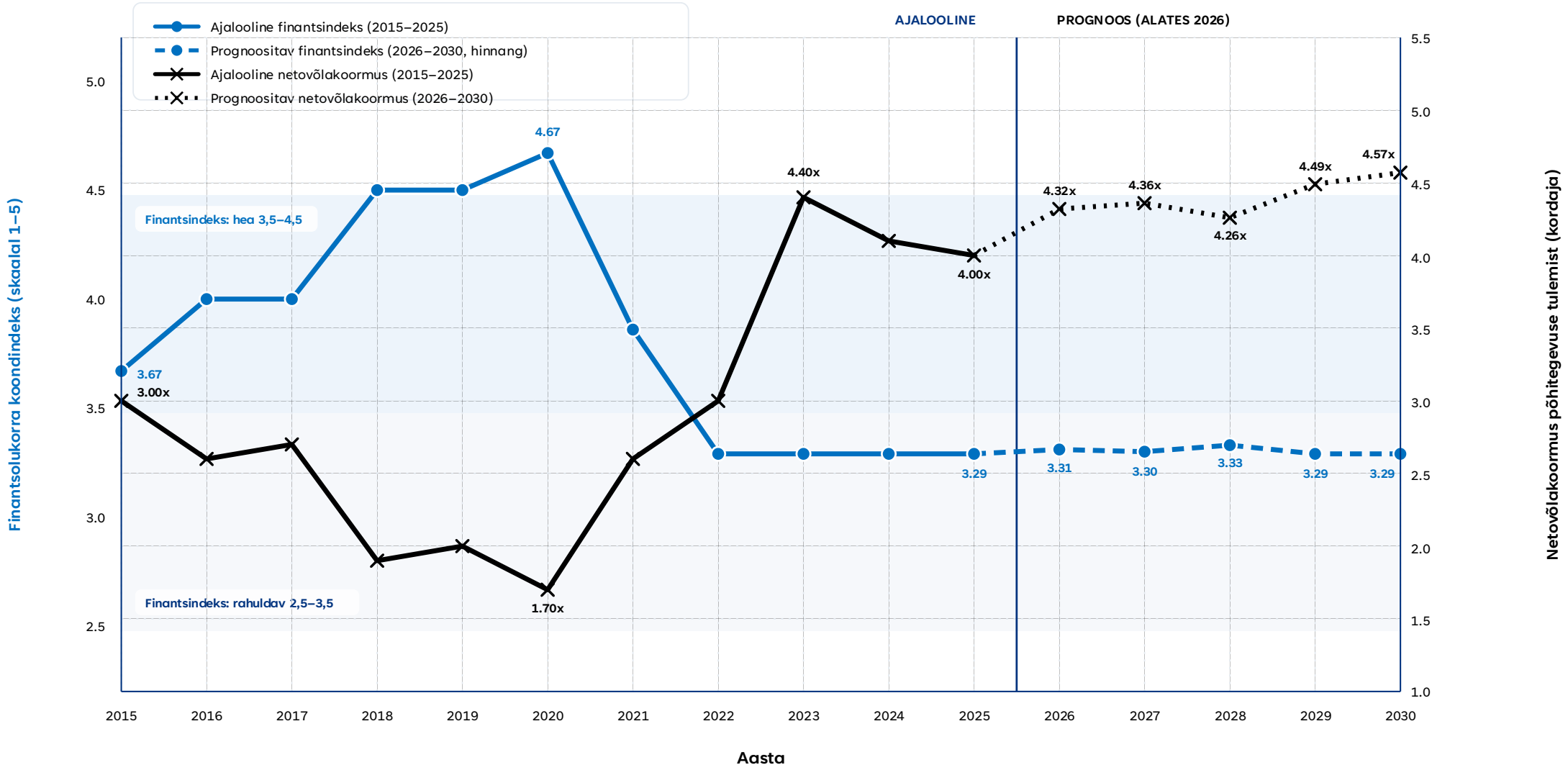
Omavalitsus kui maamaksu määraja

Piret Zahkna
Eesti Linnade ja Valdade Liit
finantsjuht-analüütik

EESTI LINNADE JA VALDADE LIIT

KOV-ide finantsolukord ja võlakoormus



Finantsindeksi prognoos 2026–2030 on hinnang ajaloolise seose põhjal netovõlakoormusega põhitegevuse tulemist ; netovõlakoormuse prognoos pärineb KOV 2026. a suveprognoosist.

