



MAKSU- JA TOLLIAMET

Kinnisvara võõrandamine

Alla laaditud 20.02.2024

Sisukord

Sissejuhatus	3
Maksustatava kasu arvestamine	3
<i>Vara müümisel</i>	4
<i>Vara vahetamisel</i>	5
<i>Hooneühistu liikmelisuse võõrandamisel</i>	6
Deklareerimine ja tulumaksu tasumine	6
Välisriigis asuva kinnisasja võõrandamine	8
Elukoha võõrandamine	9
<i>Eluruum koos panipaiga ja parkimiskohaga</i>	11
<i>Korteriomandi reaalse juurde kuuluv osa mõttelisest osast</i>	12
<i>Külaliskorter, mis asub külaliskorteritega ärihoones ja ärimaal</i>	12
<i>Päritud kinnisvara</i>	13
Omandireformi käigus tagastatud maa võõrandamine	13
<i>Omandireformi käigus tagastatud päritud vara müük</i>	14
Õigusvastaselt võõrandatud tagastatud vara võõrandamine	15
<i>Õigusvastaselt võõrandatud tagastatud päritud vara müük</i>	16
Ostueesõigusega erastatud vara võõrandamine	17
Suvila või aiamaja võõrandamine	18
Sundvõõranditasu ja hüvitised sundvõõrandamisel	19
Vara saamine päranduseks või kingituseks	20
Isiklikus tarbimises oleva vallasasja võõrandamine	20

Sissejuhatus

Kinnisvara võõrandamisest saadud kasu maksustatakse reeglina tulumaksuga. Samuti maksustatakse kinnisvara vahendustegevusest ning kinnisvarabroneeringute võõrandamisest või vahendamisest saadud kasu. Teatud kinnisvaratehingud on tulumaksuvabad.

Mõisted

- ✘ **Võõrandamine** on tehing, mille tulemusel vara vahetab omanikku, näiteks ost-müük, kinkimine, vahetus jms.
- ✘ **Kinnisasi** on maapinna piiritletud osa ehk maatükk, mille olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad (ehitised, kasvav mets, muud taimed, koristamata vili), mis maaga kokku moodustavad eraldi kinnistud.
- ✘ Asi, mis ei ole kinnisasi, on **vallasasi**.

Seadus

Tulumaksuseadus

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

Vara soetusmaksumus 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) isiklikku tarbimisse võetud varana.

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.

Vara müümisel

VALEM MAKSUSTATAVA KASU LEIDMISEKS VARA MÜÜMISEL

müügihind – soetusmaksumus – müügiga otseselt seotud kulud = tulumaksuga maksustatav kasu

NÄIDE

Inimene soetas korteri 625 864 krooni eest (soetusmaksumus) ning müüb selle 60 000 euroga (müügihind).

Korteri ei kasutatud tegeliku elukohana. Müügiga otseselt seotud kulusid (vara hindamine, müügilepinguga seotud kulud vms) tehti 3000 euro eest, mille võib tulust maha arvata.

Tulu deklareerides tuleb soetamismaksumus ümber arvutada eurodesse: $625\,864 \div 15,6466 = 40\,000$.

Tulumaksuga maksustatav kasu korteri müügist arvutatakse järgnevalt: $60\,000 - 40\,000 - 3000 = 17\,000$ eurot

Tulumaksumäär on 20%.

Tulumaksusumma arvutatakse järgnevalt: $17\,000 \times 0,20 = 3400$ eurot .

Näited kinnisvara müügist saadud tulu korrektseks deklareerimiseks

Vara vahetamisel

VALEM MAKSUSTATAVA KASU LEIDMISEKS VARA VAHETAMISEL

vahetuse teel vastu saadud vara turuhind – vahetatava vara soetusmaksumus – vahetamisega otseselt seotud kulud = tulumaksuga maksustatav kasu

NÄIDE

Inimene soetas aastate eest 2-toalise korteri maksumusega 55 000 eurot, mida ta ei kasutanud oma elukohana, vaid üüris välja.

Nüüd vahetab oma 2-toalise korteri 3-toalise korteri vastu.

Mõlema korteri turuhind vahetuse, st tehingu tegemise ajal on 90 000 eurot.

Vahetuslepingu sõlmimisega seotud kulud koos riigilõivu ja notaritasudega on 340 eurot.

