



MAKSU- JA TOLLIAMET

Käibemaksumäärad ja maksuvaba käive

Sisukord

Maksuvaba käive	3
<i>Sotsiaalsed laadi kaupade ja teenuste maksuvaba käive</i>	<i>3</i>
<i>Maksuvaba käive tavapärasel ettevõtluses, sh kinnisasjadega seotud teenused</i>	<i>7</i>
<i>Mahaarvatud sisendkäibemaksu korrigeerimine kinnisasja kasutamisel maksuvaba käibe tarbeks</i>	<i>11</i>
<i>Maksuvabad finantsteenused</i>	<i>12</i>
<i>Krüptovaluuta vahetustehingute maksuvabastus</i>	<i>15</i>

Maksuvaba käive

Käibemaksuseaduse (KMS) §-s 16 sätestatakse kaubad ja teenused, mille käive on maksuvaba.

Tehingu käsitlemine maksuvaba käibena tähendab seda, et kauba või teenuse hinnale ei lisata käibemaksu ning maksukohustuslasel puudub õigus maksuvaba käibe tarbeks soetatud kaupade ja teenuste sisendkäibemaksu mahaarvamiseks.

Isik, kelle kogu käive on maksuvaba, ei pea end registreerima maksukohustuslasena, ei pea esitama käibemaksuseadusest tulenevaid deklaratsioone ja ei pea täitma ka muid maksukohustuslase kohustusi.

Viimati uuendatud 30.07.2025

Sotsiaalsed laadi kaupade ja teenuste maksuvaba käive

Käibemaksuga ei maksustata järgmiste sotsiaalset laadi kaupade ja teenuste käivet:

1) **universaalne postiteenus** postiseaduse tähenduses ja riikliku pensionikindlustuse seadusega ning töövõimetoetuse seadusega ettenähtud korras riiklike pensionide, abirahade, toetuste ja hüvitiste posti vahendusel väljamaksmine.

Universaalne postiteenus on postiseaduse § 5 lõikes 2 sätestatud postiteenuste järjepidev, kvaliteetne ja taskukohase tasu eest osutamine kogu Eesti Vabariigi territooriumil õigusaktidega sätestatud alustel ja korras.

Universaalse postiteenuse moodustavad järgmised riigisisesed ja rahvusvahelised postiteenused:

1. kirisaadetise edastamine liht-, täht- ja väärtisaadetisena kaaluga kuni 2 kilogrammi;
2. postipaki edastamine täht- ja väärtisaadetisena kaaluga kuni 20 kilogrammi.

Universaalse postiteenuse hulka ei kuulu postisaadetise edastamine partiisaadetisena.

Universaalse postiteenuse osutaja on isik, kellele on väljastatud tegevusluba universaalse postiteenuse osutamiseks, seega saab maksuvabalt teenust osutada ainult isik, kellel on vastav tegevusluba.

Töövõimetoetuse seadusega on loodud uut liiki toetus – töövõimetoetus – ning lõpetatud töövõimekaotuse protsentide ja töövõimetuspensionide määramine pensionikindlustuse seaduse alusel. Seetõttu täiendati alates 1. jaanuarist 2022 käibemaksuseadust selliselt, et käibemaksuvaba on nii riikliku pensionikindlustuse seadusega kui ka töövõimetoetuse seadusega ettenähtud korras riiklike pensionide, abirahade, toetuste ja hüvitiste posti vahendusel väljamaksmine.

2) **tervishoiuteenus** tervishoiuteenuste korraldamise seaduse tähenduses ning sotsiaalministri määrusega kinnitatud nimekirjas nimetatud inimpäritolu elund või kude, inimveri või inimverest valmistatud verepreparaat ja rinnapiim.

Tervishoiuteenus on tervishoiuteenuste korraldamise seaduse kohaselt tervishoiutöötaja tegevus haiguse, vigastuse või mürgituse ennetamiseks, diagnoosimiseks ja ravimiseks eesmärgiga leevendada inimese vaevusi, hoida ära tema tervise seisundi halvenemist või haiguse ägenemist ning taastada tervist. Tervishoiuteenuse osutamiseks peab olema Terviseamet väljastanud tegevusloa.

Tervishoiutöötajad on arst, hambaarst, õde ja ämmaemand, kui nad on registreeritud Terviseametis. Tervishoiutöötaja võib osutada tervishoiuteenuseid selle omandatud kutse või eriala piirides, mille alusel ta on registreeritud tervishoiukorralduse infosüsteemis.

Kui isik osutab ravi ja on registreeritud tervishoiukorralduse infosüsteemis, on tervishoiutöötajaga võrdsustatud:

1. füsioterapeut,
2. kliiniline psühholoog,
3. logopeed.

Seega on maksuvabastuse rakendamiseks oluline, et osutatav teenus on tervishoiuteenus, selle osutamiseks on väljastatud tegevusloa ning teenust osutab tervishoiutöötaja, kaasa arvatud tervishoiutöötajaga võrdsustatud füsioterapeut, kliiniline psühholoog ning logopeed.

