

4.3 Loma-asunnot

4.3.1 Yksittäisen loma-asunnon vuokraaminen

Loma-asuntojen vuokraamiselle on luonteenomaista, että niitä vuokrataan lyhyissä ja määräaikaissa jaksoissa eri vuokralaisille. Vuokrausjaksojen välillä loma-asuntoa usein käytetään myös itse. Loma-asunnot ovat yleensä pitkiä ajanjaksoja tyhjillään ja niiden käyttö kohdistuu pääasiassa lomiin ja muuhun vapaa-aikaan. Esimerkiksi kesämökkien tai hiihtokeskusten lomamökkien käyttö sesongin ulkopuolella on normaalisti vähäistä.

Loma-asunnon kustannusten vähentäminen verotuksessa riippuu siitä, mikä on loma-asunnon pääasiallinen käyttötarkoitus. Yksittäisen loma-asunnon pääasiallinen käyttötarkoitus on useimmiten sen oma käyttö vapaa-ajan asuntona, vaikka sitä ajoittain myös vuokrattaisiin. Silloin vuokratulosta vähennetään vain vuokra-aikaan kohdistuvat kulut. Sen sijaan silloin, jos loma-asunnon pääasiallinen käyttötarkoitus on tulonhankkimistoiminta, kustannusten jakoa vuokrauksen ja oman käytön välillä sekä kulujen vähentämistä arvioidaan toisin.

Seuraavassa käsitellään ensin yksittäisen loma-asunnon vähäistä vuokraamista. Sen jälkeen tarkastellaan pääasiassa tulonhankkimistarkoituksessa tapahtuvaa loma-asunnon vuokraamista.

4.3.1.1 Loma-asunnon satunnainen ja vähäinen vuokraaminen

Yksittäinen loma-asunto hankitaan yleensä ensisijassa omaan käyttöön vapaa-ajan asunnoksi. Tällaiseen loma-asuntoon kohdistuvat kulut ovat lähtökohtaisesti tuloverolain 31 §:n 4 momentissa tarkoitettuja vähennyskelpottomia elantomenoja. Jos verovelvollinen kuitenkin vuokraa loma-asuntoaan silloin tällöin ja saa tästä vuokratuloa, katsotaan vuokraamisen tapahtuvan kohteesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi eikä varsinaisesti tuloverolain tarkoittamassa tulonhankkimistarkoituksessa.

Verotuskäytännössä on tällaisiin yksittäisen loma-asunnon vuokraustilanteisiin sovellettu korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisusta KHO 13.8.2008 taltio 1881 ilmeneviä periaatteita. Korkein hallinto-oikeus totesi päätöksessään, että asiassa ei ollut esitetty riittävää selvitystä siitä, että kiinteistöä olisi pyritty vuokraamaan myös todellisen vuokrausajan ulkopuolella. Kiinteistön katsottiin olleen yksityiskäytössä kaikkien niiden viikkojen aikana, jolloin se ei ollut vuokrattuna, vaikka sitä oli tosiasiallisesti käytetty omaan käyttöön vain viikon ajan.

Vuokrakohteesta aiheutuneista kuluista tuloverolain 54 §:n 1 momentissa tarkoitettuja vuokratulosta vähennyskelpoisia tulonhankkimismenoja ovat ainoastaan vuokra-aikaan kohdistuvat juoksevat kulut, kun loma-asuntoa vuokrataan satunnaisesti ja vähäisessä määrin. Myös loma-asunnon yleiskulut (kiinteistöverot, vakuutusmaksut, vuosikorjaukset ja muut vastaavat kulut) ovat vähennyskelpoisia vain vuokralla oloaikaa vastaavalta osalta, jos verovelvollinen ei selvitä, että kulut kohdistuvat ainoastaan vuokraustoimintaan. Vuokravälityspalkkiot ja vastaavat luonteensa puolesta selvästi vuokraustoimintaan liittyvät kulut ovat kokonaan vähennyskelpoisia.

