



SAKU VALLAVOLIKOGU

MÄÄRUS

Maamaksumäärade, piirmäära, kodualuse maa maksusoodustuse ja represseeritu maksuvabastuse kehtestamine

EELNÕU

Saku

21. august 2025 nr

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 2 ja maamaksuseaduse § 5 lõike 1, § 8¹ lõike 1, § 11 lõigete 1, 1¹ ja 6 alusel.

§ 1. Maamaksumäärade kehtestamine

Saku vallas kehtestatakse maamaksumäärad alates 1. jaanuarist 2026 järgmiselt:

- 1) elumumaale ja maatulundusmaa õuema kolvikule maamaksumääraks 0,5% maa maksustamishinnast aastas;
- 2) käesoleva paragrahvi punktis 1 nimetamata maatulundusmaale maamaksumääraks 0,5% maa maksustamishinnast aastas;
- 3) käesoleva paragrahvi punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale maamaksumääraks 1,5% maa maksustamishinnast aastas.

§ 2. Maamaksu tõusu piirmäära kehtestamine

Saku vallas kehtestatakse maamaksu aastase suurenemise piirmääraks 50%.

§ 3. Kodualuse maa maksusoodustuse kehtestamine

Saku vallas kehtestatakse maamaksuseaduse § 11 lõikes 1¹ sätestatud tingimustel kodualuse maa maksusoodustus kuni 500 eurot.

§ 4. Represseeritule ja represseerituga võrdsustatud isikule täiendava maksusoodustuse kehtestamine

Vabastada represseeritu täielikult maamaksu tasumisest maamaksuseaduse § 11 lõikes 1¹ nimetatud maa eest. Maksuvabastuse saamiseks tuleb esitada kirjalik avaldus Saku Vallavalitsusele hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 15. detsembriks.

§ 5. Määruse rakendussätted

- (1) Tunnistada kehtetuks Saku Vallavolikogu 15. juuni 2023. a määrus nr 9 „Maamaksumäära kehtestamine“ ja 9. detsembri 2010. a määrus nr 26 „Maamaksuvabastuse ulatus ja rakendamise kord“.
- (2) Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

(allkirjastatud digitaalselt)

Eero Alamaa
vallavolikogu esimees

Seletuskiri

määruse eelnõu „Maamaksumäärade, piirmäära, kodualuse maa maksusoodustuse ja represseeritu maksuvabastuse kehtestamine“ juurde

Määruse eelnõu kohaselt kehtestatakse Saku vallas 2026. aastast maamaksumäärad elamumaa ja maatulundusmaa õuema kõlvikule 0,5%, maatulundusmaale 0,5% ja ülejäänud sihtotstarbega maale 1,5% maa maksustamishinnast aastas. Määratakse maamaksu aastase suurenemise piirmääraks 50% ja kodualuse maa maksusoodustuseks kuni 500 eurot. Kehtestatakse represseeritule täiendav maksusoodustus vabastades nad avalduse alusel kodualuse maa maamaksust täies ulatuses.

Maamaksu määramisel on aluseks maa maksustamishinnad, mis määratakse maade hindamise tulemusel. Praegu maamaksu määramisel aluseks olevad maade maksustamishinnad kehtestati 2022. a maade hindamise tulemusel. Maade korraline hindamine on planeeritud läbi viia igal neljandal aastal. Järgmine hindamine on planeeritud 2026. a.

Maamaksuseaduse (edaspidi MaaMS) § 5 lõike 1 kohaselt kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu oma määrusega maamaksumäärad, maksimaalse maamaksu tõusu piirmäära ja kodualuse maa maksusoodustuse hiljemalt maksustamisperioodile eelneva aasta 1. oktoobriks, vastavad andmed tuleb Maksu- ja Tolliametile edastada hiljemalt maksustamisperioodile eelneva aasta 2. oktoobriks.

