



Airbnb-toiminta ja verotus: Yksityishenkilön ja yksityisen elinkeinonharjoittajan näkökulmasta

Annika Meri

2023 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Airbnb-toiminta ja verotus: Yksityishenkilön ja yksityisen elinkeinonharjoittajan näkökulmasta

Annika Meri
Liiketalous
Opinnäytetyö
Joulukuu, 2023

Annika Meri

Airbnb-toiminta ja verotus: Yksityishenkilön ja yksityisen elinkeinonharjoittajan näkökulmasta

Vuosi

2023

Sivumäärä

56

Tutkimuksen kohteena oli Airbnb-toiminnan ja verotuksen ero yksityishenkilön ja yksityisen elinkeinonharjoittajan välillä. Tavoitteena oli selvittää, miten Airbnb-toiminnasta syntyvät tulot ja kulut käsitellään näiden kahden toimijan välillä. Lisäksi pyrittiin luomaan helposti luettava ohjeistus kirjanpitäjille, jotka työskentelevät Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakkaiden parissa. Tietoperustassa selvitettiin Airbnb:n toimintaa osana alusta- ja jakamistaloutta, Airbnb-toimintaa majoittajan näkökulmasta sekä yksityishenkilön ja yksityisen elinkeinonharjoittajan verotuksen eroavaisuuksia.

Opinnäytetyö sisältää teoriaosuuden, raportointiosuuden sekä toimeksiantoyritykselle suunnatun ohjeistuksen. Tietoperustassa pääasiallisina lähteinä hyödynnettiin viranomaisten sivuja, Suomen lainsäädäntöä ja ajantasaista alan kirjallisuutta. Kehittämistyö toteutettiin konstruktivisena tutkimuksena, jonka lopputuloksena syntyi toimeksiantoyritykselle suunnattu ohjeistus. Tutkimusmenetelmänä käytettiin teemahaastattelua. Ohjeistus pohjautui vahvasti opinnäytetyön tietoperustaan, haastatteluaineistoon sekä toimeksiantoyrityksen jo olemassa olevaan tietoon.

Kehittämistyön koettiin täyttäneen toimeksiannolle asetetut tavoitteet. Laadittu ohjeistus nosti esiin keskeisiä huomioita Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakkaiden taloushallintoon liittyen. Ohjeistuksesta tuli helppolukuinen ja kattava, tarjoten toimeksiantajan kirjanpitäjille tukea tiedonsaannissa.

Toimeksiantaja koki sujuvan yhteistyön opinnäytetyöntekijän kanssa johtaneen laadukkaaseen ja hyödynnettävään lopputulokseen. Opinnäytetyötä ja sen tuotoksena syntyneitä ohjeistusta toimeksiantaja kertoi voivansa hyödyntää arjessa, erityisesti alan kirjanpitoasiakkaiden toimeksiantojen hoitamisessa.

Tämä opinnäytetyö tuottaa ainakin yhden jatkotutkimusmahdollisuuden. Jatkotutkimuksessa voisi tutkia tarkemmin Airbnb-toimintaan liittyviä erityistilanteita lainsäädännön näkökulmasta, kuten yhtiöjärjestyksen vaikutusta Airbnb-toimintaan.

Asiasanat: Airbnb, vuokraustoiminta, majoitustoiminta, arvonlisävero, tulovero

Annika Meri

Airbnb Operations and Taxation: Individual and Sole Trader Perspectives

Year

2023

Pages

56

This bachelor's thesis focused on the differences in Airbnb operations and taxation between individuals and sole traders. The aim was to determine how the income and expenses generated from Airbnb operations are managed between these two entities. Additionally, the goal was to create easily understandable instructions for accountants working with clients engaged in Airbnb activities. The theoretical background section explored Airbnb's role within the platform and sharing economy, Airbnb's operation from the host's perspective, and the differences in taxation between individuals and sole traders.

The thesis includes a theoretical background section, an empirical section, and spoken instructions aimed at the commissioner. The theoretical background primarily utilized official websites, Finnish legislation, and current academic literature in the field of business administration. The development carried out in this thesis was conducted as constructive study, resulting in instructions tailored for the assignment company. The research method involved thematic interviews. The instructions were strongly based on the thesis' theoretical background section, interview data, and the commissioner existing data.

This thesis's development work was perceived to have met the objectives set of the assignment. The created instructions highlighted key considerations related to financial management for clients engaged in Airbnb activities. The instructions became easily understandable and comprehensive, providing support to the client's accountants in accessing information.

The commissioner felt that smooth cooperation with the thesis student resulted in a high-quality and useful outcome. The commissioner said being able to use thesis and its resulting instructions in their daily work, particularly in handling accounting tasks for clients within the industry.

This thesis creates at least one avenue for further research. In further research, it would be feasible to explore specific situations related to Airbnb operations from a legislative perspective, such as the influence of the articles of association on Airbnb activities.

Keywords: Airbnb, rental activity, accommodation activity, value added tax, income tax

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Alusta- ja jakamistalous	2
2.1	Alustatalous	2
2.2	Jakamistalous	4
2.3	Airbnb osana alusta- ja jakamistaloutta.....	6
3	Airbnb:n toiminta.....	6
3.1	Yksityismajoittaja vai ammattimajoittaja	8
3.2	Toiminta verottajan näkökulmasta.....	9
3.3	Toiminnasta tilitettävä arvonlisävero.....	10
4	Yksityishenkilön vuokratulojen verotus.....	12
4.1	Yksityishenkilön vuokratulot	12
4.2	Yksityishenkilön vuokratulojen vähennykset.....	13
4.3	Yksityishenkilön vuokratulojen poistot	15
4.4	Yksityishenkilön vuokratulojen veroilmoitus.....	16
5	Elinkeinonharjoittajan vuokratulojen verotus	17
5.1	Elinkeinotoiminnan vuokratulot	19
5.2	Elinkeinotoiminnan vähennykset ja poistot	19
5.3	Elinkeinotoiminnan veroilmoitus	20
6	Airbnb-toiminnan verotus.....	21
7	Kehittämistyön toimeksianto.....	23
7.1	Konstruktiiivinen tutkimus	24
7.2	Haastattelut aineiston keruumenetelmänä	25
8	Tutkimustulokset ja johtopäätökset	27
8.1	Kehittämistyön haastatteluaineiston purku	27
8.2	Ohjeistuksen esittely.....	28
8.3	Johtopäätökset.....	30
9	Pohdinta	32
	Lähteet	34
	Kuvat.....	38
	Taulukot.....	38
	Liitteet	39

LYHENTEET

ALVL Arvonlisäverolaki

ElinkVL Laki elinkeinotulon verottamisesta

OAV Oma-aloitteiset verot

TL Tuloverolaki

VerMenL Laki verotusmenettelyistä

YEL Yrittäjän eläkevakuutus

1 Johdanto

Airbnb on yksi tunnetuimmista alusta- ja jakamistalouden yrityksistä. Airbnb ylläpitää digitalista alustaa, jonka tarkoituksena on saattaa yhteen majoittajat ja matkailijat. Alusta on mahdollistanut majoittajille muun muassa lisätulojen ansaitsemisen tyhjäkäytöllä olevan tilan hyödyntämisestä. (Voltti 2020, 20.) Lisätulot houkuttelevat markkinoille yksityishenkilöiden lisäksi ammattimaisia toimijoita. Tämä on yksi syy siihen, miksi Airbnb-tyyppinen majoitustoiminta on kasvanut miljoonien eurojen bisnekseksi myös Suomessa.

Airbnb-toiminta saattaa kuulostaa helpolta tavalta lisätulojen ansaitsemiseen, mutta kaikissa tapauksissa näin ei ole. Airbnb-toiminta vaatii majoittajalta muun muassa vuokrattavan tilan jatkuvaa ylläpitoa, valmiutta auttaa vieraita mahdollisissa ongelmatilanteissa ja kykyä kohdata uusia ihmisiä (Voltti 2020, 23). Tämän lisäksi Suomessa Airbnb-toimintaan liittyy juridisia säädöksiä, mutta yksiselitteistä rajanvetoa ei toistaiseksi ole. Airbnb-toimintaa harjoittavan on itse pystyttävä tunnistamaan toimintansa luonne ja toimimaan sen edellyttämällä tavalla. Sama koskee myös verotusta. (Voltti 2020, 159-164.) Yle uutisoi, että vuonna 2018 vuokratuloja oli jäänyt ilmoittamatta viidentoista miljoonan euron edestä, josta osan epäiltiin olevan tietämättömyyttä ja osan tietoista veronkiertoa (Yle 2019). Vuoden 2023 alusta astui voimaan uusi lainsäädäntö, jolla vuokratulojen ilmoittamatta jättämisestä syntyy veronkiertoa pyritään ehkäisemään (Tilisanomat 2023b).

Tässä opinnäytetyössä käsitellään Airbnb-toimintaa ja verotusta yksityishenkilön ja yksityisen elinkeinonharjoittajan välillä. Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, miten Airbnb-toiminnasta syntyvien tulojen ja kulujen käsittely eroaa yksityishenkilön ja yksityisen elinkeinonharjoittajan välillä. Opinnäytetyön aihe sai alkunsa toimeksiantajan kirjanpitäjien välisen keskustelun pohjalta. Keskustelusta havaittiin, että Airbnb-toimintaan liittyy epäselvyyksiä kirjanpitäjän näkökulmasta. Tarkemmin opinnäytetyö on rajattu käsittelemään Airbnb-toimintaa ja verotusta yksityishenkilön ja yksityisen elinkeinonharjoittajan kirjanpidon ja verotuksen näkökulmasta. Työssä ei oteta kantaa muun muassa vuokraustoiminnan muihin riskeihin, muihin lainsäädäntöihin eikä käsitellä aihetta muiden yritysmuotojen osalta.

Aihe on toimeksiantajalle tärkeä ja ajankohtainen, sillä Airbnb-toiminta on lisääntynyt lähivuosien aikana valtavasti ja tämä näkyy myös toimeksiantajan asiakkaissa. Toimeksiantaja kokee tarvetta lisätä sisäistä osaamistaan aihetta kohtaan. Osana opinnäytetyötä suoritetaan konstruktiivinen tutkimus, jonka pohjalta laaditaan ammatilliseen käyttöön suunnattu ohjeistus. Ohjeistuksen tavoitteena on vastata keskeisiin kysymyksiin, jotka liittyvät Airbnb-toimintaan ja verotukseen.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tuottaa opinnäytetyö, jonka kehittämistyön tuloksia toimeksiantajan kirjanpitäjät voivat hyödyntää Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakkuuksien palvelemisen tukena. Toimeksiantajana opinnäytetyössä toimii taloushallintopalveluita tarjoava Rantalainen Oy Helsinki.

Opinnäytetyö jakaantuu teoria- ja tutkimusosuuteen. Teoriaosuus koostuu suuressa osin oikeudellisesta kirjallisuudesta ja lainsäädännöstä, jonka takia opinnäytetyössä pyritään käyttämään mahdollisimman tuoreita lähteitä. Teoriaosuuteen sisältyy alusta- ja jakamistalous, Airbnb-toiminta ja verotus. Tutkimusosuudessa kuvataan kehittämistyön tarkoitus, tutkimusmenetelmät ja tulokset. Lopussa johtopäätökset ja pohdinta pohjautuen teoriaosuuden tietoon sekä tutkimustuloksiin.

2 Alusta- ja jakamistalous

Alusta- ja jakamistalous ovat digitalisaation myötä syntyneitä ja kehittyneitä ilmiöitä, jotka perustuvat alustoihin ja resurssien jakamiseen. Alustat viittaavat palveluihin, jotka yhdistävät vuorovaikutuksen osapuolet (Koponen 2023, 22-26), kuten Airbnb yhdistää majoittajat ja matkailijat. Jakamistalous puolestaan viittaa resurssien jakamiseen, kuten tyhjäkäytöllä olevan asunnon vuokraamiseen. Alusta- ja jakamistalous on muuttanut perinteisiä liiketoimintamalleja osaltaan. (Alustatalous 2023; Päläs & Määttä 2019, 1-2.)

Edellä mainitut käsitteet sekoitetaan kuitenkin hyvin usein keskenään (Mattila 2018, 5). Yleisesti ajatellaan, että alustatalous ja jakamistalous ovat toistensa synonyymeja. Eikä mikään ihme, digitalisaation myötä alustoista on tullut jakamistalouden jatkumisen edellytys (Harmaala ym. 2017, luku 1). Lisäksi alustatalous yritykset saattavat puhua itsestään jakamistalouden yrityksinä (Koponen 2019, 48). Todellisuudessa alustatalous ja jakamistalous edustavat erilaisia näkökulmia ja vaikutuksia muun muassa talouteen ja yhteiskuntaan.

2.1 Alustatalous

Alustat määritellään usein digitaaliseksi keinoksi tuoda yhteen erilaisia käyttäjiä, palveluita ja dataa. Alustat ovat tavallaan kohtaamispaikkoja, jotka helpottavat vaihdantaan osallistuvien vuorovaikutusta. Vaihdannan seurauksena syntyy ulkoisvaikutuksia, jotka voivat olla hyödyllisiä yksilöille, yhteisöille tai yhteiskunnille. Alustat pyrkivät hyödyntämään vaihdannassa syntyneitä ulkoisvaikutuksia kilpailuedun saavuttamiseksi. Ulkoisvaikutus voi olla esimerkiksi myyntitapahtuman datan käyttöä algoritmin parantamiseksi. Ulkoisvaikutuksien hyödyntäminen on tärkeää, sillä maailman talousjärjestelmä perustuu hyötyä tuottavaan vaihdantaan. Kun vaihdantaan tulee muutoksia, heijastuu vaikutukset liiketoiminnan tekemiseen, taloudelliseen menestykseen sekä koko yhteiskuntaan. Viimeisimmän taloudellisen muodonmuutoksen on saanut aikaan alustat. (Koponen 2019, 22-26.)

Alustatalous on liiketoiminnan organisointimalli, joka on syntynyt Internetin kehityksen myötä. Mallia käytetään erityisesti nopeasti kasvavien palvelukokonaisuuksien toteuttamiseen. Alustataloudessa esimerkiksi yritykset voivat tarjota palveluitaan tai tuotteitaan yhteiselle alustalle, mikä mahdollistaa yrityksen toiminnan tehostamisen ilman, että yrityksen resursseja lisätään tai kuluja kasvatetaan. (Alustatalous 2023.)

Alustataloudessa yritykset tai muut toimijat toimivat yhteisten pelisääntöjen mukaisesti, jonka seurauksena alustat saavat yhä enemmän ulkoisvaikutuksia käyttöönsä.

Ulkoisvaikutusten avulla alustatalouden toimijat sitovat muita toimijoita alustoihinsa.

(Harmaala ym. 2017, luku 1.3.) Alustatalous voidaan makrotalouden näkökulmasta määritellä osaksi taloutta, koska sen katsotaan olevan taloudellista toimintaa, joka perustuu alustojen hyödyntämiseen. Mikrotalouden näkökulmasta taas alustatalous ei näyttäytykään vain osana taloutta, vaan taloudellisena muodonmuutoksena sekä kehitysvaiheena. Tämä määritelmä perustuu siihen, että ihmisten tapa olla vuorovaikutuksessa talouteen ja sen toimintaan on muuttunut alustojen syntyminen myötä. Muutokset ihmisten taloudellisessa vuorovaikutuksessa nähdään vaikuttavan lopulta koko talouden muutokseen. (Koponen 2019, 73-76.)

Keskeisin ero perinteisten yritysten ja alustojen välillä on se, että alustoja suunniteltaessa ulkoisvaikutuksia on mietittävä laajemmin. Tämä on yksi syy siihen, miksi alustat eivät käytä tuotteiden käyttäjäkeskeistä suunnittelua, vaan toteuttava osallistujien hyötyihin keskittyvään suunnittelua. Perinteisten yritysten ydinosamisenajattelun näkökulmasta hyötyjen laaja huomioiminen heikentää yrityksen mahdollisuuksia toimia tehokkaasti. Alustojen näkökulmasta laaja hyötyjen huomioiminen on osa liiketoimintamallia, joka tuo alustalle kilpailuetua. Alustoilla on käytössä useita eri valuuksia, kuten huomiota, dataa, käyttäjiä ja rahaa. Kaikkia alustan tuottamia hyötyjä ei kuitenkaan voida muuttaa vertailukelpoiseksi valuutaksi. Yksi tällainen hyöty on maine. Maine edesauttaa alustoja toivotunlaiseen toimintaan, mutta sen mittaaminen valuuttana on vaikeaa. (Koponen 2019, 143-146.) Mainepääomaa alustat voivat rakentaa muun muassa erilaisten palveluntarjoajien ja käyttäjien tehdyistä arvioista. Esimerkiksi Airbnb:ssä käyttäjä jopa pakotetaan antamaan arvio palvelukokemuksestaan. Arvioista alustat saavat hyötyjä, joiden avulla voidaan ylläpitää palvelulupausta tai rakentaa luottamusta alustan eri osapuolten välillä. (Harmaala ym. 2017, luku 3.1; Koponen 2019, 146.)

Suomessa alustatalous luokitellaan pieneksi osaksi työmarkkinoita. Pääsääntöisesti alustoja käytetään lisätienestien hankkimisessa ja vain murto-osa suomalaisista tekee päätoimisesti töitä alustoilla. Koponen (2019, 74-75) pitää todennäköisenä, että alustatalous on kasvava osa työmarkkinoita. Alla oleva taulukko (taulukko 1) havainnollistaa sitä, että alustatalouden yritykset tai alustastrategiaa käyttävät yritykset edustavat valtaosaa kaikkein menestyneimmistä yrityksistä. Tämän perusteella Koposen arviota alustatalouden kasvusta työmarkkinoilla voidaan pitää mahdollisena.

	Yritys	Kotimaa	Markkina-arvo (miljardia dollaria)
1	APPLE INC	Yhdysvallat	2,609
2	Microsoft Corporation	Yhdysvallat	2,146
3	Saudi Arabian Oil Company	Muu maailma	1,893
4	ALPHABET INC	Yhdysvallat	1,330
5	AMAZON.COM INC	Yhdysvallat	1,058
6	NVIDIA Corporation	Yhdysvallat	685
7	Berkshire Hathaway Inc.	Yhdysvallat	676
8	TESLA INC	Yhdysvallat	659
9	META PLATFORMS	Yhdysvallat	550
10	Visa Inc.	Yhdysvallat	464

Taulukko 1: Markkina-arvoltaan maailman kymmenen suurimman yrityksen listaus (PWC 2023, 17), alustayritykset korostettu.

Alustatalouden arvioidaan vaikuttavan tulevaisuuden työelämään merkittävästi. Alustojen kautta oma osaaminen on muutettavissa rahaksi, jopa perinteisen palkkatyön ohella. Tämän myötä palkkatyön merkitys tulonhankkimiskeinona pienenee ja omien haaveiden toteuttamisesta tulee joustavampaa. Sekki (2021, 16-17) on listannut syitä alustatyön tekemiseen. Listauksesta nousee esille alustatyön motivaatiotekijöitä, kuten joustavuus ja vapaus. Tällä hetkellä moni tekee alustatyötä lisätienestien saavuttamiseksi, ilman taloudellisia paineita. Internetin kehitys on mahdollistanut työn jakautumisen alustoille. (Sekki 2021, 9-17.)

2.2 Jakamistalous

Jakamistalous on yksi digitalisaation ja viestintäteknologian kehityksen tuoman muutoksen ilmentymistä, jonka toimintamallin keskiössä on verkkoalustat. Verkkoalustat mahdollistavat tehokkaan resurssien vaihdannan tai jakamisen. Jakamistalous on mahdollistanut kuluttajille vaihtoehdon valita perinteisten yritysten ja muiden kuluttajien välillä. Kuluttajan ei tarvitse enää ostaa tarvitsemaansa tuotetta tai palvelua perinteiseltä yritykseltä, jos toisella

kuluttajalla on tarjota sama tuote tai palvelu. Tämä voidaan tulkita liiketoimintamallien painopisteen muutoksena. (Päläs & Määttä 2019, 1-2.) Jakamistalous on mahdollistanut kulutustäyttämisen muutoksen omistajuuden arvostamisesta käyttöoikeuden arvostamiseen (Harmaala ym. 2017, luku 1.4). Tämä tarkoittaa sitä, että tuotteiden lainaaminen, vaihtaminen, vuokraaminen, kierrättäminen ja yhteiskäyttö on ajanut uusien tuotteiden tuottamisen, myymisen ja ostamisen yli. Jakamistaloutta ei kuitenkaan voida toteuttaa, mikäli taustalla oleva ajatus aktiivisista kuluttajista ei toteudu. (Harmaala ym. 2017, luku 1.2.)

Jakamistaloudesta ei ole yhtä selkeää määritelmää, sillä resurssien vaihdantaa tarkastellaan useiden käsitteiden avulla. Jakamistaloudesta puhutaankin monitahoisena kenttänä, sillä sen luonteeseen kuuluu olla toimijansa näköinen ja siksi se on monella tavalla määriteltävissä. (Harmaala ym. 2017, luku 1.3.) Jakamistalouden perustoimijoina voidaan pitää tarjoajia, käyttäjiä ja alustayrityksiä (Päläs, Jutila & Hakkarainen 2022, 4). Synonyymina jakamistaloudelle käytetään käsitteitä yhteistyötalous, vertaistalous ja yhteiskuluttaminen. Euroopan komissio käyttää jakamistaloudesta käsitettä yhteistyötalous. Tällä viitataan yhteistyöalustoja hyödyntäviin liiketoimintamalleihin, missä kuluttajat vaihtavat väliaikaista käyttöä varten resursseja keskenään. Verkkoalustat ovat keskeisessä roolissa resurssien jakamisessa. Tästä syystä jakamistaloutta voidaan pitää myös alustatalouden muotona, sillä jakamistalous mielletään alustojen välityksellä tapahtuvaksi vuorovaikutukseksi, jonka seurauksena saadaan taloudellista arvoa. Muita jakamistalouden päällekkäisiä tai rinnastettavia käsitteitä on solidaarisuustalous, osallisuustalous, saatavuustalous, keikkatalous, kansalaistalous ja kiertotalous. (Harmaala ym. 2017, luku 1.2; Päläs & Määttä 2019, 3-7.)

