



MAKSU- JA TOLLIAMET

Kinnisvara võõrandamine

Sisukord

Elukoha vöörandamine	3
<i>Eluruum koos panipaiga ja parkimiskohaga</i>	5
<i>Korteriomandi reaalosa juurde kuuluv osa möttelisest osast</i>	6
<i>Külaliskorter, mis asub külaliskorteritega ärihoones ja ärimaal</i>	6
<i>Päritud kinnisvara</i>	7
<i>Mitmest korteriomandist üheks eluruumiks ehitatud kinnisasja vöörandamine</i>	7

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

NÄIDE 1

Inimene müüs 2022. aasta jaanuaris korteri, mida ta kasutas oma elukohana. Notariaalne ostu-müügi leping sõlmiti 23. jaanuaril 2022. a ja kanne kinnistusraamatusse tehti 26. jaanuaril 2022. a.

Uue elukoha müüs ta 2024. a jaanuaris. Notariaalne ostu-müügi leping sõlmiti 15. jaanuaril 2024. a ja kanne kinnistusraamatusse tehti 18. jaanuaril 2024. a.

Teine elukoht müüdi vähem kui kaks aastat esimese elukoha müügist arvates, mistõttu tuleb teise elukoha müük deklareerida 2024. a tuludeklaratsioonis. Selle näite juures algab kaheaastase tähtaja arvestus 27. jaanuaril 2022. 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.

Kas isik saab oma Pärnu maja võõrandamisel kasutada maksuvabastust?

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

Eraisik kasutab oma kodus ühte tuba kodukontorina. Ettevõtte kompenseerib kontoriga seotud kulusid.

Kui eraisik otsustab oma elukohta müüa, mida see talle maksustamise mõttes tähendab?

Kui tööandja on inimesele seoses kodukontoriga hüvitanud kulutusi elektrile või internetile (maksuvaba **tulumaksuseaduse (TuMS) § 12 lõike 3** alusel), siis see ei muuda eluaseme müügi maksuvabastust.

Kui aga kinnisasja, ehitist või korterit kasutati samaaegselt selle elukohana kasutamisega ka muul otstarbel (nt ettevõtluses, eraldi massaaži ruum jne), rakendatakse maksuvabastust proportsionaalselt elukohana ja muul otstarbel kasutatud ruumide pindala suhtele.

NÄIDE 4

Abielupaar lahutab. Neile kuulub ühine kodu. Lahutuse järel jääb naine elama paari ühisesse korterisse, mees kolib elama oma abielu eel soetatud korterisse, mis oli vahepeal välja üüritud. Mõne aja pärast müüb mees oma uue elukoha, mis kuulub ainult talle ja kasutab elukoha müügil maksuvabastust **TuMS § 15 lõike 5 punkti 1** alusel. Seejärel ostab mees uue korteri.

Kui mees ja naine soovivad hiljem müüa neile ühiselt kuuluva korteri, kas siis saab kasutada elukohale rakenduvat tulumaksuvabastust või peab mees oma osa müügilt saadud kasult tasuma tulumaksu?

TuMS § 15 lõike 5 punkti 1 ja **lõike 6** kohaselt on elukoha võõrandamisel võimalus kasutada tulumaksuvabastust üks kord kahe aasta jooksul. Seda juhul, kui maksumaksja kasutab korterit kuni võõrandamiseni oma elukohana. Seetõttu saab naine nende ühise korteri võõrandamisel rakendada oma osale tulumaksuvabastus, mees aga peab oma osalt saadud kasult tasuma tulumaksu. Põhjuseks asjaolu, et mees ei kasuta korterit enam oma elukohana ning ta võõrandab kahe aasta jooksul juba teist eluruumi.

NÄIDE 5

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

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

Soetamismaksumus 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.

Viimati uuendatud 26.06.2026

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 2024. a jaanuaris parkimiskoha ära. Parkimiskoha ostuhind oli 10 000 eurot ja müügihind 12 500 eurot.

Võõrandamisega seotud kulusid ei olnud.

2024. 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.

Viimati uuendatud 08.01.2025

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.

Viimati uuendatud 08.01.2025

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 külaliskorteri kuni võõrandamiseni oma elukohana ja see on tõendatud, siis võib erandjuhtudel olla põhjendatud maksuvabastuse kohaldamine ka taolise korteri müügile.

Viimati uuendatud 08.01.2025

Päritud kinnisvara

- ✘ Kui inimene saab päranduseks korteri või elumaja ning otsustab selle kohe võõrandada (müüa või vahetada), siis maksustatakse saadud kasu tulumaksuga.
- ✘ Pärandina saadud vara soetamismaksumuseks, mille võib maksustatavast kasust maha arvata, on üksnes pärija tehtud kulud (**TuMS § 38 lg 1¹**), näiteks notariaalse pärandvara jagamise lepingu alusel pärija isiklikest vahenditest (mitte pärandvara arvelt) teistele kaaspärijatele makstud rahaline hüvitis.
- ✘ Kui inimene kasutab päritud korteri või elumaja kuni selle võõrandamiseni oma elukohana, siis selle võõrandamisest saadud kasu tulumaksuga ei maksustata.

Viimati uuendatud 27.06.2026

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