



Õiguskantsleri Kantselei

Evelyn Liivamägi
Rahandusministeerium
info@fin.ee

Teie nr

Meie 22.10.2026 nr 6-1/262417/2608878

Pärandaja soetamismaksumuse arvestamise piirang päritud vara müügil

Austatud asekantsler

Õiguskantsleril paluti hinnata tulumaksuseaduse § 38 lõike 1¹ põhiseaduspärasust osas, milles see ei võimalda pärijal päritud vara võõrandamisel arvestada pärandaja soetamismaksumust.

Õiguskantsleri poole pöördunud avaldaja oli otnud koos abikaasaga kaasomandisse kinnisasja. Kummalegi abikaasadest kuulus pool kinnisasjast lahusvarana. Pärast abikaasa surma pärisid tema vara avaldaja ja nende alaealine laps. Inventuuri järgi ületasid pärandvara kohustused vara väärtust ligikaudu 57 000 euro võrra.

Avaldaja selgituse järgi oli kinnisasja soetamiseks pärandaja võetud laenu täiendavaks tagatiseks avaldaja lahusvaraks olev eluase, kus ta elab koos lapsega. Avaldaja ei pidanud pere kodu säilitamise vajaduse tõttu võimalikuks negatiivse puhasväärtusega pärandvarast loobuda. Tema hinnangul oleks pärandvara pankrot võinud kaasa tuua pere kodu müügi.

Kohtu nõusolekul sõlmitud pärandvara jagamise kokkuleppe järgi jäi pärandvara avaldajale koos kõigi kohustuste kandmisega. Avaldaja tasus kinnisasja soetamiseks võetud laenu makseid juba abikaasa eluajal, mil abikaasa oli mitu kuud koomas. Ta oli jätkanud maksete tasumist pärast abikaasa surma. Suurte laenumaksete tõttu soovib avaldaja kinnisasja müüa võimalikult kiiresti vähemalt algse ostuhinnaga ja laenukohustuse täita.

Avaldaja pöördus vara müügi korral tekkiva tulumaksukohustusega seonduva selgitamiseks MTA poole. MTA selgitas avaldajale, et abikaasale kuulunud kaasomandi osale vastav soetamismaksumus ei lähe avaldajale kui pärijale üle. MTA selgitas samuti, et pärija poolt pärandaja soetamislauu maksete edasi tasumist ei saa arvestada päritud osa soetamiskuluna (laenumaksete mahaarvamise õigust polnud ka pärandajal). MTA näitliku arvutuse kohaselt võib kirjeldatud tingimustel tekkida ligikaudu 15 000 euro suurune tulumaksukohustus.

Seega võib avaldajal tekkida märkimisväärne maksukohustus ka juhul, kui ta kasutab müügitulu pärandajalt üle läinud soetamislauu tagasimaksmiseks. Avaldaja leiab, et peab sellises olukorras tasuma tulumaksu, kuigi müügitulu kasutamine üle läinud laenukohustuste täitmiseks ei jäta talle majanduslikku kasu.

Avalduse lahendamisel tuleb hinnata pärandaja soetamismaksumuse arvestamise välistamise kooskõla põhiseaduse §-s 32 sätestatud omandipõhiõigusega, sealhulgas maksukoormuse

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

proportsionaalsust põhiseaduse § 11 alusel. Samuti vajab hindamist regulatsiooni kooskõla põhiseaduse § 12 lõikes 1 sätestatud võrdse kohtlemise nõudega. Eelkõige tekib küsimus, kas päritud vara müügi maksustamisel on piisavalt arvestatud pärandiga üle läinud kohustusi ning kas erinevused pärijate tegelikus varalises olukorras võivad nõuda nende erinevat kohtlemist.

Palun Teil asja lahendamiseks vastata järgmistele küsimustele:

1) mis eesmärgi teenib tulumaksuseaduse § 38 lõikes 1¹ sätestatud piirang ning kuidas on põhjendatud sellest tuleneva omandipõhiõiguse riive proportsionaalsus? Palun selgitage, miks on eesmärgi saavutamiseks vajalik pärandaja soetamismaksumuse arvestamata jätmine ning kas eesmärgi oleks võimalik saavutada pärijat vähem koormaval viisil.