Jakamistalouden liiketoiminta voidaan jakaa hyödykkeiden ja elämysten jakamiseen. Jakamistalouden liiketoiminnassa parhaiten toimivat ne hyödykkeet, joita monet omistavat, hankinta-arvo on korkea ja käyttöaste on alhainen. Elämysten osalta liiketoiminnaksi käy esimerkiksi oma paikallistuntemus, olemassa oleva keittiökapasiteetti tai ruuanlaiton osaaminen. Toimintatapoja ja malleja on monia, mutta yhdistävänä tekijänä pidetään yhteisöllisyyttä. Kuluttajat osallistuvat jakamistalouteen tietyistä syistä, jotka voivat olla sosiaalisia, taloudellisia, käytännöllisiä tai kehitykseen liittyviä. Kuluttajat olettavat saavansa jotain näistä hyödyistä ja arvoalinnoista käyttämällä jakamistalouden palveluita. Liiketoimintamallin menestymisen avainsanoja on luottamus, aitous ja läpinäkyvyys. (Harmaala ym. 2017, luku 2.3.)

Jakamistalous on vaikuttanut kuluttajien rooliin markkinoilla. He haluavat vaikuttaa omaan kulutukseensa aktiivisina toimijoina sen sijaan, että olisivat passiivisia vastaanottajia. Tämän aktiivisuuden myötä kuluttajat osallistuvat hyödykkeiden kehittämiseen, arviointiin ja rahoittamiseen, ja näin he pääset vaikuttamaan esimerkiksi epäkohtiin. Jakamistalous

laajentaa kuluttajien mahdollisuuksia osallistua yhteiskuntaa ja sen muutokseen. Muita kuluttajien saamia hyötyjä ovat muun muassa hyödykkeiden parempi saatavuus ja mahdollisuus lisätienestien ansaitsemiseen. (Harmaala ym. 2017, luku 1.4; Päläs ym. 2022, 7-8.)

2.3 Airbnb osana alusta- ja jakamistaloutta

Alustatalouden keskeisiä piirteitä ovat muun muassa digitaaliset alustat, osapuolten välinen suhde ja taloudelliset mahdollisuudet. Airbnb toimii digitaalisena kohtaamispaikkana, joka yhdistää vuorovaikutuksen osapuolia eli majoittajia ja matkailijoita. Majoittajat vuokraavat tyhjäkäytöllä olevia majoituskohteita matkailijoille alustan kautta. Tämä mahdollistaa sen, ettei Airbnb tarvitse omistaa vuokrattavia kohteita itse, ollakseen majoitusalueella perinteisiä hotelleja haastava kilpailija. Perinteisiä hotelleja sitovat muun muassa kiinteistöjen ylläpito vastuut, joka lisäävät liiketoiminnan kuluja. Airbnb:n ei näistä kuluista tarvitse välittää, sillä vuokrattavat kohteet ovat yksityishenkilöiden tai yritysten vastuulla. Tämä on erinomainen esimerkki alustatalouden keinoista tehostaa liiketoimintaa alustan avulla. Airbnb:n hyödyt näkyvät myös muille alustan käyttäjille. Majoittajat ansaitsevat lisätienestejä ja matkailijat pääsevät kokemaan paikallista asumista.

Jakamistalouden keskeisiä piirteitä ovat muun muassa resurssien jakaminen, alustat, yhteisöllisyys ja luottamus. Airbnb tarvitsee toimiakseen aktiivisia käyttäjiä, jotka ovat halukkaita tarjoamaan omia resurssejaan muiden käytettäväksi. Majoittajat hyötyvät taloudellisesti resurssiensa jakamisesta. Lisäksi aktiivisia käyttäjiä tarvitaan palautteiden antamiseen majoituspaikoista ja majoittajista. Annetut palautteet lisäävät käyttäjien yhteisöllisyyttä ja luottamusta alustaa kohtaan.

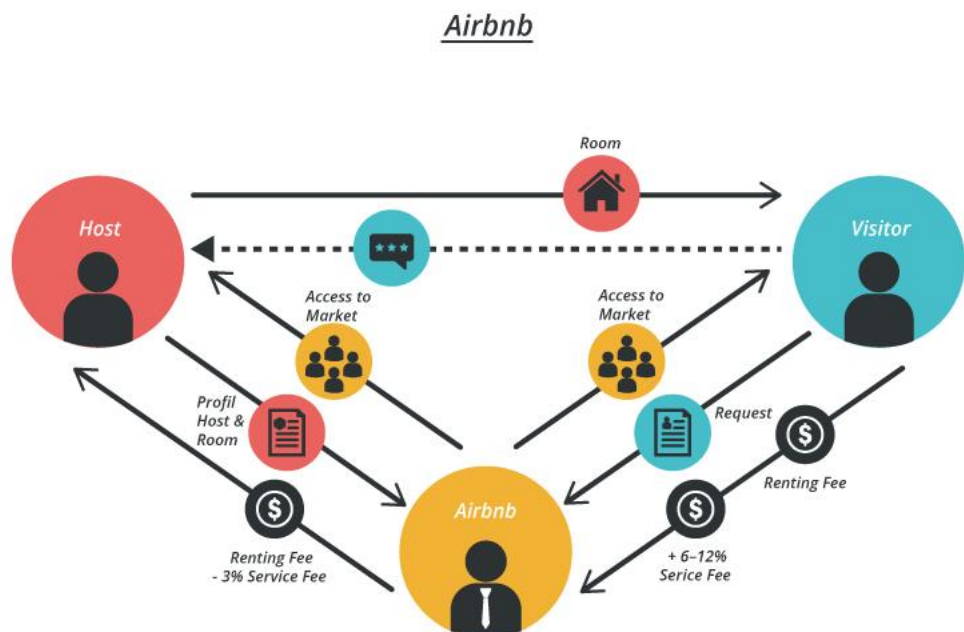
Kuten voimme huomata Airbnb:n toiminnassa näyttäytyy vahvasti alusta- ja jakamistaloudelle keskeisiä piirteitä. Airbnb on alustatalouden liiketoimintaa, mutta samalla se sopii jakamistalouden määritelmään. Jakamistalous on kuitenkin haasteellinen Airbnb:n osalta, sillä jakamisesta saatetaan puhua myös silloin, kun majoituskohde on ainoastaan vuokrauskäytössä. Tällaisten kohteiden vuokrausta ei pidetä jakamisena vaan liiketoimintana, jolla pyritään kiertämään sääntelyä. (Mattila 2018, 12-13.)

3 Airbnb:n toiminta

Airbnb:n toiminta sai alkunsa vuonna 2007 San Franciscossa, kun kaverukset Brian Chesky ja Joe Gebbia kamppailivat vuokransa maksamisen kanssa. Samaan aikaan San Franciscossa oli teollisen muotoilun konferenssin aiheuttama pula majoituspaikoista. Kaverukset saivat idean, joka tulisi helpottamaan molempia ongelmia. He perustivat yksinkertaisen airbedandbreakfest.com verkkosivuston, jossa vuokrasivat majoitusta asuntonsa lattialle

sijoitetuilla patjoilla ja lupasivat tarjota vuokralaisille kotitekoisen aamiaisen. He saivat vuokrattua majoituspaikat 80 dollarin hintaan per yö ja pian kysyntää oli ympäri maailmaa. He ymmärsivät, että ovat törmänneet kehittämisen arvoiseen ideaan ja alkoivat jalostamaan verkkosivustoaan. Verkkosivuston jalostamiseen he pyysivät apua Nathan Blecharzykiltä, josta tuli yksi omistajista. Verkkosivusto valmistui vuonna 2008 ja seuraavan vuonna yrityksen nimi yksinkertaistettiin Airbnb:ksi. Pääomasijoittajat kiinnostuivat yrityksen toiminnasta, joka johti nopeaan kasvuun globaalisti. (Harmaala ym. 2017, luku 2.1; Medium 2019.) Yrityksen suosio jatkoi kasvamistaan ja vuonna 2020 yhtiö listautui pörssiin. Lopulta yksinkertaisesta ideasta kasvoi yksi maailman tunnetuimmista majoituspalveluita tarjoavasta yrityksestä. (Airbnb 2023a.)

Airbnb:n toimintamalli on myös yksinkertainen. Alla oleva kuva (kuva 1) havainnollistaa sitä, kuinka Airbnb:n digitaalinen alusta toimii välittäjänä majoittajille ja matkailijoille. Alustan kautta majoittajat ilmoittavat majoituskohteita vuokrattavaksi ja matkailijat tekevät varauspyyntöjä sopivista majoituskohteista. Lisäksi alustan kautta kulkevat vuokrauksesta syntyneet vuokramaksut ja palvelumaksut. Käytännössä alusta mahdollistaa toimivan kommunikoinnin majoittajien ja matkailijoiden välillä ja välittää matkailijoiden maksaman vuokran majoittajille.



Kuva 1: Airbnb:n toimintamalli (Business Model ToolBox 2023).

Majoittajat tarjoavat vuokrattavan majoituskohteen suoraan matkailijoille ja vaihtoehtoisesti majoittajat saavat matkailijoilta arvostelun tai palautteen vuokrattavasta kohteesta. Näin

lisäarvoa syntyy molemmille vuorovaikutuksen osapuolille. Tämä toimintamalli mahdollistaa sen, ettei Airbnb:n tarvitse itse omistaa ja jakaa kohteita. Yksinkertaisuudessaan se toimii vain käyttäjien välisenä markkinapaikkana.

3.1 Yksityismajoittaja vai ammattimajoittaja

Airbnb-majoittajat jaetaan kahteen eri kategoriaan toiminnan luonteen perusteella. Syynä kahtiajakoon on se, että Airbnb noudattaa Euroopan Unionin kuluttajansuojalainsäädäntöä. Tämän mukaan, Airbnb on veloitettu julkaisemaan alustallaan majoittajat joko ammattimajoittajiksi tai yksityismajoittajiksi. (Airbnb 2023b.) Airbnb ei määrittele valmiiksi majoittajia, vaan statuksen määrittelemine jää majoittajan vastuulle. Voltin (2020, 159) mukaan, majoittajan ensimmäinen tehtävä onkin tunnistaa toimintansa luonne ja sen perusteella ilmoitettava status Airbnb:lle. Majoittajat pystyvät vaihtamaan antamaansa statusta alustalle, jos toiminnan luonteeseen tulee muutoksia (Airbnb 2023b).

Yksityismajoittajaksi voidaan määritellä yksityishenkilöt, jotka harjoittavat Airbnb-toimintaan sivutoimena ja se on satunnaista (Airbnb 2023b). Käytännössä yksityishenkilöitä, jotka tarjoavat omaa asuntoa tai vuokra-asuntoaan satunnaisesti muiden majoittamiseen eikä palvelu sisällä hotelleille tyypillisiä ominaisuuksia, pidetään yksityismajoittajina (Hughes 2019). Lisäksi yksityismajoittamiseksi katsotaan vuokranantajia, jotka tarjoavat sijoitusasuntojaan väliaikaisesti matkailijoiden käyttöön. Edellytyksenä tälle kuitenkin on, että sijoitusasunto on välillä pitkäaikaisesti vuokralla. Yksityismajoittajia koskevia veloituksia ovat pääomatuloveron maksaminen, kuittien ja kulutositteiden säilyttäminen sekä vuokralaisen ohjeistaminen ja tiedottaminen vuokrattavan kohteen säännöistä. (Voltti 2020, 160.)

Ammattimajoittajaksi voidaan määritellä yksityishenkilöitä, elinkeinonharjoittajia tai yrityksiä. Yksityishenkilöiden toiminta katsotaan ammatilliseksi, jos Airbnb-toiminta on ensisijainen ammatti tai tulonlähde. Yksityiset elinkeinonharjoittajat ja yritykset katsotaan lähes poikkeuksetta ammattimajoittajiksi, jos he tarjoavat majoitustiloja osana liiketoimintaa. Muita tekijöitä voivat olla säännöllinen pidempiaikainen majoittaminen voiton tavoittelemiseksi sekä varausten suuri määrä ja tiheys. (Airbnb 2023b.) Käytännössä ammattimajoittajiksi katsotaan, jos vuokrattavia huoneistoja on lyhytaikaisessa majoituskäytössä useita, toiminta on jatkuvaa ja majoittamisen lisäksi tarjotaan muita oheispalveluja (Hughes 2019). Ammattimajoittajia koskevat veloitteet määräytyvät toiminnan laajuuden ja ammattimaisuuden mukaan. Minimi veloituksia ovat muun muassa kuluttajansuojalainsäädännön noudattaminen, kirjanpitovelvollisuus ja verojen maksaminen. Lisäksi ammattimajoittaja voi joutua arvioimaan, poikkeako toiminta vuokrattavan kohteen käyttötarkoituksesta olennaisesti. Näissä tapauksissa veloitteena on esimerkiksi hakea rakennusluvan ja yhtiöjärjestyksen mukaista muutosta. Majoitustoiminta

elinkeinonharjoittajana tai yrityksenä vaatii lisäksi viranomaisilmoituksia, joita ovat muun muassa terveystoimintojen ilmoittaminen ja poliisille vierailijoista ilmoittaminen. (Votki 2020, 161-162.) Myös arvonalisäverovelvollisuus voi tulla toiminnassa kyseeseen, jos tilikauden liikevaihto yli 15 000 euroa. Majoitustoiminnan arvonalisäverovelvollisuutta tarkastellaan tarkemmin opinnäytetyön luvussa 3.3.

Rajanveto on loppupeleissä hyvin paljon kiinni majoittajan omasta tulkinnasta, sillä viranomaisten tulkinnat ammattimaisesta majoitustoiminnasta poikkeavat toisistaan. Edellä käydyn Airbnb:n kahtiajaon perusteella voidaan huomata, että ammattimajoittajien toimintaan sovelletaan tiukempia säännöksiä kuin yksityismajoittajan toimintaan. Tästä syystä majoittajan on tunnistettava toimintansa luonne ja pystyttävä perustelevaan millä perusteella rajanveto on tehty.

3.2 Toiminta verottajan näkökulmasta

Verottajan näkökulmasta vuokraustoiminnasta saadut tulot ovat pääsääntöisesti yksityishenkilön tulolähteen tuloja, jolloin verotukseen sovelletaan tuloverolakia. Vuokraustoiminnan tulot voidaan sisällyttää myös elinkeinotoiminnan tuloon, jolloin verotuksessa sovelletaan lakia elinkeinotulon verottamisesta. (Verohallinto 2023g.) Verottajan rajanveto esimerkiksi yksityishenkilön tulolähteeseen ja elinkeinotoiminnan tuloon voi vaikuttaa muun muassa siihen, miten Airbnb-majoittajan status määritellään.

Yksityishenkilön harjoittaman vuokraustoiminnan tuloa verotetaan tuloverolain mukaan. Pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin sovelletaan vakiintuneesti tuloverolaki. Myös lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin voidaan soveltaa tuloverolakia, jos toiminta ei täytä elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä. (Verohallinto 2023g, luku 2.3.1.) Yksittäisen kohteen, oman asunnon tai vuokra-asunnon lyhytaikainen vuokraaminen ei täytä yleensä elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä (Verohallinto 2023g, luku 2.3.2).

Lähtökohtaisesti elinkeinotoiminnalla tarkoitetaan kaikkea verovelvollisen harjoittamaa liike- ja ammattitoimintaa. Käsitettä ei ole lainsäädännössä määritelty, jonka vuoksi käsitettä arvioidaan esimerkiksi vakiintuneiden tunnusmerkkien valossa. Tunnusmerkkejä ovat muun muassa ansiotarkoitus tai voiton tavoittelu, taloudellinen riski, toiminnan itsenäisyys, toiminnan laajuus, toiminnan suunnitelmallisuus ja toiminnan jatkuvuus. Vaikka kaikki edellä mainitut tunnusmerkit eivät täytyisikään, voi kyse olla elinkeinotoiminnasta. Kaikkein olennaisin tunnusmerkki on voiton tavoittelu lyhyellä tai pitkällä aikavälillä. (Verohallinto 2019b, 2.1.) Vuokraustoiminnan osalta elinkeinotoiminnan tunnusmerkit voivat täytyä myös silloin, jos toiminnassa on hotelleille ominaisia piirteitä, kuten tilojen vuokraus kalustettuna tai räätälöityjä oheispalveluja. Elinkeinotoiminnassa vuokraustoiminta voi olla joko päätoimiala tai sivutulonlähde. Elinkeinotoiminnan sivutulonlähteeksi voidaan katsoa

esimerkiksi vuokraustoiminnasta saadut vuokratulot, jos elinkeinonharjoittaja vuokraa pääosin elinkeinotoiminnan käytössä olevaa omaisuutta. (Verohallinto 2023g, luku 2.3.2.)

Merkittävimmät tulolähteiden väliset erot liittyvät muun muassa kirjanpitovelvollisuuteen, muistiinpanovelvollisuuteen, tulojen ja menojen veronalaisuuteen sekä jaksotukseen ja verotettavan tulon jakoon. (Verohallinto 2019b, luku 1.1.) Verotusta käydään yksityiskohtaisemmin läpi opinnäytetyön luvuissa 4-5.

3.3 Toiminnasta tilitettävä arvonlisävero

Verovelvollisia arvonlisäverotuksessa ovat kaikki myyntiä harjoittavat elinkeinonharjoittajat yritysmuodosta riippumatta. Verovelvollisuus merkitsee velvollisuutta tilittää arvonlisäveroa. (Lamppu & Ruohola 2023, 9.) Elinkeinonharjoittajan on itse ilmoitettava verovelvolliseksi ja huolehdittava tilitettävän veron maksuunpanemisesta. Arvonlisävero ilmoitetaan verottajalle kausiveroilmoituksen muodossa, jossa ilmoitetaan maksettavan ja palautettavan arvonlisäveron määrä. Maksettavan ja palautettavan arvonlisäveron erotuksesta saadaan lopullinen tilitettävä vero. (Salin 2022, 36.)

Airbnb-toiminnassa mahdollinen arvonlisäverovelvollisuus koskee vain sellaisia majoittajia, joiden toiminta on ammattimaista tai muutoin lähempänä ammattimaista määritelmää (Voltti 2020, 168). Yleisesti yksityismajoittajan vuokraustoiminnasta ei synny arvonlisäverovelvollisuutta, sillä vuokraustoiminta on vapautettu arvonlisäverovelvollisuudesta (ALVL 1993/1501, 27 §). Ammattimajoittajien kohdalla toiminta voidaan katsoa arvonlisäverolliseksi majoitustoiminnaksi. Arvioinnissa on otettava huomioon seuraavat kohdat:

- toiminnan luonne ja tarkoitus, liikevaihto ja hinnoittelu
- kilpailutilanne muun majoitustoiminnan kanssa
- käytettävien tilojen luonne, koko ja lukumäärä
- majoituksen kesto
- tilojen muu käyttö
- ohjeispalveluiden rooli toiminnassa
- toiminnan jatkuvuus. (Verohallinto 2023b, luku 2.8.)

Jos Airbnb-toiminta katsotaan arvioinnissa arvonlisäverolliseksi, sovelletaan myynnistä saatavasta tulosta alennettua 10 % verokantaa (ALVL 1993/1501, 85 a §). Alennettuun verokantaan sisältyvät myös majoituspalveluun liitettävät ohjeispalvelut kuten siivoukset, liinavaatteet, tv-kanavat sekä internetyhteydet. Jos oheispalveluna tarjotaan aamiaista tai muuta ruokailua, sovelletaan näihin alennettua ravintola- ja ateriapalvelua koskevaa 14 % verokantaa. Poikkeuksena on alkoholituotteet, joihin sovelletaan yleistä 24 % verokantaa.

Verokannat tulee erotella asiakkaalle laskulla tai muulla tositteella. (Verohallinto 2023b, luku 3.)

Arvonlisäveron ei ole tarkoitus jäädä elinkeinonharjoittajan rasitteeksi vaan siirrettäväksi myyntihinnassa lopullisen kuluttajan maksettavaksi. Arvonlisäverollista majoitustoimintaa harjoittava on oikeutettu vähentämään verollista toimintaa varten tehtyjen hankintojen arvonlisävero. Vähennyskelpoisia kustannuksia ovat muun muassa välityspalkkiot, markkinointikulut, majoitustilankulut ja siivous- ja ylläpitokulut. Edustustarkoitukseen käytettävä tavara tai palvelu ei ole vähennyskelpoinen (ALVL 1993/1501, 114 §). Jos majoituskohde on osittain arvonlisäverollisen majoitustoiminnan käytössä ja osittain yksityistalouden käytössä, on verovelvollisen jaettava kulut vähennyskelpoiseen ja vähennyskelvottomaan osaan. (Verohallinto 2023b, luku 6.1.)

Vähäinen toiminta jää verovelvollisuuden ulkopuolelle, jolloin toiminnassa ei sovelleta arvonlisäveroa, vaikka toiminta olisi arvonlisäveronalaista. Vähäiseksi toiminnaksi katsotaan, kun tilikauden liikevaihto on enintään 15 000 euroa. (ALVL 1993/1501, 3 §.) Tällöin elinkeinonharjoittaja ei ole arvonlisäverovelvollinen toiminnastaan. Vähäisen toiminnan liikevaihdon 15 000 euron rajaa ei pidetä arvonlisäverollisen myynnin vapaarajana. Jos liiketoiminta ylittää 15 000 euron rajan tulee koko vuoden myynti arvonlisäverolliseksi ja arvonlisävero tulee takautuvasti maksettavaksi viivästysseuraamuksineen. Elinkeinonharjoittaja voi kuitenkin ilmoittautua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi. (Lamppu & Ruohola 2023, 28-31.)

Jos yksityinen elinkeinonharjoittaja on rekisteröitynyt toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi, on hän oikeutettu tiettyjen edellytyksien täytyessä alarajahuojennukseen. Arvonlisäverosta saa alarajahuojennuksen, kun elinkeinotoiminnan liikevaihto jää tilikauden aikana alle 30 000 euroon. (Lamppu & Ruohola 2023, 32.) Alarajahuojennuksen laskentakaava on kuvattu alla olevassa kuvassa (kuva 2).

$$\text{arvonlisävero} - \frac{(\text{liikevaihto} - 15\,000\text{ e}) \times \text{arvonlisävero}}{15\,000\text{ e}}$$

Kuva 2: Arvonlisäveron alarajahuojennuksen laskukaava (Verohallinto 2023a).

Jos tilikauden liikevaihto jää alle 15 000 euroon, saa alarajahuojennuksena koko tilikauden aikana tilitetyn arvonlisäveron takaisin ja laskukaavaa ei tarvita. Kaikkea liikevaihtoa ei kuitenkaan lasketa alarajahuojennukseen oikeuttavaan liikevaihtoon. Esimerkiksi käyttöomaisuudesta saatua arvonlisäverollista vuokratuloa ei lueta huojennuksessa

liikevaihdoksi, jos elinkeinonharjoittaja on hakeutunut vapaaehtoisesti vuokraustoiminnasta verovelvolliseksi. Tämä johtuu siitä, että alarajahuojennusta ei myönnetä käyttöomaisuuden myynnistä tai vuokratulosta tilitettävästä arvonlisäverosta. (Lamppu & Ruohola 2023, 33.) Alarajahuojennus kuitenkin poistuu EU-direktiivin myötä vuonna 2025 (Tilisanomat 2023a).

