

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	tervikekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.10.2019
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	31.12.2020
Avaldamismärge:	RT I, 22.02.2019, 22

Maamaksuseadus

Vastu võetud 06.05.1993

[RT I 1993, 24, 428](#)

jõustumine 01.07.1993

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
09.02.1994	RT I 1994, 13, 231	05.03.1994
24.03.1994	RT I 1994, 28, 428	01.07.1994
14.12.1994	RT I 1994, 94, 1609	29.12.1994
01.06.1995	RT I 1995, 54, 884	01.01.1996
30.04.1996	RT I 1996, 36, 738	07.06.1996, osaliselt 01.01.1998
tervikekst RT paberkan djal	RT I 1996, 41, 797	
09.12.1996	RT I 1996, 89, 1589	01.01.1997
06.11.1997	RT I 1997, 82, 1398	01.01.1998
17.02.1999	RT I 1999, 27, 381	01.01.2000
08.12.1999	RT I 1999, 95, 840	01.01.2000
23.11.2000	RT I 2000, 95, 612	01.01.2001
12.12.2001	RT I 2001, 102, 666	01.01.2002
15.05.2002	RT I 2002, 44, 284	01.07.2002
22.10.2003	RT I 2003, 71, 472	01.01.2004
17.12.2003	RT I 2003, 88, 587	01.01.2004
17.12.2003	RT I 2003, 88, 589	01.01.2004
17.12.2003	RT I 2003, 88, 591	01.01.2004
23.11.2004	RT I 2004, 84, 572	01.04.2005
12.10.2005	RT I 2005, 57, 451	18.11.2005
15.11.2006	RT I 2006, 55, 406	01.01.2007
12.03.2008	RT I 2008, 14, 94	01.01.2009
10.06.2009	RT I 2009, 33, 211	02.07.2009
17.12.2009	RT I 2009, 65, 441	01.01.2010
22.04.2010	RT I 2010, 22, 108	01.01.2011 jõustub päeval, mis on kindlaks määratud Euroopa Liidu Nõukogu otsuses Eesti Vabariigi suhtes kehtestatud erandi kehtetuks tunnistamise kohta Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 140 lõikes 2 sätestatud alusel, Euroopa Liidu Nõukogu 13.07.2010. a otsus Nr 2010/416/EL (ELT L 196, 28.07.2010, lk 24–26).
16.06.2011	RT I, 08.07.2011, 7	01.01.2013
10.10.2012	RT I, 25.10.2012, 1	01.12.2012
07.12.2012	RT I, 22.12.2012, 1	01.01.2013, osaliselt 01.01.2014 ja 01.01.2015; jõustumine osaliselt muudetud 01.01.2017 [RT I, 04.07.2014, 12]
15.05.2013	RT I, 01.06.2013, 1	01.07.2013
22.05.2013	RT I, 07.06.2013, 1	01.07.2013

11.06.2014	RT I, 04.07.2014, 12	01.01.2015, osaliselt 01.01.2017
19.06.2014	RT I, 29.06.2014, 109	01.07.2014, Vabariigi Valitsuse seaduse § 107 ³ lõike 4 alusel asendatud ministrite ametinimetused alates 2014. aasta 1. juulil jõus olevast redaktsioonist.
19.11.2014	RT I, 13.12.2014, 1	01.01.2016, jõustumisaeg muudetud 01.07.2016 [RT I, 17.12.2015, 1]
25.11.2015	RT I, 17.12.2015, 1	20.12.2015
27.10.2016	RT I, 10.11.2016, 1	01.01.2017
14.06.2017	RT I, 04.07.2017, 2	01.01.2018, osaliselt 05.07.2017
30.01.2019	RT I, 22.02.2019, 1	01.10.2019, osaliselt 01.01.2021

§ 1. Maamaks

- (1) Maamaks on maa maksustamishinnast lähtuv maks.
- (2) Maa maksustamishind määratakse ja selle vaidlustamise kord kehtestatakse, lähtudes maa hindamise seadusest.
- (3) Maksu- ja Tolliamet arvutab maamaksu kohaliku omavalitsuse üksuse poolt maamaksu infosüsteemi kaudu esitatud alusandmete põhjal.
[[RT I, 04.07.2014, 12](#)- jõust. 01.01.2017]
- (4) Maakatastris registreerimata maa maamaks arvutatakse sihtotstarbeta maa maksustamishinna alusel.
[[RT I, 04.07.2014, 12](#)- jõust. 01.01.2015]

§ 2. Maksu objekt

Maamaksuga maksustatakse kogu maa, välja arvatud käesoleva seaduse §-s 4 nimetatud maa.

