

Selle juhendi on koostanud sõltumatust kolmandast osapooldest ettevõtte

Oktoober 2024

EESTI – LÜHIAJALISE VÄLJAÜÜRIMISEGA SEOTUD MAKSUKÜSIMUSED

Järgnev teave on juhend, mille eesmärk on tutvustada teile mõningaid Eestis lühiajalise majutusteenuse pakkumisel kohalduda võivaid maksualaseid nõudeid.

Maksustamine võib olla keeruline ja on äärmiselt oluline, et oleksite oma maksualaste kohustustega kursis ja käituksite vastavalt nendele. Teile kohalduvate maksude õigeaegse deklareerimise ja tasumise vastutus lasub teil endil.

Pakkudes Eestis lühiajalist majutust, tuleb teil olla kursis järgmiste maksuliikidega ja tasuda teile kohalduvaid makse:

- Tulumaks
- Käibemaks (KM)

Juhime teie tähelepanu, et Airbnb võib olla kohustatud deklareerima platvormi kasutajate tulu. Seega juhul, kui Airbnb poolt deklareeritud andmed erinevad teie poolt tuludeklaratsioonis deklareeritud andmetest, siis maksuhaldur võib teilt küsida küsimusi.

Oluline on mõista, et siinkohal avaldatud teave ei ole kõikehõlmav ja seda ei saa pidada õigusnõuandeks. Kui te ei tea täpselt, millised maksukohustused teile teie asukohas kehtivad, soovitame teil seda kontrollida kohalikest ametlikest allikatest või küsida nõu kvalifitseeritud spetsialistidelt.

NB! Seda teavet me reaalajas ei uuenda, mistõttu tuleb teil kindlasti kontrollida, et seadusi või menetlusreegleid poleks hiljuti muudetud.

TULUMAKS

Kui füüsiline isik teenib tulu Eestis, on tal tõenäoliselt kohustus sellelt tulult Maksu- ja Tolliametile tasuda ka teatud protsendi ulatuses makse. Allpool on põgus ülevaade Eestis lühiajaliselt majutuselt teenitud tulule kohalduda võivatest maksudest, samuti leidub siin teavet asjaomaste maksude Eesti maksuametile tasumise kohta.

Eestis kestab maksustamisaasta 1. jaanuarist 31. detsembrini.

Maksuaruandlus Eestis.

Kord aastas tuleb teil iga-aastase üksikisiku tuludeklaratsiooni põhivormi (st 2024. aasta vormi A) kujul esitada maksudeklaratsioon, mida on võimalik esitada nii elektrooniliselt kui ka paber kandjal.

Maksuaruandlus - esitamise tähtaeg.

Eesti residendina tuleb teil üksikisiku tuludeklaratsioon esitada tulu saamise aastale järgneva aasta 30. aprilliks (st 2024. aastal teenitud tulu tuleb deklareerida 2024. aasta tuludeklaratsioonil ja selle peab esitama 30. aprilliks 2025).

Tuludeklaratsiooni saab elektrooniliselt esitada alates **15. veebruarist**.

Maksuaruandlus - tasumise tähtaeg.

Kui olete Eesti residendist füüsiline isik, siis saadetakse teile vähemalt **30 päeva enne** maksude tasumise tähtpäeva teie esitatud tuludeklaratsiooni põhjal tulumaksuteade. Selle teate alusel tuleb teil tasumisele kuuluva tulumaksu puuduolev summa ära maksta maksustamisperioodile järgneva aasta **1. oktoobriks** (st 2024. aasta tulumaks tuleb tasuda 1. oktoobriks 2025). Kui esitate tuludeklaratsiooni elektrooniliselt, siis maksuhaldur teile tulumaksuteadet ei saada ja teil on võimalik sellega tutvuda Eesti maksuhalduri e-teenuste platvormi e-MTA kaudu.

Eesti maksuhalduri kontaktandmed.

Maksuameti kohaliku büroo kontaktandmed leiate järgnevalt lingilt: [Teeninduskohad | Maksu- ja Tolliamet \(emta.ee\)](#).

Eestis kehtivad tulumaksumäärad.

Eestis kehtib proportsionaalne (st ühtne) tulumaksumäär 20%. Alates 1. jaanuarist 2025 a. tõuseb tulumaksumäär 22%-ni (s.t. alates 1. jaanuarist 2025 a. teenitud tulu maksustatakse tulumaksuga määraga 22%).