4 Yksityishenkilön vuokratulojen verotus

Suomessa henkilöverotuksessa sovelletaan erillisverotusta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että jokainen luonnollinen henkilö maksaa veroja omista tuloistaan. Tulot jaetaan tuloverojärjestelmän mukaisesti ansio- ja pääomatuloihin. (Valtiovarainministeriö 2023.)

Ansiotuloina verotetaan kaikkia niitä tuloja, joita ei laissa määritellä pääomatuloiksi tai muiksi verovapaiksi tuloiksi. Tällaisia tuloja ovat muun muassa palkkatulot, yrittäjätulon ansiotulo-osuudet, eläketulot sekä muut veronalaiset sosiaalietuudet. (Valtiovarainministeriö 2023.) Verotettava ansiotulo saadaan bruttotulon ja siitä tehtävien luonnollisten vähennysten perusteella. Tuloverolain (1992/1535) 124 §:n mukaan verotettavasta ansiotulosta maksetaan valtiolle tuloveroa, joka määräytyy progressiivisen tuloveroasteikon mukaan. Tämän lisäksi ansiotuloista maksetaan kunnalle veroa kunnallisveroprosentin mukaan ja seurakunnalle veroa kukin seurakunnan kirkollisveroprosentin mukaan (TL 1992/1535, 130 §; Valtiovarainministeriö 2023).

Pääomatulona verotetaan muun muassa osinkotuloa, yrittäjätulon pääomatulo-osuutta, vuokratuloa, voitto-osuutta ja luovutusvoittoa, maa-aineksesta saatua tuloa, puunmyyntituloa ja muita korkotuloja (TL 1992/1535, 32 §). Verotettava pääomatulo saadaan bruttotulon ja siitä tehtävien vähennysten perusteella. Tuloverolain (1992/1535) 124 §:n mukaan verotettavasta pääomatulosta maksetaan valtiolle veroa progressiivisesti. Tämä tarkoittaa, että pääomatuloista maksetaan veroa 30 % 30 000 euroon saakka ja ylittävältä osuudelta 34 %.

4.1 Yksityishenkilön vuokratulot

Vuokratuloja syntyy silloin, kun esineen käyttöoikeuden luovuttamisesta saadaan korvaukseksi rahaa tai muuta rahanarvoista etuutta. Yleisimmin vuokrauskohteena on huoneisto tai kiinteistö, mutta kohteena voi olla myös kulkuneuvo tai työkalu. Näiden vuokraamisesta saatava korvaus on vuokratuloa. (Verohallinto 2023h, luku 2.1.1.) Varsinaisen vuokran lisäksi vuokratuloja ovat myös muut maksut, joita saadaan vuokralaiselta. Tällaisia muita maksuja voi olla esimerkiksi vesi- tai sähkömaksu. Vuokravakuus katsotaan vuokratuloksi vasta siinä vaiheessa, kun vakuus käytetään maksamattoman vuokran kuittaamiseen. (Verohallinto 2023c.)

Tuloverolain (1992/1535) 9 §:n ja 11 §:n tulkinnan mukaan, ulkomailta saaduista vuokratuloista Suomessa asuva on velvollinen maksamaan veroja Suomeen. Vuokratuloa verotetaan samalla tavalla kuin Suomessa saatua vuokratuloa. Ulkomailta saatua vuokratuloa verotetaan verosopimuksen mukaan myös siinä valtiossa missä tuloa syntyy. Tämä aiheuttaa kaksinkertaisen verotuksen, joka poistetaan Suomessa hyvitys- tai vapautusmenetelmällä. Hyvitysmenetelmässä ulkomailla maksettu vero vähennetään Suomessa maksettavasta verosta. Tämä tarkoittaa, että Verohallinto määrää vuokratuloista 30 %:n veron (yli 30 000 euron pääomatulosta 34 %:n veron) maksettavaksi ja vähentää määräämästään verosta ulkomaille maksetun veron osuuden. Vapautusmenetelmä on käytössä vain Ranskassa ja Egyptissä. Näistä maista saaduista vuokratuloista Suomi ei verota tuloa. Saatu tulo voi kuitenkin korottaa veroa, jota maksetaan muista pääomatuloista. (Verohallinto 2023g.)

Vuokratulot on ilmoitettava maksuperusteisesti. Tuloverolain (1992/1535) 110 §:n mukaan tulo katsotaan sen verovuoden tuloksi, jona se on nostettu, merkitty verovelvollisen tilille tai muutoin saatu vallintaan. Verovelvollista koskee määräykset muistiinpanovelvollisuudesta esimerkiksi vuokraustoiminnasta. Muistiinpanot kirjataan samassa järjestyksessä kuin ne katsotaan verovuoden tuloiksi. (Verohallinto 2017, 2 §.)

4.2 Yksityishenkilön vuokratulojen vähennykset

Vuokraustoiminta aiheuttaa hyvin usein vuokranantajalle monenlaisia kustannuksia. Tuloverolain (1992/1535) 29 §:n tulkinnan mukaan, vuokratuloja saavalla henkilöllä on oikeus vähentää tulonhankkimisesta aiheutuneet menot vuokratuloistaan, jolloin verotettavan vuokratulon määrä pienenee ja siten myös maksettavan veron määrä.

Tulonhankkimistarkoituksena on oltava vuokraustoiminta, jotta vähennykset saa tehdä täysimääräisinä. Tilanteissa, jossa vuokra ei vastaa käypää vuokraa, vähennykset voivat olla maksimissaan vuokratulon verran. (Verohallinto 2020.) Lisäksi vähennysten täysimääräisyyteen vaikuttaa se, onko vuokrattu omaisuus jossain määrin omassa käytössä. Omassa käytössä olevalta osalta meno ei ole vähennyskelpoinen, jolloin meno on suhteutettava vuokra-aikaan. (Verohallinto 2023h, luku 3.1.)

Vuokrauksesta aiheutuneet menot on ilmoitettava maksuperusteisesti. Tuloverolain (1992/1535) 113 §:n mukaan, tulosta tehtävät vähennykset katsotaan sen verovuoden vähennykseksi, jona maksu on suoritettu. Verovelvollisella on yhtäläinen muistiinpanovelvollisuus menoista kuin tuloista. Muistiinpanot menoista kirjataan samassa järjestyksessä kuin ne katsotaan verotuksessa menoiksi. (Verohallinto 2017, 2 §.)

Tavanomaisimpia vuokraustoiminnan vähennyskelpoisia menoja ovat vastikkeet ja ylläpito kustannukset (Verohallinto 2023h, luku 3.3). Hoitovastike on aina vähennyskelpoinen meno vuokraustoiminnan ajalta. Pääomavastike tai lainaosuussuoritus on vähennyskelpoinen meno vain siinä vaiheessa, kun taloyhtiö tulouttaa sen kirjanpitoonsa. Jos vastikkeet rahastoidaan

ne eivät ole vähennyskelpoisia menoja. (Verohallinto 2023h, luku 3.8.) Ylläpitoon liittyviä kustannuksia ovat muun muassa vesi-, sähkö- ja lämmityskulut, vakuutusmaksut sekä kiinteistöverot. Menot vaihtelevat sen mukaan onko vuokrattavassa omaisuudessa kysymys huoneistosta vai kiinteistöstä. (Verohallinto 2023h, luku 3.3.)

Korjausmenojen vähennyskelpoisuus vuokratuloista riippuu siitä, onko kyseessä kohteen vuosikorjaus vai perusparannus. Vuosikorjauksiksi katsotaan ne menot, joiden avulla kohde saatetaan alkuperäistä vastaavaan kuntoon. Tällaisia menoja ovat muun muassa lattiamateriaalin vaihtaminen, seinien maalaaminen tai tapetoiminen, kaappien uusinta tai ikkunoiden ja ovien uusinta. Vuosikorjausmenot ovat vähennyskelpoisia menoja verotuksessa, jos se on verovelvollisen itse teettämä ja maksama. Oman työn osuus korjausmenoista ei missään tilanteessa ole vähennyskelpoinen meno. Vastaavasti perusparannukseksi katsotaan ne menot, joiden avulla saatetaan kohde tasokkaammaksi. Tällaisia menoja ovat muun muassa varastotilan muuttaminen saunatilaksi tai uima-altaan rakentaminen varastotilaan. Perusparannusmenot eivät ole vähennyskelpoisia menoja sellaisenaan, vaan ne lisätään kohteen poistamattomaan hankintamenuun tai vähennetään poistoina tilanteen mukaan. (Verohallinto 2023h, luku 3.7.1.)

Vuokrattavaan kohteeseen hankittavien kalusteiden tai kodinkoneiden hankintamenot voidaan vähentää kahdella eri tavalla, joko vuosimenoina tai poistoina. Lähtökohtaisesti hankintamenot vähennetään poistoina, sillä todennäköinen taloudellinen käyttöikä on yli kolme vuotta. Vuosimenoina voidaan vähentää hankintoja, joiden hankintameno on enintään 1 200 euroa. Esimerkiksi jääkaapin vaihtamisesta aiheutuneet menot voidaan vähentää vuosikorjausmenoina. Hankinnoista on pidettävä luetteloa, josta käy ilmi hankintojen määrä, laatu ja poistamaton hankintameno. (Verohallinto 2023h, luku 3.5.)

Muita vähennyskelpoisia menoja voi syntyä esimerkiksi vuokralaisen hankkimisesta. Tällaisia vähennyskelpoisia menoja ovat muun muassa välityspalkkiot ja ilmoituskulut. Vuokratuloihin voi kohdistaa myös matkakuluja, jotka johtuvat vuokrattavan kohteen esittely-, tarkastus- ja huoltokäynneistä sekä vuokrasopimukseen liittyvistä matkoista. Lisäksi vähennyksiin hyväksytään pienet huomionosoitukset vuokralaiselle, kuten joulukukat tai kahvitarjoilu. (Verohallinto 2023h, luku 3.4; Laakso 2023). Tuloverolain (1992/1535) 58 §:n mukaan, tulonhankkimisvelaksi otetun lainan korot ja korkosuoajat katsotaan vähennyskelpoiksi menoiksi pääomatuloista, ei suoraan vuokratuloista.

Muita tulonhankkimismenoina pidettäviä vähennyksiä on muun muassa työhuonevähennys, kalustevähennys ja vuokraustoiminnan tappion vähennys. Työhuonevähennyksen suuruus on 230 euroa, joka voidaan kohdistaa suoraan vuokratuloihin (Verohallinto 2023e). Kalustevähennyksen voi vähentää vuokratuloista, joko kaavamaisesti tai todellisten menojen mukaan. Edellytyksellä tälle on, että vuokrattavassa asunnossa on vähintään normaaliin

elämään tarvittavat huonekalut ja kodinkoneet. Kaavamainen vähennys on yksiöstä 40 euroa/kuukausi ja kaksiosista tai isommasta 60 euroa/kuukausi. Mikäli vuokraus on satunnaista, kalustevähennys on yksiöstä 1,30 euroa/päivä ja kaksiosista tai suuremmasta 2,00 euroa/päivä. (Verohallinto 2023h, luku 3.6 & luku 4.1.) Vuokraustoiminta voi olla tappiollista, jos hyväksyttävät menot ylittävät vuokratulot. Tämän vähennyksen verottaja tekee automaattisesti mahdollisuuksien mukaan pääomatuloista. (Verohallinto 2023h, 3.11.)

4.3 Yksityishenkilön vuokratulojen poistot

Tuloverolaissa ei ole omia säännöksiä poistojen suhteen, jonka vuoksi laissa sovelletaan soveltuvin osin elinkeinotulon verottamisesta annetun lain säännöksiä. Vuokratulojen verotuksessa poistoissa on kyse hankintamenojen vähentämisestä ja jaksottamisesta. Jotta hankintamenon voi vähentää poistoina, on tulonhankkimistarkoituksessa oltava kyse todellisesta vuokraustoiminnasta. Vuokraustoiminnassa poistot voidaan tehdä rakennusten, pitkävaikutteisten menojen sekä kalusteiden ja kodinkoneiden poistamattomasta hankintamenosta. (Verohallinto 2023h, luku 3.9.1.)

Kiinteistön rakennuksen hankintameno voidaan vähentää poistoina. Rakennustyyppin mukaan poisto on joko seitsemän prosenttia tai neljä prosenttia. Seitsemän prosentin poiston hankintamenosta voi tehdä, jos rakennus on myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous-, voima-asema-, tai muuhun vastaavaan verrattava rakennus. Neljän prosentin poiston hankintamenosta voi tehdä, jos rakennus on asuin-, toimisto- tai muuhun vastaavaa verrattava rakennus. Verovelvollinen voi päättää poiston määrän edellä mainittujen enimmäismäärien rajoissa. Verovelvollisen on vaadittava erikseen veroilmoituksella rakennuksen hankintamenosta vähennettävää poistoa, ja esitettävä luotettava selvitys rakennuksen hankintamenosta. Lopulta poisto tehdään poistamattomasta hankintamenosta. (Verohallinto 2023h, luku 3.9.2.)

Kulumattoman omaisuuden hankintamenosta ei tehdä poistoja. Tällaisia hankintamenoja ovat esimerkiksi osakkeet, maapohja ja liittymät. Siirto- ja palautuskelvotonta liittymää pidetään pitkävaikutteisena menona, jolloin vähennys poistoina on mahdollinen. (Verohallinto 2023h, luku 3.9.2.) Pitkävaikutteiset menot vähennetään elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 24 §:n mukaan tasapoistona kymmenen vuoden ajan.

Perusparannusmenot lisätään kohteen hankintamenuun tai vähennetään poistoina tilanteen mukaan. Korkeimman hallinto-oikeuden 2001:2 päätöksen mukaan, perusparannusmenot katsotaan olevan pitkävaikutteisia menoja, jotka voidaan verovelvollisen vaatiessa vähentää tasapoistoina vuokratulojen verotuksessa. Edellytyksenä perusparannusmenojen poistoille on, että verovelvollinen on itse tehnyt tai teettänyt sekä maksanut perusparannuksen (Verohallinto 2023h, luku 3.7.2). Poisto on lisäksi tehtävä tasapoistoin vuokratuloista vaikutusaikanaan tai seuraavan 10 vuoden aikana (ElinkVL 1968/360, 24 §). Poistoaika alkaa

siinä vuonna, kun perusparannusmeno on maksettu. Poistamatta jäänyt tasapoisto lisätään huoneiston tai rakennuksen hankintamenuon. (Verohallinto 2023h, luku 3.7.2.)

Kalusteiden ja kodinkoneiden hankintamenot voidaan vähentää poistoina vuokratulojen verotuksessa. Poistot tehdään esinekohtaisesti menojäännöspoistoina ja poisto on enintään 25 % menojäännöksestä. Poistamaton hankintamenu voidaan vähentää kokonaisuudessaan sinä verovuonna, jona hankintamenu on verovuoden alussa enintään 1 200 euroa tai se on tuhoutunut. Hankintamenuista on pidettävä luetteloa, josta käy ilmi hankintojen määrä, laatu ja poistamaton hankintamenu. (Verohallinto 2023h, luku 3.5.)

4.4 Yksityishenkilön vuokratulojen veroilmoitus

Vuokratuloista on kannettava veroa. Veronkanto menetelmä riippuu siitä, kuinka suurena ennakonkannonalaiset tulot arvioidaan. Vuokratulot, jotka arvioidaan verovuoden aikana olevan enintään 7 000 euroa, voidaan ottaa huomioon ennakonpidätysprosentissa. Tällöin prosenttia korotetaan niin, että prosentti kattaa myös ennakonkannonalaisista vuokratuloista aiheutuvan veron. Tilanteissa, jossa verotettavia vuokratuloja on enemmän kuin 7 000 euroa, määrätään erikseen ennakoverolippu. Ennakoverolipun mukaan on maksettava veroa tilisiirtona. (Fasóúlas, Manninen, Niiranen 2019, 84.)

Kun yksityishenkilö asettaa ensimmäistä kertaa omaisuutensa vuokralle tai aloittaa vuokraustoiminnan, ei hän ensimmäisenä verovuonna ole velvollinen hakemaan muutosta verokorttiin tai pyytämään ennakoverolippua. Yleisesti näissä tapauksissa vuokratuloista aiheutunut vero maksetaan jäännösverona. (Fasóúlas ym. 2019, 84.) Jäännösverosta joutuu kuitenkin maksamaan viivästyskorkoa, joka määräytyy jäännösveron maksamisvuoden mukaan. Esimerkiksi vuonna 2023 jäännösveron huojennettu viivästyskorko on kaksi prosenttia, josta vähennetään 20 euroa. (Verohallinto 2023f.)

Kaikissa tilanteissa toteutuneet vuokratulot ja -menot on ilmoitettava erikseen veroilmoituksella, vaikka vuokratulojen verotus on otettu huomioon ennakonpidätysprosentissa tai ennakoverolipussa. Jos ennakoon kannetut verot eivät riitä kattamaan toteutuneiden vuokratulojen veroja, maksetaan puuttuva osa jäännösverona. (Fasóúlas ym. 2019, 85.)

Osakehuoneistosta saadut vuokratulot ilmoitetaan OmaVerossa tai 7H paperilomakkeella. Tarkastellessamme liitteenä olevaa esimerkkilomaketta 7H osakehuoneistosta saatujen vuokratulojen ilmoittaminen (liite 1) näemme, että lomake jaetaan kahteen osioon. Ensimmäisessä osiossa tulee ilmoittaa henkilötiedot sekä verovuosi, jolta vuokratuloja ilmoitetaan. Toisessa osiossa ilmoitetaan tietoja osakehuoneistoon liittyen, muun muassa tiedot huoneistosta, vuokralaisista, vuokralalla oloajasta ja omistusosuudesta. Tilanteissa, joissa vuokralaisia on ollut verovuoden aikana useita, voi vuokralaisen henkilötunnus kohdan

jättää tyhjäksi ja nimen tilalle laittaa tekstin ”useita”. Vuokralla olo ajankohdaksi voi laittaa koko verovuoden, mikäli vuokrausjaksoja on ollut useita vuoden aikana. Muita ilmoitettavia tietoja on vuokrasta saadut bruttotulot, maksettujen vastikkeiden ja vesimaksujen vähennyskelpoinen osa sekä muut kulut. Vähennyskelpoiset muut kulut on kerrottu opinnäytetyön luvuissa 4.2 ja 4.3. Lopuksi lomakkeelle lasketaan vuokratulojen ja niihin liittyvien kulujen erotus. Lomake on vielä muistettava päivätä ja allekirjoittaa. Jokaisesta vuokralla olleesta huoneistosta on ilmoitettava omalla lomakkeella tiedot erikseen. (Verohallinto 2019a.)

Kiinteistöstä saadut vuokratulot ilmoitetaan OmaVerossa tai 7K paperilomakkeella. Tarkastellessamme liitteenä olevaa esimerkkilomaketta 7K kiinteistöstä saatujen vuokratulojen ilmoittaminen (liite 2) näemme, että lomake jaetaan neljään osioon. Ensimmäisessä osiossa tulee vastaavasti ilmoittaa henkilötiedot ja verovuosi. Toisessa osiossa ilmoitetaan tietoja kiinteistöön liittyen. Kiinteistön ilmoitettavat tiedot poikkeavat huoneistosta ilmoitettavissa tiedoissa siten, että myös vuokralle annettujen neliöiden määrä tulee ilmoittaa. Kolmannessa osiossa ilmoitetaan erikseen vuokratuloihin kohdistuvat kulut. Tämä kohta poikkeaa huoneistosta siten, että kulut eritellään tarkemmin. Vähennyskelpoiset kulut on kerrottu opinnäytetyön luvuissa 4.2 ja 4.3. Neljännessä osiossa tehdään poistolaskelma, jonka mukaan verovuoden poisto ilmoitetaan lomakkeen kolmannessa osiossa. Opinnäytetyön luvussa 4.3 on kerrottu tarkemmin poistoista. Lopuksi lomake päivätään ja allekirjoitetaan. Jokaisesta vuokralla olleesta kiinteistöstä on ilmoitettava omalla lomakkeella. (Verohallinto 2018a.)

Verotukseen liittyviä dokumentteja ei liitetä veroilmoitukseen, mutta ne tulee säästää seuraavan kuuden vuoden ajan verotuksen päättymisestä. Pyydettyessä kuitit on esitettävä verottajalle. (Vottti 2020, 166.)

Tulohankkimisvelkasi otetun lainan korot vähennetään erikseen kaikista pääomatuloista. Tulohankkimisvelasta aiheutunut korko ilmoitetaan OmaVerossa tai 50B paperilomakkeella. Lisäksi ulkomailta saadut vuokratulot ilmoitetaan erikseen OmaVerossa tai 16B paperilomakkeella.

5 Elinkeinonharjoittajan vuokratulojen verotus

Yksityinen elinkeinonharjoittaja eli toiselta nimeltä toiminimi ei ole erillinen verovelvollinen, vaan elinkeinotoiminnasta saatua tuloa verotetaan kokonaisuudessaan yrittäjän tulona. Juridisesti katsottuna yksityisen elinkeinonharjoittajan Y-tunnus sekä henkilötunnus viittaavat samaan henkilöön eli samaan verovelvollisuuteen. Käytännössä yksityisen

elinkeinonharjoittajan nimitys viittaa siihen, että yksityinen henkilö harjoittaa elinkeinotoimintaa eli yritystoimintaa. (Salin 2022, 9-10.)

Elinkeinotoiminnan tuloksen laskemisessa sovelletaan elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia. Lain mukaan, elinkeinotoiminnan tulos saadaan vähentämällä veronalaista tuloista vähennyskelpoiset menot, menetykset, poistot ja varaukset. Lopullinen jaettava yritystulo saadaan, kun elinkeinotoiminnan tuloksesta on vähennetty aiempien vuosien tappiot ja yrittäjävähennys. Yrittäjävähennys on automaattinen vähennys, jonka seurauksena yrittäjä saa elinkeinotoiminnan tulosta viisi prosenttia verovapaasti. Yrittäjävähennyksen jälkeen jäänyt elinkeinotoiminnan tulo jaetaan pääomatulona ja ansiotulona verotettaviin osiin. (Salin 2022, 100-101, TL 1992/1535, 38 §.)

