Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalouden koulutusohjelma

Taloushallinto

2013

Veera Aulanen

KIINTEISTÖISTÄ JA OSAKEHUONEISTOISTA SAADUN VUOKRATULON VEROTUS

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma | Taloushallinto

Kevät 2013 | 73 sivua

Ohjaaja: Pirjo Varanka

Veera Aulanen

KIINTEISTÖISTÄ JA OSAKEHUONEISTOISTA SAADUN VUOKRATULON VEROTUS

Tämä opinnäytetyö käsittelee kiinteistöistä ja osakehuoneistoista saadun vuokratulon verotusta yksityishenkilöiden sekä liikkeen- ja ammatinharjoittajien näkökulmasta. Verotusta käsitellään elinkeinotoiminnan sekä henkilökohtaisen tulolähteen osalta. Verotoimistossa työskentely on osoittanut, että vuokratulon verotus on haastavaa monille kirjanpitäjille. Haastavimmaksi on osoittautunut vuokratulon tulolähteen määrittäminen sekä kulujen vähentäminen.

Tämän työn tavoitteena on auttaa ymmärtämään, minkä tulolähteen tuloksi vuokratulo milloinkin katsotaan ja mitkä vuokraustoiminnasta aiheutuneet kulut ovat vähennyskelpoisia. Lisäksi työssä annetaan ohjeistusta asiaan kuuluvien verolomakkeiden täytössä. Näitä verolomakkeita ovat *Esitäytetty veroilmoitus*, 7H *Vuokratulot – Osakehuoneistot*, 7K *Vuokratulot – Kiinteistöt*, 5 *Elinkeinotoiminnan veroilmoitus - Liikkeen- ja ammatinharjoittajat*, 8B *Luettelo elinkeinoyhtymän ja liikkeen- tai ammatinharjoittajan käyttöomaisuuskiinteistöistä* ja 62 *Erittely varauksista arvonmuutoksista ja kuluvan käyttöomaisuuden poistoista*. Vuokratulon verotusta havainnollistetaan lisäksi syventävillä esimerkeillä, jotka ovat muokattuja verotoimisto työskentelyssä havaituista tilanteista.

Vuokratulon verotuksessa haastavinta ja myös tärkeintä on oikean tulolähteen määrittäminen sekä kulujen vähennyskelpoisuuden ymmärtäminen. Tulolähteen määrittäminen on ratkaiseva osa vuokratulon verotusta, sillä se määrittää minkä verolain mukaan vuokratuloa verotetaan ja millä verolomakkeella se ilmoitetaan. Kulujen vähennyskelpoisuuden ymmärtäminen on tärkeää etenkin verotettavan vuokratulon määrittämisessä. Jos tulolähteen määritys sekä kulujen vähennyskelpoisuus hallitaan, ei verolomakkeiden täyttämisen pitäisi aiheuttaa ongelmia.

ASIASANAT:

vuokratulot, tulolähdejako, verotus, kiinteistö, osakehuoneisto, pääomatulo, verolomake, elinkeinotoiminnan tulolähde, henkilökohtainen tulolähde

BACHELOR´S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business | Financial Management

Spring 2013 | 72 pages

Instructor: Pirjo Varanka

Veera Aulanen

THE TAXATION ON RENTAL INCOME FROM REAL ESTATES AND CONDOMINIUMS

This thesis discusses the taxation on rental income from real estates and condominiums from private persons' and practitioners' points of view. The taxation concerning of business and personal source of income is discussed. The working in tax office has shown that the taxation on rental income is challenging for many accountants. The most challenging issue in the taxation on rental income is to determine the right source of income and to understand which cost are deductible.

The thesis' objective is to help understand which is the rental income's source of income in different situations and which of the renting costs are deductible. The thesis also provides instructions for filling in relevant tax forms. The taxation of rental income is also demonstrated with advanced examples, which are modified from the situations detected in the tax office.

The most challenging issue in the taxation on rental income and also the most important one is to determine the right source of income and to understand which cost are deductible. The determination of source of income is a crucial part in the taxation on rental income because it determines which tax law is applied in taxation and in which tax form the rental income is reported. It is also important to understand which costs are deductible, especially when determining the taxable rental income. The filling in of tax forms is not a problem if the determination of source of income and deductible costs are managed.

KEYWORDS:

rental income, source of income, taxation, real estate, condominium, unearned income, taxform, business source of income, personal source of income

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO **6**

2 VUOKRATULO **8**

2.1 Vuokratulon määritelmä 8

2.2 Kiinteistön määritelmä 9

2.3 Osakehuoneistojen määritelmä 10

3 KIINTEISTÖN JA OSAKEHUONEISTON TULOLÄHTEEN MÄÄRITTÄMINEN **12**

3.1 Yleistä tulolähteistä 12

3.2 Elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluminen 15

3.3 Maatalouden tulolähteeseen kuuluminen 16

3.4 Henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluminen 17

4 VUOKRATULON VEROTUS **18**

4.1 Vuokratulo ja siihen rinnastettavat korvaukset 18

4.2 Vuokratuloon kohdistuvien kulujen vähentäminen 19

4.3 Yksityishenkilöt 23

4.4 Liikkeen- ja ammatinharjoittajat 34

4.4.1 Henkilökohtainen tulolähde 34

4.4.2 Elinkeinotoiminnan tulolähde 47

4.5 Verotuksen toimittaminen 56

5 SYVENTÄVIÄ ESIMERKKEJÄ **58**

5.1 Vuokratun kiinteistön tulolähde 58

5.2 Puolisoiden yhdessä omistama kiinteistö elinkeinotoiminnan käytössä 59

5.3 Lapselle vuokrattu kiinteistö 63

5.4 Vähäinen vuokra 65

5.5 Vuokraustoiminnan tappio 67

6 YHTEENVETO **69**

LÄHTEET **71**

LIITTEET

Liite 1. Valtion tuloveroasteikko vuodelta 2012

KUVAT

Kuva 1. Lomake 7H Vuokratulot – Osakehuoneistot
Kuva 2. Esitäytetyn veroilmoituksen takasivu
Kuva 3. Lomake 7K Vuokratulot – Kiinteistöt
Kuva 4. Esitäytetyn veroilmoituksen takasivu
Kuva 5. Lomake 7K – Vuokratulot – Kiinteistöt
Kuva 6. Esitäytetty veroilmoitus, pääomatulot ja luovutustappiot
Kuva 7. Esitäytetty veroilmoitus, pääomatuloista tehtävät vähennykset
Kuva 8. Lomake 5 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan kulut
Kuva 9. Lomake 7H Vuokratulot – Osakehuoneistot
Kuva 10. Esitäytetty veroilmoitus, pääomatulot ja luovutustappiot
Kuva 11. Esitäytetty veroilmoitus, pääomatuloista tehtävät vähennykset
Kuva 12. Lomake 5 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan kulut
Kuva 13. Lomake 5 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan tuotot
Kuva 14. Lomake 5 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan kulut
Kuva 15. Lomake 62 Erittely varauksista arvonmuutoksista ja kuluvan käyttöomaisuuden poistoista, kohta C
Kuva 16. Lomake 8B Luettelo elinkeinoyhtymän ja liikkeen- tai ammatinharjoittajan käyttöomaisuuskiinteistöistä 2012
Kuva 17. Lomake 5 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan varat
Kuva 18. Lomake 5 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan tuotot
Kuva 19. Lomake 5 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan kulut
Kuva 20. Lomake 8B Luettelo elinkeinoyhtymän ja liikkeen- tai ammatinharjoittajan käyttöomaisuuskiinteistöistä 2012
Kuva 21. Lomake 5 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan varat

1 JOHDANTO

Työskennellessäni verotoimistossa sain huomata, että vuokratulon verotus oli haastavaa monille kirjanpitäjille. Suurimpana ongelmana oli, että vuokratulot ja niihin kohdistuvat kulut ilmoitettiin väärän tulolähteen tulona ja kuluna. Kaikilla verovelvollisia voi olla kolme eri tulolähdettä: elinkeinotoiminnan tulolähde, maatalouden tulolähde ja henkilökohtainen tulolähde. Oikean tulolähteen määrittäminen on ratkaisevaa vuokratulon verotuksessa, sillä tulolähde määrittää sen, mitä verolakia verotukseen sovelletaan. Ongelmia aiheutti myös kulujen vähennysoikeuden ymmärtämättömyys. Vuokrattuun huoneistoon tai kiinteistöön kohdistuvat kulut voidaan vähentää niiden luonteen mukaan kokonaan verovuonna tai poistoina kymmenen vuoden aikana. On myös sellaisia kuluja, joita ei saa vähentää lainkaan vuokratulosta.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on auttaa määrittämään vuokratulolle oikea tulolähde, selventää kulujen vähennysoikeutta sekä antaa ohjeistusta asiaan kuuluvien verolomakkeiden täyttämisessä. Aihetta käsitellään yksityishenkilöiden sekä liikkeen- ja ammatinharjoittajien näkökulmasta. Päälähteinä on toiminut elinkeinoverolaki, tuloverolaki sekä verohallinnon ohjeet.

Työni ensimmäisessä osassa kerron yleisesti vuokratulosta ja sen yleisimmistä lähteistä, eli kiinteistöistä ja osakehuoneistoista. Toisessa osassa perehdytään tulolähteisiin ja siihen, miten vuokratulon verotus elinkeinotulolähteessä ja henkilökohtaisessa tulolähteessä toimitetaan. Vuokratulon verotusta maatalouden tulolähteessä ei tässä opinnäytetyössä käsitellä. Teoriaa havainnollistetaan tyypillisillä esimerkeillä ja niiden perusteella täytetyillä verohallinnon lomakkeilla. Kolmannessa osassa tutkitaan haastavampia vuokratulon verotukseen liittyviä tilanteita, joita verotoimistossa työskennellessäni havaitsin.

Toimeksiantajanani on Taivassalossa sijaitseva Annan Tilitoimisto. Se on vuonna 1995 perustettu auktorisoitu tilitoimisto. Yrittäjä on KLT-kirjanpitäjä. Henkilökuntaan kuuluu yrittäjän lisäksi seitsemän työntekijää. Toivoisin, että toimek-

siantajani lisäksi opinnäytetyöstäni hyötyisivät myös muut tilitoimistot ja yksityishenkilöt.

2 VUOKRATULO

Kiinteistön tai osakehuoneiston vuokrauksessa omistaja eli vuokranantaja antaa vuokralaiselle käyttöoikeuden kiinteistöön tai osakehuoneistoon. Käyttöoikeuden kautta vuokralainen saa oikeudellista valtaa käyttää vuokranantajan omistamaa kiinteistöä tai osakehuoneistoa. Korvauksena käyttöoikeudesta vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokraa. Vuokra on vuokranantajalle verotettavaa tuloa. Vuokran lisäksi on myös muita vuokralaisen maksamia maksuja, jotka luetaan verotuksessa vuokratuloksi.

2.1 Vuokratulon määritelmä

Vuokratuloksi katsotaan vuokralaisen rahana tai rahanarvoisena suorituksena maksama korvaus oikeudesta käyttää vuokranantajan omistamaa kiinteistöä tai osakehuoneistoa (Veronmaksajat 2013). Rahanarvoisena suorituksena voidaan esimerkiksi pitää vuokralaisen asunnossa tekemää kunnostustyötä. Otetaan esimerkiksi tilanne, jossa Pentti vuokraa Kallelle omistamansa osakehuoneiston. Osakehuoneiston olohuoneen tapetit ovat huonokuntoiset ja Kalle ehdottaakin tapettien vaihtamista. Pentti suostuu tähän ja hankkii Kallelle uutta tapettia. He sopivat, että Kalle laittaa itse uudet tapetit ja vähentää seuraavan kuun vuokrasta 100 euroa korvauksena tapettien laittamisesta. Kalle siis suoritti osan vuokrastaan tekemällä kunnostustyötä asunnossa.

Verotuksessa vuokratulona pidetään myös vuokralaisen vuokranantajalle maksamia muita maksuja. Tällaisia muita maksuja ovat esimerkiksi vesimaksu, autopaikan vuokra sekä lämmöstä ja sähköstä maksettu korvaus. (Verohallinto 2012a.)

Oikeus vuokratulon perimiseen perustuu vuokrasopimukseen, jonka vuokranantaja tekee vuokralaisen kanssa (Oikeusministeriö 2013). Vuokrasopimus kannattaa tehdä aina kirjallisesti. Siinä olisi hyvä sopia ainakin vuokran määrästä, maksupäivästä, korottamistavasta, vuokratakuusta, vuokrasuhteen kestosta ja

muista ehdoista. Vuokrasopimus voi olla joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassaoleva. Määräaikaisessa sopimuksessa on tiedossa, milloin vuokrasuhde päättyy. Toistaiseksi voimassaoleva sopimus päättyy vasta, kun vuokralainen tai vuokranantaja irtisanoo sen. (Kuluttajavirasto 2011.)

2.2 Kiinteistön määritelmä

Kiinteistöjä koskevien lakien määritelmät kiinteistöstä poikkeavat hieman toisistaan. Poikkeavuudet koskevat pääasiassa sitä, mitä kiinteistöön kuuluu. Maakaaressa ei varsinaisesti ole määritelty kiinteistöä. Kyseisen lain esitöissä kuitenkin sanotaan, että kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä (Jokela ym. 2008, 23). Kiinteistönmuodostamislain mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja muulla rekisteriyksiköllä muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä (Kiinteistönmuodostamislaki 1995).

Kiinteistönmuodostamislain mukaan kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (Kiinteistönmuodostamislaki 1995). Oikeusministeriön esitteessä *Kiinteistöön liittyviä tärkeitä käsitteitä* on vielä laajennettu kiinteistön käsitettä. Sen mukaan kiinteistöön kuuluvat sen alueella olevat rakennukset, puut, pensaat sekä muut alueella olevat kiinteät esineet ja laitteet. Yhdellä kiinteistöllä voi olla useita rakennuksia sekä asuntoja. Pelkkä asunto tai rakennus ei oikeudellisesti ole kiinteistö. (Oikeusministeriö 2013.)

Kiinteistössä voi olla joko yksi tai useampi omistaja. Jos kiinteistössä on monta omistajaa, kyseessä on murto-osainen yhteisomistus. Jokainen omistaja omistaa kiinteistöstä tietyn murtoluvun osoittaman osuuden. Omistusosuus voi olla esimerkiksi 1/2 tai 1/5. Yhteisomistus syntyy yleensä kahden tai useamman henkilön ostaessa kiinteistön tai saadessa perinnänjaossa osuuden kiinteistös-

tä. Kiinteistö on omistajalleen kiinteää omaisuutta. (Verohallinto 2012b; Oikeusministeriö 2013).

Kiinteistörekisteriin kiinteistöinä merkitään tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, luonnonsuojelulainsäädännön nojalla perustetut suojelualueet, lunastuksen perusteella erotetut alueet, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Muina rekisteriyksikköinä kiinteistörekisteriin merkitään usealle kiinteistölle yhteisesti kuuluvat alueet ja tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet. Kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt yksilöidään kiinteistötunnuksella. Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistötunnuksen lisäksi yksikön perustamistiedot, pinta-ala, osuudet yhteisiin alueisiin sekä tietoja erilaisista kiinteistön käyttöön vaikuttavista oikeuksista ja rajoituksista (Maanmittauslaitos 2013).

2.3 Osakehuoneistojen määritelmä

Osakehuoneistojen taustalla ovat asunto-osakeyhtiöt. Asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 1 luvun 2 §:ssä on määritelty, mikä asunto-osakeyhtiö on.

> *Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.*

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:ssä on annettu myös osakehuoneiston määritelmä:

> *Osakehuoneistolla tarkoitetaan sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden.*

Kerros-, rivitalo- ja paritaloasunnot ovat osakehuoneistoja. Osakehuoneiston omistaja omistaa asunto-osakeyhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat huoneiston hallintaan. Osakkeiden omistaja on näin ollen asunto-osakeyhtiön osakas. Yhtiön osakkaiden oikeudet, velvollisuudet ja vastuut määritellään sekä asunto-

osakeyhtiölaissa että yhtiöjärjestyksessä. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.) Osakehuoneistot ovat irtainta omaisuutta, johtuen siitä, että osakehuoneiston omistamisessa on oikeastaan kyse huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistamisesta. Kuten kiinteistöissä, myös osakehuoneistossa voi joko yksi tai useampi omistaja. Omistaminen on murto-osaista. (Oikeusministeriö 2013.)

Asunto-osakeyhtiö huolehtii rakennuksen ylläpidosta ja tarpeellisista korjauksista. Tämän vuoksi on tärkeää, että taloyhtiön talous ja kyky hoitaa asioita on kunnossa. Taloyhtiö ja osakkeenomistajat huolehtivat yhdessä rakennusten ja asuntojen kunnosta. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.)

Asunto-osakeyhtiön osakkaat maksavat taloyhtiölle yhtiövastiketta. Yhtiövastikkeella katetaan yhtiön menoja. Yhtiövastike voi koostua hoito-, rahoitus- ja kulutusperusteisista vastikkeista. Hoitovastikkeella katetaan ylläpitokuluja ja rahoitusvastikkeella yhtiölainan kuluja eli lyhennyksiä ja korkoja. Kulutusperusteinen vastike on esimerkiksi vesivastike, jolla katetaan yhtiön vesimaksuja. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599; KILA 2010.)

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 4 §:n mukaan, osakkeenomistajilla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Kun osakehuoneisto vuokrataan, saa vuokralainen käyttöoikeuden osakehuoneistoon ja vuokranantaja korvauksen vuokran muodossa.

3 KIINTEISTÖN JA OSAKEHUONEISTON TULOLÄHTEEN MÄÄRITTÄMINEN

Tulolähteen määrittäminen vuokratulon verotuksessa on ratkaisevaa. Ennen kuin voidaan miettiä, miten vuokratuloa verotetaan, täytyy tietää, mihin tulolähteeseen kiinteistö tai osakehuoneisto kuuluu. Kun tiedetään tulolähde, niin tiedetään myös, mitä lakia verotukseen sovelletaan.

3.1 Yleistä tulolähteistä

Verovelvollisella voi olla kolme tulolähdettä, jotka ovat

- elinkeinotoiminnan tulolähde
- maatalouden tulolähde
- henkilökohtainen tulolähde.

Tulolähde määrittää sen, minkä verolain mukaan verotettava tulo määritetään. Tulolähteet ovat erillisiä, joten ne on käsiteltävä verotuksessa erikseen. Eri tulolähteistä saatuja tuloja ei esimerkiksi voi yhdistää. Jokaisen tulolähteen tulo ilmoitetaan omalla veroilmoituksella. Jos verovelvollinen harjoittaa elinkeinotoimintaa, eli liike- ja ammattitoimintaa, on hänellä elinkeinotoiminnan tulolähde. Elinkeinotoiminnan tulolähteen tulo määritetään elinkeinoverolain (EVL) mukaan. Maataloutta harjoittavalla verovelvollisella on maatalouden tulolähde, jonka tulon määrittämiseen sovelletaan maatilatalouden tuloverolakia (MVL). Tulot, jotka eivät kuulu elinkeinotulolähteeseen tai maatalouden tulolähteeseen, kuuluvat henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Tällaisia tuloja ovat esimerkiksi verovelvollisen saamat palkkatulot ja eläketulot. Henkilökohtaisen tulolähteen verotukseen sovelletaan tuloverolakia (TVL). Huomioitavaa on, että tulolähdejako ei riipu yritysmuodosta. Kaikilla verovelvollisilla voi siis olla kolme eri tulolähdettä (Verohallinto 2012a).

Havainnollistetaan edellä kerrottua esimerkillä, jossa Matti Meikäläinen harjoittaa maataloutta. Hänen maataloudesta saamansa tulot kuuluvat maatalouden tulolähteeseen. Matti Meikäläinen päättää yhtiöittää maatilansa osakeyhtiöksi. Koska osakeyhtiö harjoittaa pelkästään maataloutta, on sillä yksi tulolähde ja se on maatalouden tulolähde. Sillä ei siis ole elinkeinotoiminnan tulolähdettä, vaikka näin voisi helposti erehtyä ajattelemaan.

Jos osakeyhtiö harjoittaisi maatalouden lisäksi elinkeinotoimintaa, sillä olisi myös elinkeinotoiminnan tulolähde. Osakeyhtiölle voisi muodostua vielä henkilökohtainen tulolähde, jos se harjoittaisi esimerkiksi asuinhuoneistojen vuokraustoimintaa. Tulolähteiden tulot ja kulut käsitellään tulolähteittäin niistä annettujen lakien mukaisesti. Kaikkien tulolähteiden tulosta osakeyhtiö maksaa yhteisöveron.