Praegu kehtivad Saku vallas Saku Vallavolikogu 15.06.2023. a määrusega nr 9 kehtestatud maksumäärad:

- 1) elamumaa ja maatulundusmaa õuema kõlvikule 0,5% maa maksustamishinnast aastas (seadusega lubatud maksimaalne maksumäär 1,0%);
- 2) maatulundusmaa ülejäänud kõlvikutele 0,5% maa maksustamishinnast aastas (seadusega lubatud maksimaalne maksumäär 0,5%);
- 3) kõigile ülejäänud sihtotstarbega maale 1% maa maksustamishinnast aastas (seadusega lubatud maksimaalne maksumäär 2,0%).

Määruse eelnõu kohaselt 2026. aastast Saku vallas elamumaa ja maatulundusmaa maksumäära ei muudeta, kõigile ülejäänud sihtotstarbega maale kehtestatakse maksumääraks 1,5% maa maksustamishinnast aastas.

Vastavalt MaaMS § 8¹ lõikele 1 kehtestab kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu määrusega maamaksu aastase suurenemise maksimaalse piirmäära vahemikus 10–100% hiljemalt maksustamisperioodile eelneva aasta 1. oktoobriks. Piirmäär näitab mitu protsenti võib kinnisasja omanikule maksusumma eelmise aastaga võrreldes suurened. Kui KOV jätab piirmäära protsendi kehtestamata, suureneb maksusumma 10%.

Vastavalt MaaMS § 11 lõikele 1 võib kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu määrusega kehtestada kodualuse maa maksusoodustuse kuni 1000 eurot hiljemalt maksustamisperioodile eelneva aasta 1. oktoobriks. Kodualuse maana käsitatakse maa omaniku omandis olevat maad, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kõlvikut, kui sellel maal asuvas hoones on maa omaniku elukoht rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmete järgi.

Kui KOV jätab kodualuse maa maksusoodustuse suuruse määramata, ei rakendata kodualuse maa maksuvabastust mitte kellelegi ning kõik kodualused maad on maksustatud.

Kodualuse maa maksusoodustuse suuruse kehtestamise korral võib KOV määrata täiendava maksusoodustuse kuni 1000 eurot riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni

saajatele ning isikutele, kellel on töövõimetoetuse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime.

Lisaks võib KOV määrata täiendava maksusoodustuse represseeritule ja represseerituga võrdsustatud isikule okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse tähenduses, vabastades tema kasutuses oleva kodualuse maa täielikult maamaksust.

Praegu pensioni saaja või osalise või puuduva töövõimega isikute maksuvabastus Saku vallas puudub. Avalduse alusel kehtib täies ulatuses kodualuse maa maksuvabastus represseeritule ja represseerituga võrdsustatud isikule (siiani viis isikut). Käesoleva eelnõuga ettenähtud koduomaniku soodustus 500 eurot vabastab maamaksust valdavalt kõik pensionärid ning ei ole põhjendatud hakata 2026. aastast alates täiendavat soodustust määrama. Siiani kehtinud täiendav maksusoodustus represseeritutele säilitatakse.

Vastavalt MaaMS rakendus 2025. a üleriigiliselt maamaksu tõusule kaitsemehhanism (aastase maksu tõusu piirmäär), mille kohaselt maksutõus katastriüksuse kohta ei ületa eelmise aastaga võrreldes 50%, KOV siin kaasa rääkida ei saanud. Alates 2026. a määrab KOV MaaMS kohaselt maamaksu aastase kasvu piirmäära vahemikus 10–100%. Kasvu piirmäär on kõikidele maa sihtotstarbe gruppidele ühesugune protsent. Kuna 2025. aastaks kehtestati 2024. aastaga võrreldes üleriigiline maamaksu kasvu piirmäär 50%, siis tõusis 2025. a maamaksu arvestuslik summa märgatavalt.

