



**TARTU HALDUSKOHUS**  
**Tartu kohtumaja**  
**K O H T U O T S U S**  
**EESTI VABARIIGI NIMEL**

<b>Kohtuasja number</b>	3-08-811
<b>Otsuse kuupäev</b>	27.oktoober 2008
<b>Kohtunik</b>	Maare Aloe
<b>Kohtuasi</b>	XXX kaebus Maksu- ja Tolliameti Lõuna maksu- ja tollikeskuse 25.03.2008 maksuotsuse nr 12-5/114 peale
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	7.oktoober 2008
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Kaebuse esitaja XXX esindaja vandeadvokaat Vahur Kivistik ning vastustaja - Maksu- ja Tolliameti esindajad Anu Madissoon, Terje Kriiseman ja Kristel Uiibo
<b>Resolutsioon</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Jätta XXX kaebus rahuldamata.</li><li>2. Jätta menetlusosaliste menetluskulud nende endi kanda.</li></ol>
<b>Edasikaebamise kord</b>	Kohtuotsuse peale võib esitada apellatsioonkaebuse Tartu Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul kohtuotsuse avalikult teatavakstegemisest arvates. Tartu Ringkonnakohus võib apellatsioonkaebuse lahendada kirjalikus menetluses, kui apellatsioonkaebuses ei taotleta selle lahendamist istungil.

## **ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

Maksu- ja Tolliameti Lõuna maksu- ja tollikeskus kontrollis XXX tulumaksu arvestamise ja tasumise õigsust tulenevalt tema poolt kinnisvaraga tehtud tehingutest perioodil 01.01.2003 – 31.12.2006.

Kontrollimise tulemusel maksuhaldur leidis, et XXX on jätnud deklareerimata 130 000 krooni kasu, mille ta sai 2004.aastal korterite vahetamisest.

25.03.2008 väljastas Maksu- ja Tolliameti Lõuna maksu- ja tollikeskus maksuotsuse nr 12-5/114, millega määras XXX täiendavalt juurde tasumisele kuuluvat tulumaksu kokku 33 800 krooni.

## **KAEBUSE PÕHJENDUSED JA TAOTLUS**

XXX esitas kohtule kaebuse, milles palub Maksu- ja Tolliameti Lõuna maksu- ja tollikeskuse 25.03.2008 maksuotsuse nr 12-5/114 tühistada osaliselt ja välja mõista vastustajalt menetluskulud kogusummas 15 457.20 krooni.

Kaebuse esitaja leiab, et kui vahetustehinguga reaalselt tulu ei saadud, siis ei saa vahetustehingut lugeda tulumaksuga maksustatuks tulumaksuseaduse ega üldtunnustatud tulu teooria kohaselt.

Kaebuse esitaja märgib, et tulumaksuseadus ei sätesta, mida ja kuidas käsitatakse maksustamise seisukohast vahetamise mõistet.

Kaebuse esitaja on seisukohal, et tema poolt Võru, Liiva 16-5 asuvas korteris tehtud remonttööd summas 73 034 krooni on piisavalt tõendatud ja väidab, et kuludokumentide mittesäilitamine ei ole kulutuste tegemise puudumise tõendamise aluseks ja leiab, et kulutusi peab olema võimalik tõendada ka muude tõenditega ning asjaoludega.

## **VASTUSTAJA VASTUVÄITED**

Vastustaja esindajad paluvad jätta kaebus rahuldamata.

Vastustaja on seisukohal, et kuna XXX ei ole Liiva 16-5 asuva korteri osas tehtud kulutusi tõendanud, siis on ta väide saamata jäänud tulust paljasõnaline ja kontrollimatu.

Maksuhaldur leiab, et XXX poolt esitatud tõendid remondikulude tegemise kohta on kaudsed, samas on täitmata seaduses sätestatud nõue esitada maksuhaldurile maksumaksja poolt tehtud kulusid tõendavad dokumendid.

Vastustaja on seisukohal, et kuigi vahetamise mõistet ei ole tulumaksuseaduses otseselt välja kirjutatud, on nii müük kui vahetus kajastatud TuMS §-s 15, mis käsitleb ka kasu vara võõrandamisest ja tegemist on seega analoogsete tehingutega.

## **KOHTU PÕHJENDUSED JA OTSUS**

Kohus, tutvunud asja kõigi materjalidega ja ära kuulanud menetlusosaliste seletused, on seisukohal, et kaebus on põhjendamata ja tuleb jätta rahuldamata.

Asja materjalidest nähtuvalt on XXX müünud perioodil 01.01.2003 – 31.12.2005 järgmised Võru linnas asuvad kinnistud:

2003.aastal - Aida 3;

2004.aastal – Liiva 16-5 ning Olevi 33-27 ja

2005.aastal – Aida 5 ning Petseri 9-9.

Kontrollimisel tuvastati, et kaebuse esitaja on saanud kasu Võrus, Liiva 16-5 asuva korteri vahetamisel Võrus, Olevi tn 33-27 asuva korteri vastu, ülejäänud kinnistute puhul oli tegemist kas eluaseme müügiga või ei saanud XXX kinnistu võõrandamisest kasu.

