Ehitis ja ehitusmaa

Kinnisasja tehingute puhul on **KMS § 16** kohaselt maksustatava või maksuvaba käibe eraldamisel olulised ka mõisted „ehitis" ja „ehitusmaa". Kui **reeglina on kinnisasjade käive maksuvaba**, siis **uute ja olulisel määral parendatud ehitiste ja hoonestamata ehitusmaa 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 aluspinnasega kohtkindlalt 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 katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitis. **Rajatis** on ehitis, mis ei ole hoone. Ehitise mõiste ei seondu iseenesest kasutusloa olemasoluga või kandega ehitisregistris. Niikaua, kui maatükil asuv hoone on „terviklik asi", s.t tal on katus, siseruumid ja välispiirded, on tegemist maatükiga, millel asub ehitis.

Alates 1. oktoobrist 2018 asendati **KMS §-s 16** krundi mõiste ehitusmaa mõistega, mis on krundi mõistest laiem. **Ehitusmaana, mille võõrandamist tuleb maksustada**, käsitatakse sellist kinnisasja tsiviilseadustiku üldosa seaduse tähenduses, millel ei asu ehitist (välja arvatud kolmandale isikule kuuluv tehnovõrk või -rajatis) ja mis on projekteerimistingimuste, detailplaneeringu või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu kohaselt ehitamiseks kavandatud või mille kohta on esitatud ehitusteatis või mille katastriüksuse sihtotstarve on üle 50 protsendi elamumaa või ärimaa või need ühiselt. See, mida loetakse **elamu- ja ärimaaks**, on sätestatud **maakatastriseaduse §-s 18**[1]. **Tehnovõrgud ja -rajatised** on asjaõigusseaduse kohaselt kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikud, elektroonilise side või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis.

Viimati uuendatud 08.01.2025