



Õiguskantsler

Teie 22.02.2021 nr

Meie 24.03.2021 nr 7-4/210587/2102051

Maamaksuvabastuse tingimuste tõlgendamine

Austatud []

Küsisite õiguskantslerilt, kuidas tõlgendada [maamaksuseaduse](#) (MaaMS) § 11 lõikes 6 repressseeritutele ette nähtud maksuvabastuse tingimusi. Kirjutasite, et Rahandusministeeriumi ja Maksu- ja Tolliameti tõlgenduse järgi on võimalik maksuvabastust anda vaid kinnistu eest, millel asuvas hoones on repressseeritu elukoht rahvastikuregistri andmete kohaselt.¹ Teie hinnangul seadus sellist tingimust ette ei näe.

Kodualuse maa omanikud on maamaksust vabastatud seaduse alusel, seega ei sõltu kodualuse maa maksuvabastus valla ega linna otsusest. MaaMS § 11 lõikes 1 on öeldud, et maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik või maa kasutaja tema omandis oleva elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku eest tiheasustusega alal kuni 0,15 hektari ning mujal kuni 2,0 hektari ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistri andmetele.

Niisiis on Riigikogu sidunud kodualuse maa maksuvabastuse üheselt mõistetavalt tingimusega, et inimese elukoht peab asuma rahvastikuregistri andmete kohaselt sellel aadressil.

Ülejäänud maamaksust vabastamise võimalused (MaaMS § 11 lõigetes 5 ja 6 sätestatud maksuvabastus pensionäridele, puuduva ja osalise töövõimega inimestele ning repressseeritutele ja nendega võrdsustatud inimestele) ei ole selgelt seotud tingimusega, et maatükil peab asuma maksuvabastuse taotleja rahvastikuregistrisse kantud elukoht.

MaaMS § 11 lõige 5 sätestab, et linn või vald võib täiendavalt vabastada maamaksust riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saaja või inimese, kellel on töövõimetoetuse seaduse

¹ MTA selgitus veebilehel <https://www.emta.ee/et/eraklient/maa-mets-soiduk-kutus-hasartmang/maamaksust>.

alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime. Maksuvabastus kehtib selle inimese kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku kohta linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal kuni 0,15 hektari ulatuses.

Linn või vald võib täiendavalt vabastada maamaksust ka represseeritu ja represseerituga võrdsustatud inimese ([okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse](#) mõistes) tema kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku osas (MaaMS § 11 lg 6).

Linn või vald otsustab MaaMS 11 lõigetes 5 ja 6 sätestatud maksuvabastuse andmise pärast seda, kui inimene on esitanud maksuvabastuse saamiseks kirjaliku taotluse. Maksuvabastus otsustatakse linna- või vallavolikogu kehtestatud ulatuses ja korra kohaselt.

MaaMS § 11 lõigete 5 ja 6 tõlgendamisel võib tõesti tekkida küsimus, mida tähendab lõigetes 5 ja 6 sõna „täiendavalt“.

Küsimus on selles, kas täiendava maksusoodustuse kehtestamine tähendab, et kohalik omavalitsus võib laiendada ainult lõikes 1 sätestatud kodualuse maa maksuvabastust, nähes ette maksuvabastuse suurema pindala eest, kui on sätestatud sama paragrahvi lõikes 1 (kuni 0,15 ha tiheasustusega alal ning kuni 2 ha maal). Sel juhul saaks kohalik omavalitsus täiendava maksusoodustuse ette näha üksnes maatükile, mille eest pensionär, represseeritu või puuduva või osalisega töövõimega inimene saab kodualuse maamaksu vabastust, kuid kohaliku omavalitsuse otsuse tulemusel saaks ta maksuvabastuse suuremas ulatuses kui 0,15 hektarit linnas või 2 hektarit maal.

Teisalt on võimalik seadust tõlgendada ka selliselt, et lisaks kodualuse maa maksuvabastusele saab kohalik omavalitsus ette näha täiendava maksuvabastuse teise maatüki eest, mille sihtotstarve on elamumaa või maatulundusmaa – viimasel juhul saaks maksuvabastust kohaldada õuemaa kõlvikule. Sel juhul saaks nt linnas elav pensionär või represseeritu kodualuse maa maksuvabastust linnas ning täiendavat maksuvabastust maal (suvila või maakodu aluse elamumaa eest või maatulundusmaa õuemaa kõlviku eest), kui linn või vald sellise maksuvabastuse otsustab kehtestada.

Seaduse kohaselt võib kohalik omavalitsus määrata täiendava maksuvabastuse ulatuse. Täiendav maamaksuvabastus ei olene seega ainult maamaksuseaduses sätestatud, vaid ka kohaliku omavalitsuse otsusest. Nii võib kohalik omavalitsus täiendava maamaksuvabastuse ulatust kehtestades ette näha, et kui inimesel on mitu maatükki, saab ta maksuvabastust ainult ühe maatüki eest. Sellisel juhul, kui inimene saab juba kodualuse maa maksuvabastust, siis talle teise maatüki eest maksuvabastust ei anta.

Mõned kohalikud omavalitsused tõlgendavad MaaMS § 11 lõikes 6 sätestatud maamaksuvabastust selliselt, et see maksuvabastus ei ole seotud rahvastikuregistri registreerimise tingimusega. Näiteks on Pärnu linn oma kodulehel [selgitanud](#), et represseeritule võimaldatakse maamaksuvabastust ühe elamumaa sihtotstarbega maatüki eest või maatulundusmaa sihtotstarbega maatüki õuemaa kõlviku eest ning represseeritu vabastatakse maamaksust sõltumata tema elukohast.

Maamaksuseaduse regulatsioon peaks olema kõigile selge ja üheselt mõistetav. Kuna täiendavate maamaksuvabastuste kehtestamist reguleerivad sätted on mitmeti tõlgendatavad, juhin ministri ja Riigikogu tähelepanu sellele, et maksuvabastuste tingimusi võib olla vaja õigusselguse huvides täpsustada.

2024. aastal on kavas korraldada maa hindamine, mille tagajärjel maamaks enamasti tõuseb. Niisuguses olukorras on väga oluline, et kohalikel omavalitsustel oleks ühtmoodi arusaam sellest, mida on võimalik MaaMS § 11 lõikes 5 ja 6 loetletud inimeste maksukoormuse leevendamiseks ette võtta.

Täna Teid olulise küsimuse eest.

Austusega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Teadmiseks (isikuandmeteta): Riigikogu rahanduskomisjon (rahanduskomisjon@riigikogu.ee),
Rahandusministeerium (info@fin.ee)