



MAKSU- JA TOLLIAMET

Kinnisvara võõrandamine

Sisukord

Suvila või aiamaa vöörandamine	3
---	----------

Suvila või aiamaja võõrandamine

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

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

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. Ehk kuigi kinnistusraamatu andmete õigsust eeldatakse, tuleb lähtuda ka faktilistest asjaoludest.

Suvila või aiamaja võõrandamine, kui...

...SUVILA VÕI AIAMAJA ON SAADUD PÄRANDUSEKS

Pärija saab pärandiks saadud suvila või aiamaja maksuvabalt müüa ainult siis, kui täidetud on järgmised tingimused:

1. suvila või aiamaja on vallasasjana või kinnisasja olulise osana olnud päranduse saaja omandis üle kahe aasta;
2. kinnistu suurus ei ületa 0,25 hektarit (s.o 2500 m²) ja
3. kinnistusraamatu andmetel on tegemist suvila või aiamajaga.

Pärimise korral arvestatakse kaheaastase omandiperioodi algust pärandi avanemisest ehk pärandaja surma päevast, mitte pärija kinnistusraamatusse omanikuna kandmise kuupäevast.

Kui vähemalt üks tingimustest ei ole täidetud, tuleb suvila või aiamaja võõrandamine deklareerida ja saadud kasult tasuda tulumaks.

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.

...SUVILA VÕI AIAMAJA ON SAADUD KINGITUSEKS

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

NÄIDE 2

2023. a kinkis vanaema lapselapsele suvila koos sellele juurde kuuluva maaga. 2024. 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 ja kingi saaja tehtud dokumentaalselt tõendatud kulud.

Viimati uuendatud 18.09.2026