Nimetatud tulumaksumäär kohaldub ka residendist maksumaksja lühiajaliselt majutusteenuselt teenitud tulule.

Eestis kehtiv maksuvaba tulu määr.

Kui olete Eesti residendist füüsiline isik, on teil lubatud oma aastasest brutotulust teha ka teatud mahaarvamisi.

Need mahaarvamised hõlmavad üldist isiku maksuvaba aastatulu 7 848 eurot (654 eurot kuus), mis kohaldub täiel määral juhul, kui füüsilise isiku aastatulu jääb alla 14 400 euro.

Üle 14 400 euro suuruse aastatulu puhul arvutatakse aasta maksuvaba tulu järgmise valemiga: $7\,848 - 7\,848 / 10\,800 \times (\text{aastase tulu summa} - 14\,400)$.

Enam kui 25 200 euro suuruse aastatulu korral on üldine maksuvaba tulu null.

Juhime Teie tähelepanu, et kavas on muuta maksuvaba tulu arvestust selliselt, et see on

fikseeritud summas 8 400 eurot. Kava järgi peaks see muudatus jõustuma alates 1. jaanuarist 2026 a.

Lühiajalise majutusteenusega Eestis teenitud tulule kohalduvad eraldi eeskirjad.

Lühiajalise majutusteenusega teenitud tulule eraldi eeskirju ei ole. Seega loetakse lühiajalise majutusteenusega teenitud tulu harilikuks üürituluks ning maksustatakse sellele vastavalt (erandiks on see, et lühiajalise väljaüürimise puhul ei ole võimalik rakendada teenitud üürituludelt 20%-list mahaarvamist). Lühiajalise väljaüürimisega teenitud tulu tuleb deklareerida üksikisiku tuludeklaratsiooni vastavas lahtris.

Eestis lühiajaliselt majutusteenuselt teenitud füüsilise isiku tulust mahaarvatavad tavapäraseid kulud.

Lühiajaliselt väljaüürimiselt teenitud tulust ei ole lubatud maha arvata sellega seotud kulusid (välja arvatud juhul, kui sellist üüritulu loetakse füüsilisest isikust ettevõtjana (FIE) registreeritud isiku ettevõtlustuluks).

Maksuamortisatsiooni puhul kohalduvad mahaarvamised (nt varade allahindlused / kulum).

Eestis maksuamortisatsioonile mahaarvamised ei kohaldu.

Mitteresidendist füüsilisele isikule Eestis kohalduv tulumaksukohustus.

Kui te ei ole Eesti resident, siis peate Eesti seaduste kohaselt Eestis teenitud üüritulule kohalduvad Eesti maksud ise välja arvutama ning esitama sellekohase tuludeklaratsiooni Eesti maksuametile, välja arvatud juhul, kui vastavatelt üürimaksetelt on tulumaks juba kinni peetud.

Mitteresidendist füüsilise isiku tuludeklaratsiooni esitamise tähtaeg on tulu tekkimise aastale järgneva aasta 30. aprill, ehk deklaratsioon 2023. aastal teenitud tulu kohta tuleb esitada 2024. aasta 30. aprilliks. Tasumisele kuuluva tulumaksu peab mitteresident maksuhaldurile ära maksma maksustamisperioodile järgneva aasta 1. oktoobriks (st 2023. aasta tulumaks tuleb tasuda 1. oktoobriks 2024).

Lisateavet teile rakenduvate maksude kohta leiate Eesti maksuameti veebilehelt: [Üüri- ja renditulu ning litsentsitasu | Maksu- ja Tolliamet \(emta.ee\)](https://www.emta.ee/et/teave-ja-teenused/uu-ja-renditulu-ning-litsentsitasu).

Kui teil on enda võimalike maksukohustustega seonduvalt küsimusi või kahtlusi, soovitame teil ühendust võtta maksunõustajaga.

Välismaalt üüritulu saavale Eesti füüsilisest isikust residendile Eestis kohalduvad tulumaksukohustused.

Kui olete Eesti resident, siis kohalduvad teie poolt mujal maailmas teenitud tulule Eesti maksud, sõltumata tulu päritolust.

Kui teatud tingimused on täidetud, võivad välisriigis saadud tulult välisriigi makse tasunud Eesti residendist maksumaksjad välismaa tulumaksu oma Eesti tulumaksukohustusest maha arvata. Selline maksu mahaarvamine piirdub üldjuhul välisriigis saadud tulult arvutatud Eesti tulumaksu summaga ning seda arvutatakse iga välisriigi kohta eraldi.