4.3.1.2 Loma-asunnon vuokraaminen tulonhankkimistarkoituksessa

Yksittäisen loma-asunnon vuokraaminen voi edellä esitetystä huolimatta joissakin tilanteissa olla pääasiassa tulonhankkimistoimintaa. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2017:131 on arvioitu, milloin loma-asunto on pääasiassa tulonhankkimiskäytössä.

KHO 2017:131: A oli alun perin käyttänyt hiihtokeskuksen lähellä sijaitsevaa, vuonna 2005 valmistunutta vapaa-ajan asuntoaan yksinomaan itse. Vuonna 2011 A oli tehnyt ammattimaisen välittäjän kanssa sopimuksen vapaa-ajan asunnon välittämisestä vuokrattavaksi lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla. Tämän jälkeen asunto oli vuokrattavissa vuokranvälittäjän varausjärjestelmän kautta. Myös A:n oli käytettävä varausjärjestelmää, kun hän varasi asunnon omaan käyttöönsä. Vuonna 2012 A oli käyttänyt vapaa-ajan asuntoa itse 70 vuorokautta ja asunto oli ollut vuokrattuna 105 vuorokautta. Muun ajan vuodesta 2012 asunto oli ollut tyhjillään.

Asiassa oli korkeimmassa hallinto-oikeudessa kysymys siitä, olivatko vapaa-ajan asuntoon kohdistuvat kulut ja poistot A:n verotuksessa vähennyskelpoisia niiden päivien osalta, jolloin asunto oli ollut tyhjillään.

Korkein hallinto-oikeus totesi, ettei kulujen ja poistojen vähennyskelpoisuutta arvioitaessa merkitystä ole sillä, että A oli alun perin hankkinut vapaa-ajan asunnon omaa käyttöönsä varten, vaan että vähennyskelpoisuutta oli arvioitava sen perusteella, mihin tarkoitukseen asuntoa oli verovuonna 2012 käytetty. Kun otettiin huomioon asiassa asunnon käytöstä ja vuokraustoiminnan järjestämisestä esitetty selvitys kokonaisuudessaan, korkein hallinto-oikeus katsoi, että vapaa-ajan asuntoa oli verovuonna 2012 käytetty pääasiassa tulonhankkimistoiminnassa. Tämän vuoksi A:n asunnosta saamien vuokratulojen vähennykseksi ei ollut luettava vain vuokralle annettuja päiviä vastaavaa osaa asuntoon kohdistuvista kuluista ja poistoista, vaan kuluista ja poistoista vähennyskelpoisia oli myös se osa, joka vastasi päiviä, jolloin asunto oli verovuoden aikana ollut tyhjillään. Verovuosi 2012.

Tuloverolaki 54 § 1 momentti

Ks. KHO 13.8.2008 T 1881 (lyhyt ratkaisuseloste)

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO 2017:131 mukaisesti loma-asunto on sen vuokrattavana oloaikana pääasiassa tulonhankkimiskäytössä, jos verovelvollinen on esittänyt sen jatkuvasta vuokraamisesta selvityksen, asunto on ollut enemmän vuokrattuna kuin omassa käytössä ja sen tosiasiallinen vuokraus ei ole vähäistä. Loma-asunnon pääasiallista tulonhankkimiskäyttöä arvioidaan yllämainitut seikat kokonaisuudessaan huomioon ottaen.

Verovelvollinen saattaa järjestää loma-asunnon vuokraamisen monella tavalla. Hän voi tehdä määräaikaisen tai toistaiseksi voimassa olevan vuokravälitys sopimuksen jonkin vuokra- tai majoitusvälitysliikkeen taikka muun paikallisen välityspalvelun tarjoajan kanssa. Hän voi myös tarjota loma-asuntoa jatkuvasti vuokralle internet-sivujen kautta tai lehti-ilmoituksilla. Käytännössä verovelvollisen on pystyttävä osoittamaan, miten loma-asunnon jatkuva vuokraustoiminta on järjestetty. Verovelvollisen on myös selvitettävä loma-asunnon todelliset vuokrauspäivät ja päivät, jolloin asunto on ollut omassa käytössä.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2017:131 loma-asuntoa oli vuokrattu 105 vuorokautta ja se oli ollut omassa käytössä 70 vuorokautta. Muun ajan asunto oli ollut

