MAKSU- JA TOLLIAMET

# Kinnisvara võõrandamine

# Sisukord

**Sissejuhatus** ..... **3**
**Maksustatava kasu arvestamine** ..... **3**
***Vara müümisel*** ..... **5**
***Vara vahetamisel*** ..... **5**
***Hooneühistu liikmelisuse võõrandamisel*** ..... **7**
**Deklareerimine ja tulumaksu tasumine** ..... **7**
**Välisriigis asuva kinnisasja võõrandamine** ..... **9**
**Elukoha võõrandamine** ..... **10**
***Eluruum koos panipaiga ja parkimiskohaga*** ..... **13**
***Korteriomandi reaalosa juurde kuuluv osa mõttelisest osast*** ..... **14**
***Külaliskorter, mis asub külaliskorteritega ärihoones ja ärimaal*** ..... **14**
***Päritud kinnisvara*** ..... **15**
***Mitmest korteriomandist üheks eluruumiks ehitatud kinnisasja võõrandamine*** ..... **15**
**Omandireformi käigus tagastatud maa võõrandamine** ..... **16**
***Omandireformi käigus tagastatud päritud vara müük*** ..... **17**
**Õigusvastaselt võõrandatud ja tagastatud vara võõrandamine** ..... **18**
***Õigusvastaselt võõrandatud ja tagastatud päritud vara müük*** ..... **19**
**Ostueesõigusega erastatud vara võõrandamine** ..... **20**
**Suvila või aiamaja võõrandamine** ..... **22**
**Sundvõõranditasu ja hüvitised sundvõõrandamisel** ..... **23**
**Vara saamine päranduseks või kingituseks** ..... **24**
**Isiklikus tarbimises oleva vallasasja võõrandamine** ..... **24**

# Sissejuhatus

Kinnisvara võõrandamisest saadud kasu maksustatakse reeglina tulumaksuga. Samuti maksustatakse kinnisvara vahendustegevusest ning kinnisvarabroneeringute võõrandamisest või vahendamisest saadud kasu. Teatud kinnisvaratehingud on tulumaksuvabad.

## Mõisted

- **Võõrandamine** on tehing, mille tulemusel vara vahetab omanikku, näiteks ost-müük, kinkimine, vahetus jms.

- **Kinnisasi** on maapinna piiritletud osa ehk maatükk, mille olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad (ehitised, kasvav mets, muud taimed, koristamata vili), mis maaga kokku moodustavad eraldi kinnistud.

- Asi, mis ei ole kinnisasi, on **vallasasi.**

## Seadus

Tulumaksuseadus

Viimati uuendatud 08.01.2025

# Maksustatava kasu arvestamine

- Vara müügist või vahetamisest saadud tulust võib enne tulumaksuga maksustamist **maha arvata vara soetamise ja võõrandamisega otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud**. Kui dokumentaalne tõendus puudub, siis tehtud kulusid maksustamisel arvesse võtta ei saa.

- Kasust ei ole õigus maha arvata vara haldamisega seotud üldkulusid (näiteks võõrandatava korteri halduskulusid, kommunaalkulusid, elektriarveid jms).

**Vara võõrandamisest saadud kasu või kahju on:**

- müümisel – vara müügihinna ja soetamismaksumuse vahe, millest on maha arvatud vara müügiga otseselt seotud kulud;
- vahetamisel – vahetuse teel vastu saadud vara turuhinna ja vahetatava vara soetamismaksumuse vahe, millest on maha arvatud vara vahetamisega otseselt seotud kulud.

**Vara soetamismaksumus on:**

- vara omandamiseks (soetamiseks) tehtud kulu (näiteks ostuhind);
- vara parendamiseks (näiteks elamu rekonstrueerimiseks) ja täiendamiseks (näiteks remondi või sisseehitatud mööbli eest) tehtud kulud;
- vara soetamisel makstud vahendustasud ja lõivud (näiteks ostja poolt tasutud notaritasu, riigilõiv jms lepingus kajastatud ja lepinguga seotud tasu);
- kapitalirendi (liisingu) korras soetatud vara puhul lepingujärgsete, tegelikult makstud rendi- või väljaostumaksete kogusumma ilma intressideta;
- omavalmistatud asja puhul asja valmistamiseks tehtud kulude summa (näiteks elamu ehituskulu);
- ettevõtlustulule lisatud summa juhul, kui isik võõrandab vara, mis on eelnevalt maksustatud tema kui füüsilisest isikust ettevõtja (FIE) isiklikku tarbimisse võetud varana;
- pärandvara jagamise notariaalse lepingu alusel kaaspärijatele makstud dokumentaalselt tõendatud rahaline hüvitis (**pärimisseaduse § 159 lõige 4**), kui see on tasutud hüvitise maksja isiklikest rahalistest vahenditest, mitte pärandvara arvelt.