§ 3. Maksu subjekt

Maamaksu maksab maa omanik või käesoleva seaduse §-s 10 ettenähtud juhul maa kasutaja.

§ 4. Maksuvaba maa

- (1) Maamaksu ei maksta:
- 1) maalt, millel seadusega või seaduses sätestatud korras on majandustegevus keelatud, välja arvatud põhjaveehaarde sanitaarkaitsealalt;
[[RT I, 22.02.2019, 1](#)- jõust. 01.10.2019]
 - 1¹) kaitsealade loodusreservaadi ja sihtkaitsevööndi maalt ning püsielupaikade sihtkaitsevööndi maalt;
[[RT I 2008, 14, 94](#)- jõust. 01.01.2009]
 - 2) välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete või nende osade juurde kuuluvalt maalt;
 - 3) välisriigi või rahvusvahelise organisatsiooni kasutuses olevalt maalt Vabariigi Valitsuse ja välisriigi või rahvusvahelise organisatsiooni vahel sõlmitud lepingu alusel;
 - 4) [kehtetu -[RT I, 04.07.2014, 12](#)- jõust. 01.01.2015]
 - 5) kirikute ja koguduste pühakodade aluselt maalt;
 - 6) vastava omavalitsusüksuse haldusalal asuvalt munitsipaalmaalt, välja arvatud käesoleva seaduse §-s 10 ettenähtud juhul;
 - 7) avaliku veekogu, avalikult kasutatava veekogu ja avalikult kasutatava tee aluselt maalt;
[[RT I, 04.07.2014, 12](#)- jõust. 01.01.2015]
 - 8) välislepingus sätestatud juhtudel rahvusvahelise sõjalise peakorterite kasutuses olevalt maalt;
[[RT I, 01.06.2013, 1](#)- jõust. 01.07.2013]
 - 9) riigi omandis olevalt ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maalt;
[[RT I, 22.12.2012, 1](#)- jõust. 01.01.2013]
 - 10) üldkasutatava maa sihtotstarbega maalt.
[[RT I, 04.07.2014, 12](#)- jõust. 01.01.2015]
- (2) Looduskaitse seaduse §-s 31 sätestatud piiranguvööndi maalt, 5. peatükis sätestatud hoiualade maalt, § 50 lõike 1 alusel määratud püsielupaiga piiranguvööndi maalt ja § 68 alusel sätestatud looduse üksikobjekti piiranguvööndi maalt makstakse maamaksu 50 protsenti maamaksumäärast.
[[RT I 2008, 14, 94](#)- jõust. 01.01.2009]
- (3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1, 1¹ ja 7 ning lõikes 2 nimetatud maksuvabastust kohaldatakse vabastuse aluse tekkimisele järgneva aasta 1. jaanuarist. Kui maksuvabastuse alus tekib 1. jaanuaril, kohaldatakse maksuvabastust samast päevast.
[[RT I 2009, 65, 441](#)- jõust. 01.01.2010]

§ 5. Maksumäär

(1) Maamaksumäär on 0,1 kuni 2,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas, välja arvatud käesoleva seaduse paragrahvi 11 4. lõikes sätestatud juhul. Maksumäära kehtestab kohaliku omavalitsusüksuse volikogu hiljemalt maksustamisaasta 31. jaanuariks. Muudetud maksumäära rakendatakse maksustamisaasta algusest. [RT I, 08.07.2011, 7- jõust. 01.01.2013]

(2) Kohaliku omavalitsusüksuse volikogu võib maamaksumäära kehtestada diferentseeritult maa hinnatsoonide ja/või katastriüksuse sihtotstarvete liikide kaupa käesoleva paragrahvi 1. lõikes või käesoleva seaduse paragrahvi 11 4. lõikes nimetatud vahemikus. [RT I, 08.07.2011, 7- jõust. 01.01.2013]