OMA TULUDE OSAKAAL KOGUTULUDEST · 2023

12% Eesti KOV-id vs **43%** EL-i keskmine

Maamaks on üks väheseid tulusid, mida KOV saab ise mõjutada.

Kogu maamaksutulu laekub KOV-ile.

KOV-ide maamaksutulu, tulud ja kulud

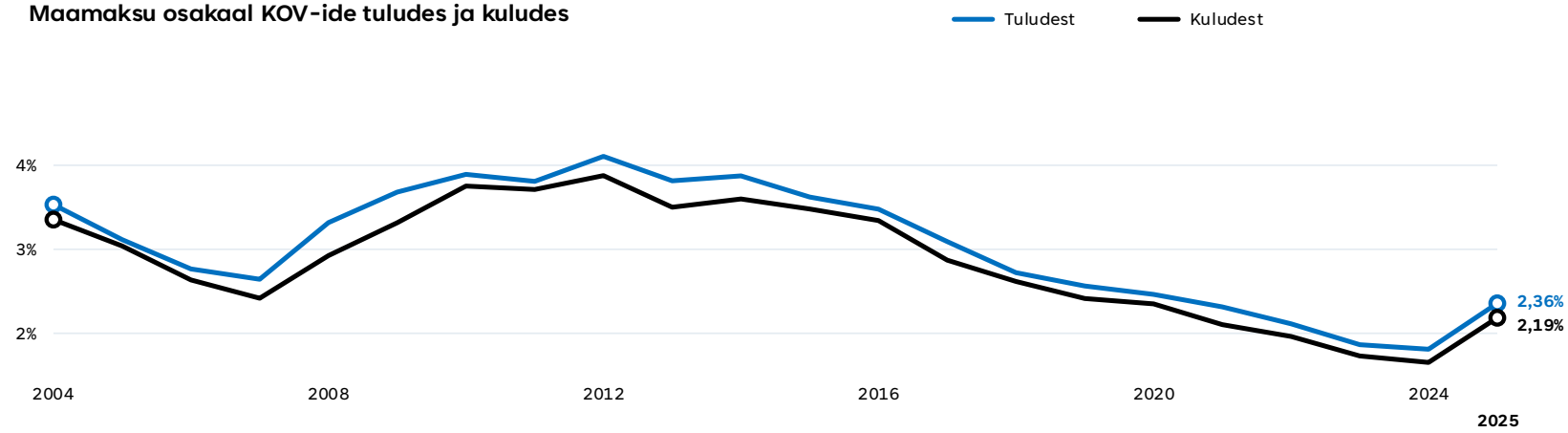
22 aastat · 2004–2025

MAAMAKSUTULU · 2025
81,0 mln € +38% võrreldes 2024. aastaga

KOV-IDE KOGUTULUD · 2025
3,43 mld € 4,0× 2004. aasta tasemest

KOV-IDE KOGUKULUD · 2025
3,70 mld € 4,1× 2004. aasta tasemest

Maamaksu osakaal KOV-ide tuludes ja kuludes

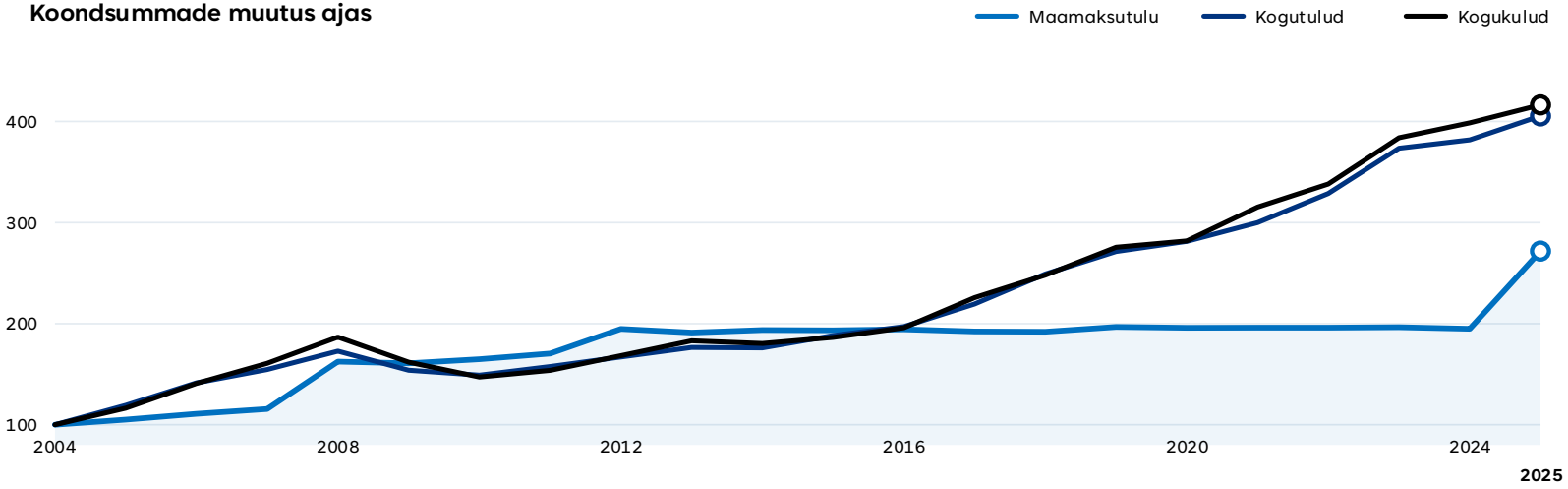


MAAMAKSU OSAKAAL

Tuludest 2,36%

Kuludest 2,19%

Koondsummade muutus ajas



2025 VÕRRELDES 2004. AASTAGA

Maamaksutulu	**2,67×**	
30,3 mln €		81,0 mln €
Kogutulud	**4,00×**	
858 mln €		3,43 mld €
Kogukulud	**4,10×**	
904 mln €		3,70 mld €

Maamaksu kujunemine ja KOV-i otsustuspädevus

