

Maksustatava kasu arvestamine vara müümisel

Valem maksustatava kasu leidmiseks vara müümisel vastavalt TuMS § 37 lõikele 1:

müügihind – soetamismaksumus – müügiga otseselt seotud kulud = tulumaksuga maksustatav kasu

NB! Vastavalt TuMS § 38 lõikele 1 arvestatakse soetamismaksumuse hulka ka kõik maksumaksja poolt vara omandamiseks ning selle parendamiseks ja täiendamiseks tehtud dokumentaalselt tõendatud kulud, sealhulgas makstud vahendustasud ja lõivud.

Näide

Inimene soetas korteri 625 864 krooni eest (soetamismaksumus) ning müüb selle 2025. aastal 60 000 euroga (müügihind).

Korteri ei kasutatud tegeliku elukohana. Müügiga otseselt seotud kulusid (vara hindamine, müügilepinguga seotud kulud vms) tehti 3000 euro eest, mille võib tulust maha arvata.

Tulu deklareerides tuleb soetamismaksumus ümber arvutada eurodesse: $625\,864 \div 15,6466 = 40\,000$.

Tulumaksuga maksustatav kasu korteri müügist arvutatakse järgmiselt:

$60\,000 - 40\,000 - 3000 = 17\,000$ eurot.

Tulumaksumäär on 2025. aasta tuludeklaratsioonis **22%**.

Tulumaksusumma arvutatakse järgmiselt: $17\,000 \times 0,22 = 3740$ eurot.

Näited kinnisvara müügist saadud tulu korrektseks deklareerimiseks

Viimati uuendatud 26.06.2026