaasomaniku elukoht on maatükil asuvas hoones, siis on maamaksu tasumisest vabastatud vaid hoones oma elukoha registreerinud kaasomanik 750 m<sup>2</sup> ulatuses.

Korteriomandite omanike osas sätestab seadus erandi. Seaduses sätestatud tingimustele vastav iga korteriomandi omanik on vabastatud maamaksu tasumisest kortermaja juurde kuuluva elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas tiheasustusega alal kokku 1500 m<sup>2</sup> ning hajaasustusega alal kokku kuni 2 ha ulatuses.

#### **4. Millises ulatuses on kodualuse maa maamaksust vabastatud korteriomandi omanikud, kes elavad hoones, kus asuvad lisaks eluruumidele ka äripinnad?**

Maa omanikud, kellele kuuluva maa sihtotstarve on osaliselt elamumaa ja osaliselt ärimaa, omavad kaasomandina nii elamise otstarbeks ette nähtud maad kui ka ärilisel eesmärgil kasutatavat maad. Tulenevalt [korteriomandiseadusest](#) ning [asjaõigusseaduse](#) kaasomandi valdamist, kasutamist ja käsutamist reguleerivatest sätetest, peab isik maksma vastavalt temale kuuluva osa suurusele kaasomandil lasuvaid makse ning maamaksuseadusest tulenevalt maamaksu proportsionaalselt korteriomandi suurusega nii elamumaa kui ka ärimaa eest. Kui elamumaalt on korteriomaniik maamaksu tasumisest vabastatud, siis temale kaasomanikuna kuuluva ärimaa osa eest tuleb korteriomaniikul tasuda ka edaspidi maamaksu proportsionaalselt korteriomandi suurusega.

#### **5. Kas kohaliku omavalitsuse üksus võib lisaks MaaMS § 11 lõikes 1 nimetatud soodustusele täiendavalt maamaksust vabastada pensionärid ja represseeritud?**

Kohaliku omavalitsuse üksus võib MaaMS § 11 lõigete 5 ja 6 kohaselt täiendavalt vabastada maamaksust [riikliku pensionikindlustuse seaduse](#) alusel pensioni saaja tema omandis või kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas tiheasustusega alal kuni 1500 m<sup>2</sup> ulatuses ja represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isiku okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse mõistes tema omandis või kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas. Seega koos MaaMS § 11 lõikes 1 sätestatud vabastusega võib riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saaja saada maamaksuvabastust kokku 3000 m<sup>2</sup> ulatuses juhul, kui vastav kinnistu on rahvastikuregistri kohaselt isiku elukohaks. Väljaspool tiheasustusega ala on seaduses sätestatud tingimustele vastav riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saaja vabastatud elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku kohta kuni 2,0 ha ulatuses. Pensioni saaja ei pea olema maa ega hoone omanik vaid ta võib olla MaaMS §-s 10 sätestatud maakasutaja.

Represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isiku kasutuse olev kogu elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku võib vabastada maamaksust olenemata sellest, kas maaüksus asub tiheasustusega alal või mitte. Represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isik ei pea olema maamaksu vabastuse

taotlemisel maa ega hoone omanik vaid ta võib olla MaaMS §-s 10 sätestatud maakasutaja.

## **6. Millises registris sisalduvad andmed hooneühistu liikmete osamaksude proportsiooni kohta?**

Info hooneühistu liikmete nimekirja ja liikmete osamaksude proportsiooni kohta on kättesaadav mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrist aadressil <https://ariregister.rik.ee/>.

## **7. Millises registris sisalduvad andmed maatulundusmaa õuema kõlvikute pindalade kohta?**

Maakatastriseaduse § 10 lõike 1 kohaselt peavad katastriüksuse plaanile olema kantud katastriüksuste piirid, ehitised (hooned, rajatised), kõlvikute paiknemine ja kitsendusi põhjustavate objektide asukoht ning andmed kõlvikute pindalade kohta. Kuna andmeid katastriüksuste kõlvikulise koosseisu kohta ei ole kajastatud peale maakatastri üheski teises riiklikus registris, siis on õuema kõlviku kindlaksmääramisel võimalik lähtuda üksnes maakatastrisse kantud andmetest. Ka maatüki maksustamishinna arvutamise aluseks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 22.05.2001 määruse nr 179 „Maa maksustamishinna arvutamise kord“ §-le 3 maakatastrisse kantud andmed, millega on võimalik tutvuda Maa-ameti geoportaalis aadressil <http://geoportaal.maaamet.ee/>.