(3) Maksumäärade muutmise korral sisestab kohaliku omavalitsuse üksus muudetud maamaksumäärad maamaksu infosüsteemi maksustamisaasta 1. veebruariks. Kui nimetatud tähtpäevaks ei ole muudetud maksumäärasid maamaksu infosüsteemi sisestatud, arvutatakse maamaks eelmisel aastal kehtinud määrade järgi. Maamaksumäärad avaldatakse Maksu- ja Tolliameti veebilehel. [RT I, 04.07.2014, 12- jõust. 01.01.2017]

(4) [Kehtetu -RT I, 04.07.2014, 12- jõust. 01.01.2017]

(5) [Kehtetu -RT I, 04.07.2014, 12- jõust. 01.01.2017]

§ 5¹. Maamaksu infosüsteem

(1) Maamaksu infosüsteem on Vabariigi Valitsuse asutatav andmekogu, mida peetakse maamaksu arvestamiseks. [RT I, 22.12.2012, 1- jõust. 01.01.2017, jõustumine muudetud [RT I, 04.07.2014, 12]]

(2) Andmekogu põhimääruse kehtestab Vabariigi Valitsusmäärusega. [RT I, 22.12.2012, 1- jõust. 01.01.2017, jõustumine muudetud [RT I, 04.07.2014, 12]]

(3) Maamaksu infosüsteemi kogutakse maamaksu arvestamiseks vajalikke andmeid teistest andmekogudest ja luuakse keskkond kohaliku omavalitsuse üksustele andmekogu põhimääruses määratud maamaksu alusandmete sisestamiseks ja muutmiseks. [RT I, 22.12.2012, 1- jõust. 01.01.2017, jõustumine muudetud [RT I, 04.07.2014, 12]]

(3¹) Kohaliku omavalitsuse üksus esitab Maksu- ja Tolliametile maamaksu infosüsteemi kaudu maamaksu arvutamiseks vajalikud alusandmed maksustamisaasta 1. veebruariks. [RT I, 04.07.2014, 12- jõust. 01.01.2017]

(3²) Kohaliku omavalitsuse üksus on kohustatud kontrollima maamaksu infosüsteemis olevate andmete õigsust ja vajaduse korral andmed parandama või neid täiendama. [RT I, 04.07.2014, 12- jõust. 01.01.2017]

(4) Andmekogu vastutav töötaja on Rahandusministeerium ning volitatud töötaja Maa-amet. [RT I, 22.12.2012, 1- jõust. 01.01.2017, jõustumine muudetud [RT I, 04.07.2014, 12]]

§ 6. Maksu laekumine

Maamaks laekub omavalitsusüksuse eelarvesse.

§ 7. Maksu tasumine

(1) Kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. [RT I 2010, 22, 108- jõust. 01.01.2011]

(2) Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maamaksuteade on haldusakt, millele rakendatakse maksukorralduse seaduses maksuotsuse kohta sätestatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Maksuteadet ei pea allkirjastama. [RT I 2009, 65, 441- jõust. 01.01.2010]

(2¹) Valdkonna eest vastutav minister võib Vabariigi Valitsuse volitusel sõlmida vastavalt halduskoostöö seadusele eraõigusliku juriidilise isikuga lepingu maksuteadete kättetoimetamisega seotud tööde tegemiseks. Eelnimetatud eraõiguslikku juriidilist isikut loetakse haldusülesande piires maksukohustuslaste registri volitatud töötlejaks ja talle laieneb isikuandmete kaitse seaduses sätestatu.

(2²) Kui maksumaksjale kuulub mitu maatükki või ta kasutab mitut ühe kohaliku omavalitsuse üksuse haldusterritooriumil asuvat maatükki, summeeritakse maatükkide eest tasumisele kuuluvad maksusummad, arvestamata käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud.
[RT I, 04.07.2017, 2- jõust. 05.07.2017]

(3) Maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on alla 5 euro.
[RT I 2010, 22, 108- jõust. 01.01.2011]

(4) Maksumaksja, kes ei ole maksustamisaasta maamaksuteadet 25. veebruariks kätte saanud, on kohustatud sellest 30 päeva jooksul teavitama Maksu- ja Tolliametit.
[RT I, 25.10.2012, 1- jõust. 01.12.2012]

(5) Kui maksumaksja ei ole saanud ühtegi maamaksuteadet, arvates käesoleva seaduse jõustumisest, on ta kohustatud kirjalikult või elektrooniliselt teatama maa asukohajärgsele valla- või linnavalitsusele enda omandis või kasutuses oleva maa suuruse ja sihtotstarbe.