Šoklaaditeraapia, kohviteraapia, erinevate massaažide (v.a arsti poolt näidustatud ravimassaaž) puhul ei ole tegemist taastusravi üldtunnustatud ravimeetoditega, samuti ei ole nende teenuste osutamiseks vajalik taastusravi spetsialisti kvalifikatsioon. Seega on eelnevalt nimetatud ravimeetodite rakendamisel tegemist teenuste osutamisega, mis maksustatakse käibemaksuga vaatamata sellele, kui teenuse osutajal on taastusravi spetsialisti kvalifikatsioon.

2¹) hambatehniku poolt kutsealases tegevuses osutatav teenus ning hambaarsti või hambatehniku poolt võõrandatav **hambaprotees**.

Käibemaksudirektiivi artikli 132 lõike 1 punkti e kohaselt tuleb maksuvabastust rakendada hambatehnikute poolt kutsealase tegevuse raames osutatavatele teenustele ning hambaarsti või hambatehniku poolt võõrandatavatele hambaproteesidele.

3) teenus, mida mittetulundusühing tasuta või liikmemaksu eest osutab oma liikmetele, ning spordirajatise või spordivahendite kasutamise teenus, mida mittetulundusühing osutab füüsilisele isikule.

Mittetulundusühingute osutatav teenus on maksuvaba üksnes juhul, kui teenus osutatakse tasuta või liikmemaksu eest. Oma liikmetele tasuliste ürituste korraldamisel, isegi kui rakendatakse soodushinda, on tegemist maksustatava käibega.

4) sotsiaalhoolekande seaduse (SHS) §-des 8 (alates 01.05.2018), 17, 20, 23, 26, 27 (alates 01.05.2018), 30 (alates 01.05.2018), 33 (alates 01.05.2018), 41, 44 (alates 01.05.2018), 45⁵, 45¹⁵, 56, 87, 91, 94, 97, 100 ja 130¹ nimetatud **sotsiaalteenus** ja §-s 45¹ nimetatud riigi- või kohaliku omavalitsuse üksuse eelarvest rahastatav sotsiaalteenus.

Maksuvabad sotsiaalteenused tulenevalt KMS § 16 lg 1 p 4 on:

vältimatu sotsiaalabi andmine, nt riide-, toiduabi või ajutise peavarju tagamine abivajajale (SHS § 8 – alates 01.05.2018), koduteenus (SHS § 17), väljaspool kodu osutatav üldhooldusteenus (SHS § 20), tugiisikuteenus (SHS § 23), täisealise isiku hooldus (SHS § 26), isikliku abistaja teenus (SHS § 27 – alates 01.05.2018), varjupaigasteenus (SHS § 30 – alates 01.05.2018), täiskasvanute turvakoduteenus (SHS § 33 – alates 01.05.2018), eluruumi tagamine (SHS § 41), võlanõustamisteenus (SHS § 44 – alates 01.05.2018), asendushooldusteenus (SHS § 45⁵), järelhooldusteenus (SHS § 45¹⁵), sotsiaalse rehabilitatsiooni teenus (SHS § 56), igapäevaelu toetamise teenus (SHS § 87), töötamise toetamise teenus (SHS § 91), toetatud elamise teenus (SHS § 94), kogukonnas elamise teenus (SHS § 97), ööpäevaringne erihooldusteenus (SHS § 100), kinnise lasteasutuse teenus (SHS § 130¹).

Maksuvaba käive on ka lapsehoiuteenus (SHS § 45¹), kui see on riigi- või kohaliku omavalitsuse eelarvest rahastatav sotsiaalteenus.

KMS § 16 lg 1 p 4 sätestatud maksuvabade sotsiaalteenuste sisu tõlgendamisel tuleb lähtuda vastavates sotsiaalhoolekande seaduse paragrahvides sätestatust. Maksuvabad on KMS § 16 lg 1 p 4 loetletud konkreetsetes sotsiaalhoolekande seaduse sätetes nimetatud teenused.

See, kui tegemist on nn projektipõhise teenusega, ei mõjuta teenuse kui sellise maksustamist. Kui projekti raames osutatakse teenust, siis maksustamine oleneb sellest, kas teenus on maksuvaba tulenevalt KMS §-st 16 või maksustatav.

5) laste ja noorukite kaitsega seotud turvakoduteenus;

6) alus-, põhi-, kutse-, kesk- või kõrghariduskoolitus, sealhulgas õppevahend, mille koolitusteenuse osutaja võõrandab teenuse saajale, üldhariduskoolitusega seotud eraõppetunni andmine ja muu koolitus, välja arvatud ärilistel eesmärkidel antav muu koolitus.

Maksuvaba käibena käsitatakse üksnes sotsiaalse iseloomuga koolitusteenust – näiteks üldhariduskoolitust ja sellega seotud eraõppetunni andmist, mitte aga ettevõtluse käigus antavat koolitusteenust. Üldhariduskoolitusteenus selle sätte mõttes haarab alus-, põhi-, kutse-, kesk- ja kõrghariduskoolitust, kusjuures mõeldud on üksnes tasemeõpet. Tasemeõpe on alati maksuvaba käive – ükskõik kas koolitust annab riigi-, munitsipaal- või erakool.

