

Õigusvastaselt võõrandatud ja tagastatud vara võõrandamine

Kui kinnisasi on läinud maksumaksja omandisse õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise teel ning selle oluliseks osaks, korteriomandi esemeks või korterihoonestusõiguse esemeks on **eluruum** (näiteks vallasasjana tagastatud elamu, mis on hiljem kinnistatud ja müüakse kinnisasjana), siis sellise kinnisasja võõrandamisest saadud **tulu ei maksustata tulumaksuga**.

Äriruumide – näiteks kontorite, kaupluste või tootmispindade – võõrandamisel see maksusoodustus ei kohaldu, isegi kui need on saadud tagastamise teel.

Kui inimesele on tagastatud nõudeõiguse osast suurem maatükk, siis on maksuvaba ka selle maatüki müügist saadud tulu.

Tulumaksuga maksustatakse aga tagastatud metsamaal kasvava metsa võõrandamisest saadud kasu.

Õigusvastaselt võõrandatud tagastatud vara võõrandamine, kui:

VARA ON SAADUD PÄRANDUSEKS

Pärimise korral on tegemist seadusest tuleneva õigusjärglusega ja maksuvabastust saab kasutada inimene, kes sellise maa **esmakordselt** võõrandab. Kui õigusvastaselt võõrandatud tagastatud vara omanik pärandab vara pärijale ja pärija selle ära müüb, siis ei pea ta müügist saadud kasult tulumaksu maksuma.

VARA ON SAADUD KINGITUSEKS

Kinkimine on võõrandamistehing ja kingituseks saadud õigusvastaselt võõrandatud ja tagastatud kinnisvara võõrandamisel maksuvabastust kasutada ei saa. Kui õigusvastaselt võõrandatud ja tagastatud kinnisvara omanik kingib selle vara ja kingi saaja selle ära müüb, siis tuleb tal saadud kasult maksta tulumaks.

VARA ON SAADUD ANNAKUNA

Kui õigusvastaselt võõrandatud vara saadakse annaku üleandmise lepinguga, siis loetakse see esmaseks võõrandamistehinguks. Kui annaku saaja selle vara võõrandab, siis tuleb tal saadud kasult maksta tulumaks.

Viimati uuendatud 16.01.2026