MAA VÄÄRTUS → KOV-i MAKSUMÄÄR → AASTANE TÕUSUPIIR → VABASTUSED JA SOODUSTUSED → TASUDA

1 Maa väärtus

Maa- ja Ruumiamet

Hindab maa maksustamishinna korralise hindamise käigus.

KOV seda väärtust ei kehtesta.

MAA VÄÄRTUS
Maksustamishind (€)

2 Maksumäär

KOV kehtestab määra

Seaduse piirides, maa liigist sõltuvalt:

Elamumaa / õuemaa	**0,1–1%**
Maatulundusmaa	**0,1–0,5%**
Muu sihtotstarve	**0,1–2%**

Määr on protsent maa maksustamishinnast aastas.

3 Tõusupiir

KOV valib 10–100%

Piirab aastast kasvu võrreldes eelmise aasta maksuga enne vabastusi ja soodustusi.

Tõusupiiri arvestus
Kasvu ülempiir, mitte maksu lagi. Kui kasv jääb alla 5 €, lisandub 5 €; mitte üle arvestusliku maksusumma.

4 Vabastused ja soodustused

Seaduses ette nähtud vabastused
Maapõhised; KOV ei saa neid vabalt ise muuta.

KOV-i otsustatavad soodustused
Koduomanikule 0–1 000 €
Võib lisada pensionäri või represseeritu soodustuse.