Ümberõpe või täiendusõpe on hõlmatud mõistega „muu koolitus”. Mitteärilisel eesmärgil antav muu koolitus on maksuvaba käive ilma vabatahtliku maksustamise õigusega. Ärilisel eesmärgil osutatavale koolitusteenusele, kui see koolitus ei ole üks osa üldhariduskoolitusest, tuleb lisada käibemaks tavamääras.

MILLAL PAKUTAKSE KOOLITUST ÄRILISEL EESMÄRGIL

Kui koolitust viib läbi ettevõtja (äriühing, füüsilisest isikust ettevõtja (FIE)), siis temal on alati ärinte eesmärk.

Kui koolitust viib läbi mittetulundusühing või sihtasutus, siis tuleb vaadata kaht põhilist kriteeriumi:

- ✓ kas koolituse pakkuja soovib teenida koolitusega kasumit;
- ✓ kas koolituse pakkuja konkureerib ettevõtjatega, kes pakuvad samalaadseid koolitusi, mistõttu koolituse maksustamata jätmine võib konkurentsi moonutada.

Iga konkreetset koolitust tuleb sellest aspektist vaadata eraldi. Ei ole üldist reeglit, milline mittetulundusühingu või sihtasutuse pakutav koolitus, mis ei ole tasemeõpe, on maksuvaba ja milline on maksustatav. Tähelepanu vajab konkurentsi moment – kui samasuguseid koolitusi pakuvad ka käibemaksukohustuslasena registreeritud ettevõtjad (äriühingud ja FIE), tuleb seda lugeda kõigi pakujate (ka mittetulundusühingu või sihtasutuse) jaoks ärilisel eesmärgil antavaks koolituseks. Euroopa Liidu käibemaksudirektiivi 2006/112/EÜ artikli 134 punkti b kohaselt ei tohi liikmesriik anda maksuvabastust juhul, kui selle eesmärk on teenida organisatsioonile lisatulu tehingute kaudu, mis otseselt konkureerivad käibemaksuga maksustatavate äriühingute tehingutega.

Kui koolitust pakub mittetulundusühing või sihtasutus, kes selle koolitusega kasumit ei taotle ja koolitus on sedavõrd spetsiifiline, et puudub reaalne konkurent teiste samalaadseid koolitusi pakuvate ettevõtjate näol, siis saame öelda, et koolitust korraldatakse mitteärilisel eesmärgil ja selle käive on maksuvaba.

Kui riigi-, valla- või linnaasutus pakub koolitust ärilisel eesmärgil, tekib sellest maksustatav käive.

7) haige, vigastatu või puudega inimese vedu selleks kohandatud sõidukiga, mis vastab liiklusseaduse alusel kehtestatud nõuetele.

Maksuvaba teenus on haige, vigastatu või puudega inimese vedu selleks kohandatud sõidukiga, mis vastab liikluseaduse alusel kehtestatud nõuetele. Säte kehtestab maksuvabastuse nn invatakso teenusele, aga seda üksnes juhul, kui teenust osutatakse selleks kohandatud sõidukitega.

8) **teenus, mida sõltumatu isikuteühendus osutab oma liikmele**, kui on täidetud järgmised tingimused: teenus on otseselt vajalik liikme põhitegevuseks, mis on maksuvaba või ei kuulu käibemaksuga maksustamisele; teenuse eest makstav tasu ei ületa teenuse osutamiseks tehtud kulutusi ja teenuse maksuvabastus ei mõjuta oluliselt konkurentsi.

Viimati uuendatud 07.05.2026

Maksuvaba käive tavapärasel ettevõtluses, sh kinnisasjadega seotud teenused

Maksuvaba käive tavapärasel ettevõtluses, sh kinnisasjadega seotud teenused

Käibemaksuseaduses on sätestatud ka loetelu teenustest ja kaupadest, mille käive on maksuvaba.

Tegemist ei ole enam sotsiaalse iseloomuga tegevustega, vaid tavalise ettevõtlusega.

Maksuvaba on:

1) kindlustusteenus, sealhulgas edasikindlustus- ja kindlustusvahendusteenus.

Kindlustusvahendusteenuse olemus on välja toodud kindlustustegevuse seaduse §-s 2. Maksuvaba on kindlustusteenus, sealhulgas edasikindlustus- ja kindlustusvahendusteenus, mis vastab kindlustustegevuse seaduses sätestatule.

Kindlustustegevuse seaduse kohaselt nimetatakse kindlustusmaaklerina või -agendina tegutsemist kindlustusvahenduseks. Kindlustustegevuse seaduse §-d 174, 175 ja 176 sätestavad kindlustusvahenduse kriteeriumid, mis on aluseks kindlustusvahendusteenuse määratlemisel.

Tulenevalt Euroopa Kohtu otsusest kohtuasjas C-42/22 – olukorras, kus kindlustusandja on hüvitanud sõiduki hävimise või kahjustamise korral sõiduki tavalise hinna täielikult ning sõiduki omandiõigus läheb üle kindlustusandjale, **kindlustusandja poolt sellise sõiduki realiseerimine ei ole käsitatav kindlustustegevuse osana ja seega maksuvaba käibena**. Sellise sõiduki võõrandamine käibemaksukohustuslasena registreeritud kindlustusandja poolt kuulub käibemaksuga maksustamisele.