(6) [Kehtetu -RT I, 07.06.2013, 1- jõust. 01.07.2013]

(7) Maamaksu arvutamise ja tasumise korra kehtestab **valdkonna eest vastutav ministermäärusega**.
[RT I, 04.07.2014, 12- jõust. 01.01.2015]

§ 7¹. Maamaksuteate elektrooniline kättetoimetamine

Maamaksuteate elektroonilisele kättetoimetamisele kohaldatakse maksukorralduse seaduse § 54 lõigetes 1–3 ja lõike 4 punktis 1, samuti maksukorralduse seaduse § 45¹alusel valdkonna eest vastutava ministri poolt antud määrusega sätestatud.

[RT I, 07.06.2013, 1- jõust. 01.07.2013]

§ 8. Maksukohustuse tekkimine

(1) Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.

(2) Kinnistusraamatus mittekajastuvalle käesoleva seaduse §-s 10 sätestatud kasutusõigusele kohaldatakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud, arvestades kasutusõiguse kokkuleppe kehtivust maksustamisaasta 1. jaanuari seisuga.

[RT I 2009, 65, 441- jõust. 01.01.2010]

§ 9. Maksu maksmise kontroll

Maamaksu maksmist kontrollib Maksu- ja Tolliamet.

[RT I 2003, 88, 591- jõust. 01.01.2004]

§ 10. Maakasutaja maksukohustus

(1) Kui maakasutus ei ole maareformi seadusega ettenähtud korras ümber vormistatud, maksab maamaksu maa kasutaja.

[RT I 2006, 55, 406- jõust. 01.01.2007]

(2) Maa koormamisel hoonestusõiguse või kasutusvaldusega maksab maamaksu hoonestaja või kasutusvaldaja.

(3) Riigi- või munitsipaalomandis oleva kinnisasja maavara kaevandamiseks andmise korral maksab maamaksu maa kasutamise õiguse saanud isik.

[RT I, 10.11.2016, 1- jõust. 01.01.2017]

§ 11. Maksusoodustused

(1) Maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik tema omandis oleva või käesoleva seaduse §-s 10 nimetatud maa kasutaja tema kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuemaa kõlviku eest linnas asustusüksusena, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kuni 0,15 ha ja mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.

[RT I, 04.07.2017, 2- jõust. 05.07.2017]

(2) Maamaksu tasumisest on vabastatud hooneühistu elamumaa selliste füüsilisest isikust hooneühistu liikmete osamaksude proportsiooni arvestades, kelle elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele on sellel maal asuvas hoones, 0,15 ha ulatuses linnas asustusüksusena, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, ja 2,0 ha ulatuses mujal iga nimetatud tunnustele vastava hooneühistu liikme kohta.

[RT I, 04.07.2017, 2- jõust. 05.07.2017]

(3) Kui maa on ühis- või kaasomandis, on ühis- või kaasomanikud maamaksu tasumisest vabastatud käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tingimustel elamumaa või maatulundusmaa õuema kõlviku eest linnas asustusüksusena, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kokku 0,15 ha ja mujal kokku kuni 2,0 ha ulatuses. Käesolevas lõikes sätestatud ei kohaldata korteriomandite omanike suhtes.
[RT I, 04.07.2017, 2- jõust. 05.07.2017]

(3¹) Kui katastriüksust läbib kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneeringuga või maakonnaplaneeringuga määratud tiheasustusega ala piir, kui kehtiv üldplaneering puudub, kohaldatakse käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 nimetatud maksusoodustust elamumaa või maatulundusmaa õuema kõlviku eest järgmiselt:

- 1) kuni 0,15 ha ulatuses, kui suurem osa katastriüksusest asub tiheasustusega alal;
- 2) kuni 2,0 ha ulatuses, kui suurem osa katastriüksusest asub väljaspool tiheasustusega ala.

[RT I, 04.07.2017, 2- jõust. 05.07.2017]

(3²) Kui katastriüksust läbib asustusüksuse lahkmejoon, kohaldatakse käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 nimetatud maksusoodustust elamumaa või maatulundusmaa õuema kõlviku eest järgmiselt:

- 1) kuni 0,15 ha ulatuses, kui suurem osa katastriüksusest asub linnas asustusüksusena, alevis, alevikus või tiheasustusega alal;
- 2) kuni 2,0 ha ulatuses, kui suurem osa katastriüksusest asub väljaspool linna asustusüksusena, alevit, alevikku või tiheasustusega ala.