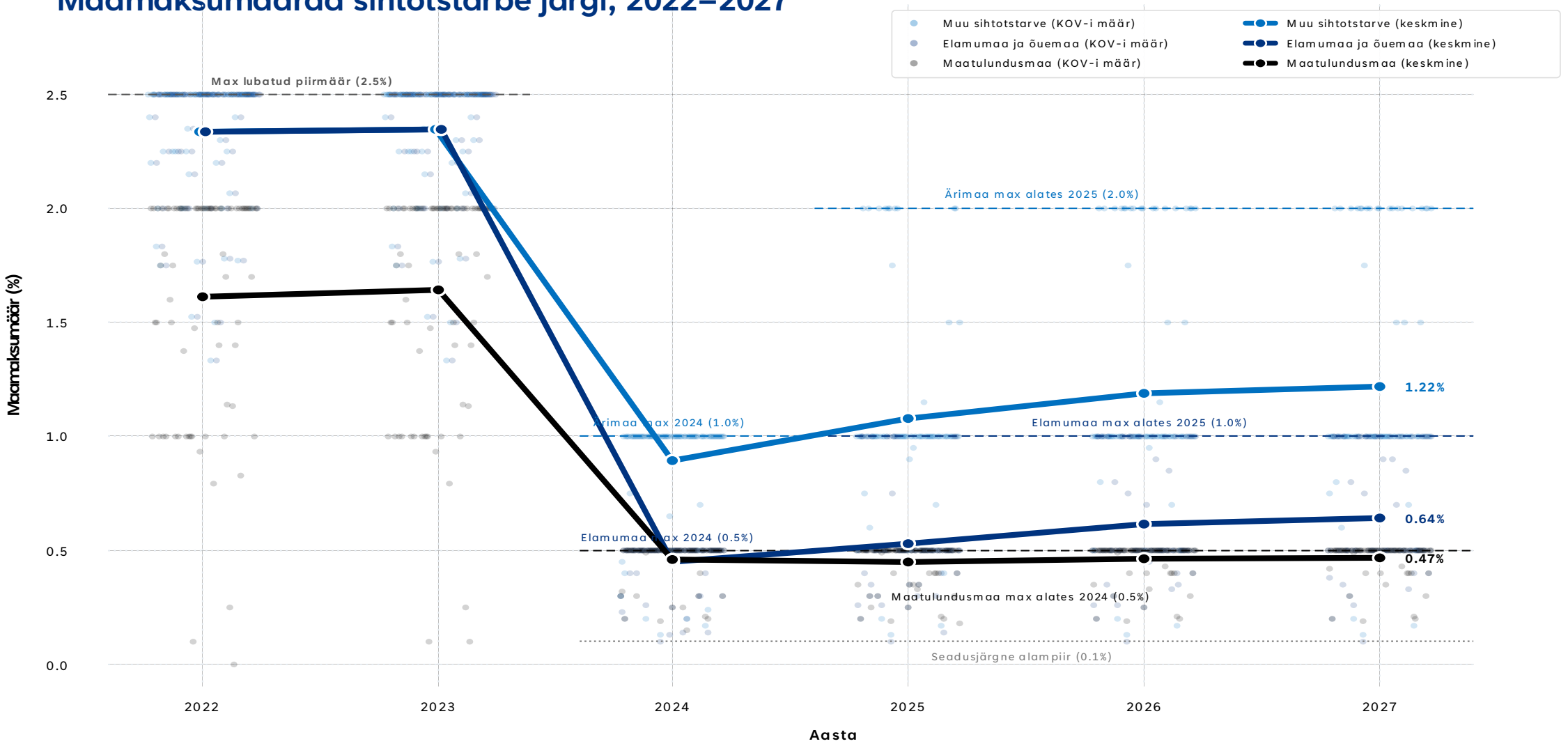
KOV-i otsused

MAKSUMÄÄR
Valib määra seaduse vahemikus.

TÕUSUPIIR
Valib aastase piiri 10–100%.

SOODUSTUSED
Kehtestab koduomaniku summa ja võimalikud lisasoodustused.