Kuna varem oli maksuhaldur seisukohal, et selline tegevus on maksuvaba kindlustusteenuse osa ja seisukoht on muutunud põhjusel, et Euroopa Kohtu otsused on osa Euroopa Liidu õigusest, millest Eesti maksuhaldur oma tegevuses juhindub, siis tuleb uut tõlgendust rakendada **mitte hiljem kui 1. juulist 2024**. Lugege lähemalt: [Avariilise sõiduki võõrandamine kindlustusettevõtja poolt](#)

2) **kinnisasja või selle osa üürile, rendile või kasutusvaldusse andmine**. Majutusteenuse osutamisele ning sõidukite parkimismaja või parkimiskoha, statsionaarselt paigaldatud seadme või masina või seifi üürile, rendile või kasutusvaldusse andmisele maksuvabastust ei kohaldata.

Kinnisasja või selle osa üürile, rendile või kasutusvaldusse andmine on üldjuhul maksuvaba käive. Maksuhaldurit teavitades on õigus kinnisasja teenusele käibemaksu lisada, väljaarvatud eluruumi üürile, rendile või kasutusvaldusse andmisel. Nimetatud teenuste puhul on tegemist kinnisasjaga seotud teenustega, mille maksustamisel rakendatakse kinnisasja asukohariigi seadusandlust. Seega, kui on teavitatud kinnisasja teenusele käibemaksu lisamisest, ei ole maksustamise seisukohalt oluline, kellele teenust osutatakse, kas Eesti isikule või mitteresidendile.

Teavitamise korral peab maksukohustuslane sellist kinnisasja teenuse käivet maksustama esimesest maksustamisperioodist alates vähemalt kahe aasta jooksul.

Kinnisasja üürile andmist tuleb eristada [majutusteenuse osutamisest](#), mis on maksustatav käive.

Kinnisasja kasutusvalduse puhul on samuti tegemist teenusega, mis on KMS § 16 lg 2 p 2 alusel maksuvaba käive ja maksustatav juhul, kui sellest on enne käibe toimumist samal maksustamisperioodil või varem kirjalikult teavitatud maksuhaldurit.

3) **kinnisasi või selle osa**. Maksuvabastust ei kohaldata kinnisasjale, mille oluline osa on ehitisehitiseseadustiku tähenduses või ehitise osa, mis võõrandatakse enne ehitise või selle osa esmast kasutuselevõttu või esmakordselt ühe aasta jooksul pärast esmast kasutuselevõttu (01.01.2025 jõustunud muudatus); ega kinnisasjale, mille oluline osa on oluliselt parendatud ehitise või selle osa ning mis võõrandatakse enne ehitise või selle osa parendamisele järgnevat taaskasutuselevõttu või esmakordselt ühe aasta jooksul pärast parendamisele järgnenud taaskasutuselevõttu (01.01.2025 jõustunud muudatus), ning ehitusmaale. Ehitise või selle osa on oluliselt parendatud, kui parendustega seotud kulutused ületavad vähemalt 10% ehitise või selle osa soetusmaksumust enne parendamist.

Parendusega seotud kulutusi võrreldakse ainult kinnisasjal asuva ja renoveeritava ehitise maksumusega, mitte kogu kinnisasja maksumusega (maahind + ehitise).

Kinnisasja mõiste käibemaksuseaduses

Kinnisasja mõiste käibemaksuseaduse tähenduses on ära toodud käibemaksuseaduse § 2 lõikes 3. **Kinnisasjana** käsitatakse kinnisasja tsiviilseadustiku üldosa seaduse tähenduses, hoonestusõigust ja tehnovõrku või -rajatist asjaõigusseaduse tähenduses, ehitist kui vallasasja asjaõigusseaduse

rakendamise seaduse tähenduses ja korteriomandit ning korterihoonestusõigust korteriomandi- ja korteriühistuseaduse tähenduses.

Kui reeglina on kinnisasjade käive maksuvaba, siis uute ja olulisel määral parendatud ehitiste ja hoonestamata kruntide müüki maksuvabaks käibeks ei loeta. Kinnisasja reeglite kohaselt on maksuvaba või maksustatav ka ehitise kui vallasasja käive. Vastavalt ehitusseadustiku § 3 lõikele 1 on ehitis inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone. Ehitise mõiste ei seonu iseenesest kasutusloa olemasoluga või kandega ehitisregistris. Niikaua, kui maatükil asuv hoone on „terviklik asi”, st tal on katus, siseruumid ja välispiirded, on tegemist maatükiga, millel asub ehitis. Tavapäraselt on kasutuselevõetud ehitisega maatüki võõrandamine maksuvaba käive käibemaksuseaduse § 16 lõike 2 punkt 3 alusel.

Käibemaksuseaduse kohaselt käsitatakse kinnisasjana ka hoonestusõigust asjaõigusseaduse tähenduses, seega hoonestusõiguse seadmist maale vaadeldakse maksustamise mõttes samaselt kinnisasja võõrandamisena.