**Vara võõrandamisega otseselt seotud kulud on**:

- kulud, mida tegemata ei saa vara võõrandamise tehingut sooritada (näiteks müüja poolt tasutud notaritasu, riigilõiv vms lepingu sõlmimisega makstud tasu);
- kulud, mis on tehtud tehingu edukama sooritamise huvides (näiteks maakleritasu, vara hindamise tasu);
- kasvava metsa raieõiguse ja raiutud metsamaterjali korral metsa majandamiseks tehtud kulud;

- ✓ metsamaterjali müügi korral teenustasuna makstud metsa ülestöötamise ja transportimise kulud.

Viimati uuendatud 27.06.2026

# Vara müümisel

Valem maksustatava kasu leidmiseks vara müümisel vastavalt TuMS § 37 lõikele 1:

müügihind – soetamismaksumus – müügiga otseselt seotud kulud = tulumaksuga maksustatav kasu

**NB!** Vastavalt TuMS § 38 lõikele 1 arvestatakse soetamismaksumuse hulka ka kõik maksumaksja poolt vara omandamiseks ning selle parendamiseks ja täiendamiseks tehtud dokumentaalselt tõendatud kulud, sealhulgas makstud vahendustasud ja lõivud.

Näide

Inimene soetas korteri 625 864 krooni eest (soetamismaksumus) ning müüb selle 2025. aastal 60 000 euroga (müügihind).

Korterit ei kasutatud tegeliku elukohana. Müügiga otseselt seotud kulusid (vara hindamine, müügilepinguga seotud kulud vms) tehti 3000 euro eest, mille võib tulust maha arvata.

Tulu deklareerides tuleb soetamismaksumus ümber arvutada eurodesse: 625 864 ÷ 15,6466 = 40 000.

**Tulumaksuga maksustatav kasu** korteri müügist arvutatakse järgmiselt:

60 000 – 40 000 – 3000 = **17 000 eurot**.

**Tulumaksumäär** on 2025. aasta tuludeklaratsioonis **22%**.

**Tulumaksusumma** arvutatakse järgmiselt: 17 000 × 0,22 = **3740 eurot**.

Näited kinnisvara müügist saadud tulu korrektseks deklareerimiseks

Viimati uuendatud 26.06.2026

# Vara vahetamisel

### Valem maksustatava kasu leidmiseks vara vahetamisel

**Vahetuse teel vastu saadud vara turuhind – vahetatava vara soetamismaksumus – vahetamisega otseselt seotud kulud = tulumaksuga maksustatav kasu**

#### Näide 1

Inimene soetas aastate eest 2-toalise korteri maksumusega 55 000 eurot, mida ta ei kasutanud oma elukohana, vaid üüris välja.

Nüüd vahetab oma 2-toalise korteri 3-toalise korteri vastu.

Mõlema korteri turuhind vahetuse, st tehingu tegemise ajal on 90 000 eurot.

Vahetuslepingu sõlmimisega seotud kulud koos riigilõivu ja notaritasudega on 340 eurot.

**Tulumaksuga maksustatav kasu** korteri vahetusest arvestatakse järgmiselt:
90 000 – 55 000 – 340 = **34 660 eurot**.

Selle näite puhul tuleb arvestada, et vahetuslepingule kohaldatakse müügilepingu kohta käivaid sätteid ja mõlemad lepingupooled on üheaegselt nii müüjaks kui ostjaks. Üldjuhul on vahetatavate esemete hind võrdne.

#### Näide 2

Isik soovib osta eluaset hinnaga 65 000 eurot, tasudes sissemakse kullas, mille väärtus on 33 000 eurot. Kuld on soetatud mõni aasta tagasi hinnaga 13 000 eurot. Puuduoleva raha soovib isik laenata pangast.

Tegemist on vara võõrandamisega (ka vahetustehing on vara võõrandamine), millest saadakse maksustatav kasu. Ehk loovutatakse kuld (turuväärtusega 33 000 eurot) ja vastu saadakse eluaseme osa (turuväärtusega 33 000 eurot).

Antud juhul saadakse kulla väärtuse tõusust **kasu 20 000 eurot, mis on tulumaksuga maksustatav**. Kasu = vahetuse teel saadud vara turuhind – vahetatava vara soetamismaksumus – vahetamisega otseselt seotud tõendatud kulud (33 000 – 13 000 = 20 000 eurot) (**TuMS § 37 lg 1**).