Maamaksumäärad sihtotstarbe järgi, 2022–2027



Maatulundusmaa

62 KOV-i

Maksimaalne maksumäär: 0,5%

Elamumaa ja õuemaa

22 KOV-i

Maksimaalne maksumäär: 1,0%

Muu sihtotstarve

19 KOV-i

Maksimaalne maksumäär: 2,0%

KOV-ide kehtestatud tõusupiirid

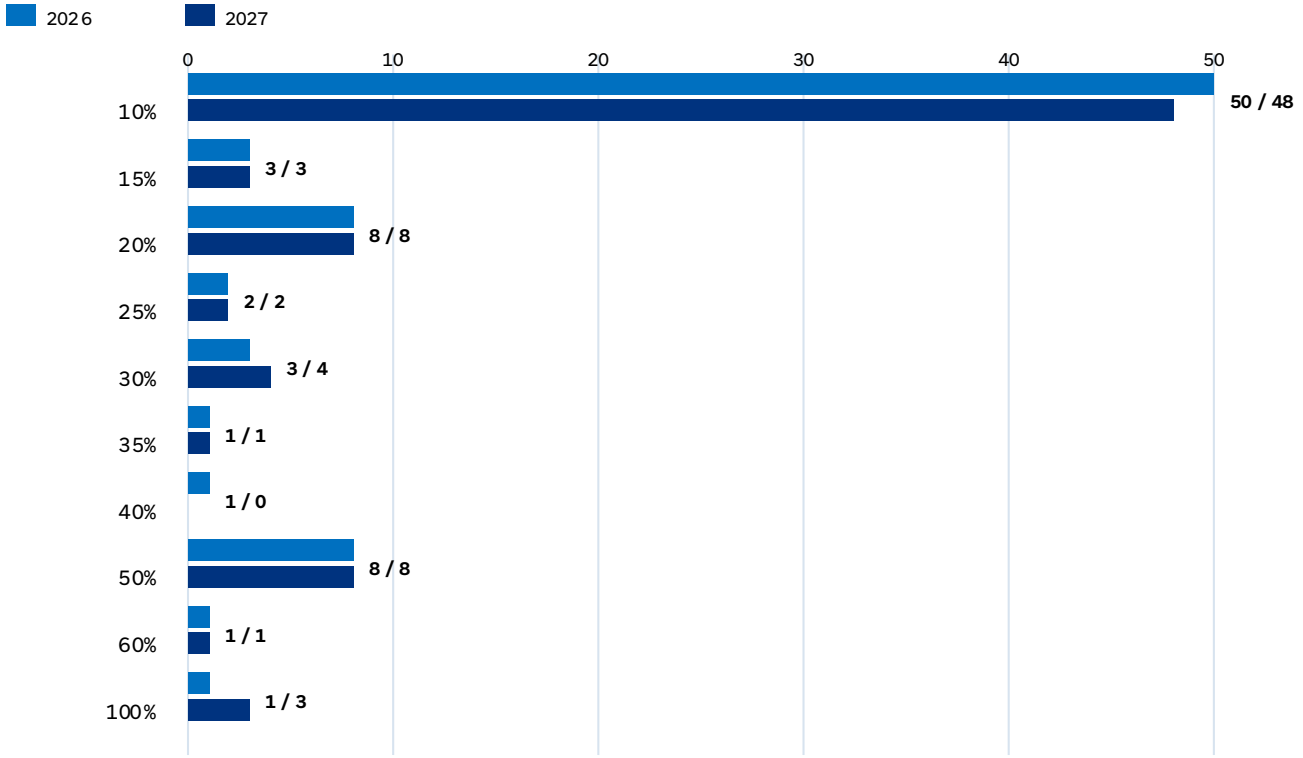
2026 ja 2027 · piirmäärade jaotus ning muutused

2026
78 KOV-i
10% valis 50 · 100% valis 1

2027
78 KOV-i
10% valis 48 · 100% valis 3

Sama 78 KOV-i
70 muutuseta
6 piirmäära tõusis · 2 langes

Piirmäärade jaotus KOV-ide arvuna



Arvud ribadel: 2026 / 2027

Statistika

	2026	2027
Keskmine (kõik KOV-id)	19,0%	21,2%
10% piiri valis	50 (64,1%)	48 (61,5%)
100% piiri valis	1 (1,3%)	3 (3,8%)

Muutunud piirmäärad (78 võrreldavat KOV-i)

Tõusis 6 · Langes 2 · Ei muutunud 70

100% piirmäär: 2026 Kohtla-Järve · 2027 Kohtla-Järve, Ruhnu ja Tori.