Uue ehitise ja selle aluse maa võõrandamine

Uue ehitisena maksustatakse ka kinnisasi, mille oluline osa on oluliselt parendatud ehitis või selle osa, kui parendustega seotud kulutused ületavad vähemalt 10 protsenti ehitise või selle osa soetusmaksumust enne parendamist.

Näiteks kui ehitise või selle osa soetusmaksumus (ilma maahinnata) oli enne parendamist 100 000 eurot ja parendustega seotud kulutusi tehti vähemalt 110 000 euro (soetusmaksumus 100 000 eurot + 10% sellest) eest ning ehitis või selle osa võõrandatakse enne parendamisele järgnevat taaskasutuselevõttu või esmakordselt ühe aasta jooksul pärast parendamisele järgnenud taaskasutuselevõttu, ei kohaldata võõrandamisel maksuvabastust. Juhul kui parenduskulud on võrdsed ehitise soetamismaksumusega või jäävad alla 110 000 euro antud näite puhul, ei ole kohustust maksustada ehitise või selle osa võõrandamise käivet ka juhul, kui parendatud ehitist või selle osa enne võõrandamist uuesti kasutusele ei võeta või võetakse uuesti kasutusele ühe aasta jooksul enne parendamisele järgnenud esmakordset võõrandamist.

Ehitusmaa mõiste käibemaksuseaduses

Vastavalt käibemaksuseaduse § 2 lõike 3 punktile 1 on ehitusmaa selline kinnisasi tsiviilseadustiku üldosa seaduse tähenduses, millel ei asu ehitist, välja arvatud tehnovõrku või -rajatist, ja mis on projekteerimistingimuste, detailplaneeringu või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu kohaselt ehitamiseks kavandatud või mille kohta on esitatud ehitusteatist või mille katastriüksuse sihtotstarve on üle 50 protsendi elamumaa või ärimaa või need ühiselt.

Käibemaksuseaduse § 16 lõike 2 punkti 3 kohaselt ei kohaldata ehitusmaale maksuvabastust. Kui kinnisasjal on üksnes kasutuses olevad tehnovõrgud või -rajatised asjaõigusseaduse tähenduses, siis on tegemist ilma ehitiseta maatükiga, mille võõrandamist tuleb maksustada nagu ehitusmaa võõrandamist. Tehnovõrgud ja -rajatised asjaõigusseaduse tähenduses on eraldi kinnisasjad, mis kuuluvad kolmandatele isikutele ning ei ole võõrandatavad maatüki omaniku poolt.

4) Eesti Vabariigi kehtiv postimaksevahend, kui seda müüakse nimiväärtuses.

Maksuvabastus ei laiene filateelsel eesmärgil müüdavatele postmarkidele, samuti kehtivatele postmarkidele, mida müüakse nimiväärtusest kallimalt.

5) **väärtpaber**, välja arvatud väärtpaber või osalus, mis annab selle omanikule käesoleva paragrahvi lõike 2 punkti 3 teises lauses nimetatud kinnisasja või selle osa omandiõiguse või selle omanikuna kasutamise ja käsutamise õiguse, ning alates 01.05.2018 ka välja arvatud kasvuhoonegaaside heitkoguse ühik atmosfääriõhu kaitse seaduse § 137 lõike 1 tähenduses.

Väärtpaberi mõiste tuleneb väärtpaberituru seaduse § 2 lõikest 1. Väärtpaber on võõrandatav varaline õigus, seega on väärtpaber teenus.

Väärtpaberite võõrandamisel moodustab maksuvaba käibe väärtuse kogu väärtpaberi võõrandamisel saadav tasu (sh ka väärtpaberi enda maksumus). Sellistele väärtpaberitele, mis annavad uuea käsitatava kinnisasja või selle osa omandiõiguse või selle omanikuna kasutamise ja käsutamise õiguse, ei laiene väärtpaberite maksuvabastus. Selliste osaluste ja väärtpaberite käive tuleb maksustada, kuna majandusliku sisu poolest on tegemist uue kinnisasja võõrandamisega sarnase tehinguga. Ühe näitena võib siin tuua hooneühistu osaluse võõrandamisega. Osalus hooneühistus ei anna ühistu liikmele küll hoone kindlaksmääratud osa, nt korteri omandiõigust, kuid tegelikkuses saab hooneühistu liige oma liikmelisust, mis annab korteri ainukasutusõiguse, kasutada ja käsutada nagu omanik, nt saab oma liikmelisust võõrandada ja pantida. Eraldi liikmelisuse kuuluvuse kohta esitajaväärtpaberit ei anta, küll aga toimub liikmeks saamine reeglina notariaalse tehingu alusel.

Kui tegemist on ainult osaluse või väärtpaberite võõrandamisega või siis tehakse nendega mitterahaline sissemakse, aga sellega ei kaasne kinnisasja juriidilise või asjaõigusliku omandi üleminekut teisele isikule, st teisele isikule ei lähe õigus kasutada või käsutada kinnisasja omanikuna, on tegemist väärtpaberite tavapärase maksuvaba käibega.

