



MAKSU- JA TOLLIAMET

# Kinnisvara võõrandamine

# Sisukord

|                                                                         |   |
|-------------------------------------------------------------------------|---|
| Õigusvastaselt võõrandatud ja tagastatud vara võõrandamine .....        | 3 |
| <i>Õigusvastaselt võõrandatud ja tagastatud päritud vara müük</i> ..... | 3 |

# Õigusvastaselt võõrandatud ja tagastatud vara võõrandamine

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

Äriruumide – näiteks kontorite, kaupluste või tootmispindade – võõrandamisel see maksusoodustus ei kohaldu, isegi kui need on saadud tagastamise teel.

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 maksuma.

### 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.

Viimati uuendatud 16.01.2026

# Õigusvastaselt võõrandatud ja tagastatud päritud vara müük

Tulumaksuseaduse (TuMS) § 15 lõike 4 punkti 5 kohaselt ei maksustata tulumaksuga tulu omandireformi käigus tagastatud maa võõrandamisest. Maksuhalduri hinnangul lubab TuMS § 15 lõike 4 punkti 5 sõnastus pärija suhtes maksuvabastuse rakendumist põhjusel, et see 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.

Annaku 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