

HBB

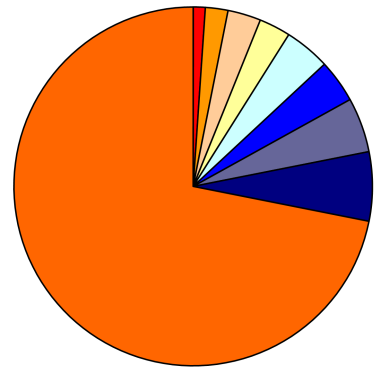
KOTIMAJOITAJAN VEROTUS – VEROVUOSI 2016

Kotimajoituksesta saatava huonevuokra on pääomatuloa [1] riippumatta asutko omistus- vai vuokra-asunnossa.

Pääomatulon veroprosentti on kiinteä (30%), ja se ei riipu muista tuloistasi. Käteen jää siis 70% – tai todellisuudessa enemmän kun huolehdimme vähennyksistä. Näistä lisää seuraavassa.

Vähennykset

1. Omistusasuntoon kohdistuvan lainan korot vähennetään pääomatulosta. Verottaja tekee tämän vähennyksen puolestasi automaattisesti, ja riittää että vain ilmoitat vuokratulon sekä korot erikseen niille kuuluvissa kohdissa. Siis jos maksat vuodessa 1500 eur korkoja ja saat vuokratuloja 2500 eur, verotettavaa tuloa jää vain 1000 euroa, josta vielä voit tehdä alla olevat vähennykset.
2. Asunnon hoitovastikkeen tai vuokran voi vähentää vuokra-ajan ja -huonealan suhteessa. Esimerkki: jos maksat vastiketta 3000 eur vuodessa, sinulla on vieraita yhteensä 50 päivän ajan, ja vierashuoneen ala on neljännes (1/4) asunnon pinta-alasta, voit vähentää vuokratulostasi $(50/365) \times (1/4) \times 3000 \text{ eur} = 103 \text{ eur}$ [2]
3. Asunnon sähkö-, vesi- ja vakuutusmaksut voi vähentää vastaavalla tavalla pinta-alan ja päivien mukaisessa suhteessa.



Tämän jälkeen voit valita joko kiinteän kuluvähennyksen tai selvittää todelliset kulut.

4. Jos et toimita muista kuluista selvitystä, voit vähentää ns. kaluste-vähennyksenä huoneen tai yksiön vuokratuloista 40 euroa kuukaudessa ja suuremman asunnon vuokrauksesta 60 euroa kuukaudessa, ks. luku 2.5. ohjeessa [3]. Nämä vähennykset eivät riipu vuokralaisten lukumäärästä. Vähennys kattaa kaikki vuokratulon hankkimisesta tavanomaisesti aiheutuvat kustannukset.

Jos selvität todelliset kulut, etkä käytä yllä mainittua kiinteää 40 tai 60 euron kalustevähennystä, myönnetään vähennys oman selvityksesi mukaisena seuraavasti:

5. Vuokravieraiden käytössä olleiden liinavaatteiden, pyyhkeiden jne. pesulakulut ja muut vuokraustoiminnasta johtuneet kulut ovat sellaisenaan vähennyskelpoisia.
6. Myös vuosikorjaukskulut sopii vähentää. Vuosikorjauksessa huone/huoneisto saatetaan alkuperäistä vastaavaan kuntoon esimerkiksi seiniä maalaamalla tai

uusimalla kodinkone tai kaapit alkuperäisen tasoiseksi [4]. Materiaalin laatutason nostaminen eli esimerkiksi muovimaton vaihtaminen parkettiin voidaan laskea osittain vuosikorjaukseen ja osittain perusparannukseksi. Vuosikorjauskulut vähennetään verotuksessa kulujen maksuvuonna.

7. Osakehuoneiston perusparannuskuluista katso ohjeet [5].
8. Hankitut kodinkoneet, kalusteet, liinavaatteet yms. vähennetään laatunsa mukaan joko vuosikuluina tai poistoina. Alle 1000 euron hankinta menee vuosikuluna ja voidaan siis vähentää kerralla. Jos jaksat, lue tästä tarkemmin vero-ohjeen [5] kohdassa 3.5.

Tositteita ei liitetä mukaan veroilmoitukseen vaan tositteet on säilytettävä, koska vero toimisto voi tarvittaessa pyytää ne nähtäväksi. Seuraavassa esimerkki:

Olkoon HBB-vuokratulosi 2400 eur vuodessa. Lasketaan vähennykset:

1. Maksat vastiketta, sekä sähkö- ja vesilaskua 3000 eur vuodessa, sinulla on vieraita yhteensä 60 päivän (=2 kk) ajan, ja vierashuoneen ala on neljännes (1/4) asunnon pinta-alasta. Voit vähentää vuokratulostasi $(2\text{kk}/12\text{kk}) * (1/4) * 2400 \text{ eur} = 100 \text{ eur}$.
2. Valitset kiinteään kalustevähennyksen 40 eur/kk eli $2\text{kk} * 40\text{eur/kk} = 80 \text{ eur}$
3. Asunnon lainankorot ovat 1500 eur vuodessa

Tällöin verotettavaa tuloa jää $2400 - 100 - 80 - 1500 = 720 \text{ eur}$ josta sinulle lankeaa pääomaveroa $720 * 30\% = 216 \text{ eur}$. Nettona vuokratulosi oli 2184 eur ja todellinen veroprosenttisi vaatimaton yhdeksän (9.0%).

Ilmoittaminen

Tulojen ilmoittaminen tapahtuu veroilmoituksen liitteellä n:o 7, ks. viite [6], ja asian hoitaminen on emännän/isännän omalla vastuulla.

Jäännösveroa voi alentaa tai välttää sen kokonaan täydentämällä ennakonmaksua omatoimisesti, ks. ohje [7]. Jos maksat liikaa ennakkoa, saat vuoden lopussa palautusta, jolle maksettava korko (0.5%) on parempi kuin useimmilla pankkitileillä.

Ystävällisin terveisin

Tapani Koskela
Helsingin Kotimajoitus Tmi - Helsinki Bed and Breakfast
puh 050 58 49 054

<http://www.hbb.fi>

<http://www.facebook.com/pages/Helsinki-Bed-and-Breakfast/260742125179>

Lähteet, viitteet, ja lomakkeet:

[1] Vuokratuloja koskeva yleisohje

<https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot>

[2] Vuokratulo_ ja_ yhtiovastikkeet, ks. <http://ra.fi/Gyfm>

[3] Verohallinnon yhtenäistämisohteet vuodelta 2016 toimitettavaa verotusta varten (pdf, 837 kt) osoitteessa <http://ra.fi/9BvY>

[4] Korjauskulut <http://ra.fi/EBYm>

[5] Korjauskulut tarkemmin <http://ra.fi/vnb2>

[6] Vuokratulo ilmoitetaan lomakkeella 7, ks. <http://ra.fi/9Wd9>

[7] Ennakontäydennysohje, ks. <http://ra.fi/EWK9>

- Ylitarkastaja Matti Merisalo, Verohallitus
- Veroneuvontapuhelin 020 697 002

