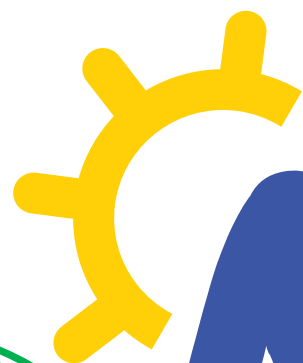
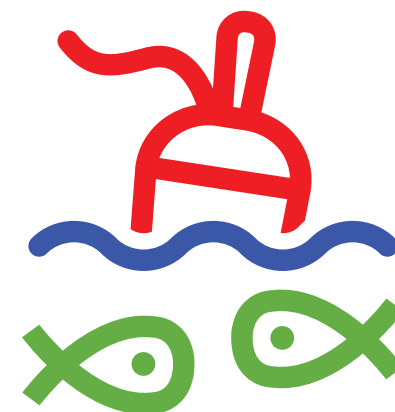




MÖKKILOMA SAVOSSA



Aito
suomalainen
mökkielämys
Savossa.

Info mökin omistajille 18.1.2022

Konsepti on osa SavoGrow Oy:n Tuottava
mökki—hankkeen toimenpiteitä

SAVOGROW
KEHITYSYHTIÖ

Pohjois-Savon liitto tukee
maakunnan
menestystä



Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020

Tervetuloa infotilaisuuteen!

Ohjelmassa klo 18-19

- Miten voit vuokrata omaa mökkiäsi silloin kun et sitä itse käytä?
- Miten saat lisätuloa oman mökkisi vuokraamisesta?
- Mökinomistajan verovinkit – miten saat mökin huolto- ja ylläpitokulut verovähennyksiin?
- Uuden Mökkiloma Savossa –konseptin esittely ja suunnitelma vuodelle 2022.

**Tilaisuuden
toteuttajana:**



Tuottava mökki –hanke

Projektipäällikkö

Hannu Kumpulainen

040 665 7140

hannu.kumpulainen@savogrow.fi

Tuottava mökki -hanke palvelee



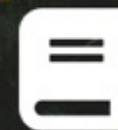
Koulutus
vuokraustoiminnan
aloittamiseen



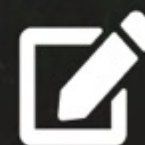
Laatuluokitus
mökille



Tuotekortin
laadinta
(valokuvaus, tekstit jne.)