Koduomaniku soodustus oli seni pindalapõhine – tiheasustuses 1500 m² ja hajaasustuses 2 ha elamu- või maatulundusmaa õuemaalt, kui maa omanikul oli rahvastikuregistri andmetel sellel maal elukoht. Saku vallas on 2025. a summaarne soodustus koduomanikele ca 290 186 eurot.

Alates 2026. aastast on koduomaniku soodustus summapõhine ja KOV peab otsustama, kas ja millise summa ulatuses kodualuse maamaksu vabastust määrata. Summa määratakse vahemikus 0–1000 eurot ühtne kogu valla ulatuses. Kui elamumaale ja õuemaale kehtiva maksumääraga 0,5% rakendada koduomaniku soodustust 500 eurot, siis valdav osa Saku valla koduomanikest saab 2026. a täieliku maamaksu vabastuse.

Eelnevatest võimalustest lähtudes, teeb Saku Vallavalitsus volikogule ettepaneku kehtestada maksumäärad elamu- ja maatulundusmaal 0,5% ning ülejäänud sihtotstarbega maal 1,5% maa maksustamishinnast aastas, määrata maamaksu aastase suurenemise piirmääraks 50% ja kodualuse maa maksusoodustuseks kuni 500 eurot ning täiendav vabastus kodualuse maa eest represseeritule.

Selgitused seoses maksumäärade muutmisega

Eelnõu kohaselt määratakse muude sihtotstarvete (puudutab põhiliselt äri- ja tootmismaad) puhul maksumääraks senise 1% asemel 1,5% maa maksustamishinnast aastas.

Arvestama peab, et 2026. a maamaks sõltub eelkõige 2025. a maamaksu summast. Maamaks suureneb 2026. aastal võrreldes 2025. aastaga ikkagi ainult volikogu poolt kehtestatud piirmäära võrra. Muutes maksumääraks 1,5%, suureneb maksukoormus ainult nendele muu sihtotstarbega kinnistutele, mille arvestuslik maks ühe protsendiga jääb väiksemaks kui 2025. a maks + kehtestatud piirmäär.

Muutes muu sihtotstarbega maa maksumääraks 1,5% praegu kehtiva 1% asemel, laekub 2026. aastal valla eelarvesse ca 23 000 eurot rohkem.

Kui tuua välja eeldatavalt suuremad kinnistuomanikud, keda maksutõus kõige rohkem puudutab, siis näiteks Saku alevikus asuva kinnistu Tallinna mnt 2, mille omanik on Saku Õlletehase AS (pindala 79 151 m², sihtotstarve tootmismaa 85%, ärimaa 5%, transpordimaa 10%) maksustamishind on 1 947 196 eurot.

Kui 2024. aastal oli Tallinna mnt 2 kinnistu maamaks 4341,09 eurot ja 2025. aastal 6511,63 eurot, siis 2026. aastal on maamaksu summa 9767,44 eurot. Maksumäära kasv maksu summat järgneval aastal ei mõjuta.

Kurtina külas Vembu-Tembumaa lõbustuspargina tegutseva Keskuse tee 2 kinnistu (pindala 64 624 m², sihtotstarve ärimaa 100%) maksustamishind on 502 128 eurot. Keskuse tee 2 maamaks 2024. a oli 2274,53 eurot ja 2025. a 3412,20 eurot. 2026. a prognoositav maamaks on 5118,30 eurot. Maksumäära kasv lisab järgneval aastal maksusummale ligikaudu 100 eurot. Arvestades ettevõtete äritegevusest saadavat käivet, on vallavalitsuse hinnangul kinnistu omanikule sellise summa tasumine terve aasta eest pigem tagasihoidlik ning äriettevõtete maade maksumäära tõus ei kahjusta ettevõtlust.

Selgitused seoses piirmääraga

Piirmäär näitab mitu protsenti võib kinnisasja omanikule maksusumma eelmise aastaga võrreldes suureneda. Kui KOV jätab piirmäära protsendi kehtestamata, suureneb maksusumma 10%.