Tulumaksuga maksustatav kasu korteri vahetusest arvestatakse järgnevalt: $90\,000 - 55\,000 - 340 = 34\,660$

660 eurot.

Selle näite puhul tuleb arvestada, et vahetuslepingule kohaldatakse müügilepingu kohta käivaid sätteid ja mõlemad lepingupooled on üheaegselt nii müüjaks kui ostjaks. Üldjuhul on vahetatavate esemete hind võrdne.

Hooneühistu liikmelisuse võõrandamisel

VALEM HOONEÜHISTU LIIKMESUSE VÕÕRANDAMISEST MAKSUSTATAVA KASU LEIDMISEKS

müügihind – soetusmaksumus – müügiga otseselt seotud kulud = tulumaksuga maksustatav kasu

Hooneühistu liikmelisuse (sh garaažide) võõrandamisest saadud kasule ei näe tulumaksuseadus ette maksuvabastusi.

Nagu ka muude kinnisvaratehingute puhul, maksustatakse liikmesuse võõrandamisel vaid kasu, s.o on müügihinna ja soetamismaksumuse vahe. Soetamismaksumusena läheb arvesse ka endise garaažikooperatiivi liikme poolt osaluse omandamise ja garaažiboksi ehitamise eest tegelikult makstud raha.

Deklareerimine ja tulumaksu tasumine

Maksustamisperiood

- ❖ **Vara müügist** saadud kasu maksustatakse sellel maksustamisperioodil (kalendriaastal), millal müügitehingust raha laekub.

- ✘ **Vara vahetamisest** saadud kasu maksustatakse sellel maksustamisperioodil, millal omand on **kinnistusraamatu kande järgi üle läinud.**

Tulu deklareerimine

Vara võõrandamisest, kinnisvara vahendusest ja kinnisvarabroneeringute võõrandamisest saadud tulu deklareeritakse residendist füüsilise isiku tuludeklaratsioonil, mis tuleb Maksu- ja Tolliametile esitada hiljemalt **kasu saamise aastale järgneva aasta 30. aprilliks.**

Lugege rohkem

Kus ja kuidas tuludeklaratsiooni esitada Näited kinnisvara müügist saadud tulu korrektseks deklareerimiseks

Tulumaksu tasumine

Tulumaks tuleb tasuda Maksu- ja Tolliameti pangakontole **hiljemalt deklaratsiooni esitamise aasta 1. oktoobriks.**

Lugege rohkem

Maksude tasumise võimalused

Kuidas deklareerida

✘ VARA VÕÕRANDAMISEST SAADUD KASU

Vara võõrandamisest saadud kasu deklareeritakse residendist füüsilise isiku **tuludeklaratsiooni vormil A.**

Kui raha laekub vara müüjale **mitme erineva maksustamisperioodi jooksul**, siis erinevate perioodide kasu arvestamisel võetakse soetusmaksumus ja müügiga otseselt seotud kulud arvesse sellel maksustamisperioodil laekunud raha osatähtsuse järgi.

Maksumaksja soovi korral võib ta soetusmaksumust ja müügiga seotud kulusid arvesse võtta ka maksustamisperioodil laekunud raha ulatuses, st kasu maksustatakse siis, kui laekunud tulu ületab soetusmaksumust ja võõrandamisega seotud kulusid.

Kui vara võõrandamine on maksustatav tehing, kuid soetusmaksumuse arvesse võtmisel maksustamisperioodil kasu ei teki, tuleb selline tehing soetusmaksumuse arvesse võtmiseks ikkagi deklareerida.



TULU KINNISVARA VAHENDUSTEgevusest

Kinnisvara vahendustegevusest saadav tulu deklareeritakse ning maksustatakse üldjuhul füüsilise isiku ettevõtlustuluna. Kui kinnisvaravahendus on füüsilisele isikule ettevõtluseks, siis tuleb saadud tulu deklareerida ettevõtlustulu deklaratsioonil vormil E. Äriregistrisse kantud FIE saab tulust maha arvata ettevõtlusega seotud kulud. Ettevõtlustulult tuleb maksta nii tulu- kui sotsiaalmaks.

Kui kinnisvaravahenduse näol ei ole tegemist ettevõtluse tunnustele vastava tegevusega, siis deklareeritakse saadud tulu deklaratsiooni vormil A. Tulult makstakse tulumaks, sotsiaalmaksu maksmata ei pea.