Oletetaan, että edellä mainitulla osakeyhtiöllä on muodostunut elinkeinotoiminnan tulolähde, maatalouden tulolähde ja henkilökohtainen tulolähde. Elinkeinotoiminnan tulolähteestä osakeyhtiölle syntyi verotettavaa tuloa 40 000 euroa, maatalouden tulolähteestä 20 000 euroa ja henkilökohtaisesta tulolähteestä 10 000 euroa. Osakeyhtiö maksaa kaikkien tulolähteidensä verotettavasta tulosta 24,5 prosentin yhteisöveron seuraavasti:

Elinkeinotoiminnan tulolähde

40 000 x 24,5 % = 9 800 euroa

Maatalouden tulolähde

20 000 x 24,5 % = 4 900 euroa

Henkilökohtainen tulolähde

10 000 x 24,5 % = 2 450 euroa

YHTEENSÄ 17 150 euroa

Seuraavana vuonna osakeyhtiölle syntyi elinkeinotoiminnasta tappiota 2 000 euroa. Maatalouden verotettava tulo oli 10 000 ja henkilökohtaisen tulolähteen 5 000. Osakeyhtiötä verotetaan seuraavasti:

Elinkeinotoiminnan tulolähde

Vahvistetaan 2 000 euron tappio

Tappiosta ei makseta veroa, vaan tappiot vahvistetaan tulolähteittäin ja vähennetään seuraavan kymmenen vuoden aikana niiden tulevista verotettavista tuloista. Tappiota ei siis voi vähentää muiden tulolähteiden verotettavasta tulosta.

Maatalouden tulolähde

10 000 x 24,5 % = 2 450 euroa

Henkilökohtainen tulolähde

5 000 x 24,5 % = 1 225 euroa

YHTEENSÄ 3 675 euroa

Seuraavana vuonna osakeyhtiölle syntyi elinkeinotoiminnasta verotettavaa tuloa 1 000 euroa, maataloudesta 20 000 euroa ja henkilökohtaisesta tulolähteestä 10 000 euroa. Osakeyhtiötä verotetaan seuraavasti:

Elinkeinotoiminnan tulolähde

Elinkeinotoiminnasta oli edellisenä vuonna vahvistettu 2 000 euron tappio. Tappiota vähennetään elinkeinotoiminnasta syntyneen verotettavan tulon määrään saakka.

1 000 – 1 000 = 0

Elinkeinotoiminnan verotettavaksi tuloksi tappion vähentämisen jälkeen tuli nolla, eli veroja ei elinkeinotoiminnan tulolähteestä tullut maksettavaksi. Tappiota jäi vielä käyttämättä 1 000 euroa.

Maatalouden tulolähde

20 000 x 24,5 % = 4 900 euroa

Henkilökohtainen tulolähde

10 000 x 24,5 % = 2 450 euroa

VEROT YHTEENSÄ 7 350 euroa

Kiinteistö ja osakehuoneisto voivat kuulua mihin tahansa edellä mainituista tulolähteistä. Ratkaisevaa kiinteistön ja osakehuoneiston tulolähteen määrittämisessä on se, minkä tulolähteen toimintaa ne eniten edistävät. (Ojala 2005.)

3.2 Elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluminen

Elinkeinoverolain 53 §:ssä on säädetty kiinteistön kuulumisesta elinkeinotulolähteeseen seuraavasti:

Kiinteistö kuuluu elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, jos sitä käytetään yksinomaan tai pääasiallisesti elinkeinotoimintaa välittömästi tai välillisesti edistäviin tarkoituksiin (Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360).

Yksinomaisella käytöllä tarkoitetaan, että kiinteistö on pelkästään elinkeinotoiminnan käytössä. Tällöin osakaan siitä ei saa olla muussa käytössä, esimerkiksi vuokrattuna. Pääasiallisella käytöllä tarkoitetaan, että kiinteistöstä yli puolet on elinkeinotoiminnan käytössä. Elinkeinotoiminnan käytön osuutta kiinteistöstä mitataan yleensä lattiapinta-alan mukaan. Muuta mittaustapaa voidaan käyttää vain erityistapauksissa. Jos esimerkiksi kiinteistöllä olevat tilat ovat hyvin erilaisia, voidaan mittaamisen perusteena käyttää kuutiotilavuutta. (Verohallinto 2013.)

Elinkeinotoimintaa välittömästi edistävänä käyttötarkoituksena voidaan pitää kiinteistön käyttämistä esimerkiksi tehtaana, työpajana tai liikkeenä. Kiinteistön käyttämistä esimerkiksi henkilökunnan asuntona tai muuna sosiaalitilana pidetään elinkeinotoimintaa välillisesti edistävänä käyttötarkoituksena. Kiinteistö ei kuitenkaan kuulu elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, jos sitä käytetään liikkeen- tai ammatinharjoittajan tai hänen perheensä vakituisena asuntona. (Verohallinto 2013.)

Osakehuoneiston on EVL 53 § 2 momentin mukaan katsottava kuuluvan elinkeinotulolähteeseen, jos sitä käytetään yksinomaan tai pääasiallisesti elinkeinotoiminnassa. Yksinomainen ja pääasiallinen käyttö ovat kuten edellä kiinteistöjen kohdalla. (Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360.)

Voidaan siis todeta, että vuokrattu kiinteistö tai osakehuoneisto kuuluu elinkeinotulolähteeseen seuraavien ehtojen täyttyessä:

- alle puolet on vuokrattu ulkopuoliselle
- vuokraamaton osa on elinkeinotoimintaa välittömästi tai välillisesti edistävässä käytössä

Henkilökunnalle asunnoksi vuokrattu kiinteistö tai osakehuoneisto kuuluu elinkeinotulolähteeseen, vaikka se olisi vuokrattu kokonaan.

3.3 Maatalouden tulolähteeseen kuuluminen

Maatalouden tulolähteeseen kuuluvat kaikki sellaiset kiinteistöt, joita käytetään maataloudessa. Kaikkien maatilan piirissä sijaitsevien rakennusten vuokratulo verotetaan maatalouden tulona. Rakennus voi olla esimerkiksi maatalouden tuotantorakennus, asuinrakennus tai vapaa-ajanasunto. Näistä rakennuksista saatu vuokratulo voi olla henkilökohtaista pääomatuloa vain, jos maatalous on lopetettu ja rakennukset on siirretty pois maatalouden tulolähteestä. (Verohallinto 2011.)

3.4 Henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluminen

Henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluvat kaikki ne kiinteistöt ja osakehuoneistot, joita ei käytetä maataloudessa eikä elinkeinotoiminnassa. Yksityishenkilön ulkopuoliselle vuokraamasta kiinteistöstä tai osakehuoneistosta saadut vuokratulot kuuluvat henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluu myös sellainen elinkeinotoiminnan käytössä oleva kiinteistö tai osakehuoneisto, josta yli puolet on vuokrattu ulkopuoliselle. (Verohallinto 2013.)

4 VUOKRATULON VEROTUS

Tässä opinnäytetyössä vuokratulon verotusta käsitellään yksityishenkilöiden sekä ammatin- ja liikkeenharjoittajien henkilökohtaisen tulolähteen ja elinkeinotoiminnan tulolähteen osalta. Maatalouden tulolähteeseen kuuluvan vuokratulon verotusta ei tässä opinnäytetyössä käsitellä.

4.1 Vuokratulo ja siihen rinnastettavat korvaukset

Verotuksessa vuokratulona pidetään vuokraa sekä sen yhteydessä perittyjä muita korvauksia. Tällaisia ovat esimerkiksi vesimaksut, sähkömaksut, lämpökorvaukset ja autopaikan vuokrat. Vuokratuloa ovat siis vuokran ja näiden muiden vuokran yhteydessä perittyjen korvausten yhteissumma. Vuokratulon verotus on maksuperusteista, eli verovuoden tuloksi hyväksytään verovuonna saadut tulot. (Verohallinto 2012a.)

Perittävän vuokran tulee olla käypää. Vuokran käypyyden arvioimiseen vaikuttaa kiinteistön tai osakehuoneiston kunto, sijainti sekä ikä. Arvioinnissa perittyä vuokraa verrataan usein samalla alueella sijaitsevien kiinteistöjen tai osakehuoneistojen vuokratasoon. Jos peritty vuokra ei ole käypää, vuokrauksesta syntyy yleensä tappiota. Vuokraustoiminnan tappiot ovat pääomatuloista vähennyskelpoisia. Liian pienen vuokran perimisellä voi olla tahallisesti tarkoitus saada aikaan tappiota. Tällöin pääomatuloista maksettavan veron määrä pienenee. Kun perittävä vuokra ei ole käypää, niin vuokrakuluja saa vähentää vain vuokratulon määrään saakka. (Verohallinto 2012a.)

Tilapäisistä syistä vuokratulo voi olla käypää vuokraa alhaisempi. Tällaisia tilanteita syntyy usein, jos vuokralainen asuu kiinteistössä tai huoneistossa remontin aikana. Hänen maksamansa vuokra tällaiselta ajalta on yleensä alennettu. Seuraavassa esimerkissä havainnollistetaan miten verotus toimitetaan, kun peritty vuokra ei ole käypää.

Hannu Hannukselalla omistaa osakehuoneiston. Hän on vuokrannut sen kaverilleen 150 eurolla kuukaudessa. Saman taloyhtiön samankokoisista ja samantasoisista huoneistoista on peritty vuokraa 350 euroa kuukaudessa. Vuokratuloja Hannu saa vuoden aikana yhteensä 1 800 euroa ja kuluja hän on maksanut huoneistosta 3000 euroa. Hannua ei haittaa vaikka vuokraustoiminta on tappiollista, sillä hän saa vähentää sen suurista pääomatuloistaan. Hannu ilmoittaa Verohallintoon vuokraustoiminnan tappioksi 1 200 euroa.

Verohallinnosta otetaan kuitenkin yhteyttä Hannuun ja kysytään, miksi peritty vuokra ei ole ollut käypää. Hannu kertoo, että hän on auttanut kaveriaan ja vuokrannut asunnon tälle edulliseen hintaan. Verohallinto kuitenkin ilmoittaa, että vuokraustoiminnan tappiota ei hyväksytä, koska peritty vuokra ei ole käypää. Kuluja hyväksytään vähennettäväksi ainoastaan vuokratulon määrään saakka, eli 1 800 euroa. Täten Hannun vuokratulot ja vähennettäväksi hyväksytyt kulut ovat yhtäsuuret, joten vuokrauksesta ei syntynyt Hannulle pääomatuloista vähennyskelpoista tappiota eikä myöskään verotettavaa vuokratuloa.

4.2 Vuokratuloon kohdistuvien kulujen vähentäminen

Vuokratulon verotus on maksuperusteista, eli verovuoden vähennykseksi hyväksytään vain verovuonna maksetut kulut. Vuokratuloon kohdistuvat kulut voidaan kulujen luonteen mukaan vähentää kokonaisuudessaan niiden maksuvuonna tai sitten ne aktivoidaan ja vähennetään vuosittain poistoina. On myös sellaisia vuokrattuun kiinteistöön tai osakehuoneistoon kohdistuvia kuluja, joita ei saa vähentää lainkaan vuokratulosta, vaan ne lisätään kiinteistön tai huoneiston hankintamenoon. (Verohallinto 2012a.)

Vähennyskelpoiset kulut

Vuokrattuun kiinteistöön tai osakehuoneistoon kohdistuvista kuluista vähennyskelpoisia ovat muun muassa seuraavat vuokranantajan maksamat kulut:

- hoitovastikkeet sekä rahastoimattomat pääomavastikkeet

- vesi-, sähkö-, lämpö-, vakuutus- ja muut vastaavat maksut
- vuokralaisen hankkimisesta aiheutuneet menot
- vuokran perintäkulut ja vuokralaisen irtisanomiskulut
- riitojen hoitamisesta aiheutuneet kustannukset
- matkakulut asuntoon tehdyistä tarkastuksista ja esittelyistä
- vuokrattuun asuntoon tai kiinteistöön liittyvän velan korot, lainanhoitokulut sekä luoton nostamisesta aiheutuneet kulut
- kalustetun vuokrahuoneiston kalusteiden hankintakulut (kulujen suuruudesta riippuen)
- kiinteistövero
- vuosikorjauskulut.

(Suomen Vuokranantajat 2013).

Vähennyskelpoista on myös kiinteistöllä olevan rakennuksen hankintamenosta tehty poisto. Osakehuoneistoista ei voi tehdä poistoja. Sen sijaan osakehuoneistojen kohdalla poisto voidaan tehdä aktivoiduista kuluista. Tällaisia aktivoituja kuluja voivat esimerkiksi olla perusparannusmenot tai kalusteiden hankinnasta aiheutuneet kulut. (Verohallinto 2012a.)

Vuokranantaja saa vähentää kalustetun vuokrahuoneiston tai –kiinteistön kalustamisesta aiheutuneet todelliset kulut. Hankitut kodinkoneet ja kalusteet vähennetään laatunsa mukaan joko vuosikuluina tai poistoina. Mikäli todellisia kuluja ei selvitetä, hyväksytään vähennykseksi verohallinnon vuosittain vahvistama määrä. Vuonna 2012 vähennys kalustetun yksiön tai huoneen vuokrauksessa on enintään 40 euroa kuukaudessa. Vuokrattaessa suurempi huoneisto kalustettuna hyväksytään vähennykseksi enintään 60 euroa kuukaudessa. Vähennykset eivät riipu vuokralaisten lukumäärästä. (Verohallinto 2013.)

Yhtiövastikkeet

Yhtiövastikkeiden vähentämistä on rajoitettu. Hoitovastikkeet sekä kulutusperusteiset vastikkeet voidaan vähentää aina vuokratulosta. Pääomavastikkeet voidaan vähentää vain siltä osin, kuin ne on kirjattu taloyhtiölle tuloksi. Taloyhtiön kirjanpidossa rahastoidut pääomavastikkeet eivät siis ole vähennyskelpoisia. (Verohallinto 2012a.)

Rahastoinnin tarkoituksena on kerätä asunto-osakeyhtiölle varoja pääomasijoituksina. Rahastointimenettelyn käyttämisestä säädetään joko kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä tai sen käyttämisestä päättää yhtiökokous Rahastointimenettelyä käytetään yleensä kerättäessä osakkailta varoja muun muassa perusparannushankkeisiin tai niihin liittyvien lainojen maksuun. Rahastointimenettelyssä osakkaiden yhtiölle maksamia suorituksia ei käsitellä yhtiön tulona, vaan osakkaiden yhtiöön suorittamina pääomasijoituksina. Rahastoidut vastikkeet lisätään osakkeiden hankintamenoon ja huomioidaan luovutusvoittoa laskettaessa. Isännöitsijä on velvollinen antamaan tiedon siitä, onko vastikkeet tuloutettu vai rahastoitu. (KILA 2010.)

Tarkastellaan rahastointia asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa tiliristikkojen avulla:

Kirjaukset:	**Pääomavastikkeet**		**Pankkitili**	
Osakkaiden maksamat pääomavastikkeet		20 000	20 000	

	Rahastoidut pääomavastikkeet		**Rahasto**	
Pääomavastikkeiden rahastointi	20 000			20 000

Tilien päättäminen:	**Tuloslaskelma**		**Tilien päättäminen:**	**Tase**	
Pääomavastikkeet		20 000	Rakennusrahasto		20 000
Rahastoidut pääomavastikkeet	20 000		Pankkitili	20 000	

Osakkaiden maksamat pääomavastikkeet kirjataan yhtiön kirjanpidossa ensin tuloksi, eli tuloslaskelman eräksi. Kirjaus tehdään per pankkitili an pääomavastikkeet. Rahastoinnissa pääomavastikkeet siirretään rahastoon, eli taseen eräksi. Tällöin pääomavastikkeet eivät tuloudu yhtiön kirjanpidossa. Kirjaus tehdään per rahastoidut pääomavastikkeet an rahasto. Tilit pääomavastikkeet ja rahastoidut pääomavastikkeet päättyvät tuloslaskelmaan. Tuloslaskelman debet ja kredit puolet ovat niiden osalta yhtä suuret, eli tulosvaikutus on nolla. Rahastotili ja pankkitili päättyvät taseeseen. Jos rahastointikirjausta ei olisi tehty, pääomavastikkeet olisivat tuloutuneet. (KILA 2010.)

Vuosikorjausmenot ja perusparannusmenot

Vuosikorjauksen tarkoituksena on saattaa rakennus tai huoneisto alkuperäiseen kuntoon. Vuosikorjauksena pidetään esimerkiksi kuluneen laminaatin vaihtamista samantasoiseen laminaattiin tai seinien maalaamista tai tapetoimista. Vuosikorjausmenot vähennetään kerralla vuokratulosta sinä vuonna, jona ne on suoritettu. (Verohallinto 2012a.)

Perusparannuksena pidetään omaisuuden laajennus-, muutos-, uudistus- tai muuta vastaavaa toimenpidettä. Perusparannuksessa rakennusta siis laajennetaan tai muutetaan tasokkaammaksi, kun taas vuosikorjauksessa rakennus tai huoneisto saatettiin alkuperäiseen kuntoon. Esimerkiksi kylmän varastotilan muuttamista saunatilaksi pidetään perusparannuksena. (Verohallinto 2012a.)

Vuokratulla kiinteistöllä olevaan rakennukseen kohdistuvat perusparannusmenot lisätään rakennuksen poistamattomaan hankintamenoon. Tällöin perusparannusmenot tulevat vähennettäväksi vuokratulosta osana rakennuksesta tehtäviä poistoja. Vuokrattuun osakehuoneistoon kohdistuvat perusparannusmenot voidaan joko lisätä huoneiston hankintamenoon tai aktivoida erillisenä eränä ja vähentää vuotuisina poistoina vuokratulosta. Enimmäispoistoaikana pidetään EVL 24 §:n mukaista enimmäispoistoaikaa, joka on 10 vuotta. Poistot tehdään yleensä tasapoistoin. Osakkeenomistajan asunto-osakeyhtiön perusparannusrahastoon suorittamia vastikkeita ei saa vähentää vuokratulosta, edes poistoin. Ne on aina lisättävä osakehuoneiston hankintamenoon. (Verohallinto 2012a.)

Vuosikorjauskuluja ei saa vähentää eikä perusparannusmenoja aktivoida, jos osakehuoneisto tai kiinteistö remontoidaan sen hankinnan jälkeen, mutta ennen kuin se on otettu vuokrauskäyttöön. Tällaisessa tilanteessa sekä vuosikorjauskulut että perusparannusmenot lisätään huoneiston hankintamenoon (KHO 2000:51). Jos huoneisto tai kiinteistö otetaan vuosikorjauksen jälkeen muuhun kuin vuokrauskäyttöön tai jos se on ennen vuosikorjauksen suorittamista ollut muussa kuin vuokrauskäytössä, voidaan vain osa vuosikorjauskuluista katsoa kohdistuvan vuokratuloihin. Se osa, jota ei katsota kohdistuvan vuokratuloihin, on vähennyskelvotonta.

Jos perusparannus tehdään vuokralle annettavaan kiinteistöön tai huoneistoon, joka on aiemmin ollut omassa asumiskäytössä, katsotaan kustannusten kohdistuvan kokonaan vuokrauskäyttöön. Tällöin kiinteistöjen kohdalla perusparannusmenot lisätään rakennuksen poistamattomaan hankintamenoon ja vähennetään poistoin ja huoneistojen kohdalla lisätään joko sen hankintamenoon tai vähennetään tasapoistoina vuokratulosta. (Verohallinto 2012a.)

Hankintamenoon lisättävät kulut

Hankintamenoon lisättävä kulut ovat sellaisia, joita ei saa missään tilanteessa vähentää suoraan vuokratulosta. Hankintamenoon lisättäviä kuluja ovat muun muassa rahastoidut pääomavastikkeet, kiinteistönvälittäjälle suoritettu provisio ja vuokratun kiinteistön tai osakehuoneiston oston yhteydessä suoritettu varainsiirtovero. Lisäksi sellaiset vuosikorjaus- ja perusparannusmenot jotka ovat syntyneet osakehuoneiston tai kiinteistön hankinnan ja vuokrauskäyttöön siirtämisen välillä, tulee lisätä kiinteistön tai osakehuoneiston hankintamenoon. (Verohallinto 2012a.)

4.3 Yksityishenkilöt

Tässä luvussa käsitellään sellaisten yksityishenkilöiden vuokratulon verotusta, joilla ei ole elinkeinotoiminnan tulolähdettä. Yksityishenkilöille muodostuu elinkeinotoiminnan tulolähde, jos he ovat liikkeen- tai ammatinharjoittajia tai osak-

kaana henkilöyhtiössä. Vuokratulon verotusta ammatin- ja liikkeenharjoittajien osalta käsitellään luvussa 4.4.

Kuten jo aiemmassa luvussa todettiin, yksityishenkilön ulkopuoliselle vuokraama kiinteistö kuuluu henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Tällöin verotus toimitetaan tuloverolain mukaan. Tuloverolain 32 §:n mukaan vuokratulot ovat yksityishenkilöille pääomatuloa. Vuokrattuun kiinteistöön tai osakehuoneistoon kohdistuneet kulut ovat vähennyskelpoisia joko suoraan vuokratuloista tai pääomatuloista. (Tuloverolaki 1535/1992.)