Elinkeinotoiminnan tulon jako ansio- ja pääomatulo-osuuksiin perustuu elinkeinotoiminnan nettovarallisuuteen. Yksinkertaistetusti nettovarallisuus tarkoittaa elinkeinotoiminnan varojen ja velkojen erotusta, johon on lisätty 30 % maksetuista palkoista. Pääomatulo-osuuden laskentaperuste määräytyy edeltäneen vuoden nettovarallisuuden perusteella. Elinkeinonharjoittajan valittavaksi jää käytetäänkö laskentaperusteesta 20 %, 10 % tai 0 % pääomatulo-osuutta. (Salin 2022, 101-103.)

Alla olevassa kuvassa (kuva 2) on kuvattu elinkeinotoiminnan tulon jakoa ansio- ja pääomatulo-osuuksiin. Kuva havainnollistaa, kuinka pääomatulo-osuuden määrä vaikuttaa lopullisen verotettavan tulon määrään.

YKSITYINEN ELINKEINONHARJOITTAJA			
Elinkeinotulolähteen verotettava tulo		38 000,00	
Pääomatulon laskemisperuste		60 000,00	
Pääomatulo-osuus 20 %		12 000,00	
Ansiotulo-osuus		26 000,00	
Verot			
Pääomatuloverot		Ansiotuloverot	
30%	3 600,00	Valtio	3 674,36
34%	-	Kunta yms. 23 %	5 980,00
Yhteensä	3 600,00		9 654,36
Lopullinen vero		13 254,36	

YKSITYINEN ELINKEINONHARJOITTAJA			
Elinkeinotulolähteen verotettava tulo		38 000,00	
Pääomatulon laskemisperuste		60 000,00	
Pääomatulo-osuus 10 %		6 000,00	
Ansiotulo-osuus		32 000,00	
Verot			
Pääomatuloverot		Ansiotuloverot	
30%	1 800,00	Valtio	5 033,11
34%	-	Kunta yms. 23 %	7 360,00
Yhteensä	1 800,00		12 393,11
Lopullinen vero		14 193,11	

YKSITYINEN ELINKEINONHARJOITTAJA			
Elinkeinotulolähteen verotettava tulo		38 000,00	
Pääomatulon laskemisperuste		60 000,00	
Pääomatulo-osuus 0 %			
Ansiotulo-osuus		38 000,00	
Verot			
Pääomatuloverot		Ansiotuloverot	
30%	-	Valtio	6 888,11
34%	-	Kunta yms. 23 %	8 740,00
Yhteensä	-		15 628,11
Lopullinen vero		15 628,11	

Kuva 3: Yksinkertainen esimerkki elinkeinotulon jakamisesta pääomatuloksi ja ansiotuloksi

Elinkeinotoiminnan tuloksen jako-osuuksien verotus ei poikkea suurelta osin yksityishenkilön verotuksesta. Verotettavasta ansiotulosta maksetaan valtionverotuksessa veroa progressiivisen tuloveroasteikon mukaisesti (TL 1992/1535, 124 §). Ansiotuloista maksetaan valtioveron lisäksi kunnallisvero ja yleisesti myös kirkollisvero. Poikkeuksena on, että sairausvakuutusmaksun määrä perustuu YEL-vakuutusta varten vahvistetusta työtulosta. (Salin 2022, 101.) Verotettavasta pääomatulosta maksetaan valtioverotuksessa veroa progressiivisesti. Maksettavan veron määrä on 30 % 30 000 euroon asti ja ylittävältä osuudelta 34 %. (TL 1992/1535, 124 §).

5.1 Elinkeinotoiminnan vuokratulot

Elinkeinotoiminnan omaisuuden vuokraamisesta saadut vuokratulot katsotaan elinkeinotoiminnan veronalaisiksi tuloiksi (ElinkVL 1968/360, 4 §). Elinkeinotuloverolain (1968/360) 53 §:n mukaan, omaisuus katsotaan elinkeinotoimintaan kuuluvaksi, jos sitä käytetään yksinomaan tai pääasiassa elinkeinotoiminnassa. Vuokratulot katsotaan elinkeinotoiminnan tuloksi myös silloin, kun yksityishenkilön vuokraustoiminta täyttää elinkeinotoiminnan tunnusmerkit. Elinkeinotoiminnan tunnusmerkkejä käsiteltiin tarkemmin opinnäytetyön luvussa 3.2. Muita vuokraukseen rinnastettavia tuloja voi olla oheispalvelut, kuten siivous ja liinavaatteet, aamiainen tai muu ruokailu sekä maksulliset tv-kanavat tai internetyhteydet. (Verohallinto 2023g, luku 2.3.2.)

Vuokratulot sisältyvät elinkeinotoiminnan tuloon ja ne merkitään liiketapahtumina kirjanpitoon yleisesti suoriteperusteisesti. Elinkeinotuloverolain (1968/360) 19 §:n mukaan, tulo katsotaan sen verovuoden tuloksi, jona se on saatu rahana, saamisena tai muuna rahanarvoisena etuutena. Yksityistä elinkeinonharjoittajaa koskee kirjanpitovelvollisuus, jonka perusteella elinkeinotoiminnasta maksetaan veroa. (Verohallinto 2019b, luku 3.1.1.)

5.2 Elinkeinotoiminnan vähennykset ja poistot

Elinkeinotoiminnasta vähennyskelpoisia menoja ovat elinkeinotulojen hankkimisesta aiheutuneet menot. Menot, jotka ovat osin yksityistaloudesta ja osin elinkeinotoiminnasta aiheutuneita katsotaan vähennyskelpoisiksi vain elinkeinotoiminnan osalta. Elinkeinotoiminnan menot jaksetaan eri verovuosien kuluksi, riippuen toiminnan luonteesta ja kirjanpidon laatimistavasta. Yleisesti käytössä on suoriteperusteinen kirjanpito. (Salin 2022, 48-49.)

Elinkeinotoiminnassa on hyväksytty samat vähennyskelpoiset menot kuin opinnäytetyön luvussa 4.2 mainituista yksityishenkilön vuokratulon vähennyksistä. Näiden vähennyksien lisäksi elinkeinotoiminnassa voidaan vähentää yrittäjän ja henkilöstön kuluja. Vähennyskelpoisia yrittäjän vakuutuksia ovat muun muassa yrittäjän eläkelain mukainen eläkevakuutus ja vapaaehtoinen yrittäjän tapaturmavakuutus. Henkilöstön vähennyskelpoisia

kuluja ovat maksetut palkat ja palkkojen sivukulut sekä henkilökuntaedut. Yrittäjä ei voi maksaa itselleen palkkaa. Puolisolle tai alle 14-vuotiaalle perheenjäsenelle maksettu palkka ja palkan sivukulut eivät ole vähennyskelpoisia kuluja. Vähennyskelpoisia henkilökuntaetuja ovat muun muassa pikkujouluista aiheutuneet menot ja työterveyshuollon palvelut. (Salin 2022, 54-56.)

Elinkeinotoiminnassa myös auton menot ovat tietyissä tilanteissa verotuksessa vähennyskelpoisia. Auto luetaan elinkeinotoiminnan varoihin, jos elinkeinotoimintaan liittyviä ajokilometrejä on verovuoden aikana yli 50 prosenttia kaikista auton ajokilometreistä. Jos autolla ajetuista kilometreistä enintään puolet ovat elinkeinotoiminnan ajoja, katsotaan auton kuuluvan yksityishenkilön varoihin. Elinkeinotoiminnan varoihin kuuluvan auton menot esimerkiksi auton poisto, huollot, korjaukset, polttoaineet, renkaat, verot ja vakuutukset, merkitään kuluksi elinkeinotoiminnan kirjanpitoon. Verotuksessa auton menot ovat vähennyskelpoisia vain siltä osin, kun autoa on käytetty elinkeinotoiminnassa. Elinkeinonharjoittaja voi käyttää autoa myös yksityisajoihin, mutta näiltä osin menot eivät ole vähennyskelpoisia. Ajopäiväkirja on paras keino selvittää elinkeinotoiminnan ja yksityistalouden kilometrien suhdetta. Jos elinkeinotoimintaan käytettävä auto kuuluu yksityishenkilölle, ei auton menoja kirjata elinkeinotoiminnan kirjanpitoon. Näissä tapauksissa yksityishenkilö voi vähentää veroilmoituksen lomakkeella 5 verovapaat kilometrikorvaukset. (Salin 2022, 58-63.)

Elinkeinotoiminnassa kirjanpitoon voidaan kirjata myös vähennyskeltottomia kuluja. Tällaisia kuluja ovat muun muassa tuloverot ja sanktioluonteiset maksuseuraamukset, kuten pysäköintivirhemaksut ja Verohallinnon laiminlyömisestä aiheutuneet kulut. Korkokulut voivat olla osittain vähennyskeltottomia, jos oman pääoman negatiivisuus johtuu liian suurista yksityisotoista. (Salin 2022, 71-73.)

Elinkeinotoiminnan verotuksessa poistoissa on kyse hankintamenon vähentämisestä ja jaksottamisesta useammalle vuodelle. Poistot tehdään kuluvaan käyttöomaisuudesta ja hyväksyttävä poistomenetelmä verotuksessa riippuu käyttöomaisuushyödykkeestä. (Salin 2022, 75.) Elinkeinotoiminnan poistot vuokraustoiminnan osalta on käyty kattavasti läpi opinnäytetyön luvussa 4.3, jossa poistot on käsitelty elinkeinotuloverolain mukaisesti. Opinnäytetyön luvussa 4.3 esitettyjen poistojen lisäksi, elinkeinotoiminnassa voidaan tehdä myös menojäännöspoistot elinkeinotoiminnan varoihin kuuluvan auton hankintamenosta. Auton hankintameno vähennetään poistoina samalla tavalla kuin kalusteiden ja kodinkoneiden hankintamenot. (Salin 2022, 76-79.)

5.3 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus

Elinkeinotoiminnan veroilmoitus perustuu tilinpäätöksen pohjalta antaviin tietoihin. Elinkeinotoiminnan veroilmoitus annetaan sähköisesti OmaVerossa tai 5 paperilomakkeella

viimeistään huhtikuun alussa. Tarkastellessamme liitteenä olevaa esimerkkilomaketta 5 elinkeinotoiminnan veroilmoitus (liite 3), näemme, että lomake jaetaan 17 osioon. Lomake aloitetaan täyttämällä perustietoja, kuten henkilötietoja. Tämän jälkeen päästään täyttämään lomakkeen toista osaa, joka perustuu tilinpäätöksen pohjalta annettaviin tietoihin. Tulot on jaettu lomakkeella veronalaisiin ja verovapaisiin tuloihin. Kulut vastaavasti on jaettu vähennyskelpoisiin ja vähennyskeltottomiin kuluihin.

Lomakkeen (liite 3) kolmannessa kohdassa on päätettävä, vähennetäänkö verovuoden mahdollinen tappiollinen tulos elinkeinotoiminnan tuloista seuraavan kymmenen verovuoden aikana vai siirretäänkö vähennys tehtäväksi muista pääomatuloista. Jos tappio päätetään vähennettäväksi pääomatuloista, tulee lomakkeelle ilmoittaa euromääräinen osa tappiosta, joka halutaan siirtää. Lomakkeen neljännessä kohdassa on ilmoitettava yrittäjäpuolison mahdollinen osuus.

Lomakkeen (liite 3) viidennessä osassa käsitellään käyttöomaisuus hankintamenoista tehtyjä poistoja. Mikäli elinkeinotoiminnassa on muitakin kuin irtaimien käyttöomaisuuden poistoja esimerkiksi rakennuksen poistoja, on kaikki poistot ilmoitettava lomakkeella 62.

Lomakkeen (liite 3) kuudennessa osassa käsitellään elinkeinotoiminnan käyttöomaisuuden sisältyvien ajoneuvojen kilometrimääriä. Tässä osassa jaetaan elinkeinotoiminnan ja yksityistalouden ajot perustuen ajopäiväkirjaan. Lisäksi on ilmoitettava, onko yksityistalouden kulut vähennetty kirjanpidossa. Jos kulut on vähennetty myös yksityistalouden ajojen osalta, on palattava takaisin lomakkeen ensimmäiselle sivulle ja tuloutettava yksityisajojen kulut. Kymmenennessä osiossa on vastaavanlainen selvitys, jossa tarkastellaan yksityistalouden käytössä olevan ajoneuvon elinkeinotoiminnan ajoja. Tästä syntyvät lisävähennykset siirretään lomakkeen toiselle sivulle kohtaan ”lisävähennykset”.

Muita veroilmoituksen tärkeitä kohtia ovat lomakkeen (liite 3) neljännen sivun nettovarallisuuslaskelmat. Nettovarallisuuslaskelma vaikuttaa seuraavan vuoden pääomatulo-osuuden laskentaperusteeseen. Tiedot annetaan tilinpäätöstietojen pohjalta. Viimeisessä kohdassa vaaditaan millä pääomatulo-osuudella pääomatulo otetaan laskentaperusteesta. Jättämällä kohdan täyttämättä, verohallinto käytetään automaattisesti enimmäismäärää 20 % nettovarallisuudesta.

6 Airbnb-toiminnan verotus

Yleisesti vuokratulot ovat henkilökohtaisen tulolähteen tuloja, jolloin verotettavaan tuloon sovelletaan tuloverolakia. Vuokratulot voivat tämän lisäksi sisältyä elinkeinotoiminnan tuloon, jolloin verotettavaan tuloon sovelletaan elinkeinotuloverolakia. (Verohallinto 2023h.) Verotuksen näkökulmasta on hyvä miettiä, kuinka vuokratulot ovat järkevintä tulouttaa. Jos

vuokraustoiminta on satunnaista tai pienimuotoista niin, silloin yksityishenkilön pääomatulona maksettava vero on todennäköistä järkevin toimintatapa. Mikäli kyse on ammatillisemmasta tai laajemmasta vuokrauksesta, todennäköisesti järkevin tapa on tulouttaa yrityksen kirjanpidon kautta vuokratulot. (Voltti 2020, 164.)

Laki veloittaa verovelvollista ilmoittamaan verotusta varten veronalaiset tulot, vähennykset sekä muut verotukseen vaikuttavat tiedot verottajalle. (VerMenL 1995/1558, 7 §). Tästä syytä myös Airbnb-toiminnasta saadut tulot on ilmoitettava verottajalle, vaikka vuokraaminen olisi satunnaista tai pienimuotoista. Tilanteissa, joissa vuokratulot ovat yhtä suuret kuin tulonhankkimisesta syntyneet menot, eli verotettavaksi tuloksi jää nolla, on näissäkin tilanteissa ilmoitettavat tiedot verottajalle. Tuloverolain (1992/1535) 32 §:n tulkinnan mukaan, yksityishenkilön harjoittamasta satunnaisesta tai pienimuotoisesta Airbnb-toiminnasta saatavaa vuokratuloa verotetaan pääomatulona. Tulonhankkimisesta aiheutuneita vähennyskelpoisia kuluja voi Airbnb-toiminnassa olla kaikki opinnäytetyön luvussa 4.2 esitetyt vähennykset. Muistettava on kuitenkin, että omasta käytöstä aiheutuneet kulut eivät ole vähennyskelpoisia ja kalustevähennysten kohdalla on valittava selkeä linja vähennyksen suhteen. Vuokratulot ja tulonhankkimisesta aiheutuneet kulut täytyy ilmoittaa henkilökohtaisella veroilmoituksella, joko Omaveron kautta tai luvussa 4.4 mainittujen paperilomakkeiden avulla.

Verotusmenettelylaki (1995/1558) 7 § velvoittaa elinkeinotoimintaa harjoittavan verovelvollisen antamaan toiminnasta veroilmoituksen. Tästä syystä yksityinen elinkeinonharjoittaja, jonka toiminta perustuu täysin tai osittain Airbnb-toimintaa on annettava veroilmoitus. Veroilmoitus tehdään tilinpäätöksen tietojen pohjalta, jonka vuoksi vuokratulot ja tulonhankkimisesta aiheutuneet menot tulevat ilmoitettavaksi aivan kuten yksityishenkilöllä. Yksityisen elinkeinonharjoittajan Airbnb-toiminnan merkittävimmät erot yksityishenkilön toimintaan on, että yksityistä elinkeinonharjoittajaa koskee kirjanpitovelvollisuus, tulot ja menot kirjataan suoriteperusteisesti sekä verotettava tulo jaetaan ansio- ja pääomatuloon. Elinkeinotoiminnasta annetaan veroilmoitus OmaVerossa tai luvussa 5.3 mainitun paperilomakkeen avulla.

Vuoden 2023 alusta astui voimaan uusi lainsäädäntö koskien alustaoperaattorina toimivan yrityksen tiedonantovelvollisuutta digitaalisen alustan kautta välitetyistä myynneistä ja palveluista. Tämä lainsäädäntö koskee myös Airbnb:ta, sillä sen alusta toimii välittäjänä majoittajille ja matkailijoille. (Tilisanomat 2023b.) Käytännössä uusi tiedonantolaki tarkoittaa sitä, että alustaoperaattorina toimivan yrityksen on tunnistettava myyjät ja myyjien asuinvaltiot. Tämän lisäksi alustaoperaattorin on kerättävä tietoja olennaisista toimista, joita ovat kiinteän omaisuuden vuokraaminen, henkilökohtainen palvelu ja tavaroiden myynti niissä tapauksissa, kun raportointi kauden aikana myynti on yli 2 000 euroa tai yli 30 kappaletta. Alustaoperaattorin on ilmoitettava verottajalle raportoitavan kauden seuraavan tammikuun

loppuun mennessä edellä mainitut tiedot. (Verohallinto 2023d.) Alustojen ilmoittamat tiedot eivät kuitenkaan näy henkilöiden tai yritysten veroilmoituksella esitetytynä. Toistaiseksi alustoilta saatua tietoa hyödynnetään verovelvollisen ilmoittamien tietojen oikeellisuuden varmistamiseen. Mikäli alustan antamat tiedot ovat ristiriitaisia verovelvollisen antamista tiedoista, voi verovelvolliselle seurata tästä verottajan selvityspyyntö (Voltti 2020, 165).

Vuokratulojen ja -menojen ilmoittamatta jättämisestä voi seurata veroseuraamusmaksu. Veroseuraamusmaksuja tuloverotuksessa ovat myöhästymismaksu tai veronkorotus. Veronkorotus määrätään seuraamuksena, mikäli verovelvollinen on laiminlyönyt ilmoittamisvelvollisuuttaan. Myöhästymismaksu määrätään seuraamuksena, mikäli veroilmoitus tai muu ilmoitettava tieto on annettu myöhässä. (Verohallinto 2018b, luku 1.) Veronkorotusprosentti katsotaan tilanteen mukaan, esimerkiksi tahallisuus ja toistuvuus otetaan huomioon arvioinnissa. Myöhästymismaksun suuruus on yksityishenkilöllä 50 euroa/verovuosi ja muille verovelvollisille 100 euroa/verovuosi. (Verohallinto 2018b, luku 1-3.)

7 Kehittämistyön toimeksianto

Toimeksiantoyrityksen ongelmana on ollut, ettei yrityksellä ole ollut yleistä kirjanpitäjille suunnattua ohjeistusta, mitä Airbnb-toimintaa harjoittavan asiakkaan taloushallinnossa tulisi huomioida. Airbnb-toiminnan kirjanpitoon ja erityisesti verotukseen liittyy monia huomioon otettavia asioita, ja niiden selventäminen yhdeksi ohjeistukseksi helpottaisi ja tehostaisi kirjanpitäjien työtä.

Kehittämistyön tarkoituksena on tuottaa seuraaviin tutkimuskysymyksiin vastaus:

- 1) Onko Airbnb-toiminta vuokraus- vai majoitustoimintaa?
- 2) Millaisia Airbnb-toiminnan tuloja on ja kuinka niitä verotetaan?
- 3) Miten Airbnb-toiminnasta syntyviä kuluja verotetaan?
- 4) Mitä huomioitavia asioita Airbnb-toiminnassa on tuloverotuksen näkökulmasta?

Kehittämistyön tavoitteena on helpottaa kirjanpitäjien tiedonsaantia Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakkaiden kirjanpidon ja verotuksen osalta. Helposti luettavalla ja ymmärrettävällä ohjeistuksella kirjanpidon prosessit selkeytyvät ja nopeutuvat, kun aikaa ei käytetä tiedon etsimiseen, lakien tulkintaan tai eri viranomaisten sivujen läpikäymiseen. Valmiin ohjeistuksen on tarkoitus päätyä toimeksiantajan kirjanpitäjien työvälineeksi.

Kehittämistyö tuottaa vastauksen siihen, mitä Airbnb-toimintaa harjoittavan asiakkaan taloushallinnossa tulisi huomioida toimeksiantajayrityksessä. Erityisenä painopisteenä kehittämistyössä on verotuksellinen näkökulma. Työ tulee auttamaan kirjanpitäjiä

ymmärtämään Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakkaiden kirjanpitoa ja verotusta, jolloin kirjanpitäjät pystyvät paremmin opastamaan myös asiakkaita Airbnb-toiminnan kysymyksissä.

Opinnäytetyössä käsitellään Airbnb-toiminnan tulojen ja kulujen käsittelyn eroavaisuuksia sekä verotuksen vaikutuksia yksityishenkilön ja yksityisen elinkeinonharjoittajan näkökulmasta. Opinnäytetyöstä on rajattu pois muut vuokraus- ja majoitustoimintaan liittyvät riskit sekä muut yritysmuodot. Lisäksi opinnäytetyö ei syvenny muihin Airbnb-toimintaa säänteleviin lainsäädäntöihin, jotka esimerkiksi kieltävät tai sallivat toiminnan. Vaikka lainsäädäntöön kuuluvat seikat vaikuttavat merkittävästi Airbnb-toimintaa, ne eivät sisälly toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjien selvitettäväksi vaan asiakasyritys on itse vastuussa näistä.

7.1 Konstruktiivinen tutkimus

Konstruktiivinen tutkimus sopii lähestymistavaksi kehittämistyöhön, jonka tarkoituksena on luoda konkreettinen tuotos. Konstruktiivisen tutkimuksen avulla pyritään käytännönläheiseen ongelmanratkaisuun luomalla uusi rakenne, joka perustuu teoreettiseen ja käytännöstä kerättävään tietoon. Käytännössä konstruktiivisella tutkimuksella saadaan käytännön ongelmaan perusteltu ratkaisu, joka tuo liiketoimintaan uutta tietoa. Kaikkein olennaisinta tutkimuksessa on, että ratkaisu pohjautuu teoreettiseen tietoon ja käytännöstä kerättävään tietoon. (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2015, 65.)