TULU KINNISVARABRONEERINGUTE VÕÕRANDAMISEST VÕI VAHENDAMISEST

Kinnisvarabroneeringute võõrandamisest või vahendamisest saadud tulu maksustatakse kas:

- ✓ ettevõtlustuluna (deklareeritakse vormil E)
- ✓ kasuna vara võõrandamisest (deklareeritakse vormil A) või
- ✓ muu tuluna (deklareeritakse vormil A).

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.

Elukoha võõrandamine

Kui inimene võõrandab eluruumi, mida ta kasutas **kuni võõrandamiseni oma elukohana**, siis võõrandamisest saadud kasu on maksuvaba ja tulumaksuga ei maksustata.

Tulumaksuseadus ei piiritle, mitu päeva aastas peab eluruumi kasutama, et seda saaks nimetada elukohaks. Inimesel võib olla samaaegselt kasutuses kaks või enam elukohta. Riigikohtu suuniste kohaselt on maksuvabastuse rakendamisel määrav isiku tegelik elukoht. Tegeliku elukoha kindlakstegemine on iga maksuvabastuse juhtumi puhul seega fakti tõestamise küsimus.

Maksuvabastust saab rakendada aga vaid ühele müügitehingule kahe aasta jooksul. Tehingute vahelist kahte aastat loetakse müügitehingu kinnistusraamatusse kandmise kuupäevale järgnevast päevast alates.

NÄIDE 1

Inimene müüs 2020. aasta jaanuaris korteri, mida ta kasutas oma elukohana. Notariaalne ostu-müügi leping sõlmiti 23. jaanuaril 2020. a ja kanne kinnistusraamatusse tehti 26. jaanuaril 2020. a.

Uue elukoha müüs ta 2022. a jaanuaris. Notariaalne ostu-müügi leping sõlmiti 15. jaanuaril 2022. a ja kanne kinnistusraamatusse tehti 18. jaanuaril 2022. a.

Teine elukoht müüdi vähem kui kaks aastat esimese elukoha müügist arvates, mistõttu tuleb teise elukoha müük deklareerida 2022. a tuludeklaratsioonis. Selle näite juures algab kaheaastase tähtaja arvestus 27. jaanuaril 2020. a.

Kui teise elukoha müügist saadakse kahju, siis sellist tehingut maksustamisel arvesse ei võeta ning deklareerima ei pea, kuid tehingu soetamis- ja müügikulu tõendavad dokumendid tuleb vähemalt viis aastat alles hoida.

Kuna elukoha võõrandamine on tulumaksuvaba, siis ei ole maksuvabastuse rakendamisel tähtis, kuidas eluruum on omandatud – kas päritud, kingitud, ostetud, tagastatud või ostueesõigusega erastatud.

NÄIDE 2

Eraisikul on kaks maja, mida ta kasutab elukohana.

Ta müüb oma Pärnu maja, kus ta elab enamasti suvel ja vahetevahel muulgi ajal. Isik sai maja päranduseks ja ta on selle ainuke omanik. Isiku teine maja on Tallinnas, kus on tema registreeritud elukoht (nn sissekirjutus). Tallinna maja kasutab ta elukohana põhiliselt talvel.

Küsimus: Kas isik saab oma Pärnu maja võõrandamisel kasutada maksuvabastust?

Vastus: inimesel võib olla ka kaks elukohta ja ta saab ise valida, kumma müügil ta maksuvabastust kasutab. **NB!** Maksuvaba on ühe elukoha müük kahe aasta jooksul.

Eluruumi elukohana kasutamist võib tõendada erinevate materjalidega, näiteks maksumaksja seletused, tunnistajate, sh naabrite ütlused, tasutud kommunaalkulude arved, sideteenuste lepingud jms.

See, et inimesel on Tallinnas nn sissekirjutus, ei ole antud juhul määrava tähtsusega.

Maksuvabastuse saamiseks on oluline et isiku kasutuses olev Pärnu maja on enne selle müüki tema kasutuses elukohana ning maja ei ole osaliselt kasutatud kontorina (nt ei ole renditud maja ruume ettevõttele) ega selle ruumid välja üüritud. Kodukontoris töötamine ei mõjuta ega tühista elukoha

maksuvabastust.

Isiku Pärnu maja müük on maksuvaba ja tuludeklaratsioonis seda deklareerima ei pea.