KOV-ide kehtestatud maamaksusoodustused

KODUOMANIKU SOODUSTUS

76 → 77 KOV-i

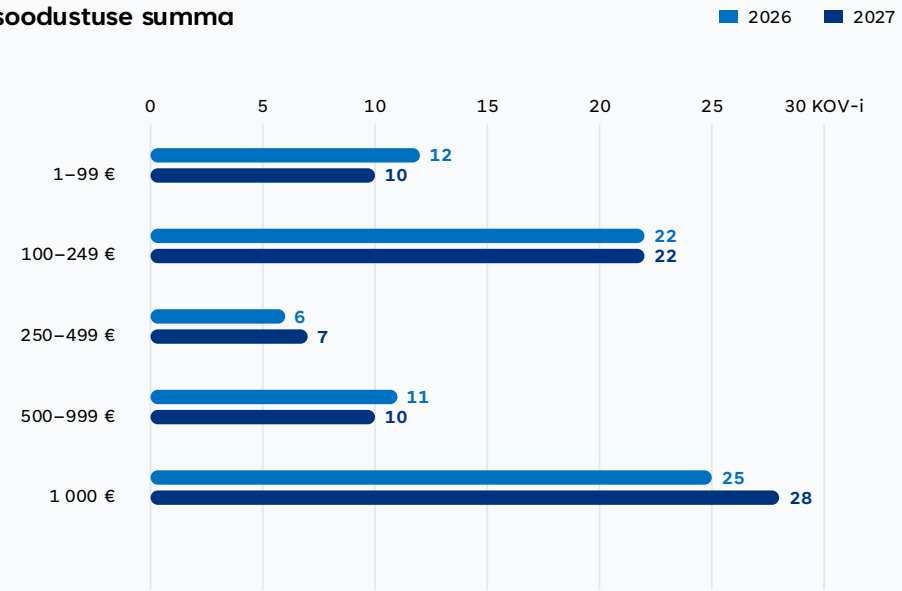
PENSIONÄRI SOODUSTUS

8 → 8 KOV-i

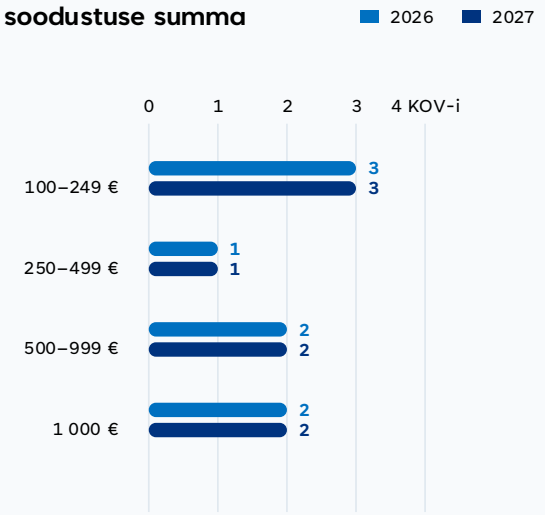
REPRESSEERITU SOODUSTUS

24 → 26 KOV-i

Koduomaniku soodustuse summa



Pensionäri soodustuse summa



Maa maksustamishinna tõus ei kandu automaatselt maksuteatisel

Näide: maksustamishind kasvab 2028. aastal 1,6 korda, määr jääb samaks

Näitaja	2027	2028
Maa maksustamishind	40 000 €	64 000 €
Maamaksumäär	0,5%	0,5%
Maks maksustamishinna ja määra järgi	200 €	320 €
Maks pärast 10% tõusupiiri	**200 €**	**220 €**
Näide 1: koduomaniku soodustus 250 € – elanik tasub	**0 €**	**0 €**
Näide 2: koduomaniku soodustus 100 € – elanik tasub	**100 €**	**120 €**

Eeldus: 2027. a maks enne soodustust on varasemate tõusupiiride järel 200 €; 2028. a: 200 × 1,10 = 220 €.

Koduomaniku soodustuse analüüs · 2026

ANALÜÜSITUD MAAMAKS ENNE SOODUSTUSI

34,06 mln €

SELLEST SOODUSTUSTEGA KAETUD

32,55 mln € 95,55%

PÄRAST SOODUSTUSI TASUDA JÄÄV

1,52 mln € 4,45%

KOV-IDE ARV, KUS SOODUSTUSI ÜLETAV SUMMA ON 0 €

43 KOV-i 78-st

Maksustamishinna 60% tõus ei kandu automaatselt inimese maksuteatisel.

Näites 1 katab soodustus kogu maksu mõlemal aastal; näites 2 kasvab aastane maks 100 eurolt 120 eurole ehk 20 euro võrra.

Aitäh!

Piret Zahkna
Eesti Linnade ja Valdade Liit
finantsjuht-analüütik