



MAKSU- JA TOLLIAMET

Kinnisvara võõrandamine

Sisukord

Maksustatava kasu arvestamine	3
<i>Vara müümisel</i>	<i>4</i>
<i>Vara vahetamisel</i>	<i>5</i>
<i>Hooneühistu liikmelisuse võõrandamisel</i>	<i>6</i>

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

Vara soetamismaksumus 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) isikliku tarbimisse võetud varana;
- ✓ pärandvara jagamise notariaalse lepingu alusel kaaspärijatele makstud dokumentaalselt tõendatud rahaline hüvitis ([pärimisseaduse § 159 lõige 4](#)), kui see on tasutud hüvitise maksja isiklikest

- ✓ rahalistest vahenditest, mitte pärandvara arvelt.

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.

Viimati uuendatud 27.06.2026

Vara müümisel

Valem maksustatava kasu leidmiseks vara müümisel vastavalt TuMS § 37 lõikele 1:

$$\text{müügihind} - \text{soetamismaksumus} - \text{müügiga otseselt seotud kulud} = \text{tulumaksuga maksustatav kasu}$$

NB! Vastavalt TuMS § 38 lõikele 1 arvestatakse soetamismaksumuse hulka ka kõik maksumaksja poolt vara omandamiseks ning selle parendamiseks ja täiendamiseks tehtud dokumentaalselt tõendatud kulud, sealhulgas makstud vahendustasud ja lõivud.

Näide

Inimene soetas korteri 625 864 krooni eest (soetamismaksumus) ning müüb selle 2025. aastal 60 000 euroga (müügihind).

Korterit 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 järgmiselt:

$60\,000 - 40\,000 - 3000 = 17\,000$ eurot.

Tulumaksumäär on 2025. aasta tuludeklaratsioonis **22%**.

Tulumaksusumma arvutatakse järgmiselt: $17\,000 \times 0,22 = 3740$ eurot.

[Näited kinnisvara müügist saadud tulu korrektseks deklareerimiseks](#)

Viimati uuendatud 26.06.2026

Vara vahetamisel

Valem maksustatava kasu leidmiseks vara vahetamisel

Vahetuse teel vastu saadud vara turuhind – vahetatava vara soetamismaksumus – vahetamisega otseselt seotud kulud = tulumaksuga maksustatav kasu

Näide 1

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 järgmiselt:

$90\,000 - 55\,000 - 340 = 34\,660$ 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.

Näide 2

Isik soovib osta eluaset hinnaga 65 000 eurot, tasudes sissemaks kullas, mille väärtus on 33 000 eurot. Kuld on soetatud mõni aasta tagasi hinnaga 13 000 eurot. Puuduoleva raha soovib isik laenata pangast.

Tegemist on vara vöörandamisega (ka vahetustehing on vara vöörandamine), millest saadakse maksustatav kasu. Ehk loovutatakse kuld (turuväärtusega 33 000 eurot) ja vastu saadakse eluaseme osa (turuväärtusega 33 000 eurot).

Antud juhul saadakse kulla väärtuse tõusust **kasu 20 000 eurot, mis on tulumaksuga maksustatav**. Kasu = vahetuse teel saadud vara turuhind – vahetatava vara soetamismaksumus – vahetamisega otseselt seotud tõendatud kulud ($33\,000 - 13\,000 = 20\,000$ eurot) (**TuMS § 37 lg 1**).

TuMS § 36 lõike 1 kohaselt võetakse tulu arvesse sellel maksustamisperioodil, kui tulu laekus, ehk kullast saadud tulu kuulub maksustamisele sellel perioodil, kui selle turuväärtus võetakse arvesse korteri sissemaksena.

Edaspidi saab tulumaksuga maksustatud summa võtta arvesse korteri soetamismaksumuse osana. Korteri ostuhind on 65 000 eurot, mis osaliselt tasutakse pangalaenuga ($65\,000 - 33\,000 = 32\,000$ eurot) ja osaliselt kullaga (33 000 eurot).

Viimati uuendatud 26.06.2026

Hooneühistu liikmelisuse vöörandamisel

VALEM HOONEÜHISTU LIIKMESUSE VÖÖRANDAMISEST MAKSUSTATAVA KASU LEIDMISEKS

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

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

Nagu ka muude kinnisvaratehingute puhul, maksustatakse liikmesuse vöörandamisel 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.

Viimati uuendatud 26.06.2026