Jättes elamu- ja õuemaa maksumääraks 0,5%, maatulundusmaa maksumääraks 0,5% ning muutes ülejäänud muu sihtotstarbega maa maksumääraks 1,5% ning rakendades koduomaniku soodustust 500 eurot, oleks erinevate maamaksu kasvu piirmääradega 2026. aastaks maamaksu laekumise prognoos valla eelarvesse alljärgnev:

	2025	2026 prognoos			
sihtotstarve, maksumäär		10 % piirmäär	25 % piirmäär	50 % piirmäär	100% piirmäär
elamu- ja õuemaa 0,5 %	318 870	309 154	345 486	405 882	516 543
Maatulundusmaa 0,5 %	85 034	90 305	95 992	103 877	112 056
kõik ülejäänud 1,5 %	268 613	296 740	336 044	402 726	515 639
Summa:	672 517	696 199	777 522	912 486	1 144 238

Vallavalitsus teeb ettepaneku määrata maamaksu aastase suurenemise piirmääraks 50%. Sarnast piirmäära rakendas riik ka käesoleval aastal ning vallavalituse hinnangul on see õiglane ja jõukohane.

Selgitused seoses koduomaniku maa maksusoodustusega.

Kui 2026. a mitte rakendada koduomaniku maa maksusoodustust, määrata maksutõusu piirmääraks 50% ja kehtestada eelnõus toodud maksumäärad, siis oleks vallale laekuv maksusumma 1 387 196 eurot.

Saku vallas on elamumaa sihtotstarbega kinnistuid ca 5130 ning 1996 neist on suuremad kui 1500 m². Seni kehtinud pindalapõhine kodusoodustus vabastas maksust tiheasustusega alal 1500 m² ja seda ületav pind oli maksustatud. Kui lähtuda samast põhimõttest, et kuni 1500 m² suurused kinnistud oleksid maksuvabad ning seda ületav pind oleks maksustatud, siis piirmääraga 50% teeniks vald praeguste andmetega suurema pinnaga koduomanike arvelt maksimaalselt 12 500 eurot.

Kui rakendada maksimaalset koduomaniku soodustust (1000 eurot), siis järgmisel aastal laekub vallale maamaksu selle aastaga võrreldes ligikaudu 239 100 eurot rohkem. Rakendades koduomaniku soodustust 500 eurot, laekub vallale selle aastaga võrreldes rohkem 240 000 eurot ehk laekumiste vahe oleks 900 eurot. See tähendab, et 500 ja 1000 eurosel koduomaniku soodustusel ei ole 2026. aasta mõttes märkimisväärset vahet, järgnevatel aastatel tõenäoliselt vahe kasvab.

Meile teadaolevalt rakendavad naabervallad 500–1000 eurost koduomaniku soodustust.

Alljärgnevalt on toodud tabel, milles analüüsitakse näidete najal elamumaa sihtotstarbega kinnistute maamaksu erinevate maamaksu tõusu piirmääradega, maksumäär on 0,5% maa maksustamishinnast.

asukoht	pind m2	hind	arvestuslik maks	2024.a maks	2025. a maks	2026. a maks	2026. a maks	2026. a maks
				piirmäär 10%	piirmäär 50%	piirmäär 10%	piirmäär 50%	piirmäär 100%
Saku	1200	81592.-	407.96	116.05	174.08	191.49	261.12	348.16
Saku	1200	84308.-	422.-	113,3	169,95	186.95	254.93	339.90
Saku	2000	81338.-	406.69	157.85	236.78	260.46	355.17	406.69
Saku	2500	89407.-	447.04	158.40	237.60	261.36	356.40	447.04
Männiku	890	62488.-	312.44	93.50	140.25	154.28	210.38	280.50
Männiku	2000	107741.-	538.71	106.15	159.23	175.15	238.85	318.46
Tänassilma	1500	111891.-	559.46	105.60	158.40	174.24	237.60	316.80
Tänassilma	2000	124902.-	624.51	90.76	136.14	149.75	204.21	272.28
Tänassilma	3000	154419.-	772.10	89.65	134.48	147.93	201.72	268.96
Kiisa	1200	35528.-	177.64	37.25	55.88	61.47	83.82	111.76