Lisateavet teile rakenduvate maksude kohta leiate Eesti maksuameti veebilehelt: [Välisriigis saadud tulu | Maksu- ja Tolliamet \(emta.ee\)](https://emta.ee).

Kui teil on enda võimalike maksukohustuste kohta küsimusi ja kahtlusi, soovitame teil ühendust võtta maksunõustajaga.

Tasumisele kuuluvad üldised kinnisvaramaksud.

Eestis ei kehti üldist kinnisvaramaksu (ehk hoonete väärtuselt tasutavat maksu), ent maad maksustatakse iga-aastaselt maamaksuga. Seda arvestatakse lähtuvalt maa maksustamishinnast ning alates 2025. aastast jäävad maamaksumäärad 0,1% ja 2,0% vahele, sõltuvalt kohalikust omavalitsusest ja maa otstarbest. Maamaksu maksavad maa omanikud (või teatud juhtudel ka maa kasutajad). Igal aastal tasutakse maamaksu üldjuhul kahes osas – 31. märtsiks ja 1. oktoobriks. Kuni teatud suurusega kodualune maa on maamaksust vabastatud.

Üldiselt kehtivad kinnisvara võõrandamisele ka riigilõivud ja notari tasud. Riigilõivu ja notari tasu suurus sõltub tehingu väärtusest.

Eestis kehtivad kapitalimaksud.

Eestis ei ole eraldi vara võõrandamisega seotud makse. Sellise kinnisvara, mida enne müüki isikliku elukohana ei kasutatud, võõrandamisest saadud tulule kohaldatakse ainult 20% tulumaksu (22% alates 1. jaanuarist 2025 a). Vara võõrandamisest saadud kasule võivad kohalduda ka teised tulumaksuvabastused.

Maksude arvutamise näited			
Näide 1: Laurale kuulub Tallinnas 2 magamistoaga maja. Ühte tuba üürib ta aeg-ajalt mõneks päevaks välja. Eeldame, et Laurale ei kohaldu isiklikud maksuvabastused ja et ta ei ole kandnud kulusid, mida füüsilised isikud võivad üldiselt enda aastasest brutotulust maha arvata (nt koolituskulud, kinked ja annetused ning isiklikku pensioniskeemi tehtud maksed). Üürist saadud brutotulu oli 2023. aastal kokku 3 000 eurot.			
Näide 2: Üürist saadud brutotulu oli 2023. aastal kokku 6 000 eurot.			
Näide 3: Üürist saadud brutotulu oli 2023. aastal kokku 8 000 eurot.			
	Näide 1	Näide 2	Näide 3
Aasta brutoüüritulu	3 000	6 000	8 000

Aasta brutotulu kokku	3 000	6 000	8 000
* miinus üldine maksuvaba tulu	3 000	6 000	7 848
<i>Mahaarvatavad kulud:</i>			
Eluaseme kindlustus	0	0	0
Hüpoteeklaenu intressid	0	0	0
Elekter	0	0	0
Maksustatav brutotulu kokku	0	0	152
Tulumaks 20%	0	0	30,40
Maksmisele kuuluv tulumaks kokku	0	0	30,40

Kui soovite oma lühiajalise majutusteenusega seotud kulusid maksustatavast tulust maha arvata, peate end registreerima füüsilisest isikust ettevõtjana (FIE) või kaaluma tegutsemist äriühingu kaudu. Siinkohal pöörake tähelepanu asjaolule, et FIE-na registreerimisel tuleb teie ettevõtlustulult tasuda ka sotsiaalmaks 33%.

KÄIBEMAKS

Käibemaksuarvestus võib olla üsna keeruline, mistõttu soovitame teil leida aeg, et endale selgeks teha, millised reeglid teile ja teie konkreetsele olukorrale laienevad. Üldiselt on käibemaks (KM) tarbimismaks. Enamik Eestis pakutavaid kaupu ja teenuseid on käibemaksuga maksustatavad.

Eestis kaupu ja/või teenuseid pakkuvale isikule võib laieneda kohustus lisada enda esitatud arvele käibemaks ning tasuda see omakorda Eesti maksuametile. Nagu kõigi maksude puhul, soovitame teil ka oma Eestis tekkida võiva käibemaksukohustuse osas konsulteerida maksunõustajaga.