Vuokratulosta vähennyskelpoisia ovat kaikki kohdassa 4.2.1 mainitut kulut, lukuunottamatta vuokrattuun asuntoon tai kiinteistöön kohdistuvan velan korkoja. Nämä korot ovat tulonhankkimisvelan korkoja ja ne vähennetään pääomatuloista. Vuokraustoiminnan tulosta laskettaessa näitä ei siis oteta huomioon.

Mikäli yksityishenkilöllä on vuokratuloja kiinteistöistä, hänen tulee täyttää lomake 7K *Vuokratulot - Kiinteistö*. Jos hänellä on vuokratuloja osakehuoneistosta, hänen tulee täyttää lomake 7H *Vuokratulot - Osakehuoneistot*. Täytetty lomake palautetaan verohallintoon esitäytetyn veroilmoituksen liitteenä. Lomakkeella lasketaan vuokraustoiminnan tulos tai tappio. Siinä ilmoitetaan saadut vuokratulot sekä kaikki muut vuokraukseen liittyvät kulut paitsi edellä mainitut vuokrattuun asuntoon tai kiinteistöön kohdistuvat korot. Korot ilmoitetaan esitäytetyllä veroilmoituksella tulohankkimisvelan korkoina. Seuraavassa esimerkissä tarkastellaan vuokratulon verotusta ja verolomakkeiden täyttämistä kiinteistön osalta.

Matti Meikäläinen omistaa As Oy Kultalampi 6 B –huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Huoneisto on ollut vuokrattuna Petra Palokalle 1.1.-31.12.2012 välisenä aikana. Vuonna 2012 Matti oli saanut vuokratuloja huoneistosta 300 euroa kuukaudessa, eli 3 600 euroa vuodessa. Huoneistoon liittyviä kuluja Matti oli vuoden 2012 aikana maksanut 7 268 euroa. Kulut jakaantuivat seuraavasti: yhtiövastikkeet 2 600 euroa (hoitovastikkeet 1 000 euroa ja rahastoidut pääomavastikkeet 1 600 euroa), vesimaksut 300 euroa, lämpömaksut 200 euroa, huoneiston hankintaa varten otetun lainan korot 400 euroa, pankin lainasta pe-

rimät kulut 18 euroa, seinien maalaus ja tapetointi 750 euroa ja parvekkeen lasitus 3 000 euroa. Verotettavan vuokratulon laskemiseksi Matti täyttää lomakkeen 7H *vuokratulot, osakehuoneistot* (kuva 1.).

VERO SKATT

7H VUOKRATULOT Osakehuoneistot V

Ilmoita tällä lomakkeella osakehuoneistoista saamasi vuokratulot. HUOM! Jos omistat vain osan vuokratusta huoneistosta (esim. puolisot), ilmoita vain oma osuutesi vuokratulosta ja siihen kohdistuvista kuluista.

Ilmoita kiinteistöstä saamasi vuokratulo lomakkeella 7K.

1 HENKILÖTIEDOT

Nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus
Meikäläinen Matti	**010165-111A**

2012

2 VUOKRATULO OSAKEHUONEISTOISTA

2.1 Asunto- tai kiinteistöyhtiön nimi ja huoneiston nro	Omistus-osuus	Vuokralaisen nimi	Vuokrattuna ajalla (pp.kk-pp.kk)
As Oy Kultalampi 6 B	**100%**	**Palokka Petra**	**01.01-31.12**

Vuokratulo/vuosi euro	snt	Maksetut yhtiövastikkeet ja vesimaksut/vuosi 1) euro	snt	Muut kulut (selvitä lisätiedoissa) 2) euro	snt	Verotettava vuokratulo/-tappio (vuokratulon ja kulujen erotus) euro	snt
3600	**00**	**1300**	**00**	**1268**	**00**	**1032**	**00**

2.2 Asunto- tai kiinteistöyhtiön nimi ja huoneiston nro	Omistus-osuus	Vuokralaisen nimi	Vuokrattuna ajalla (pp.kk-pp.kk)

Vuokratulo/vuosi euro	snt	Maksetut yhtiövastikkeet ja vesimaksut/vuosi 1) euro	snt	Muut kulut (selvitä lisätiedoissa) 2) euro	snt	Verotettava vuokratulo/-tappio (vuokratulon ja kulujen erotus) euro	snt

7

2.3 Asunto- tai kiinteistöyhtiön nimi ja huoneiston nro	Omistus-osuus	Vuokralaisen nimi	Vuokrattuna ajalla (pp.kk-pp.kk)

Vuokratulo/vuosi euro	snt	Maksetut yhtiövastikkeet ja vesimaksut/vuosi 1) euro	snt	Muut kulut (selvitä lisätiedoissa) 2) euro	snt	Verotettava vuokratulo/-tappio (vuokratulon ja kulujen erotus) euro	snt

		euro	snt			euro	snt
Vuokratulot yhteensä/vuosi, brutto (oma osuutesi)	975	**3600**	**00**	**Verotettava vuokratulo/vuosi yhteensä, netto** (oma osuutesi) (siirrä veroilmoituksen kohtaan 4.1)	75	**1032**	**00**
				Vuokraustoiminnan tappio/vuosi yhteensä, netto (oma osuutesi) (siirrä veroilmoituksen kohtaan 4.2)	101		

☐ Huoneisto sijaitsee ulkomailla.	Ilmoita ulkomailta saamiisi vuokratuloihin kohdistuvat verot ja huoneistoon kohdistuvat korot lisätiedoissa. Ilmoita, mitä veroja olet maksanut sekä verojen ja korkojen määrä.

1) Vähennä vain se osa kuluista, joka kohdistuu vuokrattuun huoneiston osaan. Vähennä kotimaiseen vuokrattuun huoneistoon kohdistuvat tulonhankkimisvelan korot esitäytetyn veroilmoituksen kohdassa 7.7. Älä vähennä korkoja tällä lomakkeella. Älä vähennä rahastoituja vastikkeita tällä lomakkeella. Rahoitusvastike on vähennyskelpoinen kulu vain silloin, kun se on luettu tuloksi yhtiön kirjanpidossa. Tiedon tuloutuksesta tai rahastoinnista saat isännöitsijältä.

2) Vähennä vuosikorjauskulut tällä lomakkeella kulujen maksuvuonna. Perusparannusmenot huomioidaan laskettaessa huoneiston luovutusvoittoa. Vaihtoehtoisesti voit vähentää perusparannusmenot tällä lomakkeella 10 vuoden tasapoistoina.

Säilytä kuitit itselläsi. Verotoimisto pyytää niitä tarvittaessa.

Pääomatulojen tuloveroprosentti on 30 ja pääomatulojen 50 000 euroa ylittävältä osalta 32. Tarkempia ohjeita vuokratulojen verotuksesta saat Internetistä osoitteesta www.vero.fi ja Verohallinnon palvelunumerosta 020 697 002.

3 LISÄTIETOJA

Muut kulut: lämpö 200 euroa, pankin perimät kulut huoneiston hankintaa varten otetusta lainasta 18 euroa, seinien maalaus ja tapetointi 750 euroa, poisto parvekkeen lasituksesta 300 euroa (parvekkeen lasitus maksanut yhteensä 3000 euroa, poistetaan 10 vuodessa tasapoistoina)

V

Päiväys	Allekirjoitus ja puhelinnumero
12.03.2013	**0401234567**

VEROH 3011 11.2012

Tyhjennä *Tulosta*

Kuva 1. Lomake 7H Vuokratulot – Osakehuoneistot

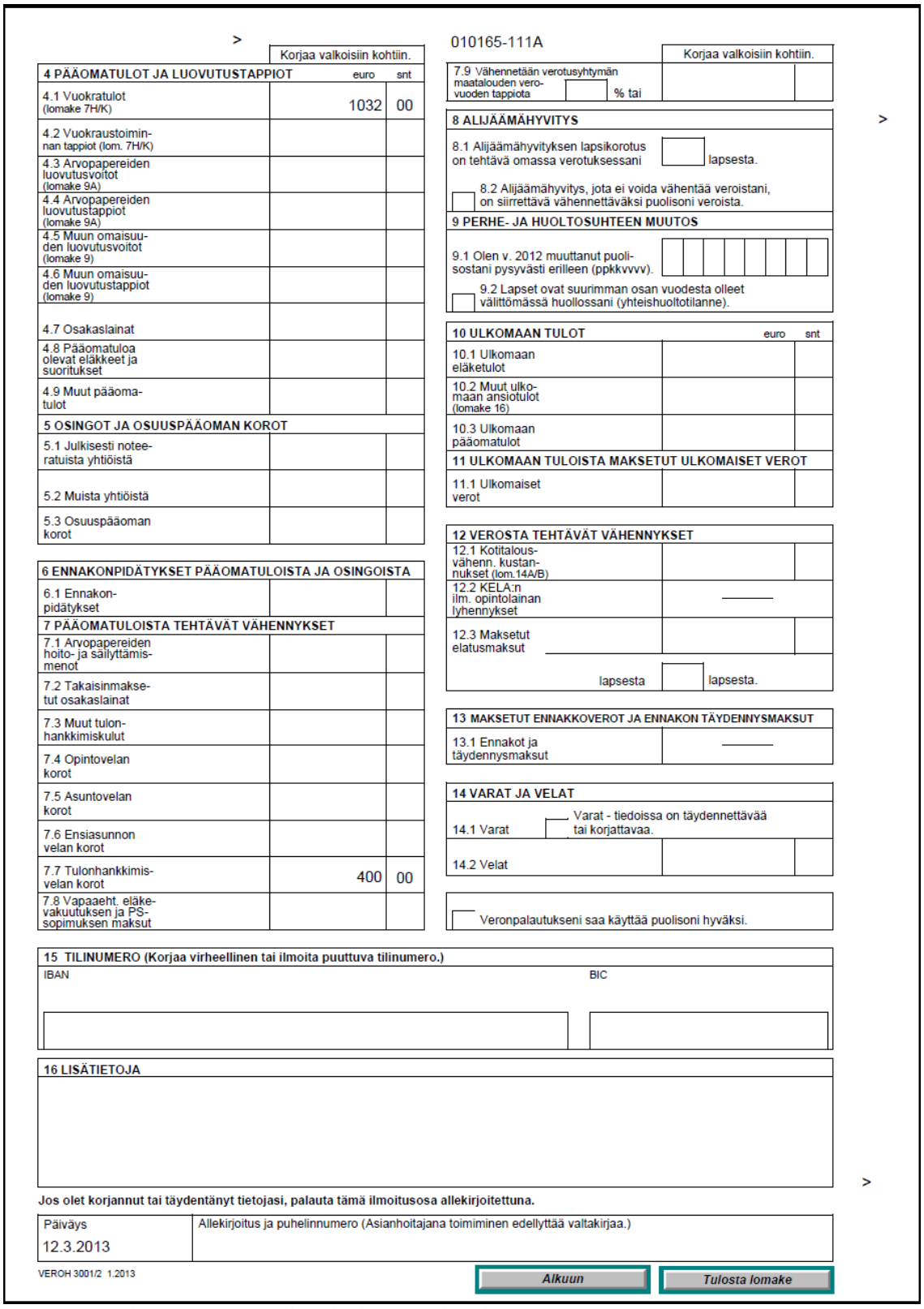
Kohdassa *Vuokratulot/vuosi* on ilmoitettu Petra Palokan Matille suorittamat vuokrat vuoden 2012 aikana. *Maksetut yhtiövastikkeet ja vesimaksut* kohdassa on ilmoitettu hoitovastikkeet 1 000 euroa sekä vesimaksut 300 euroa. Pääomavastikkeet eivät ole vähennyskelpoisia, sillä ne on rahastoitu. Ne lisätään huoneiston hankintamenoon ja huomioidaan luovutusvoittoa laskettaessa, jos huoneisto joskus mahdollisesti myydään. Kohdassa *Muut kulut* on ilmoitettu lämpömaksut 200 euroa, pankin perimät kulut huoneiston hankintaa varten otetusta lainasta 18 euroa, seinien maalauksesta ja tapetoinnista aiheutuneet kulut 750 euroa sekä parvekkeen lasituksen poisto 300 euroa. Seinien maalauksesta ja tapetoinnista aiheutuneet kulut saadaan vähentää kerralla kokonaan, sillä ne ovat vuosikorjausta. Niillä saatetaan huoneisto alkuperäiseen kuntoon eikä tasokkaammaksi, jolloin kyse olisi perusparannuksesta.

Parvekkeen lasituksessa sen sijaan on kyse perusparannuksesta, sillä sen kautta huoneistosta on tullut tasokkaampi. Perusparannusmenot voidaan joko lisätä huoneiston hankintamenoon, jolloin ne tulevat vähennettäväksi luovutusvoittoa laskettaessa tai sitten kustannukset voidaan aktivoida ja poistaa kymmenen vuoden aikana tasapoistoin. Matti päätyi jälkimmäiseen, sillä hän haluaa saada mahdollisimman paljon kuluja vuosittain, jotta verotettavaa vuokratuloa ei jäisi niin paljoa. Hänellä ei myöskään ole aikomusta myydä asuntoa tulevaisuudessa, sillä hän on suunnitellut muuttavansa sinne, kun hän viidentoista vuoden päästä jää eläkkeelle. Kustannusten aktivoinnista tehtävillä vuosittaisilla poistoilla Matti saa nopeiten hyödyn kuluista. Poisto perusparannusmenoista on laskettu seuraavasti:

perusparannusmenot : poistoaika = 3 000 euroa : 10 vuotta = 300 euroa

Verotettava vuokratulo 1 032 euroa on saatu vähentämällä vuokratuloista maksetut maksetut hoitokulut ja vesimaksut sekä muut kulut. Koska Matilla ei ole muita vuokra-huoneistoja, verotettava vuokratulo siirretään myös kohtaan 75 *verotettava vuokratulo / vuosi yhteensä*, *netto* ja vuokratulot/vuosi kohtaan 975 *vuokratulot yhteensä/vuosi, brutto*. Jos Matilla olisi ollut muita osakehuoneistoja vuokrattuna, hän olisi laskenut huoneistokohtaisesti verotettavan vuokratulon ja kohtaan 75 laskenut niiden yhteissumman ja kohtaan 975 kaikkien huoneistojen

bruttovuokratulot yhteensä. Jos vuokraustoiminta olisi tappiollista, se olisi merkitty kohtaan 101 *Vuokraustoiminnan tappio/vuosi yhteensä, netto*.



> Korjaa valkoisiin kohtiin.

4 PÄÄOMATULOT JA LUOVUTUSTAPPIOT	euro	snt
4.1 Vuokratulot (lomake 7H/K)	1032	00
4.2 Vuokraustoiminnan tappiot (lom. 7H/K)		
4.3 Arvopapereiden luovutusvoitot (lomake 9A)		
4.4 Arvopapereiden luovutustappiot (lomake 9A)		
4.5 Muun omaisuuden luovutusvoitot (lomake 9)		
4.6 Muun omaisuuden luovutustappiot (lomake 9)		
4.7 Osakaslainat		
4.8 Pääomatuloa olevat eläkkeet ja suoritukset		
4.9 Muut pääomatulot		
5 OSINGOT JA OSUUSPÄÄOMAN KOROT		
5.1 Julkisesti noteeratuista yhtiöistä		
5.2 Muista yhtiöistä		
5.3 Osuuspääoman korot		
6 ENNAKONPIDÄTYKSET PÄÄOMATULOISTA JA OSINGOISTA		
6.1 Ennakonpidätykset		
7 PÄÄOMATULOISTA TEHTÄVÄT VÄHENNYKSET		
7.1 Arvopapereiden hoito- ja säilyttämismenot		
7.2 Takaisinmaksetut osakaslainat		
7.3 Muut tulonhankkimiskulut		
7.4 Opintovelan korot		
7.5 Asuntovelan korot		
7.6 Ensiasunnon velan korot		
7.7 Tulonhankkimisvelan korot	400	00
7.8 Vapaaeht. eläkevakuutuksen ja PS-sopimuksen maksut		

010165-111A

Korjaa valkoisiin kohtiin.

7.9 Vähennetään verotusyhtymän maatalouden verovuoden tappiota ☐ % tai

8 ALIJÄÄMÄHYVITYS >

8.1 Alijäämähyvityksen lapsikorotus on tehtävä omassa verotuksessani ☐ lapsesta.

☐ 8.2 Alijäämähyvitys, jota ei voida vähentää veroistani, on siirrettävä vähennettäväksi puolisoni veroista.

9 PERHE- JA HUOLTOSUHTEEN MUUTOS

9.1 Olen v. 2012 muuttanut puolisostani pysyvästi erilleen (ppkkvvvv). ☐☐☐☐☐☐☐☐

☐ 9.2 Lapset ovat suurimman osan vuodesta olleet välittömässä huollossani (yhteishuoltotilanne).

10 ULKOMAAN TULOT	euro	snt
10.1 Ulkomaan eläketulot		
10.2 Muut ulkomaan ansiotulot (lomake 16)		
10.3 Ulkomaan pääomatulot		
11 ULKOMAAN TULOISTA MAKSETUT ULKOMAISET VEROT		
11.1 Ulkomaiset verot		

12 VEROSTA TEHTÄVÄT VÄHENNYKSET		
12.1 Kotitalousvähenn. kustannukset (lom.14A/B)		
12.2 KELA:n ilm. opintolainan lyhennykset	———	
12.3 Maksetut elatusmaksut		
lapsesta	☐	lapsesta.

13 MAKSETUT ENNAKKOVEROT JA ENNAKON TÄYDENNYSMAKSUT	
13.1 Ennakot ja täydennysmaksut	———

14 VARAT JA VELAT		
14.1 Varat	☐ Varat - tiedoissa on täydennettävää tai korjattavaa.	
14.2 Velat		

☐ Veronpalautukseni saa käyttää puolisoni hyväksi.

15 TILINUMERO (Korjaa virheellinen tai ilmoita puuttuva tilinumero.)

IBAN BIC

16 LISÄTIETOJA >

Jos olet korjannut tai täydentänyt tietojasi, palauta tämä ilmoitusosa allekirjoitettuna.

Päiväys	Allekirjoitus ja puhelinnumero (Asianhoitajana toiminen edellyttää valtakirjaa.)
12.3.2013	

VEROH 3001/2 1.2013

Alkuun Tulosta lomake

Kuva 2. Esitäytetyn veroilmoituksen takasivu

Kuvassa 2 on esitäytetyn veroilmoituksen takasivu täytettynä Matin vuokraustoiminnan osalta. Veroilmoituksen kohtaan 4.1 *Vuokratulot* on siirretty lomakkeella 7H laskettu Matin verotettava vuokratulo (kuva 1., kohta 75). Jos Matille olisi lomakkeella 7H laskettaessa syntynyt vuokraustoiminnan tappiota (kohta 101), siirrettäisiin se esitäytetyn veroilmoituksen kohtaan 4.2 *Vuokraustoiminnan tappiot*. Matin osakehuoneiston hankintaa varten ottaman lainan korot ilmoitetaan kohdassa 7.7. *tulonhankkimisvelan korot*. Korkotietoja ei yleensä tarvitse itse täyttää, sillä ne tulevat verottajan tietoon suoraan pankeista. On kuitenkin aina tarkistettava, että vähennyskelpoiset korot ovat huomioitu veroilmoituksella vähennyksinä. Jos näin ei ole, täytyy korot itse täyttää lomakkeelle ja perustella lisätiedoissa, miksi korot ovat vähennyskelpoisia.

Matin verotettavaksi vuokratuloksi saatiin siis 1 032 euroa. Tämä on Matille pääomatuloa. Verotettava pääomatulo saadaan, kun pääomatuloista vähennetään siihen kohdistuvat vähennykset. Matin pääomatuloista vähennyskelpoista on tulonhankkimisvelan korot 400 euroa, jotka ovat aiheutuneet osakehuoneiston hankintaa varten otetusta lainasta. Verotettavasta pääomatulosta maksetaan veroa 30% ja yli 50 000 euron verotettavasta pääomatulosta 32 % (Verohallinto 2012c). Matin verotus pääomatulojen osalta on seuraavanlainen:

Pääomatulot	
Vuokratulot	1032,00
Pääomatuloista tehtävät vähennykset	
Tulonhankkimisvelan korot	400,00
VEROTETTAVA PÄÄOMATULO	**632,00**
MAKSETTAVA VERO 30%	**189,60**

Matti maksaa siis 632,00 euron verotettavasta pääomatulostaan 189,60 euroa veroa.