NÄIDE 3

Füüsilisest isikust ettevõtja kasutas kuni võõrandamiseni oma 100 m² üldpindalaga korterist elamiseks 70% ja ettevõtluseks 30%. Korterit soetusmaksumust ja parenduskulusid ei ole ettevõtlustulust maha arvatud.

Korterit müügihind on 100 000 eurot, sellest maksustatav osa 30% on 30 000 eurot.

Soetusmaksumus on 70 000 eurot, sellest arvesse võetav osa 30% on 21 000 eurot.

Võõrandamisega seotud kulud on 10 000 eurot, sellest arvesse võetav osa 30% on 3000 eurot.

Kasu deklareeritakse järgmiselt: 30 000 – 21 000 – 3000 = 6000 eurot.

Eluruum koos panipaiga ja parkimiskohaga

Maksu- ja Tolliamet käsitleb maksustamisel võrdselt neid olukordi, kui võõrandatakse eluase, kus:

- ✓ eluruum ning selle juurde kuuluv panipaik ja parkimiskoht on kantud kinnistusregistrisse **ühe korteriomandina** ja
- ✓ eluruum ning selle juurde kuuluv panipaik (mitteeluruum) ja parkimiskoht (mitteeluruum) on kinnistusregistrisse kantud **iseseisvate korteriomanditena**.

Kui iseseisvate korteriomanditena registreeritud eluruum ning selle juurde kuuluv panipaik ja parkimiskoht võõrandatakse ühe müügitehinguga, siis kohaldub kogu tehingule elukoha müügi maksuvabastus. Tegemist on ka kahe aasta reegli mõistes ühe müügitehinguga.

Kui panipaik või parkimiskoht müüakse eluruumist eraldi teise tehinguga (nt enne või pärast eluruumi müüki) või kui panipaika või parkimiskohta ei kasutatud eluruumi osana, vaid ärilisel eesmärgil (nt üüriti välja või kasutati ettevõtluses), siis on selle müügist saadud kasu maksustatav.

NÄIDE

Inimesele kuulus korter koos parkimiskoha ja panipaigaga. Ta otsustas parkimiskohast loobuda ning müüs 2020. a jaanuaris parkimiskoha ära. Parkimiskoha ostuhind oli 10 000 eurot ja müügihind 12 500 eurot.

Võõrandamisega seotud kulusid ei olnud.

2020. aasta märtsis otsustas inimene kolida suuremasse korterisse ning müüs elukohana kasutatud korteri. Koos korteri müügiga vormistati ka panipaiga müük. Kuna parkimiskoht võõrandati kaks kuud varem kui elukoht, siis tuleb parkimiskoha müügist saadud kasu deklareerida ja tasuda tulumaks. Elukoha ja panipaiga müük on aga maksuvaba.

Korteriomandi reaalosa juurde kuuluv osa mõttelisest osast

Kui eraldiseisva korteriomandi reaalosast võõrandatakse reaalosa juurde kuuluv osa mõttelisest osast (näiteks eesmärgiga suurendada mõne korteriomandi reaalosa või luua uus korteriomand keldrikorruse või pööningu arvelt), siis on selline loovutamine tasu eest maksustatav. Seda seetõttu, et mõtteline osa maatükist, ehitise osadest või seadmetest ei ole eraldiseisvalt käsitletav maksumaksja eluruumina.

Nimetatud korteriomandi osad ei kuulu korteriomandi reaalosa (maksumaksja eluruumi) koosseisu, vaid on reaalosaga ühendatud (**korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 1 lõige 1**) mõttelised osad kortermaja kaasomandist.

Külaliskorter, mis asub külaliskorteritega ärihoones ja ärimaal

Külaliskorter on majutusettevõtte, mis üüritakse täies ulatuses välja (**turismiseaduse § 18 lõige 8**).

Külaliskorteril on äriine otstarve ja seetõttu ei laiene külaliskorterile ka elukoha müügi maksuvabastus. Võlaõigusseadus eristab elu- ja äriruume ning sisuliselt välistab võimaluse, et eluruum kasutatakse äriruumidena ja vastupidi. Võlaõigusseaduse mõistes on eluruum elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks. Äriruum on majandus- või kutsetegevuses kasutatav ruum (**võlaõigusseaduse § 272**)

Riigikohus on oma otsuses nõustunud, et mõistlik on eeldada, et ehitist hakatakse kasutama otstarbel, mis on näidatud detailplaneeringus või ehitusloas. Samas tuleb arvestada, et ehitiste kasutusotstarvete ehitusõiguslik liigitus elamuteks ja mitteelamuteks ei toimu täpselt samadel alustel kui elu- ja äriruumide

liigitus võlaõigusseaduse § 272 lg 1 tähenduses. Nõnda ei keela ehitusõiguse normid elamu või selles paikneva korteri kasutamist ajutiseks elamiseks. Samuti võib elamus asuv korter olla kasutatav näiteks ka majutusteenuse osutamiseks, st majandustegevuses (**RKHK 3-3-1-47-15**).