[RT I, 04.07.2017, 2- jõust. 05.07.2017]

(4) Põllumajandussaaduste tootmiseks kasutusel oleva haritava maa ja loodusliku rohumaa maamaksu määr on 0,1 kuni 2,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.

[RT I, 08.07.2011, 7- jõust. 01.01.2013]

(5) Kohaliku omavalitsuse üksus võib täiendavalt vabastada maamaksust riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saaja või isiku, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime, tema kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuema kõlviku eest linnas asustusüksusena, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kuni 0,15 ha ulatuses.

[RT I, 04.07.2017, 2- jõust. 05.07.2017]

(6) Kohalik omavalitsusüksus võib täiendavalt vabastada maamaksust represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isiku okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse mõistes tema kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuema kõlviku osas.

[RT I, 08.07.2011, 7- jõust. 01.01.2013]

(7) Kohaliku omavalitsusüksuse täitevorgan otsustab käesoleva paragrahvi lõigetes 5 ja 6 sätestatud maksuvabastuse andmise isiku kirjaliku avalduse alusel omavalitsusüksuse volikogu poolt kehtestatud ulatuses ja korras.

[RT I, 08.07.2011, 7- jõust. 01.01.2013]

(8) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud maksuvabastust kohaldatakse vabastuse aluse tekkimisele järgneva aasta 1. jaanuarist. Kui maksuvabastuse alus tekib 1. jaanuaril, kohaldatakse maksuvabastust samast päevast.

[RT I, 08.07.2011, 7- jõust. 01.01.2013]

(9) Maamaksu maksusoodustuse taotlemise korra kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#)määrusega.

[RT I, 04.07.2014, 12- jõust. 01.01.2015]

§ 11¹. Maksuvabastuse ja -soodustuse arvutamine

(1) Kui käesoleva seaduse § 4 lõigetes 1 ja 2 nimetatud maksuvaba maa või § 11 lõigetes 1–3, 5 ja 6 nimetatud maksusoodustusega ala on väiksem kui kogu maatükk, arvutatakse iga selline maksuvabastus ja -soodustus kogu maatüki maksustamishinnast võrdeliselt selle maksuvaba maa või maksusoodustusega ala pindala osaga kogu maatüki pindalast.

(2) Kui käesoleva seaduse § 4 lõikes 1 nimetatud maksuvabastus või § 11 lõigetes 1–3, 5 ja 6 nimetatud maksusoodustus on seotud maa sihtotstarbe või kõlvikuga, arvutatakse iga selline maksuvabastus ja -soodustus kogu maatüki asjaomase sihtotstarbega ala või kõlviku maksustamishinnast võrdeliselt maksuvaba maa või maksusoodustusega ala pindala osaga kogu asjaomase sihtotstarbega ala või kõlviku pindalast.

(3) Mitme käesoleva seaduse § 4 lõigetes 1 ja 2 nimetatud maksuvabastuse või § 11 lõigetes 1–3, 5 ja 6 nimetatud maksusoodustuse esinemisel samal maksustataval maatükil maksuvabastused ja -soodustused summeeritakse.

[RT I, 22.12.2012, 1- jõust. 01.01.2017, jõustumine muudetud [RT I, 04.07.2014, 12]]

§ 12. Maksumaksja vastutus

- (1) Käesoleva seaduse rikkumise eest vastutab maksumaksja vastavalt seadustele.
- (2) [Kehtetu -[RT I 1994, 94, 1609](#)- jõust. 29.12.1994]

§ 12¹. Alusandmete sisestamine maamaksu infosüsteemi

Kohaliku omavalitsuse üksus sisestab maamaksu infosüsteemi pidamise põhimääruses nimetatud maamaksu alusandmed maamaksu infosüsteemi 2017. aasta 1. veebruariks.
[[RT I, 04.07.2014, 12](#)- jõust. 01.01.2017]

§ 13. Seaduse jõustumine

- (1) Käesolev seadus jõustub 1993.aasta 1. juulist.
- (2) [Kehtetu -[RT I, 04.07.2014, 12](#)- jõust. 01.01.2015]
- (3) 1993. aasta II poolaasta maamaks tasutakse hiljemalt 1993. aasta 15. novembriks.