**TuMS § 36 lõike 1** kohaselt võetakse tulu arvesse sellel maksustamisperioodil, kui tulu laekus, ehk kullast saadud tulu kuulub maksustamisele sellel perioodil, kui selle turuväärtus võetakse arvesse korteri sissemaksena.

Edaspidi saab tulumaksuga maksustatud summa võtta arvesse korteri soetamismaksumuse osana.

Korteri ostuhind on 65 000 eurot, mis osaliselt tasutakse pangalaenuga (65 000 – 33 000 = 32 000 eurot) ja osaliselt kullaga (33 000 eurot).

Viimati uuendatud 26.06.2026

## Hooneühistu liikmelisuse võõrandamisel

**VALEM HOONEÜHISTU LIIKMESUSE VÕÕRANDAMISEST MAKSUSTATAVA KASU LEIDMISEKS**
müügihind – soetamismaksumus – müügiga otseselt seotud kulud = tulumaksuga maksustatav kasu

Hooneühistu liikmelisuse (sh garaažide) võõrandamisest saadud kasule ei näe tulumaksuseadus ette maksuvabastusi.

Nagu ka muude kinnisvaratehingute puhul, maksustatakse liikmesuse võõrandamisel vaid kasu, s.o on müügihinna ja soetamismaksumuse vahe. Soetamismaksumusena läheb arvesse ka endise garaažikooperatiivi liikme poolt osaluse omandamise ja garaažiboksi ehitamise eest tegelikult makstud raha.

Viimati uuendatud 26.06.2026

# Deklareerimine ja tulumaksu tasumine

## Maksustamisperiood

- **Vara müügist** saadud kasu maksustatakse sellel maksustamisperioodil (kalendriaastal), millal **müügitehingust raha laekub.**
- **Vara vahetamisest** saadud kasu maksustatakse sellel maksustamisperioodil, millal omand on

- **kinnistusraamatu kande järgi üle läinud**.

## Tulu deklareerimine

Vara võõrandamisest, kinnisvara vahendusest ja kinnisvarabroneeringute võõrandamisest saadud tulu deklareeritakse residendist füüsilise isiku tuludeklaratsioonil, mis tuleb Maksu- ja Tolliametile esitada hiljemalt **kasu saamise aastale järgneva aasta 30. aprilliks**.

### Lugege rohkem

Kus ja kuidas tuludeklaratsiooni esitada Näited kinnisvara müügist saadud tulu korrektseks deklareerimiseks

## Tulumaksu tasumine

Tulumaks tuleb tasuda Maksu- ja Tolliameti pangakontole **hiljemalt deklaratsiooni esitamise aasta 1. oktoobriks**.

### Lugege rohkem

Maksude tasumise võimalused

## Kuidas deklareerida

#### VARA VÕÕRANDAMISEST SAADUD KASU

Vara võõrandamisest saadud kasu deklareeritakse residendist füüsilise isiku **tuludeklaratsiooni vormil A.**

Kui raha laekub vara müüjale **mitme erineva maksustamisperioodi jooksul**, siis erinevate perioodide kasu arvestamisel võetakse  soetamismaksumus ja müügiga otseselt seotud kulud arvesse sellel maksustamisperioodil laekunud raha osatähtsuse järgi.

Maksumaksja soovi korral võib ta soetamismaksumust ja müügiga seotud kulusid arvesse võtta ka maksustamisperioodil laekunud raha ulatuses, st kasu maksustatakse siis, kui laekunud tulu ületab

soetamismaksumust ja võõrandamisega seotud kulusid.

Kui vara võõrandamine on maksustatav tehing, kuid soetamismaksumuse arvesse võtmisel maksustamisperioodil kasu ei teki, tuleb selline tehing soetamismaksumuse arvesse võtmiseks ikkagi deklareerida.

### ※ TULU KINNISVARA VAHENDUSTEGEVUSEST

Kinnisvara vahendustegevusest saadav tulu deklareeritakse ning maksustatakse üldjuhul füüsilise isiku ettevõtlustuluna. Kui kinnisvaravahendus on füüsilisele isikule ettevõtluseks, siis tuleb saadud tulu deklareerida ettevõtlustulu deklaratsioonil vormil E. Äriregistrisse kantud FIE saab tulust maha arvata ettevõtlusega seotud kulud. Ettevõtlustulult tuleb maksta nii tulu- kui sotsiaalmaks.