Erinevalt tavalisest korterist, mis on mõeldud elukohana kasutamiseks, on külaliskorteril ärinto kasutusotstarve. Kui maksumaksja tõesti kasutas külaliskorterit kuni võõrandamiseni oma elukohana ja see on tõendatud, siis võib erandjuhtudel olla põhjendatud maksuvabastuse kohaldamine ka taolise korteri müügile.

Päritud kinnisvara

- ✘ Kui inimene saab päranduseks korteri või elumaja ning otsustab selle kohe võõrandada (müüa või vahetada), siis maksustatakse saadud kasu tulumaksuga.
- ✘ Kui inimene kasutab päritud korterit enda alalise ja peamise elukohana, siis saab ta kinnisvara võõrandamisel kasutada maksuvabastust.

Omandireformi käigus tagastatud maa võõrandamine

Omandireformi käigus tagastatud maa (sh tagastatud metsamaa) **esmakordsest võõrandamisest** saadud kasu, on tulumaksuvaba. Seda ka siis, kui kinnistu (maatükk) jagatakse mitmeks osaks ja võõrandatakse eraldi maatükkidena.

NB! Tulumaksuga maksustatakse aga tagastatud metsamaal kasvava metsa võõrandamisest saadud kasu.

Omandireformi käigus tagastatud maa võõrandamine, kui...

...MAA ON SAADUD PÄRANDUSEKS

Pärimise korral on tegemist seadusest tuleneva õigusjärglusega ja maksuvabastust saab kasutada inimene, kes omandireformi käigus tagastatud maa **esmakordselt võõrandab**.

Kui omandireformi käigus tagastatud vara omanik pärandab vara pärijale ja pärija selle võõrandab, siis ei pea ta saadud kasult tulumaksu maksma.

...MAA ON SAADUD KINGITUSEKS

Kinkimine on võõrandamistehing ja kingituseks saadud omandireformi käigus tagastatud maa võõrandamisel maksuvabastust kasutada ei saa.

Kui omandireformi käigus tagastatud maa omanik selle maa ära kingib ja kingi saaja selle võõrandab, siis tuleb saadud kasult maksta tulumaks.

...MAA ON SAADUD ANNAKUNA

Kui omandireformi käigus tagastatud vara on saadud annaku üleandmise lepinguga, siis loetakse see esmaseks võõrandamistehinguks.

Kui annakusaaja omandireformi käigus tagastatud kinnisvara võõrandab, siis tuleb saadud kasult maksta tulumaks.

Omandireformi käigus tagastatud päritud vara müük

Tulumaksuseaduse (TuMS) § 15 lg 4 p 5 sõnastuse kohaselt ei maksustata tulumaksuga tulu omandireformi käigus tagastatud maa võõrandamisest. Maksuhalduri hinnangul toetab TuMS § 15 lg 4 sõnastus pärija suhtes maksuvabastuse rakendumist ja seda põhjusel, et viidatud sätte p 5 ei sea maksuvabastuse saamist sõltuvusse konkreetsest isikust, vaid lähtub üksnes maa omandamise viisist. Seega võib asuda seisukohale, et maksuvabastus rakendub omandireformi käigus tagastatud maa esmavõõrandamisel. Kuna Riigikohtu suuniste kohaselt ei kujuta pärimine endast võõrandamistehingut, vaid tegemist on seadusest tuleneva õigusjärglusega, laienebki maksuvabastus isikule, kes omandireformi käigus tagastatud maa esmakordselt võõrandab ning tegemist ei ole maksuhalduri hinnangul pärandaja isikuga lahutamatult seotud varalise õigusega.