Tutkitaan vuokratulon verotusta ja lomakkeiden täyttämistä myös kiinteistön osalta seuraavan esimerkin avulla:

Hanna Hattula omistaa kiinteistön, jolla on 80 m²:n asuinrakennus. Rakennuksen poistamaton hankintameno on 50 000. Kiinteistö on ollut vuokrattuna Tauno Terävälle 1.1.-31.12.2012 välisenä aikana. Vuonna 2012 Hanna on saanut vuokratuloja kiinteistöstä 675 euroa kuukaudessa, eli yhteensä 8 100 euroa. Kiinteistöön kohdistuvia kuluja Hanna on maksanut 16 800 euroa. Kulut jakaantuivat seuraavasti: vesimaksut 300 euroa, sähkömaksut 700 euroa, kiinteistövero 100 euroa, yläkerran kylmän tilan muuttaminen asuintilaksi 15 000 euroa, muutosta varten otetun lainan korot 500 euroa ja pankin perimät kulut 200 euroa. Kiinteistön hankinnasta Hannalla ei ole lainaa. Verotettavan vuokratulon laskemiseksi Hanna täyttää lomakkeen 7K *Vuokratulot – Kiinteistöt*.

VERO SKATT

7K VUOKRATULOT Kiinteistö

7

Ilmoita tällä lomakkeella kiinteistöstä saamasi vuokratulot. HUOM! Jos omistat vain osan vuokratusta kiinteistöstä (esim. puolisot), ilmoita vain oma osuutesi vuokratulosta ja siihen kohdistuvista kuluista. Kiinteistöyhtymät ilmoittavat kiinteistökohtaisesti yhdellä lomakkeella. Ilmoita osakehuoneistosta saamasi vuokratulo lomakkeella 7H.

1 HENKILÖTIEDOT

Nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus
Hanna Hattula	**010151-123A**

2012

2 VUOKRATULO KIINTEISTÖSTÄ

Kiinteistön nimi tai kiinteistötunnus ja sijaintikunta	Kiinteistö sijaitsee ulkomailla 1)	Omistusosuus	Rakennuksesta vuokrattu pinta-ala
927-445-15-0	☐	**100%**	**80** m²

Vuokralaisen nimi	Vuokrattuna ajalla (pp.kk - pp.kk)	euro	snt
Tauno Terävä	**01.01-31.12**		
Vuokratulo yhteensä/vuosi, brutto (oma osuutesi) 977		**8100**	**00**
Vähennä vain se osa kuluista, joka kohdistuu kiinteistön vuokrattuun osaan (oma osuutesi)			
Vuosikorjauskulut –			
Muut vuokratuloon kohdistuvat kulut (selvitä lisätiedoissa) 2) –		**1300**	**00**
Verovuoden poistot kohdasta 3.8 –		**2600**	**00**
Verotettava vuokratulo/vuosi, netto (siirrä oma osuutesi veroilmoituksen kohtaan 4.1) 96 =		**4200**	**00**
Vuokraustoiminnan tappio/vuosi, netto (siirrä oma osuutesi veroilmoituksen kohtaan 4.2) 101 =			

K

3 POISTOLASKELMA (rakennusten vuokratulta osalta)

Enimmäispoistoprosentit	7 % Myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja tms. rakennus 4 % Asuin-, toimisto- tms. rakennus				25 % Kiinteistöön kuuluva irtain omaisuus	
3.1 Poistoprosentti	1. rakennus:	4 %	2. rakennus:	%	Irtain omaisuus:	%
	euro	snt	euro	snt	euro	snt
3.2 Rakennuksen ja/tai irtaimiston hankintameno 3)	**90000**	**00**				
3.3 Poistamaton hankintameno verovuoden alkaessa	**50000**	**00**				
3.4 Lisäykset verovuoden aikana (erittelyt lisätiedoissa) +	**15000**	**00**				
3.5 Kohdat 3.3 ja 3.4 yhteensä =	**65000**	**00**				
3.6 Vähennys verovuoden aikana (esim. rakennuksen luovutushinta) -	**0**	**00**				
3.7 Poistamaton hankintameno (3.5 ja 3.6 erotus) =	**65000**	**00**				
3.8 Verovuoden poisto -	**2600**	**00**				
3.9 Poistamaton hankintameno verovuoden päättyessä =	**62400**	**00**				

1) Ilmoita ulkomailta saamiisi vuokratuloihin kohdistuvat verot ja kiinteistöön kohdistuvat korot lisätiedoissa. Ilmoita, mitä veroja olet maksanut sekä verojen ja korkojen määrä.

2) Merkitse tähän esim. vakuutusmaksut, kiinteistövero, sähkö-, lämpö-, vesi-, jätevesi-, puhtaanapito- ja maanvuokrakulut. Vähennä kotimaiseen vuokrattuun kiinteistöön kohdistuvat tulonhankkimisvelan korot esitäytetyn veroilmoituksen kohdassa 7.7. Älä vähennä korkoja tällä lomakkeella.

3) Rakennuksen hankintamenoon ei lueta tontin hankintahintaa eikä hankinnasta aiheutuneita kuluja, liittymismaksuja eikä korvauksia kadun ja viemärin rakentamisesta.

Säilytä kuitit itselläsi. Verotoimisto pyytää niitä tarvittaessa.

Pääomatulojen tuloveroprosentti on 30 ja pääomatulojen 50 000 euroa ylittävältä osalta 32. Tarkempia ohjeita vuokratulojen verotuksesta saat Internetistä osoitteesta www.vero.fi ja Verohallinnon palvelunumerosta 020 697 002.

4 LISÄTIETOJA

Rakennuksen yläkerran kylmätila muutettu asuintilaksi. Muutoksesta aiheutui kustannuksia yhteensä 15.000 euroa. Kustannukset on lisätty rakennuksen poistamattomaan hankintamenoon.
Muut kulut: vesimaksut 300 euroa, sähkömaksut 700 euroa, kiinteistövero 100 euroa, pankin perimät kulut muutostyötä varten otetusta lainasta 200 euroa.

7

Päiväys	Allekirjoitus ja puhelinnumero

VEROH 3012 4.2012

Tyhjennä lomake | Tulosta lomake

Kuva 3. Lomake 7K Vuokratulot - Kiinteistö

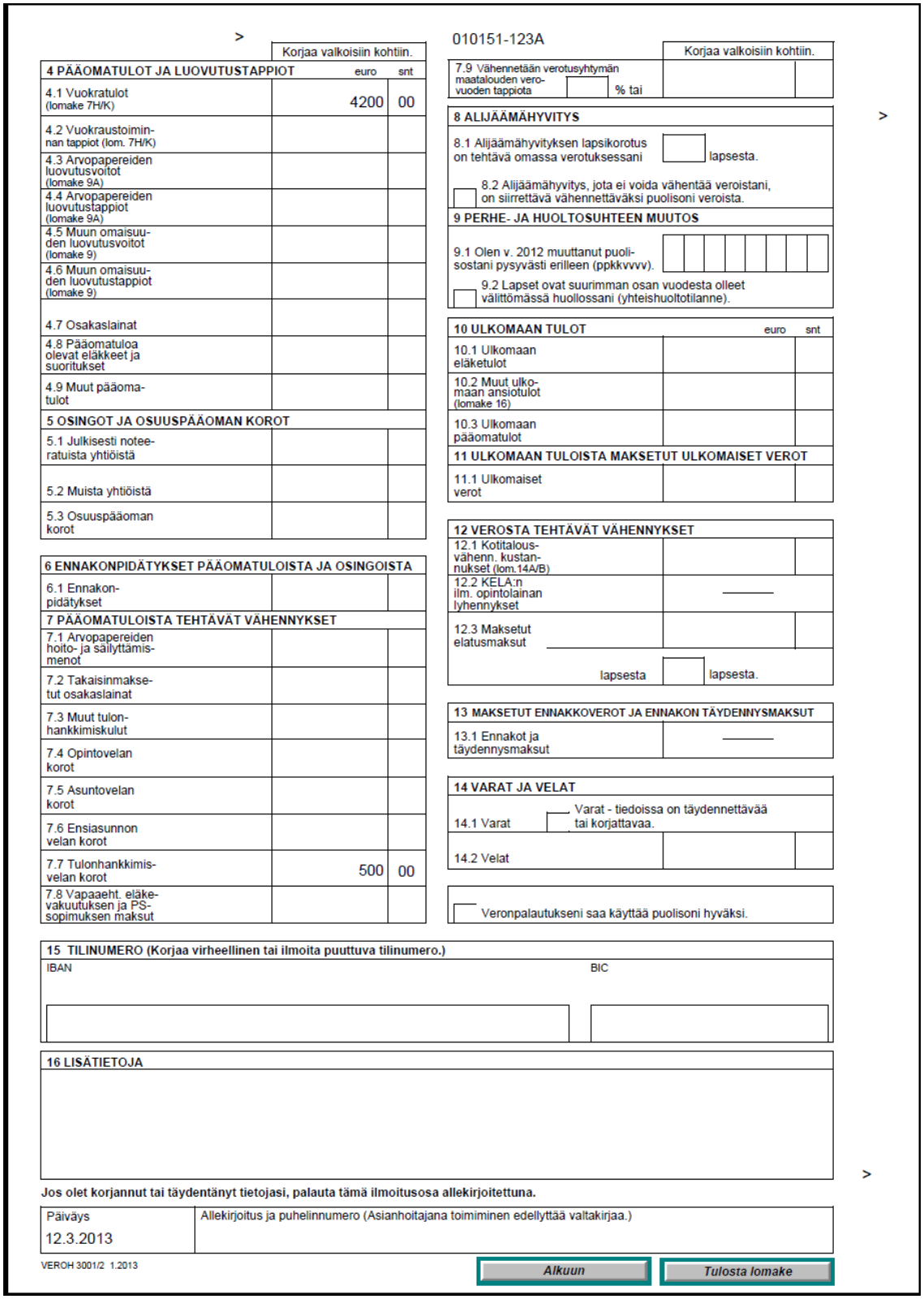
Kuvan 3. kohdassa 977 *Vuokratulo yhteensä / vuosi,* brutto on ilmoitettu Hannan verovuoden aikana saamat vuokratulot. Kohdassa *Muut vuokratuloon koh-*

distuvat kulut on merkitty vesimaksut, sähkömaksut, kiinteistövero ja pankin perimät kulut muutostyötä varten otetusta lainasta.

Kylmän tilan muuttaminen asuintilaksi on perusparannusta, sillä rakennuksesta on muutoksen myötä tullut tasokkaampi. Muutoksesta aiheutuneet kulut lisätään rakennuksen poistamattomaan hankintamenoon ja vähennetään vuosittain tehtävinä poistoina.

Tarkastellaan vielä lomakkeella olevaa poistolaskelmaa. Kohtaan 3.2 *Rakennuksen hankintameno* merkitään, kuinka paljon rakennuksesta on maksettu, kun se on hankittu. Hankintamenoon ei lueta tontin hankintahintaa, hankinnasta aiheutuneita kuluja, liittymismaksuja eikä kuluja kadun ja viemärin rakentamisesta. Kohdan 3.3. *Poistamaton hankintameno verovuoden alkaessa* on edellisen vuoden poistamaton hankintameno verovuoden päättyessä. Kohtaan 3.4. *Lisäykset verovuoden aikana* merkitään kaikki sellaiset kulut, jotka tulee lisätä hankintamenoon. Kohtaan 3.6. *Vähennys verovuoden aikana* merkitään esimerkiksi rakennuksen luovutushinta, mikäli se on myyty. Kun poistamattomaan hankintamenoon verovuoden alussa lisätään verovuoden aikaiset lisäykset ja vähennetään verovuoden aikaiset vähennykset, saadaan kohdan 3.7. *Poistamaton hankintameno*. Tästä poistamattomasta hankintamenosta lasketaan ja vähennetään poisto. Kun poisto on vähennetty, jäljelle jää poistamaton hankintameno verovuoden päättyessä (kohta 3.9). Tämä luku on seuraavan verovuoden poistamaton hankintameno verovuoden alkaessa.

Esimerkissä poiston määräksi saatiin 2 600 euroa (65 000 x 4 %) ja poistamattomaksi hankintamenoksi verovuoden päättyessä 62 400 euroa (65 000 – 2 600). Verotettavaa vuokratuloa syntyi 4 200 euroa. Verotettava vuokratulo on Hannalle pääomatuloa ja se merkitään hänen esitäytyn veroilmoituksensa takasivulle kohtaan 4.1 *Vuokratulot* (kuva 4.). Hannan rakennuksen muutostyötä varten ottaman lainan korot ovat pääomatuloista vähennyskelpoisia tulonhankkimisvelan korkoja. Ne merkitään esitäytetyn veroilmoituksen takasivulle kohtaan 7.7 *Tulonhankkimisvelan korot* (kuva 4.).



> Korjaa valkoisiin kohtiin.

010151-123A

4 PÄÄOMATULOT JA LUOVUTUSTAPPIOT	euro	snt
4.1 Vuokratulot (lomake 7H/K)	4200	00
4.2 Vuokraustoiminnan tappiot (lom. 7H/K)		
4.3 Arvopapereiden luovutusvoitot (lomake 9A)		
4.4 Arvopapereiden luovutustappiot (lomake 9A)		
4.5 Muun omaisuuden luovutusvoitot (lomake 9)		
4.6 Muun omaisuuden luovutustappiot (lomake 9)		
4.7 Osakaslainat		
4.8 Pääomatuloa olevat eläkkeet ja suoritukset		
4.9 Muut pääomatulot		
5 OSINGOT JA OSUUSPÄÄOMAN KOROT		
5.1 Julkisesti noteeratuista yhtiöistä		
5.2 Muista yhtiöistä		
5.3 Osuuspääoman korot		

6 ENNAKONPIDÄTYKSET PÄÄOMATULOISTA JA OSINGOISTA		
6.1 Ennakonpidätykset		
7 PÄÄOMATULOISTA TEHTÄVÄT VÄHENNYKSET		
7.1 Arvopapereiden hoito- ja säilyttämismenot		
7.2 Takaisinmaksetut osakaslainat		
7.3 Muut tulonhankkimiskulut		
7.4 Opintovelan korot		
7.5 Asuntovelan korot		
7.6 Ensiasunnon velan korot		
7.7 Tulonhankkimisvelan korot	500	00
7.8 Vapaaeht. eläkevakuutuksen ja PS-sopimuksen maksut		

Korjaa valkoisiin kohtiin.

7.9 Vähennetään verotusyhtymän maatalouden verovuoden tappiota ☐ % tai

8 ALIJÄÄMÄHYVITYS

8.1 Alijäämähyvityksen lapsikorotus on tehtävä omassa verotuksessani ☐ lapsesta.

☐ 8.2 Alijäämähyvitys, jota ei voida vähentää veroistani, on siirrettävä vähennettäväksi puolisoni veroista.

9 PERHE- JA HUOLTOSUHTEEN MUUTOS

9.1 Olen v. 2012 muuttanut puolisostani pysyvästi erilleen (ppkkvvvv). ☐☐☐☐☐☐☐☐

☐ 9.2 Lapset ovat suurimman osan vuodesta olleet välittömässä huollossani (yhteishuoltotilanne).

10 ULKOMAAN TULOT	euro	snt
10.1 Ulkomaan eläketulot		
10.2 Muut ulkomaan ansiotulot (lomake 16)		
10.3 Ulkomaan pääomatulot		
11 ULKOMAAN TULOISTA MAKSETUT ULKOMAISET VEROT		
11.1 Ulkomaiset verot		

12 VEROSTA TEHTÄVÄT VÄHENNYKSET		
12.1 Kotitalousvähenn. kustannukset (lom.14A/B)		
12.2 KELA:n ilm. opintolainan lyhennykset	———	
12.3 Maksetut elatusmaksut		
lapsesta	☐	lapsesta.

13 MAKSETUT ENNAKKOVEROT JA ENNAKON TÄYDENNYSMAKSUT	
13.1 Ennakot ja täydennysmaksut	———

14 VARAT JA VELAT		
14.1 Varat	☐ Varat - tiedoissa on täydennettävää tai korjattavaa.	
14.2 Velat		

☐ Veronpalautukseni saa käyttää puolisoni hyväksi.

15 TILINUMERO (Korjaa virheellinen tai ilmoita puuttuva tilinumero.)

IBAN BIC

16 LISÄTIETOJA

Jos olet korjannut tai täydentänyt tietojasi, palauta tämä ilmoitusosa allekirjoitettuna.

Päiväys	Allekirjoitus ja puhelinnumero (Asianhoitajana toimiminen edellyttää valtakirjaa.)
12.3.2013	

VEROH 3001/2 1.2013

Alkuun Tulosta lomake

Kuva 4. Esitäytetyn veroilmoituksen takasivu

Hannan verotus pääomatulojen osalta on seuraavanlainen:

Pääomatulot	
Vuokratulot	4 200
Pääomatuloista tehtävät vähennykset	
Tulonhankkimisvelan korot	500
VEROTETTAVA PÄÄOMATULO	**3 700**
MAKSETTAVA VERO 30%	**1 110**

Hannalle syntyi verotettavaa pääomatuloa 3 700 euroa. Tästä summasta Hanna maksaa 30% veroa, eli 1 110 euroa.

4.4 Liikkeen- ja ammatinharjoittajat

Liikkeen- ja ammatinharjoittajilla, kuten muillakin verovelvollisilla, voi olla kolme eri tulolähdettä. Tässä luvussa käsitellään vuokratulon verotusta henkilökohtaisessa tulolähteessä ja elinkeinotoiminnan tulolähteessä.

4.4.1 Henkilökohtainen tulolähde

Jos yli puolet elinkeinotoiminnan käytössä olevasta kiinteistöstä tai osakehuoneistosta on vuokrattu ulkopuoliselle, kuuluu kiinteistö liikkeen- tai ammatinharjoittajan henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Vuokratulot ja vuokrattuun osaan kohdistuvat kulut ilmoitetaan henkilökohtaisen tulolähteen tuloina ja kuluina. Elinkeinotoiminnan käytössä olevaan osaan kohdistuvat kulut ovat vähennyskelpoisia elinkeinotoiminnan veroilmoituksella. Selvitetään verotuksen toimittamista kiinteistöjen kohdalla seuraavan esimerkin avulla:

Kalle Kujanpää on ammatinharjoittaja. Hän omistaa kiinteistön, jolla olevan rakennuksen lattiapinta-ala on 200 m². Rakennus on toimisto, jonka poistamaton hankintameno on 80 000 euroa. Kallen elinkeinotoiminnan käytössä lattiapinta-alasta on 50 m² ja loput 150 m² hän on vuokrannut Yritys Oy:lle. Kiinteistöstä on

lattiapinta-alan mukaan laskettuna vuokrattu 75 % (150 : 200). Koska kiinteistöstä yli puolet on vuokrattu ulkopuoliselle, kuuluu kiinteistö Kallen henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Kalle on saanut kiinteistöstä vuokratuloa 10 000 euroa ja hän on maksanut kiinteistön hankintaa varten otetun lainan korkoja 600 euroa ja muita kuluja 5 000 euroa. Kulut jaetaan elinkeinotoiminnan tulolähteeseen ja henkilökohtaiseen tulolähteeseen pinta-alojen suhteessa.

Henkilökohtaisen tulolähteeseen kuuluva osuus kuluista:

$$\frac{\textit{vuokrattu pinta-ala}}{\textit{kiinteistön kokonaispinta-ala}} = \frac{150}{200} = 75\ \%$$

Osuus muista kuluista: 5 000 euroa x 75% = 3 750 euroa

Osuus korosta: 600 euroa x 75% = 450 euroa

Elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluva osuus kuluista:

$$\frac{\textit{elinkeinotoiminnan käytössä oleva pinta-ala}}{\textit{kiinteistön kokonaispinta-ala}} = \frac{50}{200} = 25\ \%$$

Osuus muista kuluista: 5 000 euroa x 25% = 1 250 euroa

Osuus korosta: 600 euroa x 25% = 150 euroa

Kalle ilmoittaa henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluvat vuokratulot sekä vuokrattuun osaan kohdistuneet muut kulut lomakkeella 7K *Vuokratulot – Kiinteistö* (kuva 5.). Lisäksi hän laskee lomakkeella poiston. Koska kyseessä on toimistorakennus, poisto lasketaan 4%:n mukaan poistamattomasta hankintamenosta. Poisto lasketaan rakennuksen vuokratulta osalta, sillä vuokratuloista vähennyskelpoista on vain vuokrattuun osaan kohdistuva poisto. Poiston laskemiseksi täytyy selvittää kuinka suuri osa poistamattomasta hankintamenosta kohdistuu vuokrattuun osaan.

rakennuksen poistamaton hankintameno x vuokrattu osa (%)

= 80 000 x 75 % = 60 000 euroa

vuokratulosta vähennyskelpoinen poisto

rakennuksen poistamaton hankintameno vuokratulta osalta x poistoprosentti

= 60 000 x 4 % = 2 400 euroa

Elinkeinotoiminnan käytössä olevaan osaan kohdistui poistamattomasta hankintamenosta siis 20 000 euroa (80 000 – 60 000). Tästä voidaan myös tehdä 4 %:n poisto, joka vähennetään elinkeinotoiminnan veroilmoituksella.