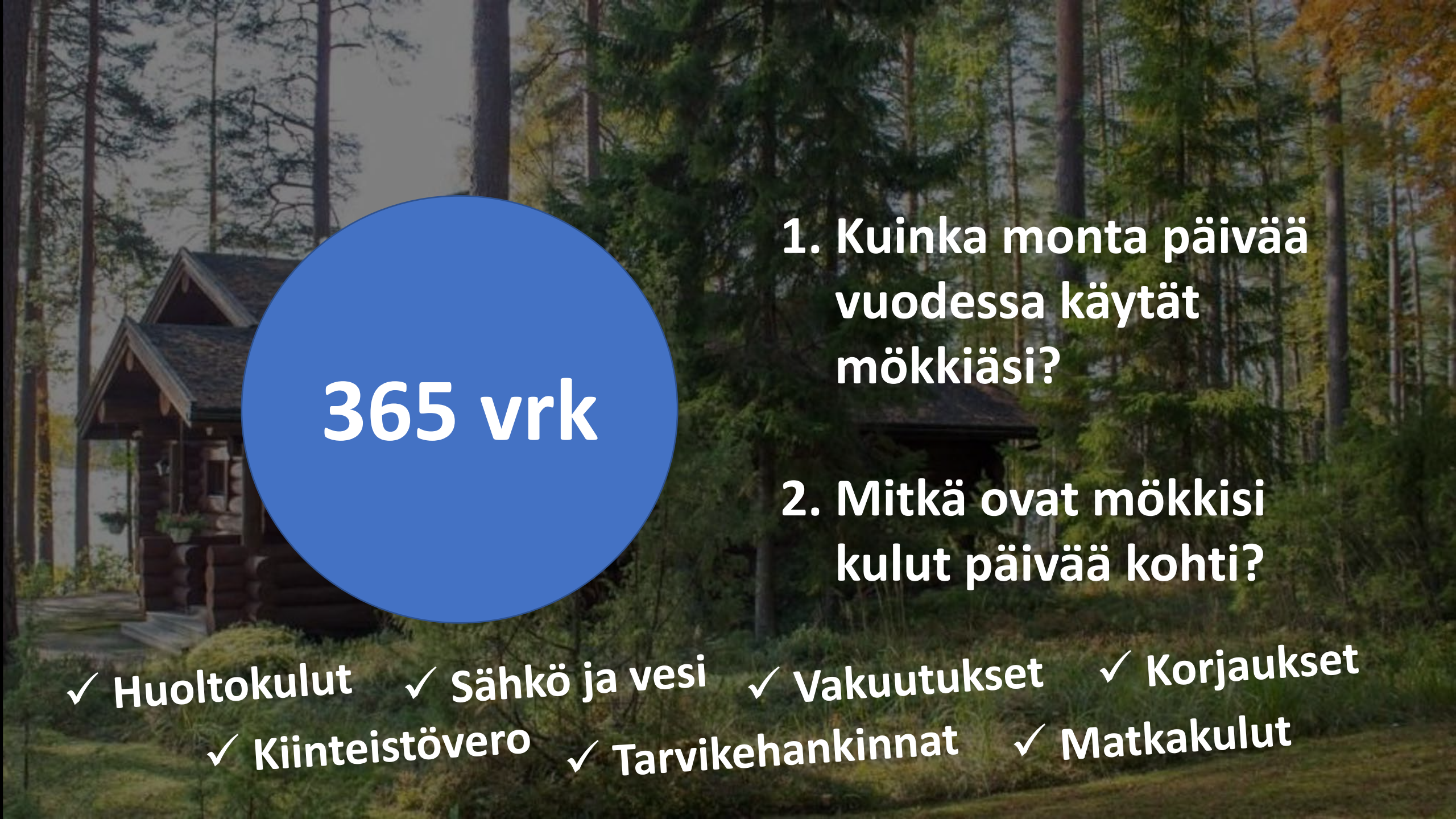
Mökkikansion
laadinta



Luettelo alueella
huolintaa tarjoavista
yrityksistä ja heidän
palveluistaan



Pääsyn halutessaan
mukaan kokeiluun,
jossa vuokraustoiminnan
hoitaa alueellinen
vuokrausvälittäjä

A photograph of a log cabin in a forest, partially obscured by a large blue circle. The cabin has a gabled roof and is surrounded by tall trees. The blue circle is positioned in the center-left of the image.

365 vrk

**1. Kuinka monta päivää
vuodessa käytät
mökkiäsi?**

**2. Mitkä ovat mökkisi
kulut päivää kohti?**

- ✓ Huoltokulut
- ✓ Sähkö ja vesi
- ✓ Vakuutukset
- ✓ Korjaukset
- ✓ Kiinteistövero
- ✓ Tarvikehankinnat
- ✓ Matkakulut

A photograph of a log cabin in a forest. The cabin is made of dark logs and has a gabled roof. It is surrounded by tall evergreen trees. In the foreground, there is a grassy area with some low-lying plants. A large green circle is overlaid on the left side of the image, containing the text '24 vrk'.

24 vrk

**Entä jos saisit vuokrattua
mökkisi 2 vrk kuukaudessa?**

Esimerkkilaskelma

Majoitusvuorokauden hinta	140 €
- Arvonlisävero 10 %	12,72 €
- Välityspalkkiot 25 %	31,81 €
Vuokratulo/vrk	95,47 €
Vuorokausia	24

Vuokratulo
2291,28 €
vuodessa

A photograph of a small, dark-colored log cabin with a gabled roof, situated in a dense forest of tall evergreen trees. The cabin has a small porch with steps leading up to it. The scene is captured in a slightly desaturated, naturalistic style. Overlaid on the center of the image is white text.