Annak on nõudeõigus pärijate vastu ning tekib testamendi alusel automaatselt, kui õigusest ei loobuta kolme (3) kuu jooksul. Annaku üleandmiseks sõlmitakse notariaalne annaku üleandmise leping. Kui annaku saaja on samaaegselt seadusjärgne pärija, kohalduvad talle annakuna saadud vara võõrandamisel maksuvabastused, mis oleksid kohaldunud ka pärandajale. Kui annaku saaja ei ole

seadusjärgne pärija, siis annakuna saadud vara võõrandamisel talle pärandaja maksuvabastused ei kohaldu.

Tulenevalt **Riigikohtu Halduskolleegiumi 25.05.2018 kohtuotsuses (haldusasjas nr 3-16-903)** antud suunistest on maksuhalduri hinnangul võimalik TuMS § 15 lg 5 punktides 2 ja 5 sätestatud maksuvabastuste üleminek ka pärijatele, kuivõrd seadusandja ei ole käesoleval hetkel maksuvabastuse üleminekut pärijatele piiranud. Seega on eeltoodud maksuvabastust võimalik pärijatel rakendada kinnisasja esmasel võõrandamisel, juhul kui esmakordselt võõrandatud kinnisasi on läinud pärandaja omandisse õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise teel.

Juhime tähelepanu asjaolule, et TuMS § 15 lg 5 punktides 3 ja 5 ettenähtud maksuvabastuse kohaldumise eelduseks on asjaolu, et kinnisasi on maksumaksja omandisse läinud ostueesõigusega erastamise teel. Seega kui ostueesõigusega erastamise teel vara omandanud isik talle antud maksusoodustust ei kasuta, vaid otsustab selle pärandada, ei saa tema pärijad TuMS § 15 lg 5 punktides 3 ja 5 ette nähtud maksusoodustust kasutada (**haldusasi 3-14-50711**).

Õigusvastaselt võõrandatud tagastatud vara võõrandamine

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

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

maksma.

...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.

Õigusvastaselt võõrandatud tagastatud päritud vara müük

Tulumaksuseaduse (TuMS) § 15 lg 4 p 5 sõnastuse kohaselt ei maksustata tulumaksuga tulu omandireformi käigus tagastatud maa võõrandamisest. Maksuhalduri hinnangul toetab TuMS § 15 lg 4 sõnastus pärija suhtes maksuvabastuse rakendumist ja seda põhjusel, et viidatud sätte p 5 ei sea maksuvabastuse saamist sõltuvusse konkreetsest isikust, vaid lähtub üksnes maa omandamise viisist. Seega võib asuda seisukohale, et maksuvabastus rakendub omandireformi käigus tagastatud maa esmavõõrandamisel. Kuna Riigikohtu suuniste kohaselt ei kujuta pärimine endast võõrandamistehingut, vaid tegemist on seadusest tuleneva õiglusjärglusega, laienebki maksuvabastus isikule, kes omandireformi käigus tagastatud maa esmakordselt võõrandab ning tegemist ei ole maksuhalduri hinnangul pärandaja isikuga lahutamatult seotud varalise õigusega.

Annak on nõudeõigus pärijate vastu ning tekib testamendi alusel automaatselt, kui õigusest ei loobuta kolme (3) kuu jooksul. Annaku üleandmiseks sõlmitakse notariaalne annaku üleandmise leping. Kui annaku saaja on samaaegselt seadusjärgne pärija, kohalduvad talle annakuna saadud vara võõrandamisel maksuvabastused, mis oleksid kohaldunud ka pärandajale. Kui annaku saaja ei ole seadusjärgne pärija, siis annakuna saadud vara võõrandamisel talle pärandaja maksuvabastused ei kohaldu.

Tulenevalt **Riigikohtu Halduskolleegiumi 25.05.2018 kohtuotsuses (haldusasjas nr 3-16-903)** antud

suunistest on maksuhalduri hinnangul võimalik TuMS § 15 lg 5 punktides 2 ja 5 sätestatud maksuvabastuste üleminek ka pärijatele, kuivõrd seadusandja ei ole käesoleval hetkel maksuvabastuse üleminekut pärijatele piiranud. Seega on eeltoodud maksuvabastust võimalik pärijatel rakendada kinnisasja esmasel võõrandamisel, juhul kui esmakordselt võõrandatud kinnisasi on läinud pärandaja omandisse õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise teel.