20 000 x 4 % = 800 euroa

VERO SKATT

7

7K VUOKRATULOT Kiinteistö

Ilmoita tällä lomakkeella kiinteistöstä saamasi vuokratulot. HUOM! Jos omistat vain osan vuokratusta kiinteistöstä (esim. puolisot), ilmoita vain oma osuutesi vuokratulosta ja siihen kohdistuvista kuluista. Kiinteistöyhtymät ilmoittavat kiinteistökohtaisesti yhdellä lomakkeella. Ilmoita osakehuoneistosta saamasi vuokratulo lomakkeella 7H.

1 HENKILÖTIEDOT

Nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus
Kalle Kujanpää	**020282-222B**

2012

2 VUOKRATULO KIINTEISTÖSTÄ

Kiinteistön nimi tai kiinteistötunnus ja sijaintikunta	Kiinteistö sijaitsee ulkomailla 1)	Omistusosuus	Rakennuksesta vuokrattu pinta-ala
853-408-17-36 Turku		**100%**	**150** m²

Vuokralaisen nimi	Vuokrattuna ajalla (pp.kk - pp.kk)		euro	snt
Yritys Oy	**01.01-31.12**			
Vuokratulo yhteensä/vuosi, brutto (oma osuutesi)		977	**10000**	**00**
Vähennä vain se osa kuluista, joka kohdistuu kiinteistön vuokrattuun osaan (oma osuutesi)				
Vuosikorjauskulut		–		
Muut vuokratuloon kohdistuvat kulut (selvitä lisätiedoissa) 2)		–	**3750**	**00**
Verovuoden poistot kohdasta 3.8		–	**2400**	**00**
Verotettava vuokratulo/vuosi, netto (siirrä oma osuutesi veroilmoituksen kohtaan 4.1)		96 =	**3850**	**00**
Vuokraustoiminnan tappio/vuosi, netto (siirrä oma osuutesi veroilmoituksen kohtaan 4.2)		101 =		

K

3 POISTOLASKELMA (rakennusten vuokratulta osalta)

Enimmäispoistoprosentit	**7 %** Myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja tms. rakennus **4 %** Asuin-, toimisto- tms. rakennus				**25 %** Kiinteistöön kuuluva irtain omaisuus	
3.1 Poistoprosentti	1. rakennus: %		2. rakennus: %		Irtain omaisuus: %	
	euro	snt	euro	snt	euro	snt
3.2 Rakennuksen ja/tai irtaimiston hankintameno 3)	**100000**	**00**				
3.3 Poistamaton hankintameno verovuoden alkaessa	**60000**	**00**				
3.4 Lisäykset verovuoden aikana (erittelyt lisätiedoissa) +						
3.5 Kohdat 3.3 ja 3.4 yhteensä =	**60000**	**00**				
3.6 Vähennys verovuoden aikana (esim. rakennuksen luovutushinta) -						
3.7 Poistamaton hankintameno (3.5 ja 3.6 erotus) =	**60000**	**00**				
3.8 Verovuoden poisto -	**2400**	**00**				
3.9 Poistamaton hankintameno verovuoden päättyessä =	**57600**	**00**				

1) Ilmoita ulkomailta saamiisi vuokratuloihin kohdistuvat verot ja kiinteistöön kohdistuvat korot lisätiedoissa. Ilmoita, mitä veroja olet maksanut sekä verojen ja korkojen määrä.

2) Merkitse tähän esim. vakuutusmaksut, kiinteistövero, sähkö-, lämpö-, vesi-, jätevesi-, puhtaanapito- ja maanvuokrakulut. Vähennä kotimaiseen vuokrattuun kiinteistöön kohdistuvat tulonhankkimisvelan korot esitäytetyn veroilmoituksen kohdassa 7.7. Älä vähennä korkoja tällä lomakkeella.

3) Rakennuksen hankintamenoon ei lueta tontin hankintahintaa eikä hankinnasta aiheutuneita kuluja, liittymismaksuja eikä korvauksia kadun ja viemärin rakentamisesta.

Säilytä kuitit itselläsi. Verotoimisto pyytää niitä tarvittaessa.

Pääomatulojen tuloveroprosentti on 30 ja pääomatulojen 50 000 euroa ylittävältä osalta 32. Tarkempia ohjeita vuokratulojen verotuksesta saat Internetistä osoitteesta www.vero.fi ja Verohallinnon palvelunumerosta 020 697 002.

4 LISÄTIETOJA

Muut vuokratuloon kohdistuvat kulut täytyy eritellä tässä.

7

Päiväys	Allekirjoitus ja puhelinnumero
12.3.2013	**0409876543**

VEROH 3012 4.2012

Tyhjennä lomake | Tulosta lomake

Kuva 5. Lomake 7K Vuokratulot - Kiinteistö

Lomakkeella 7K (kuva 5.) laskettu verotettava vuokratulo siirretään Kallen esitäytetylle veroilmoitukselle kohtaan 4.1 *Vuokratulot* (kuva 6.).

4 PÄÄOMATULOT JA LUOVUTUSTAPPIOT	euro	snt
4.1 Vuokratulot (lomake 7H/K)	3850	00
4.2 Vuokraustoiminnan tappiot (lom. 7H/K)		
4.3 Arvopapereiden luovutusvoitot (lomake 9A)		
4.4 Arvopapereiden luovutustappiot (lomake 9A)		
4.5 Muun omaisuuden luovutusvoitot (lomake 9)		
4.6 Muun omaisuuden luovutustappiot (lomake 9)		
4.7 Osakaslainat		
4.8 Pääomatuloa olevat eläkkeet ja suoritukset		
4.9 Muut pääomatulot		

Kuva 6. Esitäytetty veroilmoitus, pääomatulot ja luovutustappiot

Lisäksi Kallen esitäytetylle veroilmoitukselle merkitään kiinteistön hankintaa varten otetun velan korot kohtaan 7.7 *Tulonhankkimisvelan korot* siltä osin, kun ne kohdistuu vuokrattuun osaan kiinteistöstä (kuva 7.).

7 PÄÄOMATULOISTA TEHTÄVÄT VÄHENNYKSET		
7.1 Arvopapereiden hoito- ja säilyttämismenot		
7.2 Takaisinmaksetut osakaslainat		
7.3 Muut tulonhankkimiskulut		
7.4 Opintovelan korot		
7.5 Asuntovelan korot		
7.6 Ensiasunnon velan korot		
7.7 Tulonhankkimisvelan korot	450	00
7.8 Vapaaeht. eläkevakuutuksen ja PS-sopimuksen maksut		

Kuva 7. Esitäytetty veroilmoitus, pääomatuloista tehtävät vähennykset

Elinkeinotoimintansa käytön osuuden kustannuksista, poistosta sekä koroista Kalle voi vähentää elinkeinotoiminnan veroilmoituksellaan lomakkeella 5 *Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, liikkeen- ja ammatinharjoittajat* (kuva 8.). Vaihtoehtoisesti Kalle voisi tehdä työhuonevähennyksen. Kallen kohdalla työhuonevähennys olisi 760 euroa (Verohallinto 2013). Todellisten kulujen vähentäminen on verovelvollisen kannalta, niin tässä tapauksessa kuin yleisestikin, kannattavampaa.

5 Y-tunnus tai henkilötunnus 020282-222B - 2 -

2 Elinkeinotoiminnan kulut		Kirjanpito euro	snt		Verotus euro	snt
Ostot ja varastojen muutokset				333		
Ulkopuoliset palvelut				334		
Henkilöstökulut Palkat ja palkkiot				335		
Eläke- ja henkilösivukulut				336		
Poistot (erittely osassa IV tai lomakkeella 62)	337	800	00			
Vähennyskelpoinen osuus (EVL 24, 30-34, 36-41 §)				338	800	00
Edustuskulut	341					
Vähennyskelpoinen osuus 50 % (EVL 8 § 8 kohta)				342		
Vuokrat				343		
Muut vähennyskelpoiset kulut				344	1250	00
Korkokulut	346	150	00			
Vähennyskelpoinen osuus (osassa VII laskettu korko ei ole vähennyskelpoinen)				347	150	00
Muut rahoituskulut				349		
Varausten lisäykset				353		
Lisävähennykset (erittely sivulla 3 kohdassa VI B1 ja B2)				364		
Kirjanpidon ulkopuoliset vähennyskelpoiset kulut				354		
ELINKEINOTOIMINNAN VEROTUKSESSA VÄHENNYSKELPOISET KULUT YHTEENSÄ				355		

5

Kuva 8. Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan kulut

Kallen henkilökohtaisesta tulolähteestä verotettavaa vuokratuloa syntyi 3 850 euroa, joka on Kallella pääomatuloa. Tulonhankkimisvelan korot 450 euroa ovat Kallen pääomatuloista vähennyskelpoisia. Oletetaan, että Kallen elinkeinotoiminnasta syntyi verotettavaa tuloa 40 000 euroa. Se luetaan joko kokonaan ansiotuloksi tai osittain pääomatuloksi. Pääomatuloksi siitä voidaan lukea joko 20 % tai 10 % elinkeinotoiminnan nettovarallisuudesta laskettuna. Kallen elinkeinotoiminnan nettovarallisuus on 10 000 euroa. Tässä esimerkissä pääomatuloksi luetaan 20 % nettovarallisuudesta. Lasketaan Kallen elinkeinotoiminnan pääomatulo-osuus ja ansiotulo-osuus.

Pääomatulo-osuus

elinkeinotoiminnan nettovarallisuus x valittu prosentti

= 10 000 x 20 % = 2 000 euroa

Ansiotulo-osuus

elinkeinotoiminnan verotettava tulo – pääomatulo-osuus

= 40 000 – 2 000 = 38 000

Lasketaan, kuinka paljon Kalle joutuu maksamaan veroja ja muita maksuja ansiotuloistaan sekä pääomatuloistaan. Kallen kotikunta on Turku, jonka kunnallisveroprosentti vuonna 2012 oli 18,75 %. Kalle kuuluu evankelisluterilaiseen seurakuntaan ja maksaa kirkollisveroa 1 prosentin. (Veronmaksajat 2011.) Sairausvakuutuksen sairaanhoitomaksu vuonna 2012 oli 1,22 % ja päivärahamaksu 0,82 %. Yrittäjältä perittiin vuonna 2012 myös päivärahamaksusta lisärahoitusosuus, joka oli 0,15 %. Sekä päivärahamaksu että päivärahamaksun lisärahoitusosuus lasketaan yrittäjän eläkelaissa tarkoitetun vakuutuksen mukaisesta työtulosta. (Valtioneuvosto 2011.) Kallen yrittäjäeläkkeen mukainen työtulo vuonna 2012 oli 20 000 euroa.

Ansiotulot	***38 000,00***
Verot ja muut maksut ansiotuloista	
*Valtion tulovero **	*2 982,50*
515 + 17,5% x (38 000 – 23 900)	
*Kunnallisvero **	*7 125,00*
(38 000 x 18,75 %)	
*Kirkollisvero**	*380,00*
(38 000 x 1 %)	
*Sairaanhoitomaksu **	*260,00*

(20 000 x 1,30 %)	
Päivärahamaksu	*164,00*
(20 000 x 0,82%)	
Päivärahamaksun lisärahoitusosuus 0,15 %	*30,00*
(20 000 x 0,15%)	
Verot ja muut maksut ansiotuloista yhteensä	***10 941,50***

** Tässä esimerkissä ei ole huomioitu verotuksessa tehtäviä vähennyksiä. Valtion tulovero lasketaan normaalisti valtionverotuksessa verotettavasta tulosta. Kunnallisvero ja kirkollisvero lasketaan kunnallisverotuksessa verotettavasta tulosta. Sairausvakuutusmaksun sairaanhoitomaksu lasketaan yrittäjän eläkelaissa tarkoitetun vakuutuksen mukaisesta työtulosta, josta on tehty verotuksen vähennykset.* (Valtiovarainministeriö 2013.)

Pääomatulot

Vuokratulot	*3 850,00*
Elinkeinotoiminnan pääomatulo-osuus	*2 000,00*
Pääomatuloista tehtävät vähennykset	
Tulonhankkimisvelan korot	*450,00*
Verotettava pääomatulo	***5 400,00***
Vero pääomatuloista 30 %	***1 620,00***
VEROT YHTEENSÄ	***12 561,50***

Kalle maksaa 38 000,00 euron verotettavasta ansiotulostaan veroja yhteensä 10 941,50 euroa. Verotettavasta pääomatulostaan eli 5 400,00 eurosta hän maksaa veroa 1 620,00 euroa. Yhteensä hän maksaa veroja 12 561,50 euroa.

Valinta siitä, onko verotettava tulo kokonaan ansiotuloa tai osittain pääomatuloa, täytyy tehdä joko verovuosi erikseen. Kirjanpitäjät selvittävät laskelmien avulla, mikä on elinkeinonharjoittajalle edullisin tapa jakaa tulo. Verottaja jakaa tulon sen perusteella, mitä jakoperusteeksi on veroilmoituksella ilmoitettu. Verottaja ei automaattisesti jaa tuloa niin, että se olisi elinkeinonharjoittajalle edullisinta.

Tarkastellaan verotuksen toimittamista vielä osakehuoneistojen osalta seuraavan esimerkin avulla:

Parturi-kampaaja Riina Raikas omistaa As Oy Keskuskatu 7 C –nimisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Huoneiston koko on 80 m². Riinan elinkeinotoiminnan käytössä osakehuoneistosta on yksi huone, jonka pinta-ala on 20 m². Loput 60 m² pinta-alasta on vuokrattu Tmi Päivi Pääkölle, joka pitää tiloissa kauneushoitolaa. Huoneistosta on lattiapinta-alan mukaan laskettuna vuokrattu 75 % (60 m² : 80 m²). Koska huoneistosta on vuokrattu yli puolet, kuuluu huoneisto Riinan henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Päivi on maksanut Riinalle vuoden 2012 aikana vuokraa 6 000 euroa. Riina on maksanut huoneistosta kuluja yhteensä 5 300 euroa. Kulut jakaantuvat seuraavasti: yhtiövastikkeet 3 200 euroa (hoitovastikkeet 1 200 euroa ja taloyhtiön kirjanpidossa tuloutetut pääomavastikkeet 2 000 euroa), vesimaksut 400 euroa, sähkömaksut 300 euroa, lämpömaksut 600 euroa, Riinan elinkeinotoiminnan käytössä olevan huoneen seinien maalaus 500 euroa ja huoneiston hankintaa varten otetun lainan korot 300 euroa.

Riinan saamat vuokratulot ovat hänen henkilökohtaisen tulolähteensä vuokratuloa. Tästä vuokratulosta hän saa vähentää vain vuokrattuun osaan kohdistuneet kulut. Elinkeinotoiminnan käytössä olevaan osaan kohdistuneet kulut Riina voi vähentää elinkeinotoiminnan veroilmoituksellaan. Selvitetään lattiapinta-alan perusteella tulolähteiden osuudet kuluista. Riinan elinkeinotoiminnan käytössä

olevan huoneen seinien maalauksesta aiheutuneet kulut 500 euroa ovat kokonaisuudessaan elinkeinotoiminnassa vähennyskelpoista kulua.

Henkilökohtaisen tulolähteeseen kuuluva osuus kuluista:

$$\frac{\textit{vuokrattu pinta-ala}}{\textit{kiinteistön kokonaispinta-ala}} = \frac{60}{80} = 75\ \%$$

Osuus yhtiövastikkeista ja vesimaksuista: 3 600 x 75 % = 2 700 euroa

Osuus muista kuluista: 900 x 75% = 675 euroa

Osuus korosta: 300 euroa x 75 % = 225 euroa

Elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluva osuus kuluista:

$$\frac{\textit{elinkeinotoiminnan käytössä oleva pinta-ala}}{\textit{kiinteistön kokonaispinta-ala}} = \frac{20}{80} = 25\ \%$$

Osuus hoitovastikkeista ja vesimaksuista: 3 600 x 25 % = 900 euroa

Osuus muista kuluista: 900 x 25 % = 225 euroa sekä

elinkeinotoiminnan käytössä olevan huoneen seinien maalaus 500 euroa

Osuus korosta: 300 euroa x 25% = 75 euroa

Riina ilmoittaa henkilökohtaiseen tulolähteeseensä kuuluvan vuokratulon sekä siihen kohdistuvat kulut hoitovastikkeista, vesimaksuista ja muista kuluista lomakkeella 7H *Vuokratulot – Osakehuoneisto* (kuva 9.). Henkilökohtaiseen tulo-

lähteeseen kuuluvan osan korosta hän ilmoittaa esitäytetyllä veroilmoituksellaan tulonhankkimisvelan korkona (kuva 11.).

VERO SKATT

7H VUOKRATULOT Osakehuoneistot V

Ilmoita tällä lomakkeella osakehuoneistoista saamasi vuokratulot. HUOM! Jos omistat vain osan vuokratusta huoneistosta (esim. puolisot), ilmoita vain oma osuutesi vuokratulosta ja siihen kohdistuvista kuluista.

Ilmoita kiinteistöstä saamasi vuokratulo lomakkeella 7K.

1 HENKILÖTIEDOT

Nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus
Raikas Riina	**010181-181R**

2012

2 VUOKRATULO OSAKEHUONEISTOISTA

2.1 Asunto- tai kiinteistöyhtiön nimi ja huoneiston nro	Omistus-osuus	Vuokralaisen nimi	Vuokrattuna ajalla (pp.kk-pp.kk)
As Oy Keskuskatu 7 C	**100%**	**Tmi Päivi Pääkkö**	**01.01-31.12**

Vuokratulo/vuosi euro	snt	Maksetut yhtiövastikkeet ja vesimaksut/vuosi 1) euro	snt	Muut kulut (selvitä lisätiedoissa) 2) euro	snt	Verotettava vuokratulo/-tappio (vuokratulon ja kulujen erotus) euro	snt
6000	**00**	**2700**	**00**	**675**	**00**	**2625**	**00**

2.2 Asunto- tai kiinteistöyhtiön nimi ja huoneiston nro	Omistus-osuus	Vuokralaisen nimi	Vuokrattuna ajalla (pp.kk-pp.kk)

Vuokratulo/vuosi euro	snt	Maksetut yhtiövastikkeet ja vesimaksut/vuosi 1) euro	snt	Muut kulut (selvitä lisätiedoissa) 2) euro	snt	Verotettava vuokratulo/-tappio (vuokratulon ja kulujen erotus) euro	snt

7

2.3 Asunto- tai kiinteistöyhtiön nimi ja huoneiston nro	Omistus-osuus	Vuokralaisen nimi	Vuokrattuna ajalla (pp.kk-pp.kk)

Vuokratulo/vuosi euro	snt	Maksetut yhtiövastikkeet ja vesimaksut/vuosi 1) euro	snt	Muut kulut (selvitä lisätiedoissa) 2) euro	snt	Verotettava vuokratulo/-tappio (vuokratulon ja kulujen erotus) euro	snt

		euro	snt			euro	snt
Vuokratulot yhteensä/vuosi, brutto (oma osuutesi)	975	**6000**	**00**	**Verotettava vuokratulo/vuosi yhteensä, netto** (oma osuutesi) (siirrä veroilmoituksen kohtaan 4.1)	75	**2625**	**00**
				Vuokraustoiminnan tappio/vuosi yhteensä, netto (oma osuutesi) (siirrä veroilmoituksen kohtaan 4.2)	101		

☐ Huoneisto sijaitsee ulkomailla.

Ilmoita ulkomailta saamiisi vuokratuloihin kohdistuvat verot ja huoneistoon kohdistuvat korot lisätiedoissa. Ilmoita, mitä veroja olet maksanut sekä verojen ja korkojen määrä.

1) Vähennä vain se osa kuluista, joka kohdistuu vuokrattuun huoneiston osaan. Vähennä kotimaiseen vuokrattuun huoneistoon kohdistuvat tulonhankkimisvelan korot esitäytetyn veroilmoituksen kohdassa 7.7. Älä vähennä korkoja tällä lomakkeella. Älä vähennä rahastoituja vastikkeita tällä lomakkeella. Rahoitusvastike on vähennyskelpoinen kulu vain silloin, kun se on luettu tuloksi yhtiön kirjanpidossa. Tiedon tuloutuksesta tai rahastoinnista saat isännöitsijältä.

2) Vähennä vuosikorjauskulut tällä lomakkeella kulujen maksuvuonna. Perusparannusmenot huomioidaan laskettaessa huoneiston luovutusvoittoa. Vaihtoehtoisesti voit vähentää perusparannusmenot tällä lomakkeella 10 vuoden tasapoistoina.

Säilytä kuitit itselläsi. Verotoimisto pyytää niitä tarvittaessa.

Pääomatulojen tuloveroprosentti on 30 ja pääomatulojen 50 000 euroa ylittävältä osalta 32. Tarkempia ohjeita vuokratulojen verotuksesta saat Internetistä osoitteesta www.vero.fi ja Verohallinnon palvelunumerosta 020 697 002.