Konstruktiivinen tutkimus soveltuu tilanteisiin, joissa ongelmanratkaisuun vaaditaan teoreettista tietämystä. Tutkimuksessa ongelman ratkaisun keskeisessä roolissa ovat yhteys aikaisempaan teoriaan sekä käytännön merkitykseen. Tavoitteena on, että tuotoksena syntyy merkityksellinen ja käytännöllinen ratkaisu. (Ojasalo ym. 2015, 66.)

Lähestymistapana konstruktiivinen tutkimus ei rajaa mitään käytettyjä menetelmiä tutkimuksen ulkopuolelle. Tästä syystä konstruktiivisella tutkimuksella voidaan kerätä tietoa monin eritavoin, jolloin tuotoksena syntyy jotain uutta yritykseen tai organisaatioon. Tyypillisempiä käytettyjä menetelmiä ovat havainnointi, ryhmäkeskustelut, kyselyt ja haastattelut. Tärkeintä on tuntee perusteellisesti tuotoksen tulevien käyttäjien tarpeet ja huomioida ne ratkaisussa. (Ojasalo ym. 2015, 68.)

Tämän opinnäytetyön kehittämistyö voidaan määritellä konstruktiiviseksi tutkimukseksi, koska kehittämistyön tavoitteena on tuottaa konkreettinen ohjeistus toimeksiantajalle Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakkaiden kirjanpidon ja verotuksen tukemiseksi. Ohjeistuksen pohjana käytetään jo olemassa olevia kirjanpidon rakenteita, joihin lisätään erillinen teoreettiseen tietoon ja käytännöstä kerättävään tietoon pohjautuva ohjeistus. Ohjeistuksessa yhdistyvät aiempi tietämys, toimeksiantajan käytännön tietämys sekä kehittämistyötä varten hankittu teoreettinen tietämys. Käyttökelpoiseen ohjeistukseen

edellytys on, että ymmärrettävän teorian lisäksi tunnetaan Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakkaiden kirjanpidon ja verotuksen prosessit ja taustat.

Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakasyrityksien kirjanpitoon ja erityisesti verotukseen liittyy erityispiirteitä, jotka on osattava ottaa huomioon, jotta asiakasyrityksille tuotettu taloushallintopalvelu on laadullista. Toimeksiantajan ongelma on aito, joka pyritään ratkaisemaan. Onnistuneen ratkaisun avulla Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakkaiden kirjanpidon prosessin on tarkoitus nopeutua, selventyä ja virheriskin pienentyä. Ohjeistuksen onnistumista voidaan mitata käytännössä. Opinnäytetyö on sidottu muuhun kuin toimeksiantajan aikatauluun, jolloin testaus jää toimeksiantajalle. Käytännössä ohjeistuksen toimivuus arjessa kertoo, onko ohjeistus onnistunut.

7.2 Haastattelut aineiston keruumenetelmänä

Haastattelun tarkoituksena on saada selville kysymysten ja keskustelun avulla haastateltavan ajatuksia ja käsityksiä haastattelun aiheesta. Käytännössä haastattelulla tarkoitetaan vuorovaikutustapahtumaan, jonka tarkoitus on päätetty etukäteen. Lisäksi haastattelulle on tyypillistä, että sen avulla tähdätään informaation keräämiseen. Haastattelut etenevät haastattelijan ehdoilla tai ainakin hänen johtamana. Tästä syystä haastattelijan on ennen haastattelutilannetta perehdyttävä haastateltavaan aiheeseen niin teoriassa kuin käytännössäkin. (Hirsjärvi & Hurme 2022, 40-41.)

Teemahaastattelu eli puolistrukturoitu haastattelu on haastattelumenetelmä, jossa haastattelu kohdennetaan tiettyjen teemojen ympärille. Tämä tarkoittaa, että haastattelussa teemat ovat kaikille haastateltaville samat, mutta kysymysten järjestys tai sanamuoto voivat vaihdella haastateltavien välillä. Tämän haastattelumenetelmän etuna on se, ettei menetelmää ole sidottu kvalitatiiviseen tai kvantitatiiviseen tutkimukseen. Haastattelussa kaikkein olennaisinta on, että keskustelu etenee keskeisten teemojen varassa. (Hirsjärvi & Hurme 2022, 46-47.) Haastattelun pyrkimyksenä on löytää merkityksellisiä vastauksia, jotka tukevat tutkimuksen ongelmanasettelua ja tarkoitusta. Etukäteen valitut haastatteluteemat perustuvat tutkimuksen taustaa ja jo tiedettyyn tietoon tutkimuksesta. (Sarajärvi & Tuomi 2018, 88.)

Teemahaastattelut eivät ole vain pääteemojen esittämistä, jonka vuoksi on hyvä etukäteen varmistaa haastattelun laadukkuus. Laadukkuutta voidaan tavoitella hyvällä haastattelurungolla, perehtymällä käsiteltävään teemaan syvällisesti sekä varautumalla mahdollisiin lisäkysymyksiin ja niiden muotoiluun. Lisäksi laatua voi parantaa huolehtimalla teknisestä välineistöstä. (Hirsjärvi & Hurme 2022, 189.) Jotta haastattelusta saadaan mahdollisimman paljon tietoa, voidaan haastateltaville lähettää haastattelukysymykset etukäteen tutkittavaksi. Näin toimittaessa haastateltavilla on aikaa perehtyä teemoihin ja

pohtia vastauksia etukäteen, jolloin haastattelusta saadaan kattavampi ja laadukkaampi. (Sarajärvi & Tuomi 2018, 85-86.)

Luotettavuuden arviointiin ei ole käytössä yksiselitteistä ohjetta, joten sitä on hyvä arvioida kokonaisuutena. Kokonaisuutta arvioidessa voidaan käyttää apuna seuraavaa listausta.

- Tutkimuksen kohde ja tarkoitus
- oma sitoutuminen tutkijana
- aineiston keruu
- tutkimuksen tiedonantajat
- tutkijan ja tiedonantajan välinen suhde
- tutkimuksen kesto
- aineiston analyysi
- tutkimuksen raportointi (Sarajärvi & Tuomi 2018, 163-164.)

Vaikka edellä mainitun listan kohdat täyttyisivät luotettavuuden arvioinnissa täydellisesti, on niiden oltava suhteessa toisiinsa, jotta tutkimuksen sisäinen johdonmukaisuus toteutuu (Sarajärvi & Tuomi 2018, 163). Puhuttaessa luotettavuudesta nousevat myös esiin käsitteet reliabelius ja validius. Näiden käsitteiden tarkoitus perustuu ajatukselle, jossa tutkija voi päästä käsiksi objektiiviseen totuuteen ja todellisuuteen. (Hirsjärvi & Hurme 2022, 189-190.)

Reliabeliuksella tarkoitetaan tutkimuksen riippumattomuutta tai toistettavuutta (Sarajärvi & Tuomi 2018, 160). Se voidaan määritellä usealla tavalla. Esimerkiksi haastattelussa reliabelilla tuloksella voidaan tarkoittaa muun muassa sitä, että kaksi haastateltavaa päätyy samaan tulokseen. (Hirsjärvi & Hurme 2022, 190.) Validiuksella tarkoitetaan tutkimuksen luotettavuutta eli sitä, kuinka hyvin käytetyt menetelmät ja mittarit vastaavat haluttua tutkimusta (Sarajärvi & Tuomi 2018, 160). Sitä voidaan tarkastella useasta näkökulmasta. Tyypillisesti validius jaetaan sisäiseen ja ulkoiseen validiuteen. Sisäinen validius on päätelmä, jossa X on saanut aikaan Y:n ilman, että tapahtumaan on vaikuttanut muita ulkopuolisia. Ulkoinen validius taas koskee yleistettävyyttä tutkimustuloksissa. (Hirsjärvi & Hurme 2022, 192-193.) Näiden käsitteiden käyttöä kvalitatiivisessa tutkimuksessa on kritisoitu, sillä käsitteet ovat syntyneet kvantitatiivisesta tutkimuksesta ja vastaa siten määrällisen tutkimuksen tarpeita. Sarajärven ja Tuomen (2018, 161) mukaan, käsitteet sanana eivät ole tärkeitä, vaan se miten niitä käytetään.

Opinnäytetyö toteutetaan konstruktiiivisena tutkimuksena, jossa tutkimusmenetelmänä käytetään haastattelua. Haastattelumenetelmäksi valittiin teemahaastattelut, jossa haastatellaan eri asiantuntijoita. Ensimmäisen teemahaastattelun tarkoituksena on haastatella kirjanpitäjiä. Ohjeistus on tulossa kirjanpitäjien työväliseksi, jonka vuoksi on ymmärrettävä kirjanpitäjien tarpeita ohjeistuksen osalta. Toisessa teemahaastattelussa on tarkoitus haastatella verotuksen asiantuntijoita valmiin ohjeistuksen tiimoilta. On tärkeää

varmistaa, että ohjeistus on viranomaisten tulkintojen mukainen. Näiden haastattelujen avulla pyritäänkin varmistaa, että ohjeistus tuotetaan todelliseen tarpeeseen ja siihen liittyvää lainsäädäntöä on tulkittu oikein.

Teemahaastattelua varten luodaan haastattelukysymykset, jotka lähetetään haastateltaville etukäteen tutkittavaksi samalla kun sovitaan haastatteluajankohdasta. Haastatteluihin varataan aikaan 45 minuuttia ja ne aiotaan suorittaa Teams-viestintäalustan kautta. Haastattelujen tarkoituksena on syventää ymmärrystä kirjanpitäjien työstä sekä omaa osaamista arvonlisäverotuksesta ja tuloverotuksesta. Haastatteluissa reliaabeliuden toteutuminen on oleellista, sillä silloin voidaan todentaa viranomaistulkinnat oikeaksi. Vastaavasti validiuden toteutuminen yleistettävyyden näkökulmasta on tutkimuksen tuloksessa relevanttia, koska silloin ohje voidaan todeta sopimaan yleisesti kirjanpitäjien käyttöön.

Haastateltavaksi valikoitui kaksi toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjää ja veroasiantuntijaa. Toimeksiantajan kirjanpitäjät ja veroasiantuntijat esiintyivät opinnäytetyössä nimettöminä heidän omasta pyynnöstään. Ensimmäisen haastattelun teema kirjanpitäjille valikoitui suoraan opinnäytetyön aihealueista, sillä teoria piti yhdistää käytäntöön, jotta ohjeistuksesta saataisiin myös käytännössä toimiva. Toisen haastattelun teema veroasiantuntijoille valikoitui ohjeistuksesta, koska se sisälsi paljon viranomaistulkintoja ja koin, että tulkintani tarvitsevat vahvistuksen asiantuntijoilta ennen ohjeistuksen käyttöönottoa.

8 Tutkimustulokset ja johtopäätökset

Konstruktivisessa tutkimuksessa tuloksia kerättiin haastattelujen avulla, joiden tarkoituksena oli ymmärtää toteutettavan ohjeistuksen käyttäjien tarpeita sekä todeta viranomaistulkinnat oikeiksi. Haastatteluaineistoa purkaessa nousi esille keskeisiä näkökulmia, jotka auttoivat ymmärtämään Airbnb-toiminnan erityistarpeita ja käytännön haasteita. Tutkimustulosten pohjalta laadittiin ohjeistus, joka huomioi Airbnb-toiminnan erityistarpeet ja haasteet.

Johtopäätökset vastaavat kaikkiin neljään tutkimuskysymykseen, jotka ovat ohjanneet kehittämistyötä tavoitteiden saavuttamisessa. Tämän perusteella voidaan todeta, että ohjeistus vastaa asetettuja tavoitteita. Ohjeistus tarjoaa tukea ja toimii työkaluna kirjanpitäjille, huomioiden tämänhetkiset lainsäädännöt.

8.1 Kehittämistyön haastatteluaineiston purku

Ensimmäisen haastattelun toteutuksen tarkoitus oli auttaa ymmärtämään kirjanpitäjien tarvetta ohjeistuksen sisällöstä. Haastateltavia kirjanpitäjiä yhdisti kokemus Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakkaiden kirjanpidosta. Teemahaastattelut teemoitettiin tietoperustan

otsikoiden mukaisesti Airbnb-toiminnan, arvonlisäverotuksen ja tuloverotuksen alle. Toisen haastattelun toteutuksen tarkoitus oli selvittää veroasiantuntijoiden kanssa, että ohjeistus olisi linjassa lakien ja viranomaistulkintojen kanssa. Näitä haastateltavia yhdisti verotietämys ja usean vuoden kokemus verotuksen työtehtävien parissa. Haastattelu pohjautui valmiin ohjeistuksen sisältöön.

Haastattelut suunniteltiin toteutettavaksi Teams-viestintäalustan kautta. Lopulta yksikään haastattelu ei toteutunut niin kuin oli suunniteltu. Ensimmäinen kirjanpitäjä haastattelu toteutettiin livenä ja vastauksia täydennettiin sähköpostitse. Toinen kirjanpitäjä haastattelu toteutettiin täysin sähköpostitse aikataulullisista syistä. Lisäksi veroasiantuntijoiden haastatteluja ei aikataulullisista syistä keritty erikseen pitämään, jonka vuoksi ohjeistus lähetettiin heille vain tarkastettavaksi. Haastateltaville pystyttiin lähettämään haastattelukysymykset etukäteen tutustuttavaksi.

Vaikka haastattelujen toteutus ei mennytkään suunnitellusti, saatiin haastattelut toteutettua onnistuneesti. Haastatteluista saatiin tarpeeksi tietoa ohjeistuksen laatimisen tueksi ja tarkastelusta saadusta informaatiosta pystyttiin varmistamaan, että ohjeistuksen sisältö vastaa lakia ja viranomaistulkintoja. Onnistuneisiin tutkimustuloksiin vaikutti mielestäni hyvin muotoillut ja tarkat kysymykset, joiden avulla saavutettiin tarvittavat vastaukset.

Haastateltavien ja tarkastajien kanssa sovimme, ettei heitä esitellä opinnäytetyössä erikseen, koska heiltä saatuja tietoja ei ollut tarkoitus käyttää opinnäytetyön tietoperustan lähteenä vaan kehittämistyön ohjeistuksen tavoitteiden asettamisessa ja laintulkintojen tukemisessa. Myöskään vastauksia ei eritellä muista vastauksista vaan niitä käsitellään kokonaisuutena. Haastattelujen pohjalta saatiin koottua yleinen ohjeistus Airbnb-toimintaan ja verotukseen liittyen, joka liitetään opinnäytetyöhön (liite 4).

8.2 Ohjeistuksen esittely

Ohjeistus on suunniteltu kirjanpitäjille, jotka työskentelevät Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakkaiden kanssa. Ohjeistuksessa käsitellään taloushallinnon näkökulmasta keskeisiä asioita, kuten tuloja, kuluja, verotusta ja raportointia Airbnb-toiminnassa. Ohjeistus tarjoaa yleisellä tasolla suuntaviivoja huomioiden Airbnb-toiminnan erityispiirteet ja tämänhetkiset lainsäädännöt.

Airbnb-toiminnan ja verotuksen yleinen ohjeistus (liite 4) laadittiin toimeksiantajan omaan Word-pohjaan. Kaikkiaan ohjeistuksesta tuli 10 sivun mittainen ja sisällöltään verotus painotteinen. Alla olevassa kuvassa (kuva 4) on ohjeen sisältö kokonaisuudessaan.

Sisällysluettelo	sivu
Ohjeistuksen tausta.....	2
Vuokraus- vai majoitustoimintaa.....	2
Arvonlisäverotus.....	3
Arvonlisäverovelvollisuus.....	3
Arvonlisäveron alarajahuojennus.....	4
Arvonlisäveron määrä.....	4
Arvonlisäveron vähennykset.....	4
Arvonlisäveron tilittäminen.....	5
Arvonlisäverotuksen poikkeustilanteet.....	5
Tuloverotus.....	6
Tulot verotuksessa.....	6
Vähennykset verotuksessa.....	7
Poistot verotuksessa.....	9
Peitellyn osingon riski.....	10

Kuva 4: Airbnb-toiminnan ja verotuksen yleisen ohjeistuksen sisällysluettelo

Ohjeistus on jaettu neljään keskeiseen osioon. Ohjeistuksen taustassa on kerrottu muun muassa mitä ohjeistus koskee, kenelle se on lähtökohtaisesti suunnattu ja mitkä ovat ohjeistuksen tavoitteet. Lisäksi ohjeistuksen taustassa käsitellään ohjeistuksen vastuuta ja päivittymistä.

Ohjeistuksen osiossa vuokraus- vai majoitustoimintaa, käsitellään yksinkertaisuudessaan vuokraustoiminnan ja majoitustoiminnan eroja. Tämän osion tarkoituksena on auttaa ymmärtämään, milloin toiminta katsotaan vuokraustoiminnaksi ja milloin majoitustoiminnaksi. Vuokraus- vai majoitustoimintaa osio on tärkeä osa ohjeistusta, sillä toiminnat vaikuttavat eri tavalla tulojen ja kulujen käsittelyyn kirjanpidossa ja verotuksessa.

Arvonlisäverotuksen osiossa syvennytään tarkemmin arvonlisäverovelvollisuuteen, alarajahuojennukseen, myynnin arvonlisäveron määrään, ostojen arvonlisäveron vähennykseen, arvonlisäverojen tilittämiseen sekä poikkeustilanteisiin. Airbnb-toiminnassa arvonlisäveron käsittelyyn liittyvät haasteet olivat yksi kirjanpitäjien haastatteluista nousseista aiheista. Tämän vuoksi ohjeistuksessa keskitytään arvonlisäverotukseen tarkasti.

Ohjeistuksessa painotettiin myös tuloverotusta, sillä kirjanpitäjien haastattelussa nousi esille, ettei haastateltavista kukaan ollut tehnyt aiemmin Airbnb-toimintaa harjoittavan asiakkaan

veroilmoitusta. Tuloverotuksen osiossa käsitellään tuloverotuksen osalta yleisellä tasolla tuloja, vähennyksiä ja poistoja. Lisäksi käsitellään harkinnanvaraisuutta kiinteistöön kohdistuvien kulujen osalta, sillä tähän liittyy vahvasti peitelty osingon riski.

8.3 Johtopäätökset

Ensimmäisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena oli selvittää, onko Airbnb-toiminta vuokraus- vai majoitustoimintaa. Jotta tutkimuskysymykseen voidaan vastata, on ensin määriteltävä vuokraus- ja majoitustoiminta. Lähtökohtaisesti vuokraustoiminta on yksityishenkilön harjoittamaan satunnaista oman asunnon tai vuokra-asunnon tarjoamista majoituskäyttöön. Muita vuokraustoiminnan tunnusmerkkejä ovat majoittamisessa käytetyn tilan muu käyttö, majoitusten pitkäaikainen kesto ja irtisanomisaajat. Jos toiminta on ensisijainen tulonlähde tai kuuluu osaksi liiketoimintaa, se katsotaan majoitustoiminnaksi. Majoitustoiminnan tunnusmerkkeinä voidaan pitää muun muassa voiton tavoittelua, majoittumisen lyhytaikaista kestoa, viranomaisilmoituksia ja toiminnan jatkuvuutta. On huomattava, että Airbnb-toiminta sopii kumpaankin edellä esitettyyn toimintaan. Johtopäätöksenä on todettava, että Airbnb-toiminta voi olla vuokraustoimintaa tai majoitustoimintaa, mutta rajanvetäminen toimintojen välillä on haastavaa. Ohjeistuksessa esitettiin yksinkertaisuudessaan vuokraus- ja majoitustoiminta, mutta toiminnan määrittelemine on lähtökohtaisesti asiakkaan vastuulla. Kirjanpitäjän on kuitenkin syytä ymmärtää vuokraus- ja majoitustoiminnan eroavaisuuksien vaikutus kirjanpitoon ja verotukseen. Airbnb-toiminnassa korostuu kuitenkin tapauskohtaisuus sekä asiakkaan oma tulkinta toiminnastaan.

Toisella tutkimuskysymyksellä selvitettiin, millaisia Airbnb-toiminnan tuloja on ja kuinka niitä verotetaan. Airbnb-toiminnan tulot määräytyvät sen mukaan, katsotaanko toiminta vuokraustoiminnaksi vai majoitustoiminnaksi. Vuokraustoiminta on vapautettu arvonlisäverovelvollisuudesta, joka tarkoittaa, ettei vuokraustoiminnasta saatavista tuloista tarvitse tilittää arvonlisäveroa. Majoitustoiminta voi olla arvonlisäverotonta tai arvonlisäverollista riippuen siitä, onko kyseessä arvonlisäverolaisa tarkoitettua majoitustoimintaa ja harjoitetaanko sitä laissa edellytetyssä laajuudessa. Ohjeistuksessa esitettiin majoitustoiminnan arvonlisäverovelvollisuudesta listaus arvioinnin tueksi. Jos majoitustoiminta katsotaan arvonlisäverottomaksi, on majoitustoiminnan verokäsittely sama kuin vuokraustoiminnalla. Jos majoitustoiminta katsotaan arvonlisäverolliseksi toiminnaksi, sovelletaan siihen myynnissä alennettua 10 %:n verokantaa. Alennetun 10 %:n verokantaa sovelletaan myös majoitukseen liittyvien ohjeispalvelujen myyntiin. Myynnissä voidaan soveltaa myös 14 %:n verokantaa ravintola- ja ateriapalveluista sekä 24 %:n verokantaa esimerkiksi alkoholituotteiden myynnistä. Jos toiminta katsotaan arvonlisäverolliseksi toiminnaksi, mutta toiminta on vähäistä, voidaan toiminta jättää verovelvollisuuden ulkopuolelle. Vapaaehtoisesti verovelvolliseksi rekisteröitymistä suositellaan, sillä siitä on enemmän hyötyjä kuin haittaa. Ohjeistuksessa hyötyjä on avattu kirjanpitäjän tietoon, jotta

kirjanpitäjät osaavat perustella asiakkaalle rajanvetotilanteissa arvonlisäverovelvollisuuden kannattavuutta. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että asiakkaan omalla tulkinnalla on suuri vaikutus toiminnan tulojen käsittelyssä. Kirjanpitäjän on kuitenkin ymmärrettävä vuokraus- ja majoitustoiminnan eroavaisuutta, jotta esimerkiksi toiminnan muuttuessa kirjanpitäjä osaa opastaa yrittäjää huomioimaan verotusta ja mahdollisia veroriskejä.

