

# Välisriigis asuva kinnisasja võõrandamine

Välisriigis asuva kinnisasja võõrandamise kasu on Eesti residendist füüsilisele isikule Eestis tulumaksuga maksustatav ka juhul, kui kinnisasja võõrandamise kasu oli välisriigis tulumaksuga maksustatud.

Nimetatud kasu ja kinnisasja asukohariigis tasutud tulumaksu deklareerib Eesti residendist füüsiline isik **Eesti tuludeklaratsiooni tabelis 8.3**.

Topeltmaksustamine välditakse Eesti residendist füüsilise isiku tuludeklaratsioonis Eestis, vähendades Eestis arvutatud tulumaksu välisriigi tõendatud tulumaksuga, kui tulumaks tasuti selle riigi reeglite kohaselt, kus kinnisasi asus.

## Pärandina saadud kinnisasi

Eestis maksustatava tulu arvutamisel võib välisriigis asuvalt kinnisasjalt välisriigis tasutud kohustusliku tõendatud pärandimaksu lisada kinnisasja võõrandamise kasu arvutamiseks soetamismaksumusele. See tähendab, et välisriigi pärandimaks vähendab Eestis maksustatava tulu suurust.

Välisriigis tasutud kohustusliku tulumaksu lahutame topeltmaksustamise vältimiseks Eestis Eesti reeglite alusel arvutatud tulumaksust.

Kui kinnisasi, mida võõrandati, asus ühes neist riikidest, kellega Eestil on kehtiv maksuvabastuse meetodiga maksuleping (Albaania, Araabia Ühendemiraadid, Bahrein, Bulgaaria, Gruusia, Guernsey, Holland, Hongkong, Iisrael, India, Jaapan, Jersey, Lõuna-Korea, Kõrgõstan, Küpros, Leedu, Luksemburg, Makedoonia, Mani saar, Mauritius, Mehhiko, Serbia, Šveits, Tai, Türkmenistan, Usbekistan, Vietnam), siis on kinnisasja võõrandamise kasu Eestis maksulepingu alusel tulumaksust vabastatud. Siiski peab Eesti residendist füüsiline isik kasu deklareerima **Eesti tuludeklaratsiooni tabelis 8.8**.

Elukoha võõrandamine on Eestis tulumaksust vabastatud olenemata sellest, kas elukoht oli välisriigis või Eestis, sel juhul kasu Eestis deklareerima ei pea.

Viimati uuendatud 08.01.2025