3 LISÄTIETOJA

Muut kulut: sähkömaksut 300 euroa ja lämpömaksut 600 euroa, yhteensä 900 euroa. Vuokratulosta vähennyskelpoista 75%, eli 675 euroa.

Osakehuoneistosta 75% on vuokrattu. Elinkeinotoimintani käytössä on 25% osakehuoneistosta.

V

Päiväys	Allekirjoitus ja puhelinnumero
12.03.2013	**0401234567**

VEROH 3011 11.2012

Tyhjennä Tulosta

Kuva 9. Lomake 7H Vuokratulot – Osakehuoneistot

Lomakkeella 7H (kuva 9.) on Riinan verotettavaksi vuokratuloksi saatu 4 125 euroa. Verotettava vuokratulo on saatu vähentämällä vuokratulosta yhtiövastikkeet ja vesimaksut sekä muut kulut, jotka on selvitetty lomakkeen lisätiedoissa. Verotettava vuokratulo siirretään Riinan esitäytetyn veroilmoituksen takasivulle kohtaan 4.1 *Vuokratulot* (kuva 10). Henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluvan osa huoneiston hankintaa varten otetun lainan korosta ilmoitetaan myös Riinan esitäytetyn veroilmoituksen takasivulla kohdassa 7.7 *Tulonhankkimisvelan korot* (kuva 11).

4 PÄÄOMATULOT JA LUOVUTUSTAPPIOT	euro	snt
4.1 Vuokratulot (lomake 7H/K)	2625	00
4.2 Vuokraustoiminnan tappiot (lom. 7H/K)		
4.3 Arvopapereiden luovutusvoitot (lomake 9A)		
4.4 Arvopapereiden luovutustappiot (lomake 9A)		
4.5 Muun omaisuuden luovutusvoitot (lomake 9)		
4.6 Muun omaisuuden luovutustappiot (lomake 9)		
4.7 Osakaslainat		
4.8 Pääomatuloa olevat eläkkeet ja suoritukset		
4.9 Muut pääomatulot		

Kuva 10. Esitäytetty veroilmoitus, pääomatulot ja luovutustappiot

7 PÄÄOMATULOISTA TEHTÄVÄT VÄHENNYKSET		
7.1 Arvopapereiden hoito- ja säilyttämis-menot		
7.2 Takaisinmakse-tut osakaslainat		
7.3 Muut tulon-hankkimiskulut		
7.4 Opintovelan korot		
7.5 Asuntovelan korot		
7.6 Ensiasunnon velan korot		
7.7 Tulonhankkimis-velan korot	225	00
7.8 Vapaaeht. eläke-vakuutuksen ja PS-sopimuksen maksut		

Kuva 11. Esitäytetty veroilmoitus, pääomatuloista tehtävät vähennykset

Elinkeinotoiminnan osuus osakehuoneiston kuluista vähennetään Riinan elinkeinotoiminnan veroilmoituksella, eli lomakkeella 5 *Elinkeinotoiminnan veroilmoitus – Liikkeen- ja ammatinharjoittajat* (kuva 12.) Kohtaan 344 *Muut vähennyskelpoiset kulut* merkitään elinkeinotoiminnan osuus yhtiövastikkeista ja vesimaksuista sekä muista kuluista. Elinkeinotoiminnan käytössä olleen huoneen seinien maalauksesta aiheutuneet kulut ilmoitetaan myös tässä kohdassa. Huoneiston hankintaa varten otetun lainan koroista elinkeinotoiminnan osuudeksi katsottu osuus ilmoitetaan kohdassa 346 *Korkokulut*. Korko on vähennyskelpoista, joten se siirretään myös kohtaan 347 *Vähennyskelpoinen osuus*.

2 Elinkeinotoiminnan kulut		Kirjanpito euro	snt		Verotus euro	snt
Ostot ja varastojen muutokset				333		
Ulkopuoliset palvelut				334		
Henkilöstökulut Palkat ja palkkiot				335		
Eläke- ja henkilösivukulut				336		
Poistot (erittely osassa IV tai lomakkeella 62)	337					
Vähennyskelpoinen osuus (EVL 24, 30-34, 36-41 §)				338		
Edustuskulut	341					
Vähennyskelpoinen osuus 50 % (EVL 8 § 8 kohta)				342		
Vuokrat				343		
Muut vähennyskelpoiset kulut				344	1625	00
Korkokulut	346	75	00			
Vähennyskelpoinen osuus (osassa VII laskettu korko ei ole vähennyskelpoinen)				347	75	00
Muut rahoituskulut				349		
Varausten lisäykset				353		
Lisävähennykset (erittely sivulla 3 kohdassa VI B1 ja B2)				364		
Kirjanpidon ulkopuoliset vähennyskelpoiset kulut				354		
ELINKEINOTOIMINNAN VEROTUKSESSA VÄHENNYSKELPOISET KULUT YHTEENSÄ				355		

5

Kuva 12. Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan kulut

Riina maksaa veroja samoin periaattein kuin Kalle Kujanpää aiemmassa esimerkissä. Elinkeinotoiminnan verotettava tulo verotetaan joko kokonaan ansiotulona tai osittain pääomatulona. Pääomatulo-osuus määräytyi nettovarallisuuden ja pääomatuloksi valitun prosentin (joko 10 tai 20) perusteella. Elinkeinotoiminnan ansiotulo-osuudesta Riina maksaa valtion tuloveroa, kunnallisveroa ja kirkollisveroa. Lisäksi hän maksaa sairausvakuutuksen sairaanhoitomaksua sekä sairausvakuutuksen päivärahamaksua. Elinkeinotoiminnan mahdollisesta pääomatulo-osuudesta sekä henkilökohtaisen tulolähteen verotettavasta pääomatulosta (verotettava vuokratulo vähennettynä tulonhankkimisvelan koroilla) Riina maksaa 30% veroa.

4.4.2 Elinkeinotoiminnan tulolähde

Mikäli elinkeinotoiminnan käytössä olevasta kiinteistöstä alle puolet on vuokrattu ulkopuolisille, kuuluu kiinteistö elinkeinotoiminnan tulolähteeseen. Tällöin vuokratulot ilmoitetaan elinkeinotoiminnan tuloiksi ja vuokrattuun kiinteistöön tai osakehuoneistoon kohdistuvat kulut elinkeinotoiminnan kuluiksi. Kiinteistö tai osakehuoneisto täytyy myös ilmoittaa elinkeinotoiminnan varallisuudeksi. Tar-

kastellaan verotusta ja lomakkeiden täyttöä kiinteistön osalta seuraavan esimerkin avulla:

Ammatinharjoittaja Kalle Kujanpää omistaa kiinteistön, jolla olevan rakennuksen lattiapinta-ala on 200 m². Rakennus on toimistorakennus, jonka poistamaton hankintameno on 80 000 euroa. Kallen elinkeinotoiminnan käytössä lattiapinta-alasta on 150 m² ja loput 50 m² hän on vuokrannut Yritys Oy:lle. Kiinteistöstä on lattiapinta-alan mukaan laskettuna vuokrattu 25% (50 m² : 200 m²). Koska kiinteistöstä alle puolet on vuokrattu ulkopuoliselle, kuuluu kiinteistö Kallen elinkeinotoiminnan tulolähteeseen. Kalle on saanut kiinteistöstä vuokratuloa 5 000 euroa ja hän on maksanut kiinteistön hankintaa varten otetun lainan korkoja 600 euroa ja muita kuluja 6 000 euroa.

Kalle ilmoittaa vuokrauksesta saadut tulot sekä kaikki kiinteistöstä aiheutuneet kulut elinkeinotoiminnan veroilmoituksellaan lomakkeella 5 *Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, liikkeen ja ammatinharjoittajat* (kuva 13. ja 14.). Vuokratulot ilmoitetaan veroilmoituksen kohdassa 301 *Muut tuotot* (kuva 13.).

30491

I Tuloverolaskelma 1 Elinkeinotoiminnan tuotot	Kirjanpito euro	snt		Verotus euro	snt
Liikevaihto / tuotot ammatista yhteensä			300		
Saadut avustukset ja tuet 1)			318		
Muut tuotot			301	5000	00

Kuva 13. Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan tuotot

Veroilmoituksen kohdassa 346 *Korkokulut* (kuva 14.) ilmoitetaan kiinteistön hankintaa varten otetun lainan korot. Korot ovat vähennyskelpoisia, joten ne siirretään kohtaan 347 *Vähennyskelpoinen osuus*. Kiinteistöön kohdistuvat muut kulut merkitään veroilmoituksen kohtaan 344 *Muut vähennyskelpoiset kulut*. Poisto lasketaan lomakkeella 62 *Erittely varauksista, arvonmuutoksista ja kuluvan käyttöomaisuuden poistoista* (kuva 15.) ja liitetään veroilmoitukseen. Koska kyseinen rakennus on toimisto, poistoprosentti on 4. Poiston määrä on siis 4% 80 000 euron poistamattomasta hankintamenosta, eli 3 200 euroa. Poisto merkitään elinkeinotoiminnan veroilmoitukselle kohtaan 337 *Poistot*. Poisto on ko-

konaan vähennyskelpoista, joten se siirretään kohtaan 338 *Vähennyskelpoinen osuus*.

5 Y-tunnus tai henkilötunnus 020282-222B - 2 -

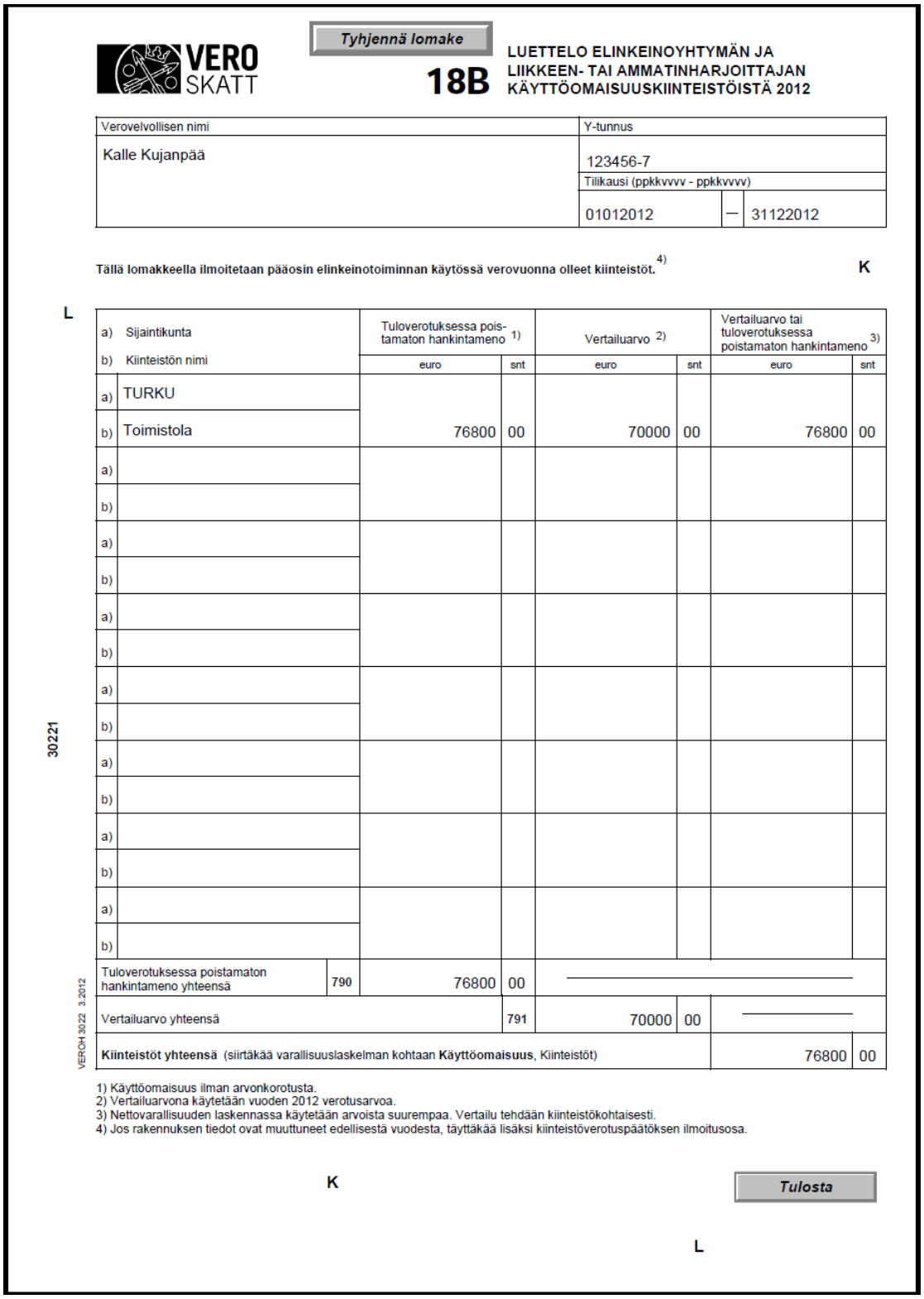
2 Elinkeinotoiminnan kulut		Kirjanpito euro	snt		Verotus euro	snt	
Ostot ja varastojen muutokset				333			5
Ulkopuoliset palvelut				334			
Henkilöstökulut Palkat ja palkkiot				335			
Eläke- ja henkilösivukulut				336			
Poistot (erittely osassa **IV** tai lomakkeella **62**)	337	3200	00				
Vähennyskelpoinen osuus (EVL 24, 30-34, 36-41 §)				338	3200	00	
Edustuskulut	341						
Vähennyskelpoinen osuus 50 % (EVL 8 § 8 kohta)				342			
Vuokrat				343			
Muut vähennyskelpoiset kulut				344	6000	00	
Korkokulut	346	600	00				
Vähennyskelpoinen osuus (osassa **VII** laskettu korko ei ole vähennyskelpoinen)				347	600	00	
Muut rahoituskulut				349			
Varausten lisäykset				353			
Lisävähennykset (erittely sivulla 3 kohdassa **VI** B1 ja B2)				364			
Kirjanpidon ulkopuoliset vähennyskelpoiset kulut				354			
ELINKEINOTOIMINNAN VEROTUKSESSA VÄHENNYSKELPOISET KULUT YHTEENSÄ				355			

Kuva 14. Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan kulut

C Rakennukset, esim. toimisto, asunto (EVL 34.2 § 2 k)			
		euro	snt
1 Poistamaton hankintameno verovuoden alussa	816	80000	00
2 Lisäykset	817		
Vähennykset 3 Luovutetun hyödykkeen verotuksessa poistamaton hankintameno (EVL 41 §)	818		
4 Katettu jälleenhankintavarauksella	819		
5 Säännönmukainen poisto (4 %)	820	3200	00
6 Lisäpoisto (EVL 40 §) ja veronhuojennuspoisto	821		
7 Poistamaton hankintameno verovuoden lopussa	822	76800	00
8 Kirjanpidossa tulosta rasittava suunnitelman mukainen poisto	823	3200	00
9 Poistoeron lisäys	853		
10 Poistoeron vähennys	854		
11 Poistoero yhteensä (negatiivisen luvun eteen miinusmerkki)	855		

Kuva 15. Lomake 62 Erittely varauksista, arvonmuutoksista ja kuluvan käyttöomaisuuden poistoista, kohta C

Elinkeinotoiminnan varallisuuteen kuuluvat kiinteistöt tulee myös eritellä lomakkeella 18B *Luettelo elinkeinoyhtymän ja liikkeen- tai ammatinharjoittajan käyttöomaisuuskiinteistöistä* (kuva 16.). Lomakkeeseen täytetään kiinteistön sijaintikunta, nimi, tuloverotuksessa poistamaton hankintameno ja vertailuarvo. Kiinteistöjen arvona käytetään joko verotuksessa poistamatonta hankintamenoa tai verovuoden vertailuarvoa sen mukaan, kumpi näistä on suurempi. Suurempi arvo siirretään elinkeinotoiminnan veroilmoituksen varallisuuslaskelmalle kohtaan 703 *Kiinteistöt, rakennukset ja rakennelmat* (kuva 17.).



VERO SKATT

Tyhjennä lomake

18B LUETTELO ELINKEINOYHTYMÄN JA LIIKKEEN- TAI AMMATINHARJOITTAJAN KÄYTTÖOMAISUUSKIINTEISTÖISTÄ 2012

Verovelvollisen nimi	Y-tunnus
Kalle Kujanpää	123456-7
	Tilikausi (ppkkvvvv - ppkkvvvv)
	01012012 — 31122012

Tällä lomakkeella ilmoitetaan pääosin elinkeinotoiminnan käytössä verovuonna olleet kiinteistöt. 4)

K

L

30221

a) Sijaintikunta / b) Kiinteistön nimi		Tuloverotuksessa poistamaton hankintameno 1) euro	snt	Vertailuarvo 2) euro	snt	Vertailuarvo tai tuloverotuksessa poistamaton hankintameno 3) euro	snt
a)	TURKU						
b)	Toimistola	76800	00	70000	00	76800	00
a)							
b)							
a)							
b)							
a)							
b)							
a)							
b)							
a)							
b)							
a)							
b)							
a)							
b)							
a)							
b)							
Tuloverotuksessa poistamaton hankintameno yhteensä	790	76800	00				
Vertailuarvo yhteensä	791			70000	00		
Kiinteistöt yhteensä (siirtäkää varallisuuslaskelman kohtaan **Käyttöomaisuus**, Kiinteistöt)						76800	00

VEROH 3022 3.2012

1) Käyttöomaisuus ilman arvonkorotusta.
2) Vertailuarvona käytetään vuoden 2012 verotusarvoa.
3) Nettovarallisuuden laskennassa käytetään arvoista suurempaa. Vertailu tehdään kiinteistökohtaisesti.
4) Jos rakennuksen tiedot ovat muuttuneet edellisestä vuodesta, täyttäkää lisäksi kiinteistöverotuspäätöksen ilmoitusosa.

K

Tulosta

L

Kuva 16. Lomake 18B Luettelo elinkeinoyhtymän ja liikkeen- tai ammatinharjoittajan käyttöomaisuuskiinteistöistä 2012

VIII Varallisuuslaskelma
1 Elinkeinotoiminnan varat

		euro	snt
Käyttöomaisuus			
Kiinteistöt, rakennukset ja rakennelmat (erittely lomakkeella 18B)	703	76800	00
Koneet ja kalusto	704		
Käyttöomaisuusarvopaperit (erittely lomakkeella 8B)	705		
Muu käyttöomaisuus	706		

Kuva 17. Lomake 5 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan varat

Kalle maksaa veroa elinkeinotoiminnan verotettavasta tulosta. Elinkeinotoiminnan verotettava tulo verotetaan joko kokonaan ansiotulona tai sekä ansiotulona että pääomatulona. Pääomatulo-osuus määräytyi nettovarallisuuden ja pääomatuloksi valitun prosentin (joko 10 tai 20) perusteella. Elinkeinotoiminnan ansiotulo-osuudesta Kalle maksaa valtion tuloveroa, kunnallisveroa ja kirkollisveroa. Lisäksi hän maksaa sairausvakuutuksen sairaanhoitomaksua sekä sairausvakuutuksen päivärahamaksua. Elinkeinotoiminnan mahdollisesta pääomatulo-osuudesta Kalle maksaa veroa 30%.

Selvitetään verotuksen toimittamista ja lomakkeiden täyttöä vielä osakehuoneiston osalta seuraavan esimerkin avulla:

Parturi-kampaaja Riina Raikas omistaa As Oy Keskuskatu 7 B –nimisen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Huoneisto on kooltaan 80 m². Riinan elinkeinotoiminnan käytössä osakehuoneistosta on 50 m² ja loput 30 m² on vuokrattu Päivi Pääkölle, joka pitää tiloissa hierontavastaanottoa. Lattiapinta-alalla mitattuna huoneistosta on vuokrattu 38 % (30 m² : 80 m²). Koska huoneistosta alle puolet on vuokrattu, kuuluu se Riinan elinkeinotoiminnan tulolähteeseen. Päivi on maksanut Riinalle vuoden 2012 aikana vuokraa 6 000 euroa. Riina on maksanut huoneistosta kuluja yhteensä 5 000 euroa. Kuluihin sisältyy rahastoituja pääomavastikkeita 2 000 euroa. Lisäksi hän on maksanut osakehuoneiston hankintaa varten otetun lainan korkoja 400 euroa.

Osakehuoneistosta saadut vuokratulot ilmoitetaan Riinan elinkeinotoiminnan veroilmoituksella (lomake 5 *Elinkeinotoiminnan veroilmoitus – liikkeen- ja ammatinharjoittajat*) tuotoiksi (kuva 18.). Osakehuoneistosta aiheutuneet kulut, rahastoituja pääomavastikkeita lukuunottamatta, ilmoitetaan elinkeinotoiminnan veroilmoituksella kuluiksi (kuva 19.). Rahastoidut pääomavastikkeet eivät ole vähennyskelpoisia, vaan ne lisätään huoneiston osakkeiden hankintamenoon.

