



Õiguskantsler

Teie 04.05.2015 nr

Meie 12.05.2015 nr 6-1/150554/1502099

**Seisukoht vastuolu mittetuvastamise kohta  
Kinnisvara võõrandamisel rakendavate tulumaksuvabastuste erisused**

Austatud

Pöördumises õiguskantsleri poole tõstatate küsimuse sellest, kas põhiseadusega on kooskõlas, et eri liiki kinnisvara müümisel rakendatakse tulumaksuvabastusi erinevatel tingimustel. Täpsemalt selgitate, et seadusandja eristab tulumaksuvabastuse kontekstis suvilat muudest eluruumidest ning seab suvila müümisel tulumaksuvabastuse saamisele tingimusi, mida teiste eluruumide puhul ette nähtud ei ole. Nimelt on [tulumaksuseaduse](#) (TuMS) § 15 lg 5 p 4 järgi suvila müügist saadud kasu tulumaksuvaba vaid siis, kui suvila võõrandanud isik on olnud selle suvila omanik üle kahe aasta.<sup>1</sup> TuMS § 15 lg 5 punktid 1–3, mis sätestavad maksuvabastused kinnisasjade olulisteks osadeks olevate eluruumide müügile, sarnast ajalist piirangut ette ei näe. Näete sellises vahetegemises põhiseaduses sätestatud võrdsuspõhiõiguse riivet.

Teatan Teile, et olen Teie avalduse läbi vaadanud. Ma ei tuvastanud, et seadusandja oleks eksinud põhiseaduses sätestatud võrdse kohtlemise põhimõtte vastu, kui ta otsustas sätestada erinevad eeldused tulumaksuvabastuse saamisele suvila müügi puhul ja nt kinnisasja oluliseks osaks olevate eluruumide võõrandamise puhul. Alljärgnevalt põhjendan oma seisukohta.

[Põhiseaduse](#) järgi otsustab Eesti elu kõige olulisemad küsimused Riigikogu. Põhiseaduse § 113 järgi on seadusandja ainupädev kujundama mh ka riigi maksupoliitikat ja maksusüsteemi. Seejuures on Riigikogul väga lai kaalutlusruum selle otsustamisel, mida meie riigis maksustatakse ühe või teise maksuga, kes peab makse maksma, millise sündmuse saabumine tähistab maksukohustuse tekkimist, kui suur on maksumäär jne. Niisamuti on seadusandja küllaltki vaba otsustama, kellele milliseid maksusoodustusi või maksuvabastusi võimaldada ning millistel tingimustel seda teha.

Nii on Riigikogu otsustanud, et Eestis peavad kõik inimesed maksma saadud tulu pealt tulumaksu (vt TuMS § 1 lg 1 ja § 12 lg 1). Kui inimene saab kasu kinnisvara võõrandamisest, siis peetakse seda kasu inimese tulumaksuga maksustatava tulu osaks (vt TuMS § 12 lg 1 p 3). Samas asus seadusandja seisukohale, et teatud vara võõrandamisest saadavat kasu tuleb tulumaksust vabastada. Need vabastused loetles seadusandja TuMS § 15 lõigetes 4 ja 5.

Teie avalduses väljatoodud TuMS § 15 lg 5 punktid 1–4 võimaldavad saada maksuvabastust sellise kinnisvara võõrandamisest saadud kasult, mida maksumaksja kasutas väga tihedalt oma isiklikel

---

<sup>1</sup> TuMS § 15 lg 5 p 4 sisaldab ka pindalapiirangut (kinnistu, kus asub suvila, ei tohi olla suurem kui 0,25 hektarit), kuid kuna Te seda piirangut ei vaidlusta, eraldi ma seda ei käsitle.

eesmärkidel (elamiseks). Nii eeldas seadusandja tõenäoliselt TuMS § 15 lg 5 punktide 1–3 kehtestamisel, et kui inimene müüb oma eluaseme ehk alaliseks elamiseks kasutatava eluruumi, siis teeb ta seda üldreeglina selleks, et soetada endale mõni teine, sobilikum eluase.<sup>2</sup> Kui vana eluaseme võõrandamisest saadud kasu maksustatakse tulumaksuga, siis tekiks olukord, et inimesele jääks uue kodu soetamiseks tulumaksu võrra vähem raha.<sup>3</sup> Ilmselt teeks see uue kodu ostmise inimese jaoks keerulisemaks ning sellise olukorra tekkimist tuleb vältida.

TuMS § 15 lg 5 punktis 4 nimetatud suvila või aiamaja müüki ei seostanud seadusandja kodu vahetamisega. Võimalik, et selle põhjuseks oli asjaolu, et suvilat ja aiamaja ei käsitletud tulumaksuseaduse vastuvõtmise ajal kehtinud elumuseaduse järgi eluruumina ehk alaliseks elamiseks kasutatava ruumina. Siiski pidas seadusandja vajalikuks säästa suvila või aiamaja omaniku tulumaksu tasumise kohustusest olukorras, kui viimane suudab näidata, et võõrandatud suvila või aiamaja oli tema isiklikus kasutuses – st suvila või aiamaja soetamise ja võõrandamise (ainsaks või peamiseks) eesmärgiks ei olnud kasu teenimine. Selleks, et seejuures vabastada inimest raskest tõendamiskoormast, on kehtestatud ajaline limiit suvila või aiamaja omandisuhte kestusele. Teisisõnu öeldes on TuMS § 15 lg 5 punktis 4 toodud 2-aastase piirangu täitmine vaadeldav tõendina sellest, et isik müüs suvilat või aiamaja, mis oli enne olnud tema isiklikus kasutuses.

Nagu eespool juba märkisin, on seadusandja põhiseaduse järgi küllalt vaba otsustama, millised tululiigid tulumaksuga maksustamisest vabastada ja millised tingimused maksuvabastustele seada. Seda vabadust aga piiravad põhiseadusest tulenevad olulised printsiibid, nagu nt võrdse kohtlemise põhimõte. Põhiseadusliku võrdse kohtlemise nõude järgi tuleb kohelda ühtemoodi neid isikuid, kes on sarnases olukorras. Erinevates olukordades olevate inimeste ühesugust kohtlemist põhiseadus ei eelda.

Eespool toodud selgitused selle kohta, miks seadusandja võis kinnisvarale tulumaksuvabastuste kehtestamisel käsitleda eluruumide omanikke ja suvilate omanikke erinevalt, toovad minu hinnangul selgelt esile seadusandja arusaamise, et üldjuhul juhinduvad inimesed eluruumide ja suvilate võõrandamisel erinevatest ajenditest. Sellest tuleneb, et eluruumide ja suvilate omanikud on oma kinnisvara võõrandamisel erinevates olukordades. Nõustun, et enamusel juhtumitest see nii ilmselt on. Sestap olen arvamusel, et tulumaksuseaduse sätted, mis kehtestavad eluruumi ja suvila maksuvabale võõrandamisele erinevad tingimused, põhiseadust ei riku.

Selle tõdemusega lõpetan Teie avalduse menetlemise.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Olga Lavrova 693 8410  
Olga.Lavrova@oiguskantsler.ee

<sup>2</sup> K. Lind. Maksevõimelisuse põhimõte ja füüsilise isiku maksuvabastused kehtivas tulumaksuseaduses. Juridica IV/2008, lk 252.

<sup>3</sup> M. Uusorg. Tulumaks eluaseme müügilt. MaksuMaksja 11/2005. Kättesaadav ka arvutivõrgust: <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=166>.