Kui üürite tuba külalistele, võib teil olla kohustus lisada teie nõutavale üüritasule ka käibemaks, mille summa peate edasi maksma Eesti maksuametile. Kuna Airbnb ise majutusteenust ei paku, peab üürileandja arvestama kõigi üürisummale kohalduvate käibemaksuga seotud kohustustega ise.

Kui ma Eestis lühiajaliselt majutusteenust osutan, siis kas mul tuleb külalistelt ka käibemaksu küsida?

Üldiselt peavad Eestis ettevõtlusega tegelevad füüsilised ja juriidilised isikud lisama enda pakutavate teenuste ja kaupade hinnale käibemaksu, kui selliste isikute käibemaksukohustuslasena registreerumise kriteeriumid on täidetud.

Hetkel peab isik end Eestis käibemaksukohustuslasena registreerima, kui tema kalendriaasta

müügikäive ületab 40 000 eurot. Seega, kui pakute lühiajalist majutust ning ületate eespool nimetatud künnist, peaksite end ka käibemaksukohustuslasena registreerima. Maksukohustuslasena registreerimise eeldus on see, et isik tegeleb või kavatseb tegeleda Eestis ettevõtlusega (juriidilise isikuna, näiteks osahingu kaudu või füüsilisest isikust ettevõtjana (FIE)).

Kui te ei ole Eesti resident, kuid pakute Eestis majutusteenust, peaksite kaaluma enda käibemaksukohustuslasena registreerimist, sest teie suhtes registreerimispiir ei kohaldu. Maksukohustuslasena registreerimise eeldus on see, et isik tegeleb või kavatseb tegeleda Eestis ettevõtlusega (näiteks juriidilise isiku kaudu või füüsilisest isikust ettevõtjana (FIE)).

Kui vajate abi, soovitame teil pidada nõu maksunõustajaga ja uurida, kas peate end Eestis käibemaksukohustuslasena registreerima ning kas teil tuleb klientidelt küsida käibemaksu.

Täiendavaid juhiseid käibemaksukohustuslasena registreerimise kohta leiate Eesti maksuameti kodulehelt.

Minu suhtes kohaldub käibemaks. Kui palju pean ma oma külalistelt makse koguma?

Käibemaksumäärad on riigiti erinevad ja perioodiliselt võivad need ka muutuda. Mis tahes riigis, milles teil käibemaksu tasuda tuleb, soovitame teil regulaarselt kontrollida kohalikult maksuhaldurilt kehtivaid käibemaksumäärasid.

Näiteks käesoleva dokumendi väljaandmise kuupäeval kohaldatakse Eestis majutusele (kestusega kuni kolm kuud) 9% suurust käibemaksumäära. See määr suureneb 13%-ni alates 1. jaanuarist 2025 a.

Kui majutust pakutakse kolmest kuust pikemaks perioodiks (ühe viibimise kohta), võib pakutav teenus olla käibemaksust vabastatud (st käibemaks ei kohaldu).

Eestis kehtib täna ka teisi käibemaksumäärasid, mistõttu soovitame teil endale kohalduva käibemaksumäära kindlaks teha kohaliku maksunõustaja abil.

Minu suhtes kohaldub käibemaks. Kuidas tuleb mul oma külalistelt käibemaksu koguda?

Kui selgub, et peate oma külalistele pakutavatelt teenustelt arvestama käibemaksu, siis tuleb käibemaksu koguda külalistelt, see tuleb deklareerida perioodiliselt esitatavates käibedeklaratsioonides ja tasuda vastavalt esitatud deklaratsioonidele. Eestis esitatakse käibedeklaratsioon tavaliselt ühe kuu pikkuse perioodi kohta järgmise kuu 20. kuupäevaks (st jaanuari käibedeklaratsioon tuleb esitada 20. veebruariks). Käibemaks tuleb tasuda hiljemalt käibedeklaratsiooni esitamise tähtpäevaks. Üldjuhul esitatakse käibedeklaratsioonid elektrooniliselt.

Nõutavaks võib osutuda teatud formaalsuste täitmine, näiteks klientidele kviitungi või arve väljastamine. Lisateavet leiate selle kohta [siit](#).

Täiendavaid juhiseid maksudeklaratsioonide esitamise kohta leiate Eesti maksuameti

[kodulehelt.](#)

Teie B2C-külaste kehtestatud hinnad peavad sisaldama käibemaksu. Soovitame oma hinnakujunduse ja arveldustega seotud kohustused üle kontrollida kohaliku maksunõustaja abil.