

Maksustatava kasu arvestamine

- ✘ Vara müügist või vahetamisest saadud tulust võib enne tulumaksuga maksustamist **maha arvata vara soetamise ja võõrandamisega otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud**. Kui dokumentaalne tõendus puudub, siis tehtud kulud maksustamisel arvesse võtta ei saa.
- ✘ Kasust ei ole õigus maha arvata vara haldamisega seotud üldkulusid (näiteks võõrandatava korteri halduskulusid, kommunaalkulusid, elektriarveid jms).

Vara võõrandamisest saadud kasu või kahju on:

- ✓ müümisel – vara müügihinna ja soetamismaksumuse vahe, millest on maha arvatud vara müügiga otseselt seotud kulud;
- ✓ vahetamisel – vahetuse teel vastu saadud vara turuhinna ja vahetatava vara soetamismaksumuse vahe, millest on maha arvatud vara vahetamisega otseselt seotud kulud.

Vara soetamismaksumus on:

- ✓ vara omandamiseks (soetamiseks) tehtud kulu (näiteks ostuhind);
- ✓ vara parendamiseks (näiteks elamu rekonstrueerimiseks) ja täiendamiseks (näiteks remondi või sisseehitatud mööbli eest) tehtud kulud;
- ✓ vara soetamisel makstud vahendustasud ja lõivud (näiteks ostja poolt tasutud notaritasu, riigilõiv jms lepingus kajastatud ja lepinguga seotud tasu);
- ✓ kapitalirendi (liisingu) korras soetatud vara puhul lepingujärgsete, tegelikult makstud rendi- või väljaostumaksete kogusumma ilma intressideta;
- ✓ omavalmistatud asja puhul asja valmistamiseks tehtud kulude summa (näiteks elamu ehituskulu);
- ✓ ettevõtlustulule lisatud summa juhul, kui isik võõrandab vara, mis on eelnevalt maksustatud tema kui füüsilisest isikust ettevõtja (FIE) isikliku tarbimisse võetud varana;
- ✓ pärandvara jagamise notariaalse lepingu alusel kaaspärijatele makstud dokumentaalselt tõendatud rahaline hüvitis ([pärimisseaduse § 159 lõige 4](#)), kui see on tasutud hüvitise maksja isiklikest

- ✓ rahalistest vahenditest, mitte pärandvara arvelt.

Vara võõrandamisega otseselt seotud kulud on:

- ✓ kulud, mida tegemata ei saa vara võõrandamise tehingut sooritada (näiteks müüja poolt tasutud notaritasu, riigilõiv vms lepingu sõlmimisega makstud tasu);
- ✓ kulud, mis on tehtud tehingu edukama sooritamise huvides (näiteks maakleritasu, vara hindamise tasu);
- ✓ kasvava metsa raieõiguse ja raiutud metsamaterjali korral metsa majandamiseks tehtud kulud;
- ✓ metsamaterjali müügi korral teenustasuna makstud metsa ülestöötamise ja transportimise kulud.

Viimati uuendatud 27.06.2026