6) loteriipilet ja hasartmängu korraldamine (välja arvatud kaubandusliku loterii korraldamine) ning sellise osavusmängu korraldamine, mille ainus võimalik võit on võimalus uuesti osaleda samas mängus.

Hasartmänguteenus sisaldab ka loterii korraldamist ja loteriipiletite võõrandamist. Hasartmängude korraldamine on reguleeritud hasartmänguseaduses. Hasartmänge võib korralda ainult vastavat tegevusluba omav isik. Maksuvabastust ei kohaldata kaubandusliku loterii korraldamisele ning sellise

osavusmängu korraldamisele, mille ainus võimalik võit on võimalus uuesti osaleda samas mängus.

7) **investeeringukuld**, investeeringukulla võõrandamise või võõrandamislepingu sõlmimisega seotud teenus või nende käibega seotud teenus, mida osutab teise isiku nimel ja arvel tegutsev agent.

Investeeringukulla maksuvabastuse alus on käibemaksudirektiivi artiklites 344–356 sätestatud investeeringukulla maksustamise erikord. Käibemaksuseaduse § 32 lõikes 7 on sätestatud, milliste kaupade ja teenuste soetamisel tasumisele kuuluvat käibemaksu võib investeeringukulla maksuvaba käivet teostav maksukohustuslane sisendkäibemaksuna käsitada. Seda sõltumata asjaolust, et teenuseid ja kaupu soetatakse maksuvaba käibe jaoks. Teatud juhtudel võib investeeringukulda ja sellega seotud teenuste käivet ka valiku alusel maksustada § 16 lg 3 punkti 4 alusel.

8) **kaup, mille soetamisel puudus õigus sisendkäibemaksu mahaarvamiseks**, välja arvatud juhul, kui kaup on soetatud enne, kui soetaja registreerus maksukohustuslasena või kui kauba soetamisel arvati sisendkäibemaks maha osaliselt.

Maksuvabastust ei rakendata sellise kauba müügil, kus kaup soetati enne soetaja maksukohustuslasena registreerimist, sel juhul saab rakendada hilisemat sisendkäibemaksu mahaarvamise õigust (võõrandamiseks või tootmismaterjalina soetatud kaupade osas § 29 lg 5). Maksuvabastust ei rakendata ka juhul, kui maksukohustuslasel oli kauba soetamisel õigus osa sisendkäibemaksust maha arvata.

Viimati uuendatud 06.11.2025

Mahaarvatud sisendkäibemaksu korrigeerimine kinnisasja kasutamisel maksuvaba käibe tarbeks

Kinnisasja maksuvaba võõrandamisega või maksuvabade teenuste osutamisel kaasneb ka mahaarvatud sisendkäibemaksu ümberarvestus. Kui maksukohustuslane on soetanud kinnisasja koos käibemaksuga ja on sisendkäibemaksu soetamisel maha arvanud, peab ta arvestama sellega, et kinnisasja maksuvaba käibe tarbeks kasutamisel peab ta mahaarvatud sisendkäibemaksu hakkama korrigeerima.

Kinnisasja soetamisel ei arvata sisendkäibemaksu maha üldise proportsiooni järgi, vaid lähtutakse konkreetse kinnisasja kasutamisest maksustatava ja maksuvaba käibe (või mitteettevõtlike) tarbeks. Kinnisasja soetamisel tasumisele kuuluv sisendkäibemaks arvatakse maha kinnisasja soetamise kuul, lähtudes kinnisasja maksustatava käibe teostamiseks kasutamise prognoositavast osatähtsusest

kinnisasja soetamise aastal. Mahaarvatud sisendkäibemaksu ümberarvestuse periood on kinnisasja puhul 10 aastat. Sisendkäibemaksu ümberarvestuse periood tähendab seda, et vastava perioodi jooksul alates kinnisasja soetamisest jälgitakse kinnisasja kasutamist maksustatava käibe tarbeks. Kui kinnisasja kasutatakse osaliselt (või täielikult) maksuvaba käibe tarbeks, peab maksukohustuslane maha arvatud sisendkäibemaksu osaliselt või täielikult tagasi maksma. Sisendkäibemaksu korrigeeritakse iga kalendriaasta lõpul, lähtudes kinnisasja kasutamisest sellel kalendriaastal.

Esimene kalendriaasta on ajavahemik kinnisasja soetamise päevast kuni jooksva kalendriaasta lõpuni. Juhul kui kinnisasja tegelik kasutamine vastas prognoositavale osatähtsusele, ei ole sellel kalendriaastal vaja ümberarvestust teha. Kui kinnisasi võõrandatakse maksuvabalt enne ettevõtluse tarbeks kasutusele võtmist või esimese kasutusaasta jooksul, tuleb tagasi arvestada kogu kinnisasja soetamisel mahaarvatud sisendkäibemaks.

Sisendkäibemaksu korrigeerimist tehakse nende kinnisasja tarbeks soetatud kaupade või saadud teenuste puhul, mis tõstavad kinnisasja raamatupidamislikku väärtust. Kinnisasja ümberehitamise korral (ehitise rekonstrueerimine, laiendamine vms) tuleb ümberehitatud kinnisasja või selle osa suhtes alustada uuesti ümberarvestuse perioodi rekonstrueeritud osa kasutusele võtmisest.