I Tuloverolaskelma 1 Elinkeinotoiminnan tuotot	Kirjanpito euro	snt		Verotus euro	snt
Liikevaihto / tuotot ammatista yhteensä			300		
Saadut avustukset ja tuet 1)			318		
Muut tuotot			301	6000	00

Kuva 18. Lomake 5 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan tuotot

5 Y-tunnus tai henkilötunnus 123456-7 - 2 -

2 Elinkeinotoiminnan kulut		Kirjanpito euro	snt		Verotus euro	snt
Ostot ja varastojen muutokset				333		
Ulkopuoliset palvelut				334		
Henkilöstökulut Palkat ja palkkiot				335		
Eläke- ja henkilösivukulut				336		
Poistot (erittely osassa IV tai lomakkeella 62)	337					
Vähennyskelpoinen osuus (EVL 24, 30-34, 36-41 §)				338		
Edustuskulut	341					
Vähennyskelpoinen osuus 50 % (EVL 8 § 8 kohta)				342		
Vuokrat				343		
Muut vähennyskelpoiset kulut				344	3000	00
Korkokulut	346	400	00			
Vähennyskelpoinen osuus (osassa VII laskettu korko ei ole vähennyskelpoinen)				347	400	00
Muut rahoituskulut				349		
Varausten lisäykset				353		
Lisävähennykset (erittely sivulla 3 kohdassa VI B1 ja B2)				364		
Kirjanpidon ulkopuoliset vähennyskelpoiset kulut				354		
ELINKEINOTOIMINNAN VEROTUKSESSA VÄHENNYSKELPOISET KULUT YHTEENSÄ				355		

5

Kuva 19. Lomake 5 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan kulut

Vuokratuotot ilmoitetaan elinkeinotoiminnan veroilmoituksen kohdassa 301 Muut tuotot. Kohdassa 344 Muut vähennyskelpoiset kulut on ilmoitettu kaikki muut kulut paitsi rahastoidut pääomavastikkeet sekä kiinteistön hankintaa varten otetun lainan korot. Korot on ilmoitettu kohdassa 346 Korkokulut ja kohdassa 347 Vähennyskelpoinen osuus.

Elinkeinotoiminnan käytössä olevista osakehuoneistoista täytyy veroilmoituksen liitteenä antaa lomake 8B *Luettelo elinkeinoyhtymän ja liikkeen- ja ammatinharjoittajan omistamista arvopapereista ja arvo-osuuksista* (kuva 20.). Ennen vuotta 2006 hankittujen asunto-osakkeiden vertailuarvona käytetään vuoden 2005 verotusarvoa. 1.1.2006 tai sen jälkeen hankitut huoneisto-osakkeet eivät ole mukana arvovertailussa. Näiden osakkeiden arvona käytetään aina verotukses-

sa poistamatonta hankintamenoa, johon on lisätty osakkeiden hankintamenosta vähennetty jälleenhankintavaraus. (Verohallinto 2012d.)

Oletetaan, että Riina on hankkinut osakehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet vuonna 2007. Osakkeiden poistamaton hankintameno verovuoden alkaessa on 100 000 euroa. Hankintamenoon lisätään Riinan vuoden 2012 aikana maksamat rahastoidut pääomavastikkeet, jotka olivat yhteensä 2 000 euroa. Jälleenhankintavarausta ei ole tehty. Poistamaton hankintameno verovuoden lopussa on tällöin 102 000 euroa. Vertailuarvoa ei ole, koska osakkeet on hankittu vuoden 2005 jälkeen. Kuvassa 20. lomake 8B täytettynä näillä tiedoilla.

Tyhjennä lomake

VERO SKATT

8B LUETTELO ELINKEINOYHTYMÄN JA LIIKKEEN- TAI AMMATINHARJOITTAJAN OMISTAMISTA ARVOPAPEREISTA JA ARVO-OSUUKSISTA 2012 1)

B

Verovelvollisen nimi	Y-tunnus
Raikas Riina	123456-7
	Tilikausi (ppkkvvvv - ppkkvvvv)
	01012012 — 31122012

A

Osakkeet, osuuskuntien osuudet, sijoitusrahasto-osuudet, merkintäoikeudet, optiotodistukset ja optio-oikeudet yms. arvopaperit

Osakeyhtiön tai osuuskunnan täydellinen nimi	Lukumäärä kpl	Tuloverotuksessa poistamaton hankintameno		Vertailuarvo 2)			
				à		yhteensä	
Käyttöomaisuus		euro	snt	euro	snt	euro	snt
As Oy Keskuskatu 7	300	102000	00				
Käyttöomaisuus yhteensä 3)	—	102000	00	———			
Rahoitusomaisuus							
Rahoitusomaisuus yhteensä 3)	—			———			
Käyttö- ja rahoitusomaisuus yhteensä 3)	—	788 102000	00	———		789	

30801

VEROH 3080.pdf 3.2012

1) Tällä lomakkeella ei ilmoiteta henkilökohtaiseen tulolähteeseen kuuluvia arvopapereita ja arvo-osuuksia.

B

2) Julkisesti noteeratun arvopaperin vertailuarvo on 70 % arvopaperin päätöskurssista elinkeinoyhtymän ja liikkeen- tai ammatinharjoittajan tilinpäätöspäivänä. Sijoitusrahasto-osuuden vertailuarvo on 70 % käyvästä arvosta kalenterivuoden lopussa. Noteeraamattoman osakkeen vertailuarvo on ilmoitettu kyseisen yhtiön verotuspäätöksessä. Ennen 1.1.2006 hankittujen huoneisto-osakkeiden vertailuarvona käytetään vuoden 2005 verotusarvoa. 1.1.2006 tai sen jälkeen hankituilla huoneisto-osakkeilla ei ole erillistä vertailuarvoa.

3) Varallisuuslaskelmassa käytetään kaikkien käyttö- ja rahoitusomaisuuteen kuuluvien arvopapereiden osalta tuloverotuksessa poistamatonta hankintamenoa tai vertailuarvoa sen mukaan, kumpi **Käyttö- ja rahoitusomaisuus yhteensä** -kohdassa ilmoitetusta määrästä (788 tai 789) on suurempi. Siirtäkää suuremmasta arvosta käyttöomaisuuden osuus varallisuuslaskelman kohtaan **Käyttöomaisuusarvopaperit** ja rahoitusomaisuuden osuus kohtaan **Rahoitusomaisuusarvopaperit.**

Tulosta lomake

A

Kuva 20. Lomake 8B Luettelo elinkeinoyhtymän ja liikkeen- tai ammatinharjoittajan omistamista arvopapereista ja arvo-osuuksista 2012

Elinkeinotoiminnan veroilmoituksen varallisuuslaskelmalla kohdassa 705 *Käyttöomaisuusarvopaperit* (kuva 21.) ilmoitetaan käyttöomaisuuteen kuuluvien arvopapereiden lomakkeella 8B (kuva 20.) laskettu välisumma joko hankintamenon tai vertailuarvon sarakkeesta sen mukaisesti, kummassa arvopapereiden yhteenlaskettu arvo on suurempi. Osakehuoneistoista ei tehdä poistoja. Riinan kohdalla vertailuarvoa ei ollut, joten veroilmoitukselle siirretään arvo hankintamenon sarakkeesta.

VIII Varallisuuslaskelma
1 Elinkeinotoiminnan varat

		euro	snt
Käyttöomaisuus			
Kiinteistöt, rakennukset ja rakennelmat (erittely lomakkeella 18B)	703		
Koneet ja kalusto	704		
Käyttöomaisuusarvopaperit (erittely lomakkeella 8B)	705	102000	00
Muu käyttöomaisuus	706		

Kuva 21. Lomake 5 Elinkeinotoiminnan veroilmoitus, elinkeinotoiminnan varat

Riina maksaa veroa elinkeinotoiminnan verotettavasta tulosta. Elinkeinotoiminnan verotettava tulo verotetaan joko kokonaan ansiotulona tai sekä ansiotulona että pääomatulona. Pääomatulo-osuus määräytyi nettovarallisuuden ja pääomatuloksi valitun prosentin (joko 10 tai 20) perusteella. Elinkeinotoiminnan ansiotulo-osuudesta Riina maksaa valtion tuloveroa, kunnallisveroa ja kirkollisveroa. Lisäksi hän maksaa sairausvakuutuksen sairaanhoitomaksua sekä sairausvakuutuksen päivärahamaksua. Elinkeinotoiminnan mahdollisesta pääomatulo-osuudesta Riina maksaa veroa 30%.

4.5 Verotuksen toimittaminen

Verotuksen toimittamisen perustana on verovelvollisen ilmoittamisvelvollisuus. Verovelvollisen on annettava verohallinnolle oikeat tiedot tuloistaan, vähennyksistään, varoistaan, veloistaan ja muista verotukseen vaikuttavista tiedoista ja vaatimuksista. Kun verovelvollinen on täyttänyt ilmoittamisvelvollisuuden, tutkii veroviranomainen saamansa tiedot ja selvitykset. Jos viranomainen kokee, että verovelvollisen antamat tiedot ovat oikeat ja riittävät, verotus toimitetaan kuten verovelvollinen on pyytänyt (Äimä 2011, 197-198).

Mikäli verovelvollisen antamat tiedot ja selvitykset eivät ole riittäviä, suoritetaan kuuleminen. Tämä kuuleminen perustuu perustuslain 21 §:n 2 momenttiin, jonka mukaan jokaisella on oikeus tulla kuulluksi ennen hallintoasian ratkaisemista. Tuloverotusta koskien kuulemisvelvollisuudesta on säädetty myös verotusmenettelylain 26 §:n 3 momentissa. Sen mukaan verovelvolliselle on varattava tilaisuus lisäselvitysten antamiseen, jos veroilmoituksesta aiotaan poiketa olennaisella tavalla. Olennaisena veroilmoituksesta poikkeamista pidetään yleensä, jos poikkeaminen lisää verovelvollisen verorasitusta. Kuuleminen tapahtuu yleensä kirjallisesti. Viranomainen lähettää verovelvolliselle postitse selvityspyynnön, johon verovelvollisen on vastattava kirjallisesti. Selvityspyynnöstä tulee ilmetä, mistä seikoista selvitys on ensisijaisesti annettava ja mikä on annettavan selvityksen laatu ja laajuus. Selvityspyyntöön voidaan myös kirjata, miten verotus tullaan toimittamaan, jos verovelvollinen ei vastaa selvityspyyntöön. Verovelvolliselle annetaan kohtuullinen määräaika selvityksen antamiseen. Kuuleminen voidaan myös suorittaa puhelimitse, mikäli selvitettävän asian laatu sen sallii. Kun verovelvollinen on antanut selvityksensä, viranomainen tutkii sen. Tämän jälkeen viranomainen tekee päätöksen siitä, miten verotus tullaan toimittamaan. Päätös verotuksen toimittamisesta perusteluineen lähetetään verovelvolliselle kirjallisena (Äimä 2011, 203-204).

Joissakin tapauksissa verovelvolliselle voidaan antaa suoraan perusteltu päätös verotuksen toimittamisesta. Nämä tapaukset ovat sellaisia, joissa on selviä verotuksellisia virheitä. Tällöin lisäselvityksen pyytäminen on turhaa. Päätöksessä annetaan verovelvollisille vielä mahdollisuus antaa halutessaan selvitys päätetystä asiasta, mikäli hän kokee, että päätös on virheellinen. Näin täytetään edellä mainittu perustuslain 21 §:n 2 momentin kohta jokaisen oikeudesta tulla kuulluksi hallintoasian ratkaisemisessa.

5 SYVENTÄVIÄ ESIMERKKEJÄ

Tässä luvussa käsitellään sellaisia vuokratulon verotukseen liittyviä haastavampia tapauksia, joita verotoimistossa työskennellessäni käsittelin.

5.1 Vuokratun kiinteistön tulolähde

Elinkeinonharjoittaja Maija Matikainen harjoitti elämyspalveluita. Hän omisti puolisonsa Matin kanssa osakehuoneiston, jonka he olivat vuokranneet edelleen ulkopuoliselle taholle. Nettovuokratulot (vuokratuloista on vähennetty kulut) oli kirjattu Maijan elinkeinotoiminnan veroilmoitukseen tuotoiksi. Osakehuoneistoa ei oltu kirjattu taseeseen.

Osakehuoneistosta saadut vuokratulot ja –kulut eivät kuulu elinkeinotoiminnan tuloihin ja menoihin, koska osakehuoneiston käyttö ei ole elinkeinotoiminnassa yksinomaista tai pääasiallista eikä elinkeinotoimintaa välillisesti tai välittömästi edistävää. Osakehuoneisto kuuluu sekä Maijan että Matin henkilökohtaiseen tulolähteeseen ja siitä saatuja tuloja verotetaan tuloverolain mukaan. Heidän osakehuoneiston vuokrauksesta saamansa tulot ovat pääomatuloa. Tästä tulosta he saavat vähentää vuokrattuun osakehuoneistoon kohdistuneet kulut. Matin ja Maijan verotus vuokratulon osalta on seuraavanlainen:

Vuokratulot osakehuoneistosta vuonna 2012 10 000 euroa

Vuokratuloon kohdistuneet kulut vuonna 2012 5 000 euroa

Koska Maija ja Matti omistavat osakehuoneiston puoliksi, jaetaan tulot ja kulut puoliksi heidän kesken.

Vuokratulot	*5 000 euroa (10 000:2)*
- Vuokratuloon kohdistuvat kulut	*-2 500 euroa (5 000:2)*
Verotettava vuokratulo	*2 500 euroa*

Matin sekä Maijan verotettavaksi vuokratuloksi muodostui 2 500 euroa. Kuten jo edellä on mainittu, vuokratulo on pääomatuloa. Pääomatuloista maksetaan vuonna 2012 veroa 30 %, eli sekä Matin että Maijan maksettavaksi tulee:

2 500 euroa x 30 % = 750 euroa

Matin ja Maijan tulee ilmoittaa oma osuutensa vuokratuloista ja niihin kohdistuneista kuluista vuosittain verohallinnolle. Molempien tulee täyttää lomake 7H *vuokratulot - osakehuoneistot* ja palauttaa se verohallintoon esitäytetyn veroilmoituksen liitteenä.

5.2 Puolisoiden yhdessä omistama kiinteistö elinkeinotoiminnan käytössä

Jos äskeisen esimerkin osakehuoneisto olisikin vuokrattu Maijan työntekijöille ja se olisi molempien omistamilta osin kirjattu Maijan elinkeinotoiminnan kirjanpitoon, kuuluisi se elinkeinotulolähteeseen. Tällöin huoneistosta saadut vuokratulot kuuluisivat elinkeinotoiminnan tuloihin ja kulut elinkeinotoiminnan kuluihin. Matin katsottaisiin myös osallistuvan elinkeinonharjoittamiseen, koska hän on sijoittanut omistamansa osan kiinteistöstä elinkeinotoiminnan käyttöön. Kiinteistöön kohdistuva velka olisi kokonaisuudessaan elinkeinotoiminnan velkaa ja siitä aiheutuvat kulut olisivat elinkeinotoiminnassa vähennyskelpoista kulua. Yritystulon pääomatulo-osuus jaettaisiin puolisoiden kesken niiden omistusosuuksien mukaan, jotka heillä on elinkeinotoiminnan nettovarallisuuteen. (Verohallinto 2013.)

Oletetaan, että osakehuoneisto on vuokrattu Maijan työntekijöille. Osakehuoneisto on kirjattu sekä Matin että Maijan omistamalta osin Maijan elinkeinotoiminnan varoihin. Vuokratulot ja kulut on sekä Matin että Maijan osalta elinkeinotoiminnan tuloa ja kulua. Oletetaan, että elinkeinotoiminnan verotettava tulo olisi

30.000 euroa. Koska Matti on sijoittanut omistamansa osan osakehuoneistosta elinkeinotoiminnan käyttöön, on osa yritystulon pääomatulo-osuudesta Matille verotettavaa tuloa. Tulon pääomatulo-osuuden jakamista varten täytyy selvittää, mikä on Maijan ja mikä Matin osuus elinkeinotoiminnan nettovarallisuudesta. Nettovarallisuus on elinkeinotoiminnan varojen ja velkojen erotus. Matti ei työskentele elinkeinotoiminnassa, joten ansiotulo-osuus on kokonaisuudessaan Maijan verotettavaa tuloa.

Elinkeinotoiminnan varat	
Koneet ja kalusto	*12 000*
Rakennukset	*100 000*
Osakehuoneisto	*80 000 (Matin osuus ½)*
Saamiset	*5 000*
Rahat ja pankkisaamiset	*3 000*
Yhteensä	*200 000*

Elinkeinotoiminnan velat	
Pankkilaina koneista ja kalustosta	*10 000*
Pankkilaina rakennuksista	*90 000*
Pankkilaina osakehuoneistosta	*72 000 (Matin osuus ½)*
Muut velat	*8 000*
Yhteensä	*180 000*

Elinkeinotoiminnan nettovarallisuuden laskenta

Varat	*200 000*
Velat	*-180 000*
Nettovarallisuus	*20 000*

Matin osuus elinkeinotoiminnan varoista on 40 000 euroa (80 000 : 2) ja elinkeinotoiminnan veloista on 36 000 (72 000 : 2). Matin osuus nettovarallisuudesta on tällöin

Matin osuus varoista	*40 000*
Matin osuus veloista	*36 000*
Matin osuus nettovarallisuudesta	*4 000*

Matin prosentuaalinen osuus nettovarallisuudesta on

4 000 : 20 000 = 20 %

Maijan osuus nettovarallisuudesta on siis 80 %, eli

20.000 x 80 % = 16.000

Verotettavasta tulosta pääomatulo-osuus on nettovarallisuudesta laskettuna joko 20 %, 10 % tai 0 %, jolloin koko verotettava tulo on ansiotuloa. Verovelvollinen saa valita vuosittain, minkä prosentin mukaan pääomatulo-osuus jaetaan. Oletetaan, että pääomatulo-osuudeksi on valittu 20 % nettovarallisuudesta. Tällöin pääomatulo-osuudeksi saadaan

30 000 x 20 % = 6 000

Matin osuus nettovarallisuudesta oli 20 %, joten Matin osuus pääomatulo-osuudesta on

6 000 x 20 % = 1 200

Maijan osuus nettovarallisuudesta oli 80 %, joten Maijan osuus pääomatulo-osuudesta on

6 000 x 80 % = 4 800

Kun elinkeinotoiminnan verotettavasta tulosta vähennetään pääomatulo-osuus, saadaan ansiotulo-osuus

30 000 – 6 000 = 24 000

Ansiotulo-osuus on kokonaan Maijan ansiotuloa, koska Matti ei työskennellyt elinkeinotoiminnassa. Matti maksaa 1 200 euron pääomatulo-osuudestaan 30 % veroa, eli

1 200 x 30 % = 360 euroa

Maija maksaa myös 4 800 euron pääomatulo-osuudestaan 30 % veroa, eli

4 800 x 30 % = 1 440 euroa

Maija maksaa 24 000 euron ansiotulo-osuudesta veroa valtiolle (liite 1.), kunnalle ja kirkolle. Lisäksi hänen täytyy maksaa sairaanhoito- ja päivärahamaksua. Oletetaan, että Maijan kotikunta on Turku, jonka kunnallisveroprosentti vuonna 2012 oli 18,75. Maija kuuluu evankelisluterilaiseen seurakuntaan ja maksaa kirkollisveroa 1 prosentin. (Veronmaksajat 2011.) Sairaanhoitomaksu vuonna 2012 oli 1,22 % ja päivärahamaksu 0,82 %. Yrittäjältä perittiin vuonna 2012 myös päivärahamaksusta lisärahoitusosuus, joka oli 0,15 %. Päivärahamaksu ja päivärahamaksun lisärahoitusosuus lasketaan yrittäjän eläkelaissa tarkoitetun vakuutuksen mukaisesta työtulosta. (Valtioneuvosto 2011.) Maijan yrittäjäeläkkeen mukainen työtulo vuonna 2012 oli 15 000 euroa.

*Valtion tulovero **	*532,50*	*(515 + 17,5 x (24 000 – 23 900))*
*Kunnallisvero **	*4 500,00*	*(24 000 x 18,75 %)*
*Kirkollisvero**	*240,00*	*(24 000 x 1 %)*
*Sairaanhoitomaksu **	*183,00*	*(15 000 x 1,22 %)*
Päivärahamaksu	*123,00*	*(15 000 x 0,82 %)*
+ lisärahoitusosuus	*22,50*	*(15 000 x 0,15 %)*
Yhteensä	*5 601,00*	

** Tässä esimerkissä ei ole huomioitu verotuksessa tehtäviä vähennyksiä. Valtion tulovero lasketaan normaalisti valtionverotuksessa verotettavasta tulosta. Kunnallisvero ja kirkollisvero lasketaan kunnallisverotuksessa verotettavasta tulosta. Sairausvakuutusmaksun sairaanhoitomaksu lasketaan yrittäjän eläkelaissa tarkoitetun vakuutuksen mukaisesta työtulosta, josta on tehty verotuksen vähennykset.* (Valtiovarainministeriö 2013.)