## **8. Kuidas arvutada kodualuse maa maamaksusoodustust, kui kinnistusraamatu andmetel on kinnistu koosseisus mitu katastriüksust ja hoone asub üksnes ühel neist katastriüksustest?**

Kui kinnistusraamatu andmetel on kinnistu koosseisus mitu katastriüksust ja hoone asub üksnes ühel neist katastriüksustest, arvutatakse maamaksusoodustus üksnes selle katastriüksuse osas, millel asub hoone. MaaMSi § 11 lõike 1 eesmärgiks on vabastada koduomanik talle kuuluva või tema kasutuses oleva hoone aluse ning hoone juurde kuuluva maa eest maamaksu tasumisest. Kuna katastriüksus, millel ei asu maa omaniku või maakasutaja hoonet, ei ole vajalik hoone teenindamiseks või seal asub hoone, mis ei ole rahvastikuregistri andmetel isiku elukoht, siis ei vabastata maa omanikku või maa kasutajat maamaksu tasumise kohustusest vastava katastriüksuse osas.

## **9. Kas kodualuse maa maamaksusoodustuse saamiseks peab maal asuv hoone olema registreeritud riiklikus ehitisregistris?**

MaaMS § 11 lõike 1 kohaselt peab maamaksusoodustuse saamiseks maamaksu subjektile kuuluval või tema kasutuses oleval maal asuma faktiliselt hoone. Maamaksusoodustuse saamine ei sõltu asjaolust, kas hoone on riiklikus registris registreeritud või mitte.

## **10. Kas kodualuse maa maamaksusoodustuse saamiseks peab maal asuma elamu?**

MaaMS § 11 lõike 1 kohaselt ei ole hoone liik oluline. Maamaksusoodustuse saamiseks peab maamaksu subjektile kuuluval või tema kasutuses oleval maal asuma hoone.

## **11. Kui rahvastikuregistris on isiku elukoha aadress märgitud valla täpsusega, kas siis isik saab kodualuse maa maamaksusoodustust?**

Ei saa, sest MaaMS § 11 lõike 1 kohaselt peab maa omaniku või maa kasutaja püsiv elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele olema maal, mille osas isik soovib maamaksusoodustust, asuvas hoones.

## **12. Kas kodualuse maamaksusoodustuse arvutamisel arvestatakse ka maakatastris kajastatud elamumaa kõlvikuid?**

MaaMS § 11 lõike 1 kohaselt saab maamaksust vabastada üksnes elamumaa sihtotstarbega maa või maatulundusmaa sihtotstarbe koosseisu kuuluva õuema kõlviku. Osadel elamumaa katastriüksuste plaanidel on küll informatiivse väljana ära märgitud ka kõlvikud, n.t õuema, haritav maa, looduslik rohumaa, kuid maamaksu arvutamisel elamumaa osas määratud kõlvikuid ei arvestata.

Keskkonnaministri 30.11.2001 määruse nr 50 „[Maa korralise hindamise tulemuste kehtestamine](#)“ lisades ei ole elamumaa osas määratud kõlvikutele eraldi väärtust. Seega pole võimalik elamumaa osas määratud kõlvikutele eraldi väärtust arvutada.

## **13. Kui maamaksu subjektile kuulub ühes kortermajas mitu korteriomandit, siis millisel neist saab rakendada kodualust maamaksusoodustust?**

Kui isiku elukohaks on vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele kortermajas asuv üks korteriomanditest, siis on isik vabastatud maamaksu tasumise kohustusest üksnes tema elukohaks oleva korteriomandi juurde kuuluva maa osas.