

Mitmest korteriomandist üheks eluruumiks ehitatud kinnisasja võõrandamine

Kui isik võõrandab eluruumi, mida ta kasutas kuni võõrandamiseni oma elukohana, siis sellest saadud kasu **TuMS § 15 lõike 5 punkti 1** kohaselt tulumaksuga ei maksustata. Sama paragrahvi **lõige 6** täpsustab, et maksuvabastust saab rakendada ühele võõrandamisele kahe aasta jooksul.

Kui mitmest korteriomandist on ehitustegevuse käigus saanud üks terviklik eluruum, siis sellisele eluruumile kohaldub maksuvabastus juhul, kui täidetud on kõik alljärgnevad tingimused:

1. korteriomandite juriidiline ühendamine on lõpule viidud,
2. kinnistusraamatu kande põhjal on tegemist ühe korteriomandiga,
3. maksumaksja kasutas eluruumi kuni võõrandamiseni oma elukohana,
4. maksumaksja kasutab eluruumile kohalduvat maksuvabastust esimest korda viimase kahe aasta jooksul.

Kui punktide 1 ja 2 tingimused on täitmata, siis mitmest korterist üheks tervikuks ehitatud korteriomandi müümisel rakendub TuMS § 15 lõike 5 punkti 1 tulumaksuvabastus neist vaid ühele korterile (**TuMS § 15 lõige 1, lõike 5 punkt 1** ja **lõige 6**), seda ka juhul, kui korteriomandeid ei ole võimalik eraldiseisvate eluruumidena kasutada. Maksumaksjal on siiski õigus otsustada, millisele korteriomandile neist maksuvabastust rakendada.

Vara võõrandamisest saadud kasu tulumaksuga maksustamine on nimelt TuMS § 15 lõike 1 kohaselt n-ö objektipõhine, see tähendab, et iga vara (sh iga korteriomandi) müüki käsitletakse maksustamise mõttes eraldiseisva tehinguna. Sellest tulenevalt tuleb ka TuMS § 15 lõike 5 punkti 1 ja lõiget 6 mõista selliselt, et eluruumist korteriomandi võõrandamisest saadud kasu on küll maksuvaba, kuid sellise korteriomandi maksuvabastust on võimalik kasutada kahe aasta jooksul **vaid ühe korteriomandi** võõrandamise korral. Kui kaks korterit on faktiliselt kokku ehitatud, kuid registriandmetes see muudatus ei kajastu, on küll näiliselt tegemist ühe korteri võõrandamisega, kuid tsiviilõiguse ja maksuõiguse mõistes siiski tegemist kahe korteri(omandi) võõrandamisega.

Seega kahe aasta jooksul kahe korteriomandi võõrandamise korral, isegi kui seda tehakse samal ajal, on tegemist TuMS § 15 kontekstis „rohkem kui ühe võõrandamisega“, millest teise korteriomandi võõrandamine jääb lõike 6 piirangu tõttu maksuvabastuse alt välja ning kuulub deklareerimisele tuludeklaratsioonil.

2025. aastal andis Maksu- ja Tolliamet samal teemal **siduva eelotsuse**.

Viimati uuendatud 16.01.2026