tyhjiällä. Samana päivänä vastaavalla tavalla ratkaistussa julkaisemattomassa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 18.8.2017 taltio 3952 loma-asuntoa oli vuokrattu 166 vuorokautta ja se oli ollut omassa käytössä 10 vuorokautta. Muun ajan asunto oli ollut tyhjiällä. Tällainen loma-asunnon vuokraaminen ei ole luonteeltaan enää satunnaista ja vähäistä.

Loma-asunnon vuokraamisen pääasiallista tulonhankkimistarkoitusta tarkastellaan lähtökohtaisesti verovuosi-kohtaisesti. Yksittäisen verovuoden tarkastelussa voidaan kuitenkin ottaa huomioon sitä edeltävien ja seuraavien verovuosien vuokraustoiminnan luonne, jos loma-asunnon vuokraaminen on jostain syystä ollut tarkasteltavana verovuonna muita vuosia vähäisempää.

4.3.2 Useamman loma-asunnon vuokraaminen

Jos verovelvollinen omistaa ja vuokraa useampaa kuin yhtä loma-asuntoa, on vuokraustoimintaa ja saaduista vuokratuloista vähennyskelpoisia kuluja tarkasteltava lähtökohtaisesti kuten yhden loma-asunnon vuokraustapauksessa.

Kun verovelvollinen omistaa useamman kuin yhden loma-asunnon, saattaa näiden vuokraustilanteessa kuitenkin olla kyse aidosta tulonhankkimistoiminnasta. Tällöin vähennyskelpoisten kulujen määrää voidaan loma-asuntojen vuokraamisesta esitetyn näytön perusteella arvioida toisin kuin yksittäistä loma-asuntoa vuokrattaessa.

4.3.3 Vuokratulo kiinteistöyhtiölle vuokratusta loma-asunnosta

Keskusverolautakunta on antanut 16.4.2014 julkaistun ratkaisun KVL 22/2014 (KHO 17.4.2015 taltio 1021, ei muutosta), jossa kiinteistöyhtiölle vuokratun huoneiston katsottiin olevan vuokrauskäytössä osakkeenomistajan omaa käyttöä lukuun ottamatta. Ratkaisussa olivat merkityksellisiä kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä ja huoltosopimuksessa osakkeenomistajille määrätty vuokrausvelvoite ja sen ehdot.

KVL 22/2014: Hakija aikoi hankkia kiinteistöyhtiön osakkeita, jotka oikeuttivat lomahuoneiston hallintaan yhtiön omistamassa rakennuksessa. Kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistot oli tarkoitettu vuokrattaviksi loma-asunnoiksi. Osakkeenomistajan tuli vuokrata lomahuoneisto kiinteistöyhtiön valitsemalle huoltoyhtiölle käytettäväksi majoitustoimintaan. Huoltoyhtiö vastasi huoneistojen hallinnoinnista ja ylläpidosta.

Omistajalla oli oikeus käyttää huoneistoaan korkeintaan 28 vuorokautta talvikautena ja 28 vuorokautta kesä kautena. Omistajan tuli ilmoittaa oman käytön ajankohdat huoltoyhtiölle viimeistään kahta kuukautta ennen kunkin kauden alkua. Omistajan ilmoitettua oman käytön ajankohdat huoltoyhtiöllä oli oikeus rajoituksetta käyttää huoneistoa majoitustoimintaan muina aikoina.

Kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksen määräysten mukaan jokaisesta huoneistosta kertyvä vuokratuotto oli samansuuruinen riippumatta siitä, missä määrin kutakin huoneistoa tosiasiaassa oli käytetty majoitustoimintaan. Osakkaalle tilitettävästä vuokrasta kuitenkin vähennettiin osakkaan oman käytön määrä.