2) Kuidas on piirang põhjendatud võrdse kohtlemise põhimõttest lähtudes? Palun käsitlege eraldi:

a) vara koos kohustustega pärinud isiku ja kohustusteta vara pärinud isiku maksustamist samadel alustel, kuigi pärast kohustuste täitmist nende käsutusse jäävad summad võivad oluliselt erineda;

b) vara ise soetanud isiku ja vara koos selle soetamiseks võetud laenukohustusega pärinud isiku erinevat kohtlemist soetamismaksumuse arvestamisel.

3) millega on põhjendatud piirangu kohaldamine olukorras, kus pärandvara kohustused ületavad vara väärtuse ning päritud vara müüakse pärandaja kohustuste täitmiseks? Kas ja kuidas tuleks maksustatava kasu kindlaksmääramisel arvestada pärandvara negatiivset puhasväärtust ja pärijale üle läinud kohustusi, sealhulgas kohustusi, mis ei ole seotud müüdava vara soetamisega?

4) millega on põhjendatud piirangu kohaldamine olukorras, kus pärijale läheb koos varaga üle selle soetamiseks võetud laenukohustus ning pärija tasub laenu või müüb vara selle kohustuse täitmiseks? Kas selliste olukordade jaoks oleks põhjendatud sätestada seaduses erisus, mis tugineks täiendavale dokumentaalsele tõendamisele pärija poolt?

5) kas peate piirangu proportsionaalsuse hindamisel asjakohaseks arvesse võtta olukorda, kus päritud kohustuse tagatiseks on pärija enda eluase ning kohustuse täitmata jätmine võib kaasa tuua selle müügi? Palun käsitlege seda ka olukorras, kus müüdav kinnisasi kuulus enne pärandi avanemist abikaasade kaasomandisse kummagi lahusvarana ning pärandaja võetud soetamislenu täiendavaks tagatiseks on üleelanud abikaasa lahusvaraks olev pere eluase.

6) MTA juhendi¹ kohaselt saab üleelanud abikaasa abikaasade ühisvarasse kuulunud väärtpaberite müügil arvestada nende soetamismaksumust 100% ulatuses. Millisel õiguslikul alusel see käsitlus põhineb? Kuidas arvestatakse soetamismaksumust juhul, kui üleelanud abikaasa kõrval on teisi pärijaid? Palun eristage olukordi, kus väärtpaberid jagatakse pärijate vahel, ning kus need jäävad pärandvara jagamisel tervikuna üleelanud abikaasale ja teised pärijad saavad muud vara või rahalise hüvitise. Kas samad põhimõtted kohalduvad abikaasade ühisvarasse kuulunud kinnisasja võõrandamisel? Kui käsitlus erineb, siis millisel õiguslikul alusel ja kuidas on erinevus põhjendatud?

7) Kas eespool käsitletud olukordade õiguslik hinnang erineb sõltuvalt päritud vara liigist? Palun käsitlege lisaks kinnisasjadele ja väärtpaberitele ka muu vara, näiteks investeerimiskulla, kunstiesemete ja vääris kivide müüki juhul, kui müügitulu on maksustatav ning vara müüakse pärandajalt üle läinud kohustuste täitmiseks.

¹ [Väärtpaberid ja investeerimiskonto | Maksu- ja Tolliamet](#)

8) kas ministeerium peab vajalikuks pärija soetamismaksumuse arvestamise regulatsiooni muuta või täiendada? Milliseid alternatiive on kaalutud, sealhulgas pärandaja soetamismaksumuse ülekandumist, pärandi avanemise aegse väärtuse arvestamist või erisust pärandajalt üle läinud kohustuste täitmiseks müüdava vara puhul? Kui muutmist ei peeta vajalikuks, siis palun põhjendage seda ka eespool kirjeldatud olukordi arvestades.

Kui peate asjakohaseks lisada veel muid täpsustusi ja selgitusi lisaks küsitule, palun ka need lisada.

Palume Teie vastust hiljemalt 25. novembriks 2026.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Lopman
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Kristi Lahesoo 693 8409
Kristi.Lahesoo@oiguskantsler.ee