



HBB

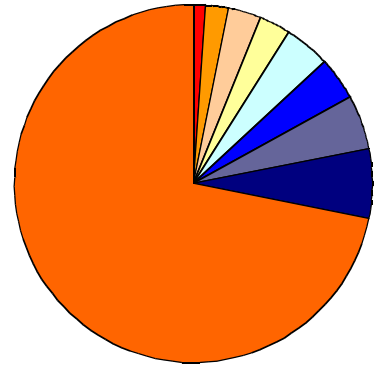
KOTIMAJOITTAJAN VEROTUS – VEROVUOSI 2019

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. Omassa käytössä olevaan omistusasuntoon kohdistuvan lainan koroista 25% on vähennyskelpoista. 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 3000 eur, verotettavaa tuloa jää vain $3000 - 1500 \times 25\% = 2625$ euroa, josta vielä voit tehdä alla olevat vähennykset.
2. Asunnon hoitovastikkeen tai vuokran voi vähentää vuokra-ajan ja -huonealan suhteessa. Esimerkki: jos maksat vastiketta 2400 eur vuodessa, sinulla on vieraita yhteensä 61 päivää, ja vierashuoneen ala on neljännes (1/4) koko asunnon pinta-alasta, voit vähentää vuokratulostasi $(61/365) \times (1/4) \times 2400 \text{ eur} = 100 \text{ eur}$. Jos omistat vain osan vuokratusta kohteesta, ilmoita pelkästään oma osuutesi vuokratuloista ja niihin kohdistuvista menoista [2] [3].



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

3. Jos valitset kiinteän kuluvähennyksen voit vähentää ns. kalustevähennyksenä huoneen tai yksión vuokratuloista 1,30€/päivä tai 40€/kuukausi ja suuremman asunnon vuokrauksesta 2€/päivä tai 60€/kuukausi [2, luku 3.6. ja 4.1]. 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 kuluvähennystä, 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 seiniä 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. [2, luku 3.7] [4].
7. Osakehuoneiston perusparannuskuluja voi myös vähentää tietyin ehdoin. [2, luku 3.7].
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. [2, luku 3.5]
Jos hankinnan arvo on yli 1000€ voit vähentää vuosittain 25% hankinta-arvosta. 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 verotoimisto voi tarvittaessa pyytää ne nähtäväksi.

Seuraavassa on esimerkki. Olkoon HBB-vuokratulosi 3000 eur vuodessa. Lasketaan vähennykset:

- a) Maksat hoitovastiketta 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 $(2\text{kk}/12\text{kk}) * (1/4) * 2400 \text{ eur} = 100 \text{ eur}$.
- b) Valitset kiinteän kalustevähennyksen 40 eur/kk eli $2\text{kk} * 40\text{eur}/\text{kk} = 80 \text{ eur}$.
- c) Asunnon lainankorot ovat 1500 eur vuodessa.

Tällöin verotettavaa tuloa jää $3000 - 100 - 80 - 1500 * 0.25 = 2445 \text{ eur}$ josta sinulle lankeaa pääomaveroa $2445 * 30\% = 733.50 \text{ eur}$ ja todellinen veroprosenttisi on enää 24%.

Vuokratulojen ilmoittaminen

Tulojen ilmoittaminen on emännän/isännän omalla vastuulla ja se tapahtuu joko verkossa tai paperilla.

Paperilla se tehdään veroilmoituksen liitteellä n:o 7. [5]

Kun teet veroilmoituksen OmaVero-verkkopalvelussa, ao. kohdassa tilaa on 20 vuokralaiselle. Jos vuokralaisia ylipäättään oli monta, pääset helpommalla kun valitset ajanjaksoksi "Koko vuoden" ja täydennät kohtaan "Vuokralaisen nimi" sanat "Useita vuokralaisia".

Säästä Helsingin Kotimajoitukselta saamasi vuosiyhteenveto itselläsi, äläkä lähetä sitä veroilmoituksen liitteenä. Verohallinto pyytää yhteenvetoa tarvittaessa. Säilytä vuosiyhteenvedet viisi (5) vuotta verovuoden päättymisestä, siis 31.12.2024 asti. Saat toki tarvittaessa uuden Kotimajoituksesta.

Jäännösvero

Jäännösveroa voi alentaa tai välttää sen kokonaan maksamalla ns. lisäennakkoa. [6] Ennen sen maksamista sitä tulee hakea OmaVerossa. Maksat vasta sitten kun saat

päätöksen ja maksutiedot. Verovuoden 2019 lisäennakkoa voit maksaa korotta tammikuun 2020 loppuun asti. Tosin sen jälkeenkin korko on vaatimaton eli 2%.

Asunnon myyminen

Huomaa että jos vuokraat koko omistusasuntosi vuokralle, vaikka vain lyhytaikaisesti, se katkaisee asunnon oman käytön ja voi vaikuttaa asunnon mahdollisen luovutusvoiton verotukseen.

Jos olet asunut omistamassasi asunnossa yhtäjaksoisesti kaksi vuotta, voit myydä sen haluamaasi hintaan ilman että joudut maksamaan voitosta veroa. Verovapaus kuitenkin edellyttää että olet käyttänyt asuntoa omana tai perheesi vakituksena asuntona yhtäjaksoisesti vähintään tuon kahden vuoden ajan.

Jos vuokraat vain osaa asunnosta, tällä kysymyksellä ei ole merkitystä.

Ystävällisin terveisin

Tapani Koskela
Helsingin Kotimajoitus Tmi - Helsinki Bed and Breakfast
p: 050 58 49 05 4
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://bit.ly/2FuToVt>
- [2] <https://bit.ly/30254IE>
- [3] <https://bit.ly/2QYW17t>
- [4] <http://bit.ly/2EkwSAG>
- [5] <http://bit.ly/2H52eZT>
- [6] <https://bit.ly/2U4aVZY>