Maijan maksettavaksi tuli veroja siis yhteensä 7 041,00 euroa (verot ansiotuloista 5 601,00 euroa ja pääomatuloista 1 440 euroa). Matin maksettavaksi tuli 360 euroa. Matin maksettavaksi tuli veroja pääomatuloista 360 euroa.

5.3 Lapselle vuokrattu kiinteistö

Pentti ja Paula omistivat kolme kiinteistöä. Yksi kiinteistöistä oli vuokrattu edelleen. Kiinteistö oli kaksi vuotta vanha rakennus, jonka pinta-ala oli 120 m². Vuokratuloa kiinteistöstä ajalta 1.1.-31.12.2012 ilmoitettiin 1 000 euroa ja kuluja 2 000 euroa. Vuokraustoiminnan tappioksi esitettiin 1 000 euroa. Lisäksi pääomatuloista vähennettäväksi esitettiin vuokrattuun kiinteistön kohdistuvan lainan korkoja 500 euroa. Kiinteistö oli vuokrattu Pentin ja Paulan tyttärelle ja hänen miehelleen.

Vuokraustoiminnan tappiota ei hyväksytty, koska peritty vuokra ei ollut käypää. Tällöin he saavat vähentää kuluja vain vuokratulon määrään saakka. Näin este-

tään, ettei vuokraustoiminnan tappioita pystytä tekemään tahallisesti. Pentti ja Paula eivät myöskään saa vähentää kyseiseen kiinteistöön kohdistuvia lainan korkoja, sillä kyseessä ei ole tulonhankkimistarkoitus.

Lapselta peritty vuokra ei yleensä ole käypää vuokraa, mikä johtaa siihen, että vuokraustoiminta on lähes aina tappiollista. Pentin ja Paulankin tapauksessa vuokraa oli peritty kuukaudessa vain keskimäärin alle sata euroa. Rakennuksen koko ja ikä huomioon ottaen, peritty vuokra ei ole ollut lähelläkään käypää vuokraa.

Jos lapselle vuokratusta kiinteistöstä tai osakehuoneistosta syntyy verotettavaa tuloa, sovelletaan siihen normaalia vuokratulon verotusta. Oletetaan, että Pentti ja Paula olivat saaneet tyttärelleen vuokraamasta kiinteistöstä vuoden 2012 aikana vuokratuloja 10 000 euroa ja kuluja he olivat maksaneet yhteensä 7 000 euroa. Verotettavaa vuokratuloa syntyi tällöin 3 000 euroa, joka jaetaan puoliksi Pentin ja Paulan kesken. Vuokratulo on heille pääomatuloa. Pääomatuloista he saavat tässä tapauksessa myös vähentää verovuonna maksamansa korot, jotka ovat aiheutuneet kyseiseen kiinteistöön kohdistuneesta lainasta. Oletetaan, että Pentti ja Paula olivat maksaneet kiinteistöön kohdistuneen lainan korkoja yhteensä 500 euroa. Verotus Pentin ja Paulan osalta toimitetaan seuraavasti:

Pääomatulot

Vuokratulot	*1 500 (3 000 : 2)*

Pääomatuloista tehtävät vähennykset

Tulonhankkimisvelan korot	*250 (500 : 2)*
VEROTETTAVA PÄÄOMATULO	***1 250***
VERO 30%	***375***

Pentille ja Paula maksaisivat kummatkin 1 250 euron verotettavasta pääomatulostaan 375 euroa veroa.

5.4 Vähäinen vuokra

Kalle ja Eila omistivat kaksi kiinteistöä. He olivat vuokranneet toisen kiinteistön, jolla oli vuonna 1950 rakennettu asuinrakennus. Rakennus oli kooltaan 80 m². Vuokratuloksi kiinteistöstä he ilmoittivat 4 200 euroa ja kuluiksi 12 300 euroa, jolloin vuokraustoiminnan tappioksi muodostui 8 100 euroa. Kiinteistöön kohdistuvan lainan korkoja he olivat maksaneet 300 euroa. Näitä korkoja he vaativat vähennettäväksi pääomatuloistaan tulonhankkimisvelan korkoina.

Tapaus kiinnitti huomion, koska kiinteistöstä saatu vuokratulo oli huomattavan pieni ottaen huomioon rakennuksen koon ja sen, että kyseessä oli omakotitalo. Vuokratuloa oli peritty vain 350 euroa kuussa. Vuokran vähäisyys viittaa yleensä siihen, että asunto on vuokrattu jollekin lähipiirissä. Tällöin peritty vuokra ei yleensä ole käypää. Kallelle ja Eilalle lähettiin selvityspyyntö perityn vuokran vähäisyydestä. Koska vuokratuloon kohdistuvat kulut olivat vuokraan nähden suuret, pyydettiin heitä lisäksi antamaan selvitys vuokratuloon kohdistuvista kuluista. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että Kallen ja Eilan tulee toimittaa kulujen perusteena olevat laskut ja kuitit.

Kalle ja Eila vastasivat selvityspyyntöön. He kertoivat, että kiinteistö oli vuokrattu ulkopuoliselle. Vuokran vähäisyys johtui siitä, että kiinteistö oli niin huonossa kunnossa, ettei siitä voitu periä enempää vuokraa. Jos vuokra olisi ollut korkeampi, ei kiinteistöä olisi saatu lainkaan vuokrattua. Kiinteistöä oli alettu kunnostaa ja kunnostamisen jälkeen vuokraa nostettaisiin. Kulut olivat muodostuneet seuraavasti: kiinteistövero 50 euroa, vesimaksut 250 euroa, putkiremontti 8 000, kylpyhuoneremontti 3 000 euroa, seinien maalaus ja tapetointi 500 euroa, puulattian maalaus 500 euroa.

Vuokran vähäisyydestä saatu selvitys oli uskottava. Selvitystä tuki myös kiinteistörekisteristä saatu tieto, että kiinteistössä ei oltu aikaisemmin tehty perusparannusta. Kuluista verovuonna vähennyskelpoisiksi hyväksyttiin 1 300 euroa, joka muodostui kiinteistöverosta, vesimaksuista, tapetoinnista sekä seinien ja puulattian maalauksesta. Seinien maalauksessa ja tapetoinnista sekä puulattian maalauksessa on kyse vuosikorjauksesta. Perusparannusmenoiksi katsottiin

putkiremontista ja kylpyhuoneremontista aiheutuneet kulut, jotka olivat yhteensä 11 000 euro. Perusparannusmenot lisättiin rakennuksen hankintamenoon, josta ne tulevat vähennettäväksi rakennuksesta vuosittain tehtävien poistojen kautta. Rakennuksen poistamaton hankintameno verovuoden alussa oli 35 000. Verovuonna 2012 tehtävä poisto laskettiin seuraavasti:

Rakennuksen poistamaton hankintameno verovuoden alussa	*35 000*
Lisäykset verovuoden aikana (perusparannusmenot)	*11 000*
Poistamaton hankintameno	*46 000*
Verovuoden poisto 4%	***-1 840***
Rakennuksen poistamaton hankintameno verovuoden lopussa	*44 160*

Verotettava vuokratulo saadaan seuraavasti:

Vuokratulot	*4 200*
Vähennyskelpoiset kulut	*-1 300*
Poisto rakennuksesta	*-1 840*
VEROTETTAVA VUOKRATULO	***1 060***

Koska Kalle ja Eila omistivat kiinteistön yhdessä, jaettiin verotettava vuokratulo puoliksi heidän keskeen. Verotus toimitettiin heidän kummankin osalta seuraavasti:

Pääomatulot

Vuokratulot	*530*

Pääomatuloista tehtävät vähennykset

Tulonhankkimisvelan korot	*-150*
VEROTETTAVA PÄÄOMATULO	***380***
VERO 30%	***114***

Alkuperäinen 8 100 euron vuoraustoiminnan tappio muuttui kulujen jakamiselle 1 060 euron verotettavaksi vuokratuloksi. Kulujen jakamisella perusparannusmenoihin ja suoraan vähennyskelpoisiin kuluihin on siis suuri merkitys verotuksen kannalta.

5.5 Vuokraustoiminnan tappio

Pekka Pekkariselle on syntynyt vuokraustoiminnan tappiota 4 000 euroa. Hän on lisäksi myös maksanut vuokraamiensa kiinteistöjen hankintaa varten otettujen lainan korkoja 1 000 euroa. Muita pääomatuloja tai niistä tehtäviä vähennyksiä hänellä ei ole. Pekalla ei ole puolisoa eikä lapsia. Matin ansiotuloverot verovuonna olivat 20 000 euroa.

Vuokraustoiminnan tappio	*4 000*
Tulonhankkimisvelan korot	*1 000*
PÄÄOMATULOLAJIN ALIJÄÄMÄ	*5 500*

Pekalle syntyi pääomatulolajin alijäämä, sillä hänellä oli pelkästään pääomatuloista tehtäviä vähennyksiä. Pääomatulolajin alijäämä siis syntyy, jos verovelvollisen vähennyskelpoisten tulonhankkimismenojen korkojen ja muiden vähennysten määrä on suurempi kuin veronalaiset pääomatulot. Pääomatulolajin alijäämästä Pekka saa alijäämähyvityksen, joka saadaan laskemalla pääomatulove-

roprosentin mukainen osuus (30 %) pääomatulolajin alijäämästä. Alijäämähyvitys vähennetään ansiotuloista menevästä verosta. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1 400 euroa henkilöltä. Toinen puolisoista saa 400 euron lapsikorotuksen yhdestä ja 800 euron korotuksen kahdesta tai useammasta lapsesta. Pekan kohdalla enimmäismäärä on 1 400 euroa, sillä hänellä ei ole lapsia. (Tomperi 2010, 23-24.)

Lasketaan, kuinka paljon Pekan pääomatulolajin alijäämästä syntyy alijäämähyvitystä:

Pääomatulolajin alijäämä x pääomatuloveroprosentti

= 5 500 x 30 % = 1 650 euroa

Pekalle syntyisi alijäämähyvitystä 1 650 euroa. Enimmäismäärä Pekan kohdalla oli kuitenkin 1 400 euroa. Ylimenevältä osalta vahvistetaan pääomatulolajin tappio. Sen Pekka voi vähentää myöhemmin saatavista pääomatuloistaan verovuotta seuraavien kymmenen vuoden aikana. Pääomatulolajin tappiosta ei enää myöhempinä vuosina voi saada hyvitystä ansiotuloista menevistä veroista, vaan tappio säilyy lopullisesti pääomatulolajin vähennyksenä. (Tomperi 2010, 24.)

Pekka saa siis vähentää ansiotuloveroistaan alijäämähyvityksenä 1 400 euroa, joka on Pekan kohdalla alijäämähyvityksen enimmäismäärä. Pekan ansiotuloverot olisivat vähennyksen jälkeen 18 600 euroa (20 000 – 1 400). Enimmäismäärän ylittävästä osasta, eli 250 eurosta (1 650 – 1 400), vahvistetaan Pekalle pääomatulolajin tappio, jonka hän voi vähentää myöhemmin saatavista pääomatuloistaan verovuotta seuraavien kymmenen vuoden aikana.

6 YHTEENVETO

Tässä opinnäytetyössä selvitettiin minkä tulolähteen tuloa vuokratulo milloinkin on, mitkä vuokratuloon kohdistuvista kuluista ovat vähennyskelpoisia sekä miten verohallinnon lomakkeet vuokratulon osalta täytetään.

Niin vuokratulon verotuksen kuin muunkin verotuksen kannalta tulolähdejaon ymmärtäminen on tärkeää. Verotoimistossa saamassani perehdytyksessä pääpaino olikin juuri tulolähdejaossa. Ennen kuin pääsin aloittamaan todellisen työni verovalmistelijana, minun täytyi ymmärtää mitä tulolähdejako tarkoittaa. Tämä kuvaa hyvin sitä, miten tärkeä asia on.

Vuokratuloon kohdistuvien kulujen vähennysoikeus on muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta melko yksinkertaista. Kulut, jotka kohdistuvat vuokrattuun kiinteistöön, osakehuoneistoon tai osaan siitä, saadaan vähentää. Poikkeuksena ovat perusparannusmenot, rahastoidut pääomavastikkeet sekä muut hankintamenoon lisättävät kulut. Näitä kuluja ei saa vähentää. Osakehuoneistojen kohdalla ne lisätään osakkeiden hankintamenoon, josta ne tulevat huomioiduksi osakehuoneiston myynnin yhteydessä. Kiinteistöjen kohdalla ne lisätään rakennuksen poistamattomaan hankintamenoon, josta ne tulevat huomioiduksi poistoina.

Eniten ongelmia kulujen vähentämisessä aiheutti se, ovatko remontista tai muusta korjaustyöstä aiheutuneet kulut perusparannusmenoja vai vuosikorjauskuluja. Arviointia tehdessä kannattaa pitää mielessä, että perusparannuksessa kiinteistö tai osakehuoneisto muutetaan tasokkaammaksi, kun taas vuosikorjauksessa rakennus tai huoneisto saatetaan alkuperäiseen kuntoon. Vuosikulut saadaan vähentää kokonaisuudessaan verovuonna ja perusparannusmenot kymmenen vuoden aikana poistoin. Kulujen jakamista perusparannusmenoihin ja vuosikorjausmenoihin hankaloittaa se, että remonteissa on usein kyse sekä perusparannuksesta että vuosikorjauksesta. Tällöin kulujen osuudet arvioidaan, ellei niitä muuten pystytä selvittämään.

Jos vuokraustoiminnan tulosta laskettaessa syntyykin tappiota, täytyy pysähtyä miettimään, ovatko kaikki kulut kokonaan vähennyskelpoisia verovuonna vai pitäisikö niitä jaksottaa tuleville vuosille poistojen avulla. Täytyy myös varmistaa, että vuokratulosta ei vähennetä sellaisia kuluja, jotka kuuluu lisätä hankintamenoon. Erityistä huomiota kulujen vähentämiseen täytyy kiinnittää silloin, kun vain osa kiinteistöstä tai osakehuoneistosta on vuokrattu ulkopuoliselle. Tällöin vähentää saa vain vuokrattuun osaan kohdistuneet kulut. Vuokraustoiminta voi olla myös tappiollista sen takia, että peritty vuokra ei ole ollut käypää. Tällöin kuluja saa vähentää vain vuokratulon määrään saakka.

Jos vuokratulolle osataan määrittää oikea tulolähde ja vuokratulon verotus muutoin hallitaan, ei verohallinnon lomakkeiden täyttäminen ole vaikeaa. Tulolähde määrittää, millä verolomakkeella tulot ja kulut ilmoitetaan.

Yksityishenkilön kiinteistön tai osakehuoneiston vuokrauksesta saamat tulot ja siitä aiheutuneet kulut ilmoitetaan joko lomakkeella 7K *Vuokratulot - Kiinteistö* tai lomakkeella 7H *Vuokratulot - Osakehuoneistot*. Lomakkeella laskettu verotettava vuokratulo siirretään esitäytetyllä veroilmoituksella. Vuokrattuun kiinteistöön tai osakehuoneistoon kohdistuvan lainan korko ilmoitetaan samalla lomakkeella pääomatuloista vähennyskelpoisena tulonhankkimisvelan korkona.

Jos elinkeinotoiminnan käytössä olevasta kiinteistöstä tai osakehuoneistosta yli puolet on vuokrattu ulkopuoliselle, kuuluu kiinteistö henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Vuokratulot ja vuokrattuun osaan kohdistuvat kulut ilmoitetaan henkilökohtaisen tulolähteen tuloiksi ja kuluiksi, samalla tavalla kuin yksityishenkilöiden kohdalla. Elinkeinotoiminnan osuuden kuluista saa vähentää elinkeinotoiminnan veroilmoituksella. Jos alle puolet elinkeinotoiminnan käytössä olevasta kiinteistöstä on vuokrattu ulkopuoliselle, kuuluu kiinteistö elinkeinotoiminnan tulolähteeseen. Tällöin kiinteistön tai osakehuoneiston vuokrauksesta saadut vuokratulot sekä kaikki kiinteistöstä tai huoneistosta aiheutuneet kulut ilmoitetaan elinkeinotoiminnan veroilmoituksella.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki. 22.12.2009/1599.

EVL. Laki elinkeinotulon verottamisesta. 24.6.1968/360.

Jokela, M., Kartio, L., Ojanen, I. 2008. Maakaari. Neljäs, uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

KHO. Korkein hallinto-oikeus. Vuokratulon verotus - Menon vähennyskelpoisuus - Perusparannusmenot – Vuosikorjauskulut. 15.08.2000/2157 KHO:2000:51. Viitattu 2.2.2013 http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/vuosikirjat/2000/200002157

Kiinteistönmuodostamislaki. 12.4.1995/554.

KILA. Kirjanpitolautakunta. 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Viitattu 14.3.2013 http://ktm.elinar.fi/ktm/fin/kirjanpi.nsf/all/074334A2C020B394C22577FB003AE682?openDocument

Kilpailu- ja Kuluttajavirasto. 2011. Vuokraaminen. Viitattu 16.4.2013 http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/vuokraaminen/

Maanmittauslaitos. 2013. Kiinteistörekisteri. Viitattu 6.3.2013 http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/kiinteistorekisteri

Oikeusministeriö. 2013. Kiinteistöön liittyviä tärkeitä käsitteitä. Viitattu 11.3.2013 http://www.om.fi/Etusivu/Julkaisut/Esitteet/KiinteistonjaasunnonhankintaSuomessa/Kiinteistoonliittyviatarkeitakasitteita

Ojala, I. 2005. Tuloverotuksen tulolähteet. Tilisanomat. Viitattu 20.12.2012 http://www.tilisanomat.fi/node/761

Suomen Vuokranantajat Ry. 2013. Vuokratulojen verotus. Viitattu 24.3.2013 http://www.vuokranantajat.fi/verotus/vuokratulojenverotus/

Tomperi, S. 2010. Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. 23.-24. painos. Hyvinkää: WSOYpro Oy.

TVL. Tuloverolaki. 1535/1992.

Valtioneuvoston asetus sairausvakuutusmaksujen maksuprosenteista vuonna 2012. 1132/2011.

Valtiovarainministeriö. 2013. Ansiotulojen verotus. Viitattu 7.5.2013. http://www.vm.fi/vm/fi/10_verotus/01_henkiloverotus/01_ansiotulojen_verotus/index.jsp

Verohallinto. 2011. Vuokratulot. Viitattu 5.1.2013 http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Tuloverotus/Maatalouden_tulot_ja_menot/Vuokratulot%2811960%29

Verohallinto. 2012a. Henkilöverotuksen käsikirja. Helsinki: Edita Prima Oy

Verohallinto. 2012b. Oman asunnon luovutusvoitto - määräalan ja määräosan luovuttaminen. Viitattu 18.3.2013 http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2012/Oman_asunnon_luovutusvoitto__maaraalan_j%2823075%29

Verohallinto. 2012c. Pääomatulot. Viitattu 30.3.2013 http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Paaomatulot/Paaomatulot%2812005%29

Verohallinto. 2012d. Lomakkeen 5 yksityiskohtainen täyttöohje. Viitattu 3.2.2013 http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Lomakkeet/Veroilmoituslomakkeet_ja_tayttoohjeet/Lomakkeen_5_yksityiskohtainen_tayttoohje%2825074%29

Verohallinto. 2013. Verohallinnon yhtenäistämisohjeet vuodelta 2012 toimitettavaa verotusta varten. Viitattu 1.12.2012 http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Verohallinnon_yhtenaistamisohjeet_vuodel%2825909%29#2.5Tyhuonevhennys_

Veronmaksajat. 2011. Kuntien ja seurakuntien tuloveroprosentit 2012. Viitattu 17.3.2013 http://www.veronmaksajat.fi/File/5d6b1071-7c10-49b2-be1d-c0534de5230a/Kuntien%20ja%20seurakuntien%20tuloveroprosentit%202012.pdf

Veronmaksajat. 2013. Veroilmoitus ja vuokratulojen verotus. Viitattu 30.3.2013 http://www.veronmaksajat.fi/fi-FI/veroilmoitusohjeet/palkansaaja/vuokratulojenverotus/

Äimä, K. 2011. Veroprosessioikeus. Helsinki: Wsoypro Oy.

Valtion tuloveroasteikko vuodelta 2012

Verotettava ansiotulo, euroa	**Vero alarajan kohdalla, euroa**	**Vero alarajan ylittävästä tulon osasta, %**
16 100—23 900	8	6,5
23 900—39 100	515	17,5
39 100—70 300	3 175	21,5
70 300—	9 883	29,75