Sisendkäibemaksu on õigus korrigeerida mõlemas suunas, st korrigeerida saab ka mahaarvamata sisendkäibemaksu.

Näiteks saab proportsionaalselt maha arvata (st täiendavalt tagasi küsida) 1/10 mahaarvamata sisendkäibemaksust iga aasta kohta, mil kinnisasja kasutatakse ainult maksustatava käibe tarbeks. Eeldus on muidugi see, et kinnisasja soetaja oli registreeritud maksukohustuslane.

Sisendkäibemaksu korrigeerimist ei tule teha, kui ettevõtluses kasutatav kinnisasi võõrandatakse krediidi- ja finantseerimisasutusele ning isik, kes kinnisasja võõrandab, võtab selle ehitise samal maksustamisperioodil, mil võõrandamine toimus, krediidi- või finantseerimisasutuselt lepingu alusel oma kasutusse ja jätkab selle kasutamist ettevõtluses vähemalt 10 aasta täitumiseni kinnisasja oma ettevõtluses kasutamise algusest.

Viimati uuendatud 01.08.2025

Maksuvabad finantsteenused

Finantsteenuste maksuvabastus on seotud teenuse olemusega, mitte isikuga, kes seda osutab. Seega saab finantsteenuste maksuvabastust rakendada ka isik, kelle põhitegevus ei ole finantsteenuste

osutamine. Maksuvaba finantsteenuse osutamisel ühendusevälise riigi isikule saab maksukohustuslane erandkorras teenusega seotud sisendkäibemaksu maha arvata (KMS § 29 lõike 1 alusel). KMS § 32 lg 2 alusel ei võeta maksustatava ja kogu käibe suhte arvutamisel arvesse juhuslikku finantsteenuse osutamist. Juhusliku finantsteenuse näiteks tegemist juhul, kui ettevõtte annab kas oma töötajale või ka ettevõttevälisele isikule laenu ja finantsteenuse osutamine ei ole ettevõtte põhitegevus. Samuti on tegemist juhusliku finantstegevusega, kui ettevõtte võõrandab endale kuuluvaid väärtpabereid, kaasa arvatud rahaturufondi osakuid.

Käibemaksuga ei maksustata järgmiste finantsteenuste käivet:

1) hoiustamistehingud avalikkuselt hoiuste ja muude tagasimakstavate rahaliste vahendite kaasamiseks.

Seda teenust võib pakkuda ainult litsentseeritud krediidasutus, kellel tekib teenustasudest maksuvaba käive.

2) laenutehingud, sealhulgas tarbijakrediit, hüpoteeklaenud ja muud äritehingute finantseerimise tehingud.

Laenulepingutes sisaldub üldjuhul laenuvõtja kohustus maksta laen kokkulepitud tähtajal laenuandjale tagasi ning tasuda intressi, st tasu laenu kasutamise eest. Seega on saadavate laenuintresside puhul tegemist maksuvaba käibega.

Alates 1. maist 2005 kehtivas krediidasutuste seaduse redaktsioonis on otseselt sätestatud, et finantsteenusena käsitatava laenutehingu alla loetakse ka tarbijakrediit. Laenuintressidena ei käsitata panga makstavaid intresse arvelduskontole hoiustatud rahalt. Nimetatust ei teki äriühingule maksuvaba käivet.

3) liisingutehingud.

Liisingutehingute puhul on maksuvaba käive liisinguintress. Intress on üldjuhul tasu finantsteenuse eest. Juhul, kui liisingfirma osutab kliendile lisaks renditeenusele ka finantsteenust, on intress maksuvaba sõltumata sellest, kas liisinguandja ja liisinguvõtja on omavahel sõlminud liisingulepingu kasutusrendilepingu või kapitalirendilepingu tingimustel. Seejuures tuleb arvestada, et vastavalt KMS § 37 lõike 7 punktile 9 peab kauba või teenuse ostjale esitatavale arvele olema muuhulgas märgitud maksustatav summa käibemaksumäärade kaupa koos kohaldatavate käibemaksumääradega või maksuvaba käibe summa – seega tuleb arvel eraldi välja tuua renditeenuse maksustatav väärtus ja finantsteenuse maksuvaba käibe summa.

4) arveldus-, sularaha siirdamise ja muud raha edastamise tehingud.

Eelnimetatud tehingute all tuleks mõista rahaliste ülekannete teenuse osutamist. Rahaliste ülekannete

teenuse osutaja on üldjuhul pangaasutus. Maksuvaba finantsteenuseks käsitatakse ka rahaliste ülekannete teenustasud, mida teeb postiasutus, kuna sularaha võetakse vastu selle kandmiseks kolmandatele isikutele.

Alates 01.07.2022 ei maksustata käibemaksuga makseteenuseid makseasutuste ja e-raha asutuste seaduse tähenduses, välja arvatud tehingud meenemüntidega, mis ei ole investeringukuld.

5) mittesularahaliste maksevahendite, näiteks elektrooniliste maksevahendite, e-raha, reisisekkide ja vekslite väljastamine ja haldamine.