**Mitä tekisit oman mökin
vuokratuloilla?**

Aidolle suomalaiselle mökkimajoitukselle on kysyntää!

- Kotimaan matkailun kasvu
- Matkailijat etsii aitoja elämyksiä ja yksilöllisiä kohteita
- Isojen ryhmien ja pakettimatkojen sijaan matkustetaan yksin, kahdestaan ja perheellä
- Kansainvälisiä matkailijoita kiinnostaa Suomessa: puhtaus, aitous, yötön yö, ruska, oikea talvi ja sauna.



Mökkiloma Savossa on elämys.

Mihin asiakkaamme vertaa?

- Igluyö Lapissa 700 €
- Hotelliyö Helsingissä 300 €
- Mökki Pohjois-Norjassa 199 €
- Mökki Tahkolla 150-500 €

**Uskalla
hinnoitella
elämyksen
mukaan!**



Miten voit laittaa oman mökkisi vuokralle?

Vuokraan itse

- ✓ Säästät välityspalkkioissa
- ✓ Voit itse päättää kenelle vuokraat
- ✓ Luot ja ylläpidät itse myyntikanavia
- ✓ Vaatii enemmän aikaa ja aktivisuutta

vai

Annan välittäjälle

- ✓ Helppo ja huoleton
- ✓ Valmiit myyntikanavat
- ✓ Välittäjä huolehtii asiakaspalvelun ja laskutuksen – tilittää tulon sinulle
- ✓ Mahdollisuus suurempiin verovähennyksiin



Vuokraatpa sitten mökkisi itse tai välittäjän avulla on Tuottava mökki-hanke ja Hannu apunasi!

Jos haluat vuokrata itse omaa mökkiäsi, vaihtoehtoina on mm.



- Maksuton
- Suomalainen
- Varaukset ja maksu suoraan asiakkaan kanssa



- Provisio 14-16 %
- Kansainvälinen
- AirBnB huolehtii maksuvälityksen
- Varauskalenteri

NETTIMÖKKI

- Vuosimaksu 370,76 (sis. Alv)
- Ei provisiota
- Suomalainen
- Varaukset ja maksu suoraan asiakkaan kanssa



- Provisio 15 %
- Kansainvälinen
- Asiakas maksaa suoraan joko vuokraajalle tai Booking.comille
- Varauskalenteri

Jos haluat antaa mökkisi välittäjälle, vaihtoehtoina on mm.



- Suomen suurin kotimainen loma-asuntojen välittäjä. Perustettu 1967.
- Provisio sopimuksen mukaan
- Mahdollisuus linkittää eri varauskanaviin
- Asiakaspalvelu tukena



- Paikallinen mökkivuokrauskonsepti
- Käynnistyy v. 2022
- Provisio sopimuksen mukaan
- Mahdollisuus linkittää eri varauskanaviin
- Paikallinen välittäjäkumppani vastaa asiakaspalvelusta

Miten verottaja suhtautuu omasta mökistä saatavaan vuokratuloon?



Mökin vuokraus ja verotus

- Mökin vuokrauksesta saamasi vuokratulo on **henkilökohtaista pääomatuloa**
 - Pääomatuloista maksetaan veroa **30 prosenttia 30 000 euroon asti** ja tämän ylittävästä osasta 34 prosenttia.
- **Arvonlisäverovapaata**
 - Jos vastaat itse mökin vuokraamisesta, **on vuokraaminen arvonlisäverovapaata**
 - Jos vuokraat mökkiä välittäjän kautta, **tilittää välittäjä koko vuokrahinnasta arvonlisäveron (10 % kokonaishinnasta) verottajalle. Sinulle tilitettävä osuus on arvonlisäverovapaat.**
- Vuokratulojen hankkimiseen liittyy **muistiinpanovelvollisuus.** Mökin vuokraajan täytyy siis pitää muistiinpanoja tulojen ja menojen määrästä.
 - **HUOM Säilytä kuitit!** Tositteita ei liitetä veroilmoitukseen, mutta ne pitää säilyttää kuusi vuotta, jotta voi jälkikäteen vastata verottajan selvityspyyntöön.