Kolmannen tutkimuskysymyksen tarkoitus oli tuoda esiin, miten Airbnb-toiminnasta syntyviä kuluja verotetaan. Aivan kuten tulojen verotuksessa, kulujen verotuksessa vaikuttaa se, onko kyseessä vuokraus- vai majoitustoimintaa. Vuokraustoiminta on vapautettu arvonlisäverovelvollisuudesta, joka kulujen verokäsittelyssä tarkoittaa, että vuokraustoiminnasta aiheutuneista kuluista ei voida vähentää arvonlisäveron osuutta. Sama koskee majoitustoimintaa, joka katsotaan arvonlisäverottomaksi toiminnaksi. Jos majoitustoiminta katsotaan arvonlisäverolliseksi toiminnaksi, voidaan liiketoimintaan liittyvistä kuluista vähentää arvonlisävero kokonaisuudessaan. Käytännössä majoitustoiminnan arvonlisäverotus on edullista myyjälle, jos arvonlisäverollisia hankintoja ja kuluja on paljon. Yleisesti hankintojen ja kulujen arvonlisäverojen osuus on 14 % tai 24 %, joka vähennetään maksettavasta 10 %:n arvonlisäverosta. Jos yritystoiminnassa on arvonlisäverotonta ja arvonlisäverollista toimintaa, tulee arvioitavaksi kulujen verovähennysoikeus. Näissä poikkeustilanteissa suositellaan veroasiantuntijoiden konsultointia, sillä vähennysoikeus katsotaan aina tapauskohtaisesti. Johtopäätöksenä on todettava, että majoitustoiminnan arvonlisäverovelvollisuus on kannattavaa sen edullisuuden takia. Tästä syystä rajanvetotilanteissa vapaaehtoisesti rekisteröitymistä verovelvolliseksi suositellaan. Epäselvissä ja haastavissa tilanteissa on syytä kääntyä veroasiantuntijoiden puoleen.

Neljännellä tutkimuskysymyksellä selvitettiin, mitä huomioitavia asioita Airbnb-toiminnassa on tuloverotuksen näkökulmasta. Lähtökohtaisesti tuloverotuksessa Airbnb-toiminta ei poikkea suurelta osin muista toimialoista. Tärkeintä on kiinnittää huomiota siihen, mitä kuluja yhtiön kirjanpitoon voidaan laittaa ja kannattaako niitä vähentää verotuksessa. Yksityiskäyttöön liittyviin kuluihin liittyy vahvasti peitellyn osingon riski. Ohjeistuksessa avattiin kirjanpitäjien tietoisuuteen peitellyn osingon riskiä, jotta he osaavat ohjeistaa yrittäjiä tämän osalta. Muuten tuloverotuksessa huomioitavat asiat liittyvät yritysmuotoihin. Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään yksityishenkilön tuloverotusta, sillä tämä poikkeaa vahvasti yrityksen tuloverotuksesta. Ohjeistuksessa käsiteltiin kirjanpitäjille yleisten yritysmuotojen osalta tuloverotusta ja niiden eroja. Käytännössä yrittäjä itse on vastuussa siitä, mitä kuluja yhtiön kirjanpitoon laitetaan. Kirjanpitäjät voivat ohjeistaa yrittäjiä riskien minimoimisessa, mutta vastuu on loppupeleissä yrittäjällä.

9 Pohdinta

Opinnoissani käsiteltiin verotusta hyvin vähäisessä määrin, eikä arvonnlisäveroa tai verovelvollisuutta käsitelty niissä lainkaan. Kun päädyin työskentelemään tilitoimistoon kirjanpitoasiakkuuksien pariin, syntyi verotuksesta paljon keskustelua kollegoiden kanssa. Huomasin, ettei verotustilanteet ole välttämättä kovin selkeitä ja erityisesti entuudestaan tuntemattomien toimialojen osalta epäselvyydet nousivat usein puheenaiheeksi. Idea opinnäytetyön aiheesta sai alkunsa kahden kollegan välisestä keskustelusta. Tämä ja se, että toimeksiantoyrityksellä oli selkeä tarve ohjeistukselle, sai lopulta innostumaan aiheesta. Opinnäytetyön aiheesta teki haastavan se, ettei suoraa ohjetta tai lainsäädäntöä ollut saatavilla. Tämä edellytti paljon erilaisten lakien tulkintaa ja syvällisempää perehtymistä aiheeseen. Koen, että haastava aihe tarjosi erinomaisen tilaisuuden osoittaa ammattitaitoani sekä kehittää sitä edelleen opinnäytetyön kautta.

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, miten Airbnb-toiminnasta syntyvien tulojen ja kulujen käsittely eroaa yksityishenkilön ja yksityisen elinkeinonharjoittajan välillä. Osaksi opinnäytetyötä sovittiin toimeksiantajan kanssa, että laaditaan yleinen ohjeistus kirjanpitäjille, joka tukee Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakkaiden taloushallintoa. Tavoitteiden saavuttamiseksi määriteltiin tutkimuskysymykset, jotka arvioitiin ohjaavan kehittämistyötä vastauksien löytämiseen.

Tarkasteltaessa opinnäytetyön lopputulosta, koen sen täyttäneen työlle asetetut tavoitteet. Laadittu ohjeistus toimii kirjanpitäjille yleisenä ohjeena Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakkaiden taloushallinnon hoitamisessa. Ohjeistus keskittyy yleisellä tasolla huomioitaviin asioihin eikä sisällä tarkkoja yksiselitteisiä ohjeita, sillä lainsäädännön puuttuessa tulkinnoissa on aina arvioitava kokonaisuutta tapauskohtaisesti. Syynä menettelyyn on se, että Airbnb-toimintaa harjoittavilla asiakkailla yritystoimintaan saattaa kuulua usein myös muuta toimintaa, joka on huomioitava kokonaisuuden arvioinnissa. Opinnäytetyö ja toimeksiantajalle toimitettava ohjeistus vastaa kaikkiin ennalta määriteltyihin tutkimuskysymyksiin.

Ohjeistus laadittiin mukailen toimeksiantoyrityksen tyypillistä mallipohjaa ja brändivärejä, mutta samalla painottaen sen helppolukuisuutta ja sitä, että tarvittavat tiedot olisivat nopeasti löydettävissä. Ohjeistusta käytiin läpi yhdessä verotusasiantuntijoiden kanssa verotuksen osalta, jotta varmistettiin, että se kattaa olennaiset ongelmakohdat ja että tiedot ovat oikeita.

Haastattelujen laadukkuuteen pyrittiin vaikuttamaan hyvällä haastattelurungolla, joka lähetettiin haastateltaville etukäteen tutkittavaksi. Hyvän haastattelurungon tekemistä edesauttoi aikaisempi kokemus kirjanpitäjänä sekä huolellinen perehtyminen haastateltaviin teemoihin. Koen, ettei laadukkuus kärsinyt haastatteluprosessin aikana ja haastatteluista

saatiin kattavia sekä laadukkaita vastauksia, vaikka haastattelut eivät toteutuneet suunnitellusti.

Kirjanpitäjien haastatteluista ja veroasiantuntijoiden ohjeistuksen tarkastuksesta saatujen tietojen analysoinnissa nousi selkeästi esille yksimielisyys. Yksimieliset vastaukset viittaavat siihen, että tutkimukselle asetetut tavoitteet täyttävät luotettavuuden kriteerit ja laadittu ohjeistus on yleistettävissä. Kuitenkin on otettava huomioon, että saadut vastaukset ovat yleistettävissä vain tällä hetkellä, sillä lainsäädäntö ja säädökset voivat muuttua ajan mittaan.

Opinnäytetyön eettisyyttä arvioitaessa koen, että käyttämäni lähteet ovat luotettavia, sillä ne ovat pääasiassa viranomaisten sivuja, Suomen lainsäädäntöä ja alaan liittyvää kirjallisuutta. Mielestäni lähteisiin on viitattu asianmukaisesti. Haastatteluissa eettisyyden olen huomionut siten, että olen kertonut haastateltaville haastattelun tarkoituksesta ja pyytänyt heiltä lupaa tietojen käsittelyyn. Haastattelut toteutettiin ja haastatteluaineistoa käsiteltiin luottamuksellisesti. Haastatteluista ja ohjeistuksen tarkastuksesta ei aiheutunut haittaa haastateltaville, tarkastajille tai toimeksiantajalle. Tutkimustulokset on kuvattu opinnäytetyössä tarkasti ja rehellisesti. Opinnäytetyön ja kehittämistyön aikana ei noussut esille eettisiä kysymyksiä tai ristiriitoja.

Toimeksiantaja on kokenut opinnäytetyö olleen hyödyllinen yritykselle. Opinnäytetyötä ja sen tuotoksena syntynyttä ohjeistusta toimeksiantaja kertoo voivansa hyödyntää arjessa, erityisesti alan kirjanpitoasiakkaiden toimeksiantojen hoitamisessa. Ohjeistusta toimeksiantaja kuvailee asiakeskeiseksi, riittävän tiiviiksi ja selkeästi jäsennellyksi. Lisäksi toimeksiantaja on kokenut veroasiantuntijoiden tarkastuksen tärkeäksi osaksi ohjeistuksen tekoprosessia. Tarkastuksessa verotuksellinen puoli katsottiin oikeelliseksi ja ohjeistukseen tuotiin tarkastuksen myötä merkityksellinen lisäys. Lopuksi toimeksiantaja kuvailee yhteistyön olleen sujuvaa, mikä on mahdollistanut laadukkaan lopputuloksen.

Lähteet

Painetut

Fasoúlas, E., Manninen, P. & Niiranen, V. 2019. Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu. Helsinki: Alma Talent.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2022. Tutkimushaastattelu - Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. E-kirja. Helsinki: Gaudeamus.

Harmaala, M-M., Toivola, T., Faehnle, M., Manninen, P., Mäenpää, P. & Nylund, M. 2017. Jakamistalous. E-kirja. Helsinki: Alma Talent.

Koponen, J. 2019. Alustatalous ja uudet liiketoimintamallit: kuinka muodonmuutos tehdään. Helsinki: Alma Talent.

Lamppu, K. & Ruohola, T. 2023. Arvonlisäverotus käytännössä. Helsinki: Alma Talent.

Ojasalo, K., Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2015. Kehittämistyön menetelmät - Uudenlaista osaamista liiketoimintaan. E-kirja. Helsinki: Sanoma Pro.

Päläs, J. & Määttä, K. 2019. Jakamistalousjuridiikan käsikirja. Helsinki: Alma Talent.

Salin, M. 2022. Liikkeen- ja ammatinharjoittajan verokirja 2022. Helsinki: Verotieto Oy

Sarajärvi, A. & Tuomi, J. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Tammi.

Sekki, A. 2021. Alustatalousyrittäjyys: opas sivutuloista kiinnostuneille. Helsinki: IA&N Consulting.

Voltti J. 2020. Airbnb - ansaitse asunnollasi. Turku: Voltti & Voltti Publishing.

Sähköiset

Airbnb 2023a. About us. Viitattu 25.10.2023. <https://news.airbnb.com/about-us/>

Airbnb 2023b. Näin päätät, toimitko Airbnb:lla yksityishenkilönä vai yrityksenä. Viitattu 8.11.2023. <https://www.airbnb.fi/help/article/1321>

Alustatalous 2023. Alustatalous. Viitattu 20.10.2023. <https://www.alustatalous.fi/alustatalous.html>

Arvonlisäverolaki 1993/1501. Finlex. Viitattu 13.11.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931501>

Business Model Toolbox 2023. Airbnb. Viitattu 25.10.2023. <https://bmttoolbox.net/stories/airbnb/>

Hughes, S. 2019. Mikä on ammattimaista majoittamista? Viitattu 8.11.2023.

<https://vuokranantajat.fi/lehdet/mika-ammattimaista-majoittamista/>

Mattila M. 2018. Alustatalous ei ole jakamistaloutta (välttämättä). Viitattu 26.10.2023.

https://sorsafoundation.fi/wp-content/uploads/KSS_Mattila_web.pdf

Medium 2019. The History of Airbnb. Viitattu 28.10.2023. <https://medium.com/keycafe/the-history-of-airbnb-397c3d539f27>

PwC 2023. Global Top 100 companies - by market capitalization. Viitattu 21.10.2023.

<https://www.pwc.com/gx/en/audit-services/publications/top100/pwc-global-top-100-companies-2023.pdf>

Päläs, J., Jutila, S. & Hakkarainen, M. 2022. Jakamistalouden kuluttajaopas. Viitattu

23.10.2023. <https://lauda.ulapland.fi/bitstream/handle/10024/65194/978-952-6620-48-0.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Laakso, S. 2023. Rahanarvoiset verovähennykset. Viitattu 2.11.2023.

<https://vuokranantajat.fi/lehdet/rahanarvoiset-vahennykset/>

Laki elinkeinotulon verottamisesta 1968/360. Finlex. Viitattu 2.11.2023.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1968/19680360#O3L1P24>

Laki verotusmenettelyistä 1995/1558. Finlex. Viitattu 4.11.2023.

<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19951558#L4P32>

Tilisanomat 2023a. Arvonlisäveron alarajahuojennus päättyy vuoden 2024 lopussa. Viitattu

12.11.2023. <https://tilisanomat.fi/nostot/arvonlisaveron-alarajahuojennus-paattyy-vuoden-2024-lopussa>

Tilisanomat 2023b. Uusi tiedonantovelvollisuus alustataloudessa. Viitattu 15.10.2023.

<https://tilisanomat.fi/verotus/uusi-tiedonantovelvollisuus-digitaalisen-alustan-kautta-valitetyista-palveluista-ja-myyneista>

Tuloverolaki 1992/1535. Finlex. Viitattu 1.11.2023

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O6L1P124>

Valtiovarainministeriö 2023. Henkilöverotus. Viitattu 1.11.2023.

<https://vm.fi/verotus/henkiloverotus>

Verohallinto 2017. Verohallinnon päätös muistiinpanovelvollisuudesta. Viitattu 2.11.2023.

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/paatokset/60371/verohallinnon-p%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s-muistiinpanovelvollisuudesta/>

Verohallinto 2018a. 7K Vuokratulot - kiinteistö, täyttöohje. Viitattu 4.11.2023.

<https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/yhteystiedot-ja-asiointi/lomakkeet/tayttoohjeet/7k-vuokratulot--kiinteist%C3%B6-t%C3%A4ytt%C3%B6hje/>

Verohallinto 2018b. Seuraamusmaksut tuloverotuksessa. Viitattu 5.11.2023.

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/66816/seuraamusmaksut-tuloverotuksessa/>

Verohallinto 2019a. 7H Vuokratulot, osakehuoneistot, täyttöohje. Viitattu 4.11.2023.

<https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/yhteystiedot-ja-asiointi/lomakkeet/tayttoohjeet/7h-vuokratulot--osakehuoneistot-t%C3%A4ytt%C3%B6hje/>

Verohallinto 2019b. Yritystoiminta, tulonhankkimistoiminta ja harrastustoiminta henkilöverotuksessa. Viitattu 9.11.2023. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/73274/yritystoiminta-tulonhankkimistoiminta-ja-harrastustoiminta-henkil%C3%B6verotuksessa/>

Verohallinto 2020. Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokran määrä vaikuttaa vähennyksiin. Viitattu 2.11.2023.

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/vuokran_maara_vaiuttaa_vahennyksii/

Verohallinto 2023a. Arvonlisäveron alarajahuojennus. Viitattu 12.11.2023.

<https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/arvonlisaverotus/alarajahuojennus/>

Verohallinto 2023b. Majoitustoiminnan arvonlisäverotus. Viitattu 13.11.2023.

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/67678/majoitustoiminnan-arvonlisaverotus2/>

Verohallinto 2023c. Mikä on vuokratuloa? Viitattu 2.11.2023.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/mika-on-vuokratuloa/>

Verohallinto 2023d. Raportoitavan alustaoperaattorin tiedonantovelvollisuus (DAC7). Viitattu 4.11.2023. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/209369/raportoivan-alustaoperaattorin-tiedonantovelvollisuus-dac7/#2.1-alustan-ja-alustaoperaattorin-m%C3%A4%C3%A4ritelm%C3%A4t>

Verohallinto 2023e. Työhuonevähennys. Viitattu 2.11.2023.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/vahennykset/tulonhankkimismenot/ty%C3%B6huonev%C3%A4hennys/>

Verohallinto 2023f. Viivästyskorko, kun maksu myöhästyy. Viitattu 4.11.2023.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/maksaminen/nain-maksat/viivastyskorko-kun-maksu-myohastyy/>

Verohallinto 2023g. Vuokratulo muualta kuin asuinmaasta - näin maksat ja ilmoitat. Viitattu

2.11.2023. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vuokratulo-muualta-kuin-asuinmaasta/>

Verohallinto 2023h. Vuokratulojen verotus. Viitattu 2.11.2023.

<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus5/#3.11-vuokraustoiminnan-tappio>

Yle 2019. Airbnb-vuokraajien verovilunki tuplaantunut - Verottaja huomasi, että tuloja jää ilmoittamatta jo 15 miljoonaa euroa. Viitattu 15.10.2023 <https://yle.fi/a/3-11043579>

Kuvat

Kuva 1: Airbnb:n toimintamalli (Business Model ToolBox 2023).	7
Kuva 2: Arvonlisäveron alarajahuojennuksen laskukaava (Verohallinto 2023a).....	11
Kuva 3: Yksinkertainen esimerkki elinkeinotulon jakamisesta pääomatuloksi ja ansiotuloksi .	18
Kuva 4: Airbnb-toiminnan ja verotuksen yleisen ohjeistuksen sisällysluettelo	29

Taulukot

Taulukko 1: Markkina-arvoltaan maailman kymmenen suurimman yrityksen listaus (PWC 2023, 17), alustayritykset korostettu.	4
---	---

Liitteet

Liite 1: Esimerkkilomake 7H osakehuoneistosta saatujen vuokratulojen ilmoittaminen	40
Liite 2: Esimerkkilomake 7K kiinteistöstä saatujen vuokratulojen ilmoittaminen	41
Liite 3: Esimerkkilomake 5 elinkeinotoiminnan veroilmoitus	42
Liite 4: Airbnb-toiminnan ja verotuksen yleinen ohjeistus, Rantalainen Oy Helsinki	46

Liite 1: Esimerkkilomake 7H osakehuoneistosta saatujen vuokratulojen ilmoittaminen

Tyhjennä



Verohallinto
PL 700
00052 VERO

ILMOITA VERKOSBA
vero.fi/ma ver o



7H VUOKRATULOT
OSAKEHUONEISTOT

Ilmoita tällä lomakkeella osakehuoneistoista saamasi vuokratulot. Jos omistat vain osan vuokratusta huoneistosta, ilmoita pelkään oma osuutesi vuokratuloista ja niihin kohdistuvista kuluista.

Älä vähennä korkoja tällä lomakkeella, vaan ilmoita ne tulohankkimisvelan korkoina. Lisätietoja saat täyttöohjeesta.

Älä liitä mukaan kuitteja tai muita tositteita, vaan säilytä ne itselläsi. Verohallinto pyytää niitä tarvittaessa. Tarkempia ohjeita vuokratulojen verotuksesta saat vero.fi-sivuilta.

Ilmoita kiinteistöistä saamasi vuokratulot lomakkeella 7K ja muusta omaisuudesta saamasi vuokratulot lomakkeella 7L. Ilmoita ulkomaan vuokratulot lomakkeella 16B.

1 Henkilötiedot ja verovuosi

Nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus	Verovuosi

2 Osakehuoneisto I

Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön nimi	Y-tunnus	Huoneiston numero
Vuokralaisen henkilötunnus tai Y-tunnus	Vuokralaisen nimi	
Vuokratu ajalla (ppkkvvvv–ppkkvvvv)	Omistusosuutesi asunnosta	(%)
	euroa	snt
2.1 Oma osuutesi bruttovuokratuloista / vuosi		
2.2 Maksetut yhtiövastikkeet ja vesimaksut / vuosi (ilmoita vain oma osuutesi)		
2.3 Muut kulut / vuosi (ilmoita vain oma osuutesi)		
2.4 Verotettava vuokratulo / vuosi, netto (tulojen ja kulujen erotus, kun positiivinen)	+	
2.5 Vuokraustoiminnan tappio / vuosi, netto (tulojen ja kulujen erotus, kun negatiivinen)	-	

30111

2 Osakehuoneisto II

Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön nimi	Y-tunnus	Huoneiston numero
Vuokralaisen henkilötunnus tai Y-tunnus	Vuokralaisen nimi	
Vuokratu ajalla (ppkkvvvv–ppkkvvvv)	Omistusosuutesi asunnosta	(%)
	euroa	snt
2.1 Oma osuutesi bruttovuokratuloista / vuosi		
2.2 Maksetut yhtiövastikkeet ja vesimaksut / vuosi (ilmoita vain oma osuutesi)		
2.3 Muut kulut / vuosi (ilmoita vain oma osuutesi)		
2.4 Verotettava vuokratulo / vuosi, netto (tulojen ja kulujen erotus, kun positiivinen)	+	
2.5 Vuokraustoiminnan tappio / vuosi, netto (tulojen ja kulujen erotus, kun negatiivinen)	-	

VEROH-3011 1.2018

Päiväys	Allekirjoitus	Puhelinnumero

Tiedot luetaan optisesti lomakkeen täyttökentistä. Muualle lomakkeeseen kirjoittamaasi tietoa ei käsitellä. Käytä vain vero.fi: tä tulostettuja lomakkeita, älä niiden kopioita. Kopiointi voi heikentää lomakkeen laatua niin, ettei lomakkeen optinen luku onnis tu.

Tulosta

Lähde: Verohallinto 2023.

https://www.vero.fi/contentassets/d1b13e41f36f4e89baf967dd497d2ed/3011v18_7h_w.pdf

Liite 2: Esimerkkilomake 7K kiinteistöstä saatujen vuokratulojen ilmoittaminen


 ILMOITA VERKOSBA
 vero.fi/ma vero

 7K VUOKRATULOT
 KIINTEISTÖ

 Verohallinto
 PL 700
 00052 VERO

Ilmoita tällä lomakkeella kiinteistöstä saamasi vuokratulot. Jos omistat vain osan vuokratusta kiinteistöstä, ilmoita pelkästään oma osuutesi vuokratuloista ja niihin kohdistuvista kuluista. Kiinteistöyhtiön osakkaat täyttävät kiinteistön vuokratuloista vain yhden yhteisen lomakkeen.

Älä vähennä korkoja tällä lomakkeella, vaan ilmoita ne tulohankkimisvelan korkoina. Lisätietoja saat täyttöohjeesta.

Merkitse muihin kuluihin esim. vakuutusmaksut, kiinteistövero, sähkö, vesi, lämpö, jätevesikulut, puhtaanapitokulut ja maanvuokratulot. Älä liitä mukaan kuitteja tai muita tositteita, vaan säilytä ne itselläsi. Verohallinto pyytää tositteet tarvittaessa.

Tarkempia ohjeita vuokratulojen verotuksesta saat vero.fi-i vii lt a.