Tabelist nähtub, et kinnistute maksustamishinnad ja sellest tulenevalt ka arvestuslik maamaks on kõrgemad Tänassilma külas. Rakendades kodualuse maa maksusoodustust 500 eurot ja piirmäära 50%, koduomanikel 2026. a maamaks puuduks. Samade määradega jätkates jõuaks arvestusliku maksusummani 2029. aastaks.

Saku alevikus on elamumaa sihtotstarbega kinnistuid ca 1291, suurus valdavalt kuni 1500 m². Kinnistuid suurusega 2000 m² või enam, on ca 250. Kodualuse maa maksusoodustusega 500 eurot ja piirmääraga 50% koduomanikel Saku alevikus 2026. a maamaks puuduks. Arvestusliku maksusummani jõuaks alates 2027. aastast.

Saku Vallavalitsus teeb volikogule ettepaneku kehtestada maksumäärad elamu- ja maatulundusmaal 0,5% ning ülejäänud sihtotstarbega maal 1,5% maa maksustamishinnast aastas, määrata maamaksu aastase suurenemise piirmääraks 50% ja kodualuse maa maksusoodustuseks kuni 500 eurot ning täiendav vabastus kodualuse maa eest repressseeritule.

Nende määrade puhul on maamaksu arvestuslik laekumine 912 486 eurot ja koduomaniku soodustuse summa 474 455 eurot.

Abistavaks töövahendiks KOVile maamaksu laekumise prognoosimiseks erinevate parameetritega on riigi poolt välja töötatud 2026. a maamaksu kalkulaator, leitav lingilt: <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjojZjVmNmI3MzYtZjM1My00YzJjLWlxYWYtMjZkNzg1NGU4MTQ5IiwidCI6ImY5OWM0MiFjLTA1ZGI0NGNkLTlkYWE4YzQ2MDFmOSIsImMiOiJ9>

Kalkulaatori abil saab muuta maksumäärasid, maamaksu tõusu piirmäära ja kodualuse maa maksuvabastuse suurust. Arvestustulemused on ligikaudsed, kuna kalkulaatoris ei toimu alusandmete uuenemist ja sealt ei ole eemaldatud alla 5-euroseid maksuteateid, mille puhul maksukohustust ei määrata.

Eelnõu arutati 5. augustil 2025 toimunud eelarvekomisjoni ja 7. augustil toimunud revisjonikomisjoni ning keskkonna- ja arenduskomisjoni koosolekutel. Eelarvekomisjon ja keskkonna- ja arenduskomisjon otsustasid eelnõu heaks kiita ja suunata volikogu istungile vastuvõtmiseks.

Revisjonikomisjon ei toetanud eelnõu ja tegi järgmised ettepanekud:

- 1) tõsta maamaksumäära nendele, kes ei ole Saku valda sisse kirjutatud, sealhulgas ettevõtetele ja suvilaomanikele ning suurendada muu sihtotstarbega maa maksumäära maksimaalsele tasemele (2%);
- 2) tõsta kaitsemehhanismi protsenti vähemalt 70% peale, et maamaksu tõus oleks suurem just neile, kes ei ole seotud kodualuse maaga.

Eelarvekomisjon arutas revisjonikomisjoni ettepanekuid 12. augustil 2025 toimunud elektroonilisel koosolekul ning ei toetanud esitatud ettepanekuid.

Vallavalitsus arutas revisjonikomisjoni ettepanekuid 12. augustil 2025 toimunud vallavalitsuse istungil ning ei toetanud esitatud ettepanekuid.

Marti Rehema
vallavanem

Koostas:
Silver Riisalo, ehitus- ja planeerimisteenistuse juht
Maie Lipso, maakorraldusspetsialist