Juhime tähelepanu asjaolule, et TuMS § 15 lg 5 punktides 3 ja 5 ettenähtud maksuvabastuse kohaldumise eelduseks on asjaolu, et kinnisasi on maksumaksja omandisse läinud ostueesõigusega erastamise teel. Seega kui ostueesõigusega erastamise teel vara omandanud isik talle antud maksusoodustust ei kasuta, vaid otsustab selle pärandada, ei saa tema pärijad TuMS § 15 lg 5 punktides 3 ja 5 ette nähtud maksusoodustust kasutada (**haldusasi 3-14-50711**).

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.

Suvila või aiamaja võõrandamine

Kasu suvila või aiamaja võõrandamisest on tulumaksuvaba, kui täidetud on **mõlemad** järgmised tingimused:

1. suvila või aiamaja on vallasasjana või kinnisasja olulise osana olnud maksumaksja omandis üle kahe aasta ning
2. kinnistu suurus ei ületa 0,25 hektarit (s.o 2500 m²).

Kui suvila või aiamaja on soetatud liisinglepinguga, siis suvila või aiamaja võõrandamisel arvestatakse omandis oleku aega liisinglepingu sõlmimise kuupäevast alates.

Näide 1

Inimene ostis aiamaja 15 000 euro eest. 10 aastat hiljem oli aiamajast alles ainult vundament. Ta otsustas aiamaja tühjast krundist vabaneda ning müüs selle 30 000 euro eest. Kuna müügihetkel kinnisasja oluline osa ehk aiamaja enam ei eksisteerinud ja tegemist ei ole aiamaja, vaid maa müügiga, siis ei ole see tehing

maksuvaba.

Suvila või aiamaa võõrandamine, kui...

...SUVILA VÕI AIAMAJA ON SAADUD PÄRANDUSEKS

Pärija saab pärandiks saadud suvila või aiamaa maksuvabalt müüa ainult siis, kui täidetud on mõlemad tingimused: **suvila või aiamaa on vallasasjana või kinnisasja olulise osana olnud päranduse saaja omandis üle kahe aasta ning kinnistu suurus ei ületa 0,25 hektarit** (s.o 2500 m²).

Kui vähemalt üks tingimustest täidetud ei ole, siis tuleb suvila või aiamaa müük deklareerida ja saadud kasult maksta tulumaks. Pärandina saadud vara soetamismaksumuseks, mille võib maksustatavast kasust maha arvata, on üksnes pärija tehtud kulud (TuMS § 38 lg 1¹).

...SUVILA VÕI AIAMAJA ON SAADUD KINGITUSEKS

Kingituse saaja saab kingituseks saadud suvila või aiamaa maksuvabalt müüa ainult siis, kui on täidetud mõlemad tingimused: **suvila või aiamaa on vallasasjana või kinnisasja olulise osana olnud kingituse saaja omandis üle kahe aasta ning kinnistu suurus ei ületa 0,25 hektarit** (s.o 2500 m²).

Näide 2

2019. a kinkis vanaema lapselapsele suvila koos sellele kuuluva maaga. 2020. a müüs lapselaps suvila maha. Kuna suvila oli lapselapse omandis ainult ühe aasta, siis peab lapselaps saadud kasult tulumaksu maksma.

Tulust saab maha arvata soetumaksumuse, mis kingituseks saadud kinnisvara korral on ainult tehtud kulud.

Sundvõõranditasu ja hüvitised sundvõõrandamisel

Tulumaksuga ei maksustata

- ✕ kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, ja sundvalduse seadmise eest makstavat tasu ja hüvitist, ning

- ✕ kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel läbiviidud kinnisasjade vahetamisest ja maakorraldusest saadud tulu ja hüvitist.

Vara saamine päranduseks või kingituseks

Päranduseks või kingituseks saadud vara (näiteks Eestis või välisriigis asuv maa, maja, korter vms) **selle saamisel tulumaksuga ei maksustata.**

Kui aga võõrandate päritud või kingitusena saadud kinnisvara, siis tuleb saadud kasult tulumaksu maksta, **v.a juhul, kui päritud kinnisvarale kohaldub tulumaksuvabastus**, nt omandireformi käigus tagastatud kinnisvara puhul.

Pärandina ja kingituse teel saadud kinnisvara soetamismaksumuseks, mille võib maksustatavast kasust maha arvata, on üksnes pärija või kingituse saaja tehtud kulud.

Isiklikus tarbimises oleva vallasasja võõrandamine

Isiklikus tarbimises olnud tarbeesemete võõrandamisest saadud tulu on maksuvaba.