Ilmoita huoneistosta saamasi vuokratulot lomakkeella 7H ja muusta omaisuudesta saamasi vuokratulot lomakkeella 7L. Ilmoita ulkomaan vuokratulot lomakkeella 16B.

1 Henkilötiedot ja verovuosi

Nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus	Verovuosi

2 Kiinteistön tiedot

Kiinteistötunnus	Kiinteistön nimi			
Vuokralaisen henkilötunnus tai Y-tunnus	Vuokralaisen nimi			
Vuokrattuna ajalla (ppkkvvvv–ppkkvvvv)	Omistusosuutesi kiinteistöstä (%)	Jos rakennuksesta on vuokralla vain osa, ilmoita vuokrattujen neliöiden määrä	m ²	
			euroa	snt
Oma osuutesi bruttovuokratuloista /vuosi				

3 Vuokratuloihin kohdistuvat kulut (ilmoita vain oma osuutesi)

	euroa	snt
3.1 Vuosikorjauskulut		
3.2 Muut vuokratuloon kohdistuvat kulut		
3.3 Siirrä tähän verovuoden poisto kohdasta 4.5		
3.4 Verotettava vuokratulo /vuosi, netto (tulojen ja kulujen erotus, kun positiivinen)		
3.5 Vuokraustoinnin tappio /vuosi, netto (tulojen ja kulujen erotus, kun negatiivinen)		

4 Poistolaskelma (ilmoita vain oma osuutesi)

Koko kiinteistön hankintahinta		Enimmäispoistoprosentit:				25 % Kiinteistöön kuuluva irtain omaisuus	
euroa	snt	7 % Myymälä, varasto, tehdas, työpaja tms. rakennus 4 % Asuin- toimisto-tms. rakennus					
		1. rakennus:		2. rakennus:		Irtain omaisuus:	
		euroa	snt	euroa	snt	euroa	snt
4.1 Vuokratun rakennuksen tai omaisuuden osuus kiinteistön hankintahinnasta							
4.2 Poistamaton hankintameno verovuoden alussa							
4.3 Lisäykset verovuonna							
4.4 Poistamaton hankintameno lisäysten jälkeen							
4.5 Verovuoden poisto							
4.6 Poistamaton hankintameno verovuoden lopussa							

Päiväys	Allekirjoitus	Puhelinnumero

Tiedot luetaan optisesti lomakkeen täyttökentistä. Muualle lomakkeeseen kirjoittamaasi tietoa ei käsitellä. Käytä vain vero.fi: tä tulostettuja lomakkeita, älä niiden kopioita. Kopiointi voi heikentää lomakkeen laatua niin, ettei lomakkeen optinen luku onnistu.

Tulosta

Tyhjennä

Lähde: Verohallinto 2023.

https://www.vero.fi/contentassets/411ac7684ce144e283fa523c7846022e/7k_3012v18_ws.pdf

Liite 3: Esimerkkilomake 5 elinkeinotoiminnan veroilmoitus



Verohallinto
PL 700
00052 VERO

ILMOITA VERKOSBA
vero.fi/ma vero



5 ELINKEINOTOIMINNAN
VEROILMOITUS
LIIKKEEN-TAI AMMATINHARJOITTAJA

Tätä lomaketta käyttävät liikkeen- tai
ammatinharjoittajat.

Viimeinen palautuspäivä

1 Henkilötiedot ja verovuosi

Nimi	Y-tunnus tai henkilötunnus	Verovuosi
Tilikausi (ppkkvvvv–ppkkvvvv)	Toimiala (Tilikausi- tai toimialatiedon korjaukset eivät välity eteenpäin. Ilmoita muutokset ylj.fi: kaut ta)	
Veroilmoitusta täydentäviä tietoja antaa (nimi)	Puhelinnumero	
<input type="checkbox"/> Vaadin ulkomaisen veron hyvittämistä. (täytä lomake 70)	<input type="checkbox"/> Kahdenkertainen kirjanpito	

2 Tuloverolaskelma

2.1 Elinkeinoiminnan tuotot

	Kirjanpito		Verotus	
	euroa	snt	euroa	snt
Liikevaihto				
Saadut avustukset ja tuet¹⁾				
Liiketoiminnan muut tuotot				
Tuloutus yksityiskäytöstä, jos yksityiskäytön kulut on vähennetty kirjanpidossa				
Auton yksityiskäyttö (erittelen sivulla 3 kohdassa 6)				
Tavaroiden yksityiskäyttö				
Muu yksityiskäyttö				
Osingot ja ylijäämät				
Osingot julkisesti noteeratuista yhtiöistä				
Veronalainen osuus				
Osingot muista kuin julkisesti noteeratuista yhtiöistä				
Veronalainen osuus				
Ylijäämät julkisesti noteeratuista osuuskunnista Suomesta, muista EU/ETA-maista ja sellaisista ETAn ulkopuolisista maista, joiden kanssa Suomella on verosopimus				
Veronalainen osuus				
Ylijäämät muista kuin julkisesti noteeratuista osuuskunnista Suomesta, muista EU/ETA-maista ja ETAn ulkopuolisista maista ..				
Veronalainen osuus				
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot				
Varausten vähennys				
Muut veronalaiset tuotot (ei tilikauden tuloslaskelmassa)				
ELINKEINOTOIMINNAN VERONALAISET TUOTOT YHTEENSÄ				
2.2 Tuloslaskelman verovapaat tuotot				

30491

VEROH-3049 1. 2020 (sivu 1/4)

¹⁾ Merkitse tähän kohtaan vain suoraan tuloutetut avustukset ja tuet.

(jatkuu)



**5 ELINKEINOTOIMINNAN
VEROILMOITUS
LIIKKEEN-TAI AMMATINHARJOITAJA**

Y-tunnus tai henkilötunnus	Verovuosi

30492

	Kirjanpito		Verotus	
	euroa	snt	euroa	snt
2.3 Elinkeinotoiminnan kulut				
Ostot ja varastojen muutokset				
Ulkopuoliset palvelut				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot				
Eläke- ja henkilösivukulut				
Poistot (erittele osassa 5 tai täytä lomake 62)				
Vähennyskelpoinen osuus (EVL 24, 30–34, 36–41 §)				
Edustuskulut				
Vähennyskelpoinen osuus 50 % (EVL 8 § 8 kohta)				
Vuokrat				
Muut vähennyskelpoiset kulut				
Korkokulut				
Vähennyskelpoinen osuus (osassa 11 laskettu korko ei ole vähennyskelpoinen)				
Muut rahoituskulut				
Varausten lisäykset				
Lisävähennykset (erittele sivulla 3 kohdassa 9 ja 10)				
Kirjanpidon ulkopuoliset vähennyskelpoiset kulut (esim. koulutusvähennys, täytä lomake 79)				
ELINKEINOTOIMINNAN VEROTUKSESSA VÄHENNYSKELPOISET KULUT YHTEENSÄ				
Vähennyskelvottomat kulut (eivät saa sisältyä edellisten kohtien vähennyskelpoisiin kuluihin)				
Välittömät verot				
Sakot ja muut rangaistuksmaksut				
Muut vähennyskelvottomat kulut				
ELINKEINOTOIMINNAN TULOS (tuottojen ja kulujen erotus, kun tulos on positiivinen) +				
ELINKEINOTOIMINNAN TAPPIO (tuottojen ja kulujen erotus, kun tulos on negatiivinen) -				
3 Vaatimus tappion vähentämisestä pääomatuloista			euroa	snt
Pääomatuloista vähennettävän elinkeinotoiminnan tappion määrä Vaatimus on yrittäjäpuolisoiden yhteinen, jos he harjoittavat elinkeinotoimintaa yhdessä.				
4 Yritystulon jako yrittäjäpuolisoiden kesken Täytä sarakkeet Yrittäjä ja Puoliso, jos yritystulo jaetaan puolisojen kesken.				
	Yrittäjä		Puoliso	
Osuus elinkeinotoiminnan nettovarallisuudesta (prosenttiosuus)		%		%
Työskentely liikkeessä (prosenttiosuus)		%		%
5 Irtaimen käyttöomaisuuden hankintamenoista tehdyt poistot (EVL 30 §, 31 §) Erittele hankintamenoista tehdyt poistot tässä, jos sinulla on vain irtainta käyttöomaisuutta. Jos sinulla on myös muuta kuin irtainta käyttöomaisuutta tai ilmoitat veronhuojennuspoistoja, täytä lomake 62.			euroa	snt
Verotuksessa jäljellä oleva menojäännös verovuoden alussa				
Lisäys verovuoden aikana				
Luovutushinnat ja vakuutuskorvaukset				
Verovuoden poistot				
Lisäpoisto (EVL 32 §)				
Verotuksessa jäljellä oleva menojäännös verovuoden lopussa				

VEROH-3049 1.2020 (sivu 2/4)

(jatkuu)



**5 ELINKEINOTOIMINNAN
VEROILMOITUS
LIIKKEEN-TAI AMMATINHARJOITAJA**

Y-tunnus tai henkilötunnus	Verovuosi

6 Selvitys käyttömaksuun sisältyvien tai leasing-sopimuksella vuokralle otettujen henkilö- ja pakettiautojen kuluista sekä muiden osittain yksityiskäytössä olleiden ajoneuvojen kuluista (ei sisällä luontoisetuautojen kuluja ja kilometrejä)

Käyttömaksuun sisältyy		henkilöauto/-autoja ja pakettiauto/-autoja		muuta kulkuneuvoja.	
<input type="checkbox"/>	henkilöauto/-autoja	<input type="checkbox"/>	pakettiauto/-autoja	<input type="checkbox"/>	
Elinkeinotoiminnan ajot		euroa		snt	
Kulut yhteensä (varsinaiset kulut + poisto tai leasing-vuokra)				Käyttötiedot perustuvat	
km				<input type="checkbox"/> ajopäiväkirjaan	
Yksityisajot				<input type="checkbox"/> muuhun selvitykseen.	
km				Yksityisajojen kulut on vähennetty kirjanpidossa (tuloutus sivulla 1).	
Kokonaiskilometrimäärä				Yksityisajojen kuluja ei ole vähennetty kirjanpidossa.	
km					
Yksityisajojen osuus kuluista (yksityisajojen kilometrit kerrottuna keskimääräisillä kilometrikuluilla)					

7 Rahan nostot ja sijoitukset kirjanpidon mukaan

Täytä tämä osa vain, jos pidät kahdenkertaista kirjanpitoa.

Rahan nostot kalenterivuonna	euroa	snt	Sijoitukset rahana kalenterivuonna	euroa	snt

8 Selvitys yksityisvaroihin kuuluvan asunnon käyttämisestä elinkeinotoiminnassa

Asunnon pinta-ala	Oman elinkeinotoiminnan käytössä oleva pinta-ala	Asunnon vuokra, vastike tai kiinteistön käyttökulut	Oman elinkeinotoiminnan osuus edellä mainituista kuluista	
m ²	m ²	euroa	snt	euroa
				snt

9 Selvitys lisääntyneistä elantokustannuksista, jotka ovat aiheutuneet tilapäisestä työmatkasta (EVL 55.1 § 1 kohta)
Siirrä lisävähennyksen yhteismäärä sivulle 2 kohtaan 2.3 Elinkeinotoiminnan kulut, Lisävähennykset.

1 Matkan laatu	2 Matka-päivien määrä	3 Enimmäismäärä/ matkapäivä ¹⁾	4 Enimmäismäärä yhteensä	5 Kirjanpidossa vähennetty	6 Lisävähennys ²⁾
		euroa	snt	euroa	snt
Kotimaan matka yli 10 h					
Kotimaan matka yli 6 h					
Ulkomaan-matka					
Yhteensä					

10 Selvitys yksityisvaroihin kuuluvan auton käytöstä elinkeinotoiminnassa (EVL 55.1 § 2 kohta)

Siirrä lisävähennyksen yhteismäärä sivulle 2 kohtaan 2.3 Elinkeinotoiminnan kulut, Lisävähennykset.

1 Auton käyttötiedot perustuvat	2 Kokonaiskilometrimäärä	3 Elinkeinotoiminnan ajot	
<input type="checkbox"/> ajopäiväkirjaan <input type="checkbox"/> muuhun selvitykseen.			
4 Enimmäismäärä / km ¹⁾	5 Enimmäismäärä yhteensä	6 Kirjanpidossa vähennetty	7 Lisävähennys ²⁾
euroa	snt	euroa	snt

11 Laskelma vähennyskelpottomista korkokuluista (Korkokulut eivät ole vähennyskelpoisia elinkeinotoiminnan tulolähteen tulosta silloin, kun oma pääoma on yksityisottojen vuoksi negatiivinen) (EVL 18.2 §)

Täytä tämä osa vain, jos pidät kahdenkertaista kirjanpitoa.	euroa	snt
Taseen mukainen negatiivinen oma pääoma (ilman etumerkkiä)		
Lisää omaan pääomaan sisältyvät arvonkorotukset	+	
Vähennä tilikauden tappio.	-	
Vähennä aikaisempien tilikausien tappiot, joiden kattamiseen ei ole kertynyt voittovaroja	-	
Oikaistu negatiivinen oma pääoma ³⁾	=	
Korot, jotka eivät ole vähennyskelpoisia elinkeinotoiminnan tulolähteen tulosta		
Oikaistu negatiivinen oma pääoma	Peruskorko + 1 %	
euroa	snt	
X		=

VEROH-3049 1.2020 (sivu 3/4)

¹⁾ VH:n päätös verovapaista matkakustannusten korvauksista.

²⁾ Lisävähennyksen määrä on enimmäismäärä vähennettynä kirjanpidossa vähennetyllä määrällä.

³⁾ Siirrä määrä sivulle 4 kohtaan 12.2. Varallisuuslaskelma, Elinkeinotoiminnan velat, Oikaistu negatiivinen oma pääoma, ei kuitenkaan enempää kuin elinkeinotoiminnan velkojen yhteismäärä on.

(jatkuu)



5 ELINKEINOTOIMINNAN
VEROILMOITUS
LIIKKEEN-TAI AMMATINHARJOITAJA

Y-tunnus tai henkilötunnus	Verovuosi

12 Varallisuuslaskelma

12.1 Elinkeinotoiminnan varat

	euroa	snt
Käyttöomaisuus		
Kiinteistöt, rakennukset ja rakennelmat (täytä lomake 18B)		
Koneet ja kalusto		
Käyttöomaisuusarvopaperit (täytä lomake 8B)		
Muu käyttöomaisuus		
Vaihto-omaisuus		
Tavarat		
Muu vaihto-omaisuus		
Rahoitusomaisuus		
Myyntisaamiset		
Rahat (käteisvarat, ei pankkitalletuksia)		
Rahoitusomaisuusarvopaperit (täytä lomake 8B)		
Muu rahoitusomaisuus (ei pankkitalletuksia)		
ELINKEINOTOIMINNAN VARAT YHTEENSÄ		

12.2 Elinkeinotoiminnan velat

Lyhytaikaiset velat		
Pitkäaikaiset velat		
Vähennä velkojen määrästä oikaistu negatiivinen oma pääoma		
Oikaistu negatiivinen oma pääoma		
ELINKEINOTOIMINNAN VELAT YHTEENSÄ		

12.3 Elinkeinotoiminnan nettovarallisuus

ELINKEINOTOIMINNAN POSITIIVINEN NETTOVARALLISUUS (varojen ja velkojen erotus, kun positiivinen)		
ELINKEINOTOIMINNAN NEGATIIVINEN NETTOVARALLISUUS (varojen ja velkojen erotus, kun negatiivinen)		

13 Oman pääoman erittely

Jos luku on negatiivinen, merkitse miinusmerkki (-). Täytä tämä osa vain, jos pidät kahdenkertaista kirjanpitoa.

Oma pääoma tilikauden alussa		
Yksityisnostot ja -sijoitukset		
Tilikauden voitto tai tappio (kirjanpito)		
Oma pääoma tilikauden lopussa		

14 Toimintavaraus (Jos olet tehnyt toimintavaruksen lisäksi myös muita varauksia, erittele kaikki varaukset lomakkeella 62.)

Verovuoden toimintavaraus		
---------------------------	--	--

30494

15 Maksetut palkat

Ennakkonpidätyksen alaiset palkat, jotka on maksettu verovuoden päättymistä edeltäneiden 12 kuukauden aikana		
--	--	--

16 Käyttöomaisuusarvopapereiden ja kiinteistöjen luovutusvoitot

Elinkeinotoiminnan käytössä olleiden arvopapereiden ja kiinteistöjen luovutusvoitot yhteensä (siltä osin kuin niistä ei ole muodostettu jälleenhankintavarausta)		
--	--	--

17 Vaatimus jaettavasta yritystulosta (Jos vaatimusta ei esitetä, pääomatulon enimmäismäärä on 20 % nettovarallisuudesta.)

<input type="checkbox"/> Vaadin, että pääomatulon enimmäismäärä on 10 % nettovarallisuudesta.	<input type="checkbox"/> Vaadin, että jaettava yritystulo on kokonaan ansiotuloa.
---	---

Yrittäjäpuolisoiden vaatimus on yhteinen.

Päiväys	Allekirjoitus	Puhelinnumero

Tiedot luetaan optisesti lomakkeen täyttökentistä. Muualle lomakkeeseen kirjoittamaasi tietoa ei käsitellä. Käytä vain vero.fi: tä tulostettuja lomakkeita, älä niiden kopioita. Kopiointi voi heikentää lomakkeen laatua niin, ettei lomakkeen optinen luku onnistu.

VEROH-3049 1.2020 (sivu 4/4)

Lähde: Verohallinto 2023.

https://www.vero.fi/contentassets/b6bda4ca4512441c869470c965eaa3b/3049v20_5_ws.pdf

Liite 4: Airbnb-toiminnan ja verotuksen yleinen ohjeistus, Rantalainen Oy Helsinki



Airbnb-toiminnan ja verotuksen yleinen ohjeistus

Ohjeistuksen laatija: Annika Meri

Päivämäärä: 26.11.2023



(jatkuu)

Tulevaisuus on tiedossa

Sisällysluettelo	sivu
Ohjeistuksen tausta	2
Vuokraus- vai majoitustoimintaa	2
Arvonlisäverotus	3
Arvonlisäverovelvollisuus	3
Arvonlisäveron alarajahuojennus	4
Arvonlisäveron määrä	4
Arvonlisäveron vähennykset	4
Arvonlisäveron tilittäminen	5
Arvonlisäverotuksen poikkeustilanteet	5
Tuloverotus	6
Tulot verotuksessa	6
Vähennykset verotuksessa	7
Poistot verotuksessa	9
Peitellyn osingon riski	10



Ohjeistuksen tausta

Ohjeistuksessa käydään läpi tärkeimmät asiat, joita kirjanpitäjän tulee huomioida Airbnb-toimintaa harjoittavissa asiakasyrityksissä.

Tämä ohjeistus on tarkoitettu Rantalainen Oy:n Airbnb-toimintaa harjoittavien asiakasyrityksien kirjanpitäjien käyttöön. Tavoitteena on helpottaa kirjanpitäjien tiedonsaantia kokoamalla yhteen oleelliset asiat.

Ohjeistusta varten on haastateltu kirjanpitäjiä heidän ohjeistuksensa tarpeista. Haastattelusta selvisi, että seuraavista aihealueista kaivataan yleistä ohjeistusta:

- Vuokraus- vai majoitustoimintaa
- Arvonlisävero
- Tulovero

Huomioithan, että ohjeistus on yleisluonteinen eikä sellaisenaan ole tarkoitettu oikeudelliseksi neuvoksi. Haastavissa ja epävarmoissa tilanteissa on syytä kääntyä Rantalaisen verotusasiantuntijoiden puoleen.

Huomaathan, että ohjeistus ei päivity reaaliajassa, joten sen ajantasaisuutta ei voida taata. Mahdolliset muutokset pyydetään tarkistamaan virallisista viranomaislähteistä.

Vuokraus- vai majoitustoimintaa

Airbnb-toiminnassa rajaveto on loppupeleissä hyvin paljon kiinni majoittajan omasta tulkinnasta, sillä viranomaisten tulkinnat ammatillisesta majoitustoiminnasta poikkeavat toisistaan. Alla olevat esimerkit vuokraus- ja majoitustoiminnasta on suuntaa antavia. Airbnb-toimintaa harjoittavan yrittäjän on itse tunnistettava toimintansa luonne ja pystyttävä perustelevaan millä perusteella on omassa toiminnassaan tehnyt rajanvedon vuokraus- ja majoitustoiminnan välillä.

Vuokraustoiminnaksi katsotaan yksityishenkilöiden satunnainen Airbnb-toiminnan harjoittaminen sivutoimena. Käytännössä vuokraustoiminnaksi katsotaan, jos:

- yksityishenkilö tarjoaa omaa asuntoaan tai vuokra-asuntoaan satunnaisesti muiden majoittamiseen
- vuokranantaja tarjoaa sijoitus- / vuokra-asuntoaan väliaikaisesti matkailijoiden käyttöön pitkäaikaisten vuokrausjaksojen välissä
- majoitustilana käytettävä huoneisto on usein yksityiskäytössä
- sopimusehdoissa on pitkä irtisanomisaika
- vuokraa kalustamattoman huoneiston, myös lyhytaikaisesti

Majoitustoiminnaksi katsotaan yksityishenkilöiden, elinkeinonharjoittajien ja yritysten Airbnb-toiminta, joka on ensisijainen tulolähde tai jos toiminta on osa liiketoimintaa. Käytännössä majoitustoiminnaksi katsotaan, jos:

- majoittumisella tavoitellaan voittoa, varauksia on paljon ja tiheästi



3

- o majoittumista tarjotaan ensisijaisesti lyhyeksi ajaksi ja kohteita on useita
- o majoittumisten hinta esitetään vuorokausi- tai viikkokohtaisesti
- o majoitustilaa tarjotaan välityspalvelun kautta ja markkinoidaan majoitustilana
- o majoittumisen lisäksi tarjotaan muita oheispalveluja
- o toiminnasta tehdään viranomaisilmoituksia esim. terveystieteellisille tai poliisille
- o toiminta on jatkuvaa

Arvonlisäverotus

Verovelvollisuus merkitsee velvollisuutta tilittää arvonlisäveroa. Arvonlisävero (alv) on kulutusvero. Yrityksen tai elinkeinonharjoittajan on itse ilmoitettava verovelvolliseksi ja huolehdittava tilittävän veron maksuunpanemisesta. Arvonlisäverovelvollisuudesta suositellaan epävarmoissa tai haastavissa tilanteissa olemaan yhteydessä Rantalaisen veroasiantuntijoihin.