Kui kinnisvaravahenduse näol ei ole tegemist ettevõtluse tunnustele vastava tegevusega, siis deklareeritakse saadud tulu deklaratsiooni vormil A. Tulult makstakse tulumaks, sotsiaalmaksu maksma ei pea.

### ※ TULU KINNISVARABRONEERINGUTE VÕÕRANDAMISEST VÕI VAHENDAMISEST

Kinnisvarabroneeringute võõrandamisest või vahendamisest saadud tulu maksustatakse kas:

- ✓ ettevõtlustuluna (deklareeritakse vormil E)
- ✓ kasuna vara võõrandamisest (deklareeritakse vormil A) või
- ✓ muu tuluna (deklareeritakse vormil A).

Viimati uuendatud 26.06.2026

# Välisriigis asuva kinnisasja võõrandamine

Välisriigis asuva kinnisasja võõrandamise kasu on Eesti residendist füüsilisele isikule Eestis tulumaksuga maksustatav ka juhul, kui kinnisasja võõrandamise kasu oli välisriigis tulumaksuga maksustatud.

Nimetatud kasu ja kinnisasja asukohariigis tasutud tulumaksu deklareerib Eesti residendist füüsiline isik **Eesti tuludeklaratsiooni tabelis 8.3**.

Topeltmaksustamine välditakse Eesti residendist füüsilise isiku tuludeklaratsioonis Eestis, vähendades Eestis arvutatud tulumaksu välisriigi tõendatud tulumaksuga, kui tulumaks tasuti selle riigi reeglite kohaselt, kus kinnisasi asus.

## Pärandina saadud kinnisasi

Eestis maksustatava tulu arvutamisel võib välisriigis asuvalt kinnisasjalt välisriigis tasutud kohustusliku tõendatud pärandimaksu lisada kinnisasja võõrandamise kasu arvutamiseks soetamismaksumusele. See tähendab, et välisriigi pärandimaks vähendab Eestis maksustatava tulu suurust.

Välisriigis tasutud kohustusliku tulumaksu lahutame topeltmaksustamise vältimiseks Eestis Eesti reeglite alusel arvutatud tulumaksust.

Kui kinnisasi, mida võõrandati, asus ühes neist riikidest, kellega Eestil on kehtiv maksuvabastuse meetodiga maksuleping (Albaania, Araabia Ühendemiraadid, Bahrein, Bulgaaria, Gruusia, Guernsey, Holland, Hongkong, Iisrael, India, Jaapan, Jersey, Lõuna-Korea, Kõrgõstan, Küpros, Leedu, Luksemburg, Makedoonia, Mani saar, Mauritius, Mehhiko, Serbia, Šveits, Tai, Türkmenistan, Usbekistan, Vietnam), siis on kinnisasja võõrandamise kasu Eestis maksulepingu alusel tulumaksust vabastatud. Siiski peab Eesti residendist füüsiline isik kasu deklareerima **Eesti tuludeklaratsiooni tabelis 8.8**.

Elukoha võõrandamine on Eestis tulumaksust vabastatud olenemata sellest, kas elukoht oli välisriigis või Eestis, sel juhul kasu Eestis deklareerima ei pea.

Viimati uuendatud 08.01.2025

# 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. Ettevõte 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 $m^2$ üldpindalaga korterist elamiseks 70% ja ettevõtluseks 30%. Korteri 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 majutusettevõte, mis üüritakse täies ulatuses välja (**turismiseaduse § 18 lõige 8**).

Külaliskorteril on äriline otstarve ja seetõttu ei laiene külaliskorterile ka elukoha müügi maksuvabastus. Võlaõigusseadus eristab elu- ja äriruume ning sisuliselt välistab võimaluse, et eluruume 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 äriline kasutusotstarve. Kui maksumaksja tõesti kasutas külaliskorterit 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 1**[1]), näiteks notariaalse pärandvara jagamise lepingu alusel pärija isiklikest vahenditest (mitte pärandvara arvelt) teistele kaaspärijatele makstud rahaline hüvitis.

- Kui inimene kasutab päritud korterit 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

# 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

# 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 maksma.

### 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.

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

# Ostueesõigusega erastatud vara võõrandamine

Kinnisasja võõrandamisest saadud kasu **ei maksustata tulumaksuga**, kui kinnisasja oluliseks osaks või korteriomandi või korterihoonestusõiguse esemeks on eluruum ning täidetud on kõik kolm tingimust:

1. eluruum on läinud maksumaksja omandisse ostueesõigusega erastamise teel
2. eluruumi juurde kuuluv maa on läinud maksumaksja omandisse ostueesõigusega erastamise teel
3. kinnistu suurus ei ületa 2 hektarit.

