

Ostueesõigusega erastatud vara võõrandamine

Kinnisasja võõrandamisest saadud kasu **ei maksustata tulumaksuga**, kui kinnisasja oluliseks osaks või korteriomandi või korterihoonestusõiguse esemeks on eluruum ning täidetud on kõik kolm tingimust:

1. eluruum on läinud maksumaksja omandisse ostueesõigusega erastamise teel
2. eluruumi juurde kuuluv maa on läinud maksumaksja omandisse ostueesõigusega erastamise teel
3. kinnistu suurus ei ületa 2 hektarit.

NÄIDE

Elumaja on saadud päranduseks, elumaja juurde on ostueesõigusega erastatud 0,6 ha maad ning omanik ei kasutanud elumaja oma elukohana.

Pärandamise vormistamisega ning elumaja parendamise või täiendamisega seotud kulud kokku on 19 670 eurot.

Maa ostueesõigusega erastamisega seotud kulu on 1800 eurot.

Omanik müüb kinnistu 70 000 euro eest.

Maksustatav tulu arvutatakse järgnevalt: $70\,000 - 19\,670 - 1800 = 48\,530$ eurot.

Kuna selle näite puhul on täitmata üks tingimustest - eluruum ei ole ostueesõigusega erastatud, siis maksuvabastust kasutada ei saa ning saadud tulu maksustatakse tulumaksuga.

Ostueesõigusega erastatud vara võõrandamine, kui...

...VARA ON SAADUD PÄRANDUSEKS

Kui inimene saab ostueesõigusega erastatud vara päranduseks ja selle võõrandab, siis ei saa ta maksusoodustust kasutada ja saadud kasult tuleb maksta tulumaks, välja arvatud juhul, kui ta kasutas vara (eluruumi) enda elukohana. Pärandina saadud vara soetamismaksumuseks, mille võib maksustatavast kasust maha arvata, on üksnes pärija tehtud kulud (TuMS § 38 lg 1¹).

...VARA ON SAADUD KINGITUSEKS

Kinkimine on võõrandamistehing ja kingituseks saadud ostueesõigusega erastatud maa ja eluruumi võõrandamisel maksuvabastust kasutada ei saa. Kui sellise vara omanik kingib vara ära ja kingi saaja selle võõrandab, siis tuleb tal saadud kasult maksta tulumaks.

...VARA ON SAADUD ANNAKUNA

Kui ostueesõigusega erastatud kinnistu on saadud annaku üleandmise lepinguga, siis loetakse see esmaseks võõrandamistehinguks. Kui annaku saaja sellise vara võõrandab, siis tuleb tal saadud kasult maksta tulumaks.

Viimati uuendatud 08.01.2025