Kun otettiin huomioon kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä sekä osakkaan ja huoltoyhtiön välisessä huoltosopimuksessa määrätty vuokrausvelvoite ja sen ehdot, huoneiston katsottiin olevan vuokrauskäytössä osakkeenomistajan omaa käyttöä

lukuun ottamatta. Hakija voi vähentää kiinteistöyhtiölle maksamansa vastikkeet vuokratulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuvina menoina edellyttäen, että vastikkeet oli merkitty tuotoksi kiinteistöyhtiön tilinpäätökseen. Omaa käyttöä vastaava osa vastikkeista katsottiin osakkaan vähennyskelvottomiksi elantomenoiksi. Ennakkoratkaisu vuosille 2014 ja 2015.

Tuloverolaki 31 § 4 momentti ja 54 §

Keskusverolautakunnan ratkaisua sovelletaan verotuksessa tapauksen olosuhteita vastaavissa tilanteissa, joissa loma-asunto on jatkuvasti vuokrattu kiinteistöyhtiölle omaa käyttöä lukuun ottamatta. Ratkaisussa ei ole kyse yksittäisen loma-asunnon satunnaisesta vuokraamisesta. Siten keskusverolautakunnan ratkaisulla ei ole vaikutusta yllä kohdassa 4.3.1 esitettyyn yksittäisen vapaa-ajan asunnon vuokratulon verotukseen.

Korkein hallinto-oikeus on antanut 18.6.2015 ratkaisun KHO 2015:99, jossa lomahuoneiston katsottiin olleen koko vuoden tulonhankkimiskäytössä. Tässä tapauksessa huoneisto oli vuokrattu majoituspalveluita tarjoavalle yhtiölle edelleen vuokrattavaksi, eikä huoneistoa vuokrasopimuksen mukaan voitu lainkaan käyttää itse.

KHO 2015:99: A oli hankkinut Lapin hiihtokeskuksessa sijaitsevan lomahuoneiston hallintaan oikeuttavat kiinteistöyhtiön osakkeet vuonna 2007. Osakkeiden hankintahinta oli 56.800 euroa ja osakkeisiin kohdistunut yhtiövelkaosuus 85.200 euroa. A oli antanut lomahuoneiston majoituspalveluita tarjoavan yhtiön edelleen vuokrattavaksi vuokrasopimuksella, jonka sopimuskausi oli alkanut 28.11.2008 ja joka oli ollut voimassa koko vuoden 2010 ajan. Vuokrasopimuksen mukaan huoneistoa ei voitu käyttää omassa käytössä. A oli esittänyt myös selvityksen, jonka mukaan huoneisto ei ole ollut lainkaan A:n tai hänen lähipiirinsä käytössä 15.11.2011 mennessä.

A oli ilmoittanut vuonna 2010 huoneistosta saaduksi vuokratuloksi 3.588,65 euroa ja huoneistoon kohdistuvien hoito- ja rahoitusvastikkeiden sekä muiden kulujen määräksi yhteensä 10.111,50 euroa. Kiinteistöyhtiö oli kirjanpidossaan kirjannut A:lta saamansa vastikkeet tuloksi. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että A:lla oli oikeus vähentää vuokraustoiminnastaan kertynyt tappio 6.522,85 euroa muista pääomatuloistaan.

Tuloverolaki 54 § 1 momentti

Olennaista yllä mainitussa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisemassa tapauksessa on, että lomahuoneistosta oli tehty vuokrasopimus huoneistoa edelleen vuokraavan yhtiön kanssa, eikä huoneistoa vuokrasopimuksen mukaan voitu käyttää itse. Huoneisto ei myöskään ollut lainkaan omassa käytössä.

Ratkaisua ei voida soveltaa tilanteisiin, joissa huoneistoa tai kiinteistöä ainoastaan tarjotaan vuokrattavaksi välityssopimuksella jonkun yhtiön kautta. Ratkaisua ei sovelleta myöskään, jos kiinteistöyhtiölle vuokratun huoneiston oma käyttö on vuokrasopimuksen perusteella mahdollista. Näissä tilanteissa kuluja voidaan vähentää edellä kohdassa 4.3.1 esitetyn mukaisesti.