*NÄIDE*
*Elumaja on saadud päranduseks, elumaja juurde on ostueesõigusega erastatud 0,6 ha maad ning omanik ei kasutanud elumaja oma elukohana.*
*Pärandamise vormistamisega ning elumaja parendamise või täiendamisega seotud kulud kokku on 19 670 eurot.*
*Maa ostueesõigusega erastamisega seotud kulu on 1800 eurot.*
*Omanik müüb kinnistu 70 000 euro eest.*
*Maksustatav tulu arvutatakse järgnevalt: 70 000 – 19 670 – 1800 =* ***48 530 eurot.***

Kuna selle näite puhul on täitmata üks tingimustest - eluruum ei ole ostueesõigusega erastatud, siis maksuvabastust kasutada ei saa ning saadud tulu maksustatakse tulumaksuga.

## Ostueesõigusega erastatud vara võõrandamine, kui...

### ...VARA ON SAADUD PÄRANDUSEKS

Kui inimene saab ostueesõigusega erastatud vara päranduseks ja selle võõrandab, siis ei saa ta maksusoodustust kasutada ja saadud kasult tuleb maksta tulumaks, välja arvatud juhul, kui ta kasutas vara (eluruumi) enda elukohana. Pärandina saadud vara soetamismaksumuseks, mille võib maksustatavast kasust maha arvata, on üksnes pärija tehtud kulud (TuMS § 38 lg $1^1$).

### ...VARA ON SAADUD KINGITUSEKS

Kinkimine on võõrandamistehing ja kingituseks saadud ostueesõigusega erastatud maa ja eluruumi võõrandamisel maksuvabastust kasutada ei saa. Kui sellise vara omanik kingib vara ära ja kingi saaja selle võõrandab, siis tuleb tal saadud kasult maksta tulumaks.

### ...VARA ON SAADUD ANNAKUNA

Kui ostueesõigusega erastatud kinnistu on saadud annaku üleandmise lepinguga, siis loetakse see esmaseks võõrandamistehinguks. Kui annaku saaja sellise vara võõrandab, siis tuleb tal saadud kasult maksta tulumaks.

Viimati uuendatud 08.01.2025

# 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 $m^2$) 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 $m^2$) 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 1**[1]), 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 aiamaja maksuvabalt müüa ainult siis, kui on täidetud kõik järgmised tingimused: **suvila või aiamaja on vallasasjana või kinnisasja olulise osana olnud kingituse saaja omandis üle kahe aasta, kinnistu suurus ei ületa 0,25 hektarit** (s.o 2500 $m^2$) ja kinnistusraamatu kande põhjal on tegemist suvila või aiamajaga.

#### 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

# Sundvõõranditasu ja hüvitised sundvõõrandamisel

Tulumaksuga ei maksustata

- kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, ja sundvalduse seadmise eest makstavat tasu ja hüvitist, ning
- kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel läbiviidud kinnisasjade vahetamisest ja maakorraldusest saadud tulu ja hüvitist.

Viimati uuendatud 08.01.2025

# Vara saamine päranduseks või kingituseks

Päranduseks või kingituseks saadud vara (näiteks Eestis või välisriigis asuv maa, maja, korter vms) **selle saamisel tulumaksuga ei maksustata**.

Kui aga võõrandate päritud või kingituseks saadud kinnisvara, siis tuleb saadud kasult tulumaksu maksta, **v.a juhul, kui kinnisvarale kohaldub tulumaksuvabastus**. Tulumaksuvabastus kohaldub, kui päritud kinnisvara on omandireformi käigus tagastatud või seda on kuni võõrandamiseni kasutatud elukohana. Oluline on meeles pidada, et elukohta saab maksuvabalt võõrandada kord kahe aasta jooksul.

Pärandina ja kingituse teel saadud kinnisvara soetamismaksumuseks, mille võib maksustatavast kasust maha arvata, on üksnes pärija või kingituse saaja tehtud kulud.

Selliseks kuluks võib olla näiteks notariaalse pärandvara jagamise lepingu alusel pärija isiklikest vahenditest (mitte pärandvara arvelt) teistele kaaspärijatele makstud rahaline hüvitis.

Viimati uuendatud 27.06.2026

# Isiklikus tarbimises oleva vallasasja võõrandamine

Isiklikus tarbimises olnud tarbeesemete võõrandamisest saadud tulu on maksuvaba.

Viimati uuendatud 08.01.2025