Arvonlisäverovelvollisuus

Tällä hetkellä on rekisteröidyttävä arvonlisäverovelvolliseksi, jos harjoitettava majoitustoiminta on ammattimaista ja liikevaihto ylittää vuodessa yli 15 000 euroa.

Majoitustoiminnan arvonlisäverollisuutta on arvioitava seuraavien seikkojen valossa, onko kysymys arvonlisäverolaissa tarkoitettua majoitustoiminnasta ja harjoitetaanko toimintaa liiketoiminnalta arvonlisäverotuksessa edellytetyssä laajuudessa:

- o toiminnan luonne ja tarkoitus
- o toiminnan liikevaihto ja hinnoittelu
- o käytettävien tilojen luonne, koko ja lukumäärä
- o majoituksen kesto
- o tilojen muu käyttö
- o ohjeispalveluiden rooli toiminnassa
- o toiminnan jatkuvuus

Mikäli toiminta on vähäistä ja liikevaihto vuodessa jää alle 15 000 euron, katsotaan toiminnan jäävän verovelvollisuuden ulkopuolelle, vaikka toiminta olisi muuten arvonlisäveronalaista. (ALV 3 §.) Liikevaihdon 15 000 euron rajaa ei tule pitää arvonlisäverollisin myyminen "vapaaarajana". Jos liiketoiminta ylittää 15 000 euron rajan tulee koko arvonlisäverolliseksi katsottu myynti takautuvasti verotettavaksi viivästysseuraamuksineen. Verovelvollisen on suositeltavaa rekisteröityä vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi toiminnastaan, koska:

- o silloin arvonlisäveron vähennysoikeus on hyödynnettävissä
- o silloin on oikeutettu alarajahuojennukseen, jos liikevaihto jää alle 30 000 euron vuodessa
- o silloin ei tarvitse huolehtia liikevaihdon 15 000 euron rajan ylityksestä ja näin vältetään viivästysseuraamuksilta



4

Lisätietoa majoitustoiminnan arvonlisäveroverollisuudesta saa verohallinnon syventävästä ohjeesta: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/67678/majoitustoiminnan-arvonlisaverotus2/>

Lisäksi suositellaan kääntymistä Rantalaisen veroasiantuntijoiden puoleen, jos on epävarmaa se, että tuleeko yrityksen rekisteröityä arvonlisäverovelvolliseksi ja veloittaa Suomeen arvonlisävero.

Arvonlisäveron alarajahuojennus

Arvonlisäverorekisteriin kuuluva on oikeutettu tiettyjen edellytyksien täytyessä alarajahuojennukseen vielä vuoden 2024 osalta. Alarajahuojennuksen saa, jos liikevaihto jää tilikaudelta alle 30 000 euroon.

Jos tilikauden liikevaihto jää alle 15 000 euroon, saa alarajahuojennuksena koko tilikauden aikana tilitetyn arvonlisäveron takaisin.

Kaikkea liikevaihto ei kuitenkaan lueta alarajahuojennukseen oikeutettavaksi liikevaihdoksi. Esimerkiksi vuokraustoiminnasta saatua arvonlisäverollista vuokratuloa ei lueta huojennuksessa liikevaihdoksi, jos verovelvollinen on vapaaehtoisesti hakeutunut kiinteistön vuokrauksesta arvonlisäverolliseksi.

Arvonlisäveron määrä

Arvonlisäverokannat muuttuvat aika ajoin. Alla olevat verokannat ovat ohjeen kirjoitushetken kantoja, joten on suositeltavaa tarkistaa säännöllisesti voimassa olevat verokannat veroviranomaisilta.

Vuokraustoiminta on vapautettu arvonlisäverovelvollisuudesta (ALVL 27 §).

Yleisesti yksityismajoittajan majoitustoiminnasta ei synny arvonlisäverovelvollisuutta, sillä se katsotaan satunnaiseksi vuokraustoiminnaksi (katso ohjeen vuokraus- vai majoitustoimintaa)

Jos majoitustoiminta katsotaan arvonlisäverolliseksi, sovelletaan myynnissä alennettua 10 %:n verokantaa (ALVL 85 §).

Alennettua 10 %:n verokantaa sovelletaan myös majoitukseen liittyvien ohjeispalvelujen myyntiin, kuten siivousta, liinavaatteita, tv-kanavia ja internetyhteyttä. Jos ohjeispalveluna tarjotaan aamiaista tai muuta ruokailua, sovelletaan näihin alennettua ravintola- ja ateriapalvelua koskevaa 14 % verokantaa. Poikkeuksena on alkoholituotteet, joihin sovelletaan yleistä 24 % verokantaa. Verokannat on eroteltava asiakkaalle laskulla tai muulla tositteella.

Arvonlisäveron vähennykset

Arvonlisäverolain 102 §:n mukaan verovelvollinen saa vähentää verollista liiketoimintaa varten ostetuista tavaroista tai palveluista suoritettavan veron.

Arvonlisäverovelvollisuudesta vapautetun vuokraustoiminnan kulujen veroja ei voi vähentää, sillä vuokraustoiminta ei ole arvonlisäverollista toimintaa eikä siten täytä vähennysoikeuden edellytyksiä.



Arvonlisäverollisesta majoitustoiminnasta syntyneistä kuluista voidaan vähentää suoritettavan veron määrä. Vähennysoikeus edellytyksenä on, että tavara tai palvelu on hankittu arvonlisäverollista liiketoimintaa varten.

Jos yhtiön toiminta on osittain arvonlisäverollista, hankinnoista saa vähentää vain sen osan suoritettavasta verosta, kun hankinta koskee arvonlisäverollista toimintaa. Vähennysoikeus ei myöskään täyty silloin, kun hankinnat tulevat yrittäjän tai henkilökunnan omaan käyttöön.

Arvonlisäveron tilittäminen

Arvonlisäveron ei ole tarkoitus siis jäädä yrityksen tai elinkeinonharjoittajan rasitteeksi vaan se siirretään myyntihinnassa lopullisen kuluttajan maksettavaksi. Arvonlisävero ilmoitetaan verottajalle oma-aloitteisten verojen veroilmoituksen, ent. kausiveroilmoituksen muodossa, jossa ilmoitetaan maksettavan ja palautettavan arvonlisäveron määrä. Maksettavan ja palautettavana arvonlisäveron erotuksesta saadaan lopullinen tilitettävä vero.

Arvonlisäverollista majoitustoimintaa harjoittava on oikeutettu vähentämään verollista toimintaa varten tehtyjen hankintojen arvonlisävero. Vähennykelpoisia kuluja ovat muun muassa välityspalkkiot, markkinointikulut, majoitustilakulut ja siivous- ja ylläpitokulut. Edustustarkoitukseen käytettävä tavara tai palvelu ei ole vähennykelpoinen.

OAV-ilmoitus kattaa tavallisesti yhden kuukauden ajanjakson. Ilmoituksen eräpäivä on raportoitavan kuukauden seuraavan toisen kuukauden 12. päivä (tammikuun OAV-ilmoituksen eräpäivä on 12. maaliskuuta). OAV-ilmoituksen eräpäivä on sama maksamisen ja jättämisen osalta. Verokautta voi anoa tietyissä tilanteissa pidemmäksi, esimerkiksi neljännesvuosittain tai vuosittain ilmoitettavaksi.

Arvonlisäverotuksen poikkeustilanteet

Arvonlisäverotukseen liittyy poikkeustilanteita, jotka ovat tapauskohtaisia. Esimerkkejä poikkeustilanteista:

- Jos majoituskohde on osittain arvonlisäverollisen majoitustoiminnan käytössä ja osittain muussa käytössä
- Jos yritys harjoittaa arvonlisäverollista majoitustoimintaa ja arvonlisäverotonta vuokraustoimintaa (yleisin)

Esimerkiksi: Yritys harjoittaa arvonlisäverollista majoitustoimintaa ja ALVL 27 §:n piiriin kuuluvaa vuokraustoimintaa. Yritys vähentää majoitustilan siivouksen sisältämän arvonlisäveron, koska se liittyy suoraan verolliseen liiketoimintaan. Yritys ei vähennä vuokraustilan vastikkeiden sisältämää arvonlisäveroa, koska vuokraustoiminta on verotonta toimintaa. Sen sijaan taloushallintopalvelujen sisältämä vero on osittain vähennykelpoista, sillä sen katsotaan liittyvä sekä arvonlisäverolliseen että arvonlisäverottomaan liiketoimintaan. Yrityksen on oltava tarkkana tehtävien verovähennysten kanssa.

Poikkeustilanteet on syytä katsoa tapauskohtaisesti ja varmistettava veroasiantuntijoilta, että menettely on oikea eikä sisällä muun muassa veroriskiä. Rantalaisen veroasiantuntijoiden kanssa mietitään, mitkä kulut ovat



6

kokonaan vähennyskelpoisia ja toisaalta, mitkä kulut ovat osittaisen arvonlisäveron vähennysoikeuden piirissä, jolloin täytyy määrittää hankintojen käyttötarkoitusten jakaantumista parhaiten kuvaava vähennysten jakoperuste (%).

Tuloverotus

Verovelvollisia veloitetaan antamaan toiminnasta veroilmoitus. Veroilmoitus tehdään tilinpäätöksen tietojen pohjalta, jolloin Airbnb-toiminnasta saadut tulot ja tulonhankkimisesta aiheutuneet menot tulevat ilmoitettavaksi. Airbnb-toiminnan tuloverotus ei poikkea muista liiketoimintaa harjoittavista asiakkaista. Ainoastaan yritysmuoto vaikuttaa tuloverotukseen siten, että osakeyhtiössä ja osuuskunnassa maksetaan tulovero yrityksen verotuksessa ja muissa yritysmuodoissa yrityksen tulovero maksetaan henkilökohtaisessa verotuksessa.

Vuokraustoiminnasta ja majoitustoiminnasta saatava tulo on Suomessa veronalaista tuloa. Lisätietoa tulojen veronalaisuudesta saa laista elinkeinotulon verottamisesta (ElinkVL 1968/360, julkaistu 16.11.2023)
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1968/19680360>

Tuloverotusta varten tulee antaa veroilmoitus kerran vuodessa. Verovuosi on yleensä kalenterivuosi, mutta voi olla myös kuluvan kalenterivuoden aikana päättynyt tilikausi tai kalenterivuoden aikana päättyneet tilikaudet.

Ilmoittamisen määräaika osakeyhtiöillä ja osuuskunnilla on neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Muut yritysmuodot antavat veroilmoituksen yleensä seuraavan vuoden keväällä. Tämä ajantasainen tieto suositellaan tarkastettavaksi Verohallinnon sivuilta.

Yrityksessä tuloveroa maksetaan ennakkoverona. Ennakkoveron yleinen maksupäivä on kuukauden 23. päivä. Ennakkovero perustuu viimeksi päättyneen verotuksen tietoihin, yleisesti edellisen vuoden veroilmoituksen tietoihin. Jos ennakkoveroja on maksettu liian vähän vuoden aikana, verot tulevat maksettavaksi jälkikäteen jäännösverona. Vastaavasti jos ennakkoveroja on maksettu liikaa, saadaan veronpalautusta.

Tulot verotuksessa

Lähtökohtaisesti Airbnb-toiminnasta saatua tuloa käsitellään verotuksessa samalla tavalla riippumatta yritysmuodosta. Eroavaisuudet tulevat esiin vasta yritysmuodon verotettavaa tuloa laskettaessa. Ohjeessa on otettu huomioon yleisimmät yritysmuodot (toiminimi ja osakeyhtiö).

Toiminimi eli yksityinen elinkeinonharjoittaja ei ole erillinen verovelvollinen, vaan yritystoiminnasta saatua tuloa verotetaan kokonaisuudessaan yrittäjän / yrittäjien tulona. Verotettavan tulon laskemisessa sovelletaan elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia (ElinkVL). Elinkeino toiminnan tulos saadaan vähentämällä veronalaisista tuloista vähennykset kuten,

- o menot (katso ohjeistus *Vähennykset verotuksessa*)
- o menetykset
- o poistot
- o varaukset



7

- o aiempien vuosien tappiot
- o yrittäjävähennys (5 %)

Edellä mainittujen vähennysten jälkeen, jäljelle jäänyt **elinkeinotoiminnan tulo jaetaan pääomatulona ja ansiotulona** verotettaviin osiin. Elinkeinotoiminnan tulon jako perustuu elinkeinotoiminnan nettovarallisuuteen. Yksinkertaistetusti nettovarallisuus on elinkeinotoiminnan varojen ja velkojen erotus, johon on lisätty 30 % maksetuista palkoista. Pääomatulo-osuuden laskentaperuste määräytyy edeltäneen vuoden nettovarallisuuden perusteella. Valittavaksi jää käytetäänkö laskentaperusteena 20 %, 10 % tai 0 % pääomatulo-osuutta.

Ansiotulosta maksetaan

- o valtion tuloveroa progressiivisen tuloveroasteikon mukaisesti
- o kunnallisveroa kunnallisveroprosentin mukaan (vaihtelee kunnittain)
- o kirkollisveroa kirkollisveroprosentin mukaan (vaihtelee seurakunnittain)
- o sairausvakuutusmaksun määrä määräytyy YEL-vakuutusta varten vahvistetusta työtulosta.

Pääomatulosta maksetaan

- o valtioverotuksessa veroa progressiivisesti
 - 30 % 30 000 euroon asti
 - ylittävältä osuudelta 34 %

Osakeyhtiöt ovat itsenäisiä verovelvollisia ja niiden saamaa tuloa verotetaan osakeyhtiön tulona. Osakeyhtiöiden verotus ei suoraan vaikuta osakkaan tai omistajan verotukseen. Verotettavan tulon laskemisessa sovelletaan elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia (ElinkVL). Verotettava tulos saadaan, kun veronalaisista tuloista vähennetään seuraavat:

- o vähennuskelpoiset menot (katso ohjeistus *Vähennykset verotuksessa*)
- o menetykset
- o poistot
- o aiempien vuosien tappiot

Edellä mainittujen vähennysten jälkeen, jääneestä tulosta on maksettava tuloveroa tuloveroprosentin mukaisesti. **Osakeyhtiöiden tuloveroprosentti on 20 %.**

Vähennykset verotuksessa

Vähennuskelpoisia menoja ovat yritystoiminnan tulonhankkimisesta tai sen säilyttämisestä aiheutuneet menot. **Yleisimpiä vähennuskelpoisia kuluja ovat** yritysmuodosta riippumatta:

- o Perustamiskulut
- o Vuokraus- tai majoitustoiminnan vastikkeet ja ylläpitokulut
- o Korjausmenot (vuosikorjaukset)
- o Kalusteet, laitteet ja tarvikkeet (ml. pienhankinnat)
- o Edustuskulut (50 %), markkinointikulut ja neuvottelukulut



- o YEL-vakuutus ja muut vakuutukset
- o Työterveyshuolto
- o Työvaatteet
- o Jäsenmaksut
- o Koulutusmenot
- o Ammattikirjallisuus ja lehdet
- o Myyntisaamisten luottotappiot
- o Lahjoitukset ja sponsorimaksut
- o Rahoitus- ja korkokulut

Kirjanpitoon voidaan kirjata **kuluja, joita ei katsota verotuksessa ollenkaan vähennyskelpoisiksi**. Tällaisia kuluja ovat muun muassa tuloverot ja sanktioluonteiset maksuseuraamukset, kuten pysäköintivirhemaksut ja verohallinnon laiminlyömisestä aiheutuneet kulut. Lisäksi vähennyskelvottomia ovat muut kulut, jotka eivät liity tulonhankkimiseen tai sen säilyttämiseen.

Yritysmuodosta huolimatta vähennyskelpoisiin kuluihin pätee hyvin usein samat säännöt, mutta eroavaisuuksiakin löytyy. **Alla eroavaisuuksia elinkeinonharjoittajan ja osakeyhtiön vähennyskelpoisista kuluista.**

Elinkeinonharjoittajat:

- o Palkka- ja henkilöstömenot
 - Yksityinen elinkeinonharjoittaja ei voi maksaa itselleen palkkaa.
 - Puolisolle tai alle 14-vuotiaalle lapselle maksettu palkka ja sivukulut eivät ole vähennyskelpoisia
 - Yksityisöt eivät ole yritystoiminnan kuluja, eikä siten vaikuta verotettavaan tuloon
 - Työntekijöille maksetut palkat ja sivukulut ovat vähennyskelpoisia.
- o Työhuonevähennys
 - Yritystoiminnan verotuksessa voi tehdä työhuonevähennyksen todellisten työtilan kustannusten tai kaavamaisen vähennyksen mukaan.
- o Työmatkakulut
 - Yrittäjä ei voi maksaa itselleen päivärahoja tai kilometrikorvauksia
 - Jos autolla ajetuista kilometreistä alle puolet ovat työajoja, yrittäjä saa kilometrikorvauksia vastaavan verovähennyksen työajokilometreiltä.
 - Jos autolla ajetuista kilometreistä yli puolet ovat työajoja, auto lasketaan yritystoiminnan varallisuudeksi, jolloin kaikki autosta syntyvät kulut merkitään kirjanpitoon (polttoaineet, korjauskulut tai vakuutusmaksut). Kulut ovat vähennyskelpoisia verotuksessa yritystoiminnan osalta, yksityiskäytön osuus ei ole vähennyskelpoista.

Osakeyhtiöt:

- o Palkka- ja henkilöstömenot



9

- Yrittäjän itselle tai muille maksama palkka on vähennyskelpoinen kulu.
- Omistaja voi hyödyntää myös luontaisetuja kuten ateria-, puhelin- ja autoetua.
- Työhuonevähennys
 - Vähennystä ei tehdä osakeyhtiön veroilmoituksella vaan omistajan henkilökohtaisella veroilmoituksella
 - TAI yrittäjä voi vuokrata asunnossa olevaa työtilaa yhtiölleen. Tällöin yrittäjälle syntyy henkilökohtaisessa verotuksessa verotettavaa vuokratuloa ja yritykselle vähennyskelpoista menoa.
- Työmatkakulut
 - Yrittäjä voi maksaa itselleen yrityksestä verovapaita päivärahoja työmatkoista
 - Yrittäjä voi maksaa itselleen yrityksestä verovapaita kilometrikorvauksia oman auton työmatkakäytöstä
 - Kulut ovat vähennyskelpoisia yritystoiminnassa ja henkilökohtaisessa verotuksessa verovapaita tuloja.

Poistot verotuksessa

Poistojen osalta sovelletaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain säännöksiä. Vuokraustoiminnassa ja majoitustoiminnassa poistot voidaan tehdä rakennusten, pitkävaikutteisten menojen sekä kalusteiden ja kodinkoneiden poistamattomasta hankintamenosta.

Kiinteistön rakennuksen hankintameno voidaan vähentää poistoina rakennustyyppiin mukaan, joko seitsemän prosentin tai neljän prosentin mukaan.

7 % poistamattomasta hankintamenosta, jos rakennustyyppi on:

- myymälä
- varasto
- tehdas
- työpaja
- voima-asema
- tai muu vastaava rakennus

4 % poistamattomasta hankintamenosta, jos rakennustyyppi on:

- asuinrakennus
- toimistorakennus
- tai muu vastaava rakennus

Kulumattoman omaisuuden hankintamenosta ei voi tehdä poistoja. Tällaisia hankintamenoja ovat muun muassa osakkeet, maapohjat ja liittymät. Liittymien osalta poikkeuksena on siirto- ja palautuskelvottomat liittymät, joita pidetään pitkävaikutteisina menoina, jolloin poisto on mahdollinen.

Vuokraus- tai majoitustilan perusparannusmenot lisätään kohteen hankintahintaan tai vähennetään poistoina tilanteen mukaan. **Pitkävaikutteiset**

menot vähennetään tasapoistoina todennäköisenä vaikutusaikanaan tai seuraavan kymmenen vuoden aikana. Poistamatta jäänyt tasapoisto lisätään huoneiston tai rakennuksen hankintamenuon.

Pitkävaikutteisia menoja ovat muun muassa:

- o vuokrahuoneiston tai majoitustilan peruserämenot
- o vähennyskelpoiset liittymismaksut
- o pitkäaikaisista mainoskampanjoista aiheutuneet menot
- o aineettomat oikeudet, joita ei voida erikseen luovuttaa
- o vuokrataan tasaus- ja asfaltointimenot
- o kertakorvaukset maa-alueiden käyttöoikeudesta
- o vuokrahuoneiston parvekelasit

Peruserämenojen poistojen edellytyksenä on, että verovelvollinen on itse tehnyt tai teettänyt sekä maksanut peruserän.

Kalusteiden ja kodinkoneiden hankintamenot voidaan vähentää poistoina verotuksessa. **Poistot tehdään menojäätöpoistoina ja poisto on enintään 25 % menojäätöstä.** Poistamaton hankintamenu voidaan vähentää kokonaisuudessaan sinä verovuonna, kun hankintamenu on verovuoden alussa enintään 1 200 euroa tai se on tuhoutunut.

Lisätietoa poistoista elinkeinoverotuksessa saa verohallinnon syventävästä ohjeesta: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/102183/poistot-elinkeinoverotuksessa2/>

Peitelty osingon riski

Peiteltyllä osingolla tarkoitetaan yhtiön osakkaalle tai tämän omaiselle annettua perusteetonta rahanarvoista etuutta, jota ei ole asianmukaisesti verotettu tai josta ei ole maksettu asianmukaisia veroja yhtiön toimesta.

Airbnb-toiminnassa kirjanpitoon saattaa herkästi eksyä kuluja, jotka voivat viitata enemmän yrittäjän yksityiskäyttöön kuin varsinaiseen liiketoimintaan. Tämä lisää riskiä peitelty osingon tulkinnasta.

Peitelty osinko verotetaan kokonaan osakkaan ansiotulona. Näissä tapauksissa verotettavaksi tuloksi katsotaan käyvän hinnan ja käytetyn hinnan erotus.

Yleisesti peitelty etuus on kirjattu yhtiön kirjanpitoon vähennyskelpoiseksi kulueräksi ja vähennetään siten verotuksesta. Tätä pidetään verotuksessa perusteettomana vähennyksenä, joka oikaistaan yhtiön verotuksessa.

Peitelty osinko voi siis tulla kalliiksi, sillä maksettavaksi tulevat veronkorotukset ja viivästyskorot, niin osakkaalle kuin yhtiölle. Tämän vuoksi, suositellaan Rantalaisen veroasiantuntijoiden puoleen kääntymistä matalalla kynnyksellä, jos tulkinnanvaraisuutta esiintyy.

Lisätietoa peitelty osingosta saa verohallinnon syventävästä ohjeesta: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48147/peitelty-osinko9/>