



MAKSU- JA TOLLIAMET

Kinnisvara võõrandamine

Sisukord

Omandireformi käigus tagastatud maa võõrandamine	3
<i>Omandireformi käigus tagastatud päritud vara müük</i>	3

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.

Viimati uuendatud 08.01.2025

Omandireformi käigus tagastatud päritud vara müük

Tulumaksuseaduse (TuMS) § 15 lõike 4 punkti 5 sõnastuse kohaselt ei maksustata tulumaksuga tulu omandireformi käigus tagastatud maa võõrandamisest. Maksuhalduri hinnangul toetab TuMS § 15 lõike 4 sõnastus pärija suhtes maksuvabastuse rakendumist ja seda põhjusel, et viidatud sätte punkt 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 lõike 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, et TuMS § 15 lõike 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 lõike 5 punktides 3 ja 5 ette nähtud maksusoodustust kasutada (**haldusasi 3-14-50711**).

Viimati uuendatud 16.01.2026