Asja materjalidest nähtub, et kaebaja ostis 20.12.2002 Venda Järvpõllult Liiva 16-5 korteri 25 000 krooni eest (tl 35-37), Liiva ja Olevi korterite vahetustehing vormistati 15.06.2004 (tl 40-44), kusjuures Olevi 33-27 korteri väärtus oli 197 500 krooni ja Liiva 16-5 korteri väärtus oli 155 000 krooni.

Kohus nõustub vastustajaga, et kuigi vahetamise mõistet ei ole tulumaksuseaduses otseselt välja kirjutatud, on nii müük kui vahetus kajastatud tulumaksuseaduse §-s 15, mis käsitleb kasu vara võõrandamisest, seega on tegemist analoogsete tehingutega, millele on rakendatavad müügitehingutele omistatavad põhitõed.

Tulumaksuseaduse (TuMS) § 12 lg 1 p 3 kohaselt maksustatakse tulumaksuga residendist füüsilise isiku poolt maksustamisperioodil Eestis ja väljaspool Eestit kõikidest tulullikatest saadud tulu, sealhulgas kasu vara võõrandamisest.

TuMS § 15 lg 1 alusel maksustatakse tulumaksuga kasu ükskõik millise võõrandatava ja varaliselt hinnatava eseme, sealhulgas kinnis- või vallasasja, müügist või vahetamisest.

Tulumaksuseaduses on sätestatud vahetuse puhul tekkiva kasu või kahju arvestamise põhimõte § 37 lõikes 1, mille kohaselt kasu või kahju vara (§ 15 lg 1) müügist on müüitud vara soetamismaksumuse ja müügihinna vahe. Kasu või kahju vara vahetamisest on vahetatava vara soetamismaksumuse ning vahetuse teel vastu saadud vara turuhinna vahe. Maksumaksjal on õigus kasust maha arvata või kahjule juurde liita vara müügi või vahetusega otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud.

Seega maksustamisele kuulub kasu tehingust ehk see osa, mille võrra isiku vara on suurenenud.

Käesolevas asjas oli vahetustehingu puhul aadressil Võru, Liiva 16-5 asuva korteri soetusmaksumus 25 000 krooni ja tehingu tulemusel sai kaebuse esitaja endale vara, mille turuhind oli 197 500 krooni. Kuna sellest hinnast 42 500 krooni maksis kaebuse esitaja korteri eelmisele omanikule ja soetusmaksumus oli 25 000 krooni, siis oli kaebuse esitaja kasu vahetustehingust 130 000 krooni.

Kohus nõustub vastustajaga, et tulumaksuga maksustamine peab olema kooskõlas isiku maksevõimelisusega ning et saadud tulust tuleb maha arvata maksustatava tulu saamiseks otseselt vajalikud väljaminekud. Eelnimetatud põhimõttest tulenevalt tuleb vara võõrandamisel arvestada tulust maha tulu teenimiseks tehtud tõendatud kulutused, kuid kaebuse esitaja ei ole Võru, Liiva 16-5 asuva korteri osas tehtud kulutusi tõendanud, seega on tema väide, et ta ei ole tulu saanud, paljasõnaline ja kontrollimatu.

Kohus leiab, et otseselt tehinguga seotud kulutuste tõendiks ei saa lugeda XXX poolt esitatud OÜ Selista Ehitus hinnakalkulatsiooni (tl 53-54) ega Venda Järvpõllu (tl 51) ja Ilona Kursi (tl 56) seletusi, sest need ei tõenda ja ei sisalda dokumentaalseid tõendeid, millise summa ulatuses kaebuse esitaja Liiva 16-5 asuvas korteris kulutusi tegi ja kas üldse tegi.

Ka kohtuistungil leidis tõendamist, et XXX ei ole maksuhaldurile esitanud dokumente, mis tõendaksid tema poolt tehtud kulusid, mis on vara vahetamisega otseselt seotud, samuti soetamismaksumuse kulusid peale korteri soetamiseks kulutatud 25 000 krooni maksmist tõendava pangaväljavõtte, järelikult on XXX korterite vahetustehingutest saanud kasu 130 000 krooni.

Kohtuistungil ei leidnud tõendamist ka kaebaja väide, et korteri (Liiva 16-5) hind oli suurenenud korteri parendamise tulemusel. Kuna XXX on väitnud, et tegi tööd ise, siis ei saanud maksuhaldur arvesse võtta ekspertarvamuses esitatud teenuse osutamise maksumust.

Kohus on seisukohal, et kaevatud maksuotsus, millega määrati XXX 2004.aasta eest täiendavalt tasumisele kuuluvat tulumaksu 33 800 krooni, on õiguspärane ja selle tühistamiseks puudub alus, mistõttu jätab XXX kaebuse rahuldamata.

Kuna kohus jätab kaebuse rahuldamata, siis jäävad menetluskulud HKMS § 92 lg 1 alusel kaebuse esitaja kanda.

Maare Aloe  
kohtunik

