

HBB

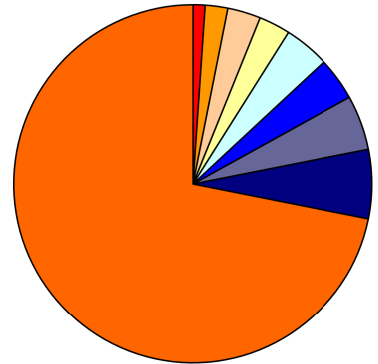
KOTIMAJOITTAJAN VEROTUS – VEROVUOSI 2017

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]



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

3. Jos valitset kiinteän kuluvähennyksen voit vähentää ns. kaluste-vähennyksenä huoneen tai yksiön vuokratuloista 40 euroa kuukaudessa ja suuremman asunnon vuokrauksesta 60 euroa kuukaudessa, ks. [2]. 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 ilmoituksesi perusteella seuraavasti:

4. Asunnon sähkö-, vesi- ja vakuutusmaksut voi vähentää samalla tavalla kuin vastikkeen (ks. yllä) pinta-alan ja päivien mukaisessa suhteessa.
5. Vuokravieraiden käytössä olleiden liinavaatteiden, pyyhkeiden jne. pesulakulut ja muut vuokraustoiminnasta johtuneet kulut ovat sellaisenaan vähennyskelpoisia.
6. Myös vuosikorjauskulut sopii vähentää. Vuosikorjauksessa huone/huoneisto saatetaan alkuperäistä vastaavaan kuntoon esimerkiksi seinä maalaamalla tai uusimalla kodinkone tai kaapit alkuperäisen tasoiseksi. Materiaalin laatutason

nostaminen eli esimerkiksi muovimaton vaihtaminen parkettiin voidaan laskea osittain vuosikorjaukseen ja osittain perusparannukseksi. Vuosikorjauskulut vähennetään verotuksessa kulujen maksuvuonna. Katso viite [2] ja [3].

7. Osakehuoneiston perusparannuskuluja voi myös vähentää tietyin ehdoin, katso ohje [2].
8. Hankitut kodinkoneet, kalusteet, liinavaatteet yms. vähennetään laatunsa mukaan joko vuosikuluina tai poistoina. Enintään 1000€:n arvoinen hankinta menee vuosikuluna ja voidaan siis vähentää kerralla. Jos hankinnan arvo on yli 1000€ voit vähentää vuosittain 25% hankinta-arvosta [2]. Sinun tulee vaan itse muistaa ilmoittaa tämä vähennys joka vuosi, sillä verottaja ei lupaa viranpuolesta sitä tehdä.

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

Olkoon HBB-vuokratulosi 3000 eur vuodessa. Lasketaan vähennykset:

1. Maksat vastiketta 2400 eur vuodessa, sinulla on vieraita yhteensä 60 päivän (=2 kk) ajan, ja vierashuoneen ala on neljännes (1/4) asunnon pinta-alasta. Voit vähentää vuokratulostasi (2kk/12kk) * (1/4) * 2400 eur = 100 eur.
2. Valitset kiinteän kalustevähennyksen 40 eur/kk eli 2kk x 40eur/kk = 80 eur
3. Asunnon lainankorot ovat 1500 eur vuodessa

Tällöin verotettavaa tuloa jää $2400 - 100 - 80 - 1500 = 1320$ eur josta sinulle lankeaa pääomaveroa $1320 \times 30\% = 396$ eur. Nettona vuokratulosi oli 2604 eur ja todellinen veroprosenttisi vaatimaton kolmetoista (13.2%).

Ilmoittaminen

Tulojen ilmoittaminen tapahtuu joko verkossa tai paperilla veroilmoituksen liitteellä n:o 7, ks. viite [4], ja asian hoitaminen on emännän/isännän omalla vastuulla.

Jäännösveroa voi alentaa tai välttää sen kokonaan täydentämällä ennakonmaksua omatoimisesti 1.10.2018 mennessä, ks. ohje [5].

Ystävällisin terveisin

Tapani Koskela
Helsingin Kotimajoitus Tmi - Helsinki Bed and Breakfast
p: 050 58 49 054
e: hbb@hbb.fi

<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] <http://bit.ly/2EhjdGk>

[3] <http://bit.ly/2EkwSAG>

[4] <http://bit.ly/2H52eZT>

[5] <http://bit.ly/2Bo5T4v>