Mittesularahaliste maksevahenditena saab käsitada krediitkaarte, reisisekke, pangaveksleid jms. Üldjuhul on siin tegemist pankade teenusega, sh ka juhul kui reisisekke müüvad reisibürood.

6) tagatis- ja garantiitehingud ning muud isikule tulevikus siduvaid kohustusi tekitavad tehingud.

Maksuvaba finantsteenuseks käsitatakse nii tagatis- ja garantiitehinguid kui ka nendega seotud teenustasusid.

7) tehingud nii oma kui ka klientide arvel väärtpaberituru seaduse §-s 2 (alates 01.05.2018 § 2 lõike 1 punktides 1–7) sätestatud kaubeldavate väärtpaberite ja välisvaluutaga ning muud rahaturutehingud, sealhulgas tehingud tšekkide, vekslite, hoiusesertifikaatide ja muude selletaoliste instrumentidega.

Maksuvaba käive antud juhtudel on teenustasud. Maksuvaba käive tekib ka väärtpaberi müügitehingust endast (käibemaksuseaduse § 16 lg 2 p 6). **Väärtpaberi** mõiste tuleneb vastavalt väärtpaberituru seaduse § 2 lõikest 1. Väärtpaber on võõrandatav varaline õigus, seega on väärtpaber teenus. Tehingute tegemisel tuleb arvestada ka järgnevaga:

- ✓ juhul kui füüsiline isik või muu ettevõtlusega mittetegelev isik võõrandab endale kuuluvaid väärtpabereid, ei ole tegemist ettevõtlusega;
- ✓ juhul kui äriühing võõrandab endale kuuluvaid väärtpabereid, on väärtpaberite võõrandamine isiku maksuvaba käive, samas ei mõjuta see isiku sisendkäibemaksu mahaarvamise õigust, kuna juhuslikku väärtpaberite võõrandamist ei arvestata maksustatava käibe ja kogu käibe suhte arvestamisel. Väärtpaberite (näiteks rahaturufondi osakud) müüki saab käsitada juhusliku teenuse osutamisenä äriühingu poolt ka siis, kui tehinguid tehakse igapäevaselt, kuid müüja ei ole finantsasutus ning tema ettevõtlus seisneb milleski muus kui väärtpaberite võõrandamises. Väärtpaberite võõrandamisel moodustab maksuvaba käibe väärtuse kogu väärtpaberi võõrandamisel saadav tasu (sh ka väärtpaberi enda maksumus).

Alates 01.05.2018 **maksustatakse käibemaksuga** tehinguid kasvuhoonegaaside heitkoguse ühikuga atmosfääriõhu kaitse seaduse § 137 lõike 1 tähenduses, mida alates 03.01.2018 käsitatakse samuti

väärtpaberina väärtpaberituru seaduse tähenduses.

8) **KMS § 16 lõike 2¹ punktis 7 nimetatud väärtpaberite emiteerimise, müügi ja ostmisega seotud tehingud ja toimingud.**

Väärtpaberite emiteerimise, avaliku pakkumise või väärtpaberite reguleeritud turule kauplemisele võtmise korraldamise teenus.

9) **rahamaakleri tegevus.**

Raha ja valuuta tehingute vahendamine VÕS §-s 658 sätestatud maaklerlepingu tähenduses.

10) **KMS § 16 lõike 2¹ punktides 1–9 nimetatud teenustega seotud läbirääkimisteenus;**

11) **investeeringufondide seaduses sätestatud investeeringufondi ja muu finantsjärelevalve alla kuuluva Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi investeeringufondi valitsemine, sealhulgas fondivalitseja ülesannete edasiandmise korral fondi valitsemisega seonduvate teenuste osutamine fondile.**

Viimati uuendatud 05.08.2025

Krüptovaluuta vahetustehingute maksuvabastus

Euroopa Kohus otsustas 22. oktoobril 2015 [kohtuasjas C-264/14](#), et nõukogu 28. novembri 2006. aasta direktiivi 2006/112/EÜ artikli 2 lõike 1 punkti c tuleb tõlgendada nii, et sellised tehingud, mis seisnevad virtuaalse valuuta (nt bitcoin) vahetamises traditsioonilise valuuta vastu ja vastupidi, ning mille eest võetakse tasu, kujutavad endast teenuse osutamist tasu eest nimetatud sätte mõttes.

Tehinguid, mis puudutavad mittetraditsioonilisi valuutasid, st valuutad, mis ei ole käsitletavad seadusliku maksevahendina, tuleb sellegipoolest käsitleda finantstehinguna tingimusel, et tehingupooled aktsepteerivad neid valuutasid kui seaduslike maksevahendite alternatiive.

Euroopa Kohus otsustas samuti, et direktiivi 2006/112 artikli 135 lõike 1 punkti e tuleb tõlgendada selliselt, et **käibemaksust on vabastatud virtuaalse valuuta vahetamine traditsioonilise valuuta vastu ja vastupidi**, sarnaselt traditsiooniliste valuutade vahetustehingutele.

Viimati uuendatud 31.07.2025