Mitä kuluja voit vähentää verotuksessa?

- **Vähennyskelpoisia kuluja ovat yleensä ainoastaan menot, jotka ovat syntyneet vuokrallaoloaikana.**

Esimerkki: Loma-asunto on vuokrattuna 24 päivää vuodessa. Vähennyskelpoinen menojen osuus on $24/365 = 6,5 \%$

- **Menot ovat kuitenkin vähennyskelpoisia muulta kuin todelliselta oman käytön ajalta seuraavassa tilanteessa:**

- loma-asuntoa vuokrataan jatkuvasti
- se on suuremman osan ajasta vuokrattuna kuin omassa käytössä
- vuokraus ei ole vähäistä.

Esimerkki: Loma-asunto on vuokrattuna 90 päivää vuodesta. Se on omassa käytössä 30 päivää ja loput 235 päivää tyhjiään. Vähennyskelpoisten menojen osuus on tällöin $(90+235)/365 = 92 \%$.

https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen_verotu/#4.3-loma-asunnot

Mitä kuluja voit vähentää verotuksessa?

- ✓ Siivous ja kiinteistöhuoltokulut
- ✓ Vesi-, sähkö- ja lämmityskulut
- ✓ Kiinteistövero
- ✓ Vakuutusmaksut (kiinteistön)
- ✓ Vuosikorjausmenot
- ✓ Vuokraan sisältyvä laajakaista
- ✓ Poisto (koneiden, kaluston ja kiinteistön hankintameno, peruskorjausmenot)
- ✓ Kalustetusta asunnosta kalustevähennys 60 e/kk (720 e/vuosi)
- ✓ Matkakulut, jotka liittyvät vuokraustoimintaan (omalla autolla 0,25 e/km)

Esimerkkilaskelma – vähäinen vuokraus

Vuokrattavat päivät	24 pv		
Vuokratuotto	2291,82 €		
Vähennyskelpoinen menojen osuus	24/365	6,5 %	
Menot			
Siivous ja kiinteistöhuoltokulut (suoraan vuokrapäiviin kohdistuvat)	24 x 20 €	100 %	480 €
Vesi-, sähkö- ja lämmityskulut	2000 €	6,5 %	130 €
Kiinteistövero	300 €	6,5 %	19,5 €
Vakuutusmaksut (kiinteistön)	300 €	6,5 %	19,5 €
Vuosikorjausmenot	1000 €	6,5 %	65 €
Vuokraan sisältyvä laajakaista	300 €	6,5 %	19,5 €
Poisto (kiinteistön hankintameno) –4 % vuosi	400 €	6,5 %	26 €
Poisto (koneet ja kalusto, käyttöikä yli 3 v. ja hankintakulu yli 1200 e) – 25 % vuosi	250 €	6,5 %	16,25 €
Kalustetusta asunnosta kalustevähennys 60 e/kk (720 e/vuosi)	720 €	6,5 %	46,80 €
Matkakulut, jotka liittyvät vuokraustoimintaan (omalla autolla 0,25 e/km)	2 x 700 km x 0,25 e/km	100 %	350 €
Vähennykset			1172,55 €
Jää verotettavaa pääomatuloa			1119,27 €
30 % pääomatuloveron jälkeen			783,45 €

Nettotulo
vuokraukseen
liittyvien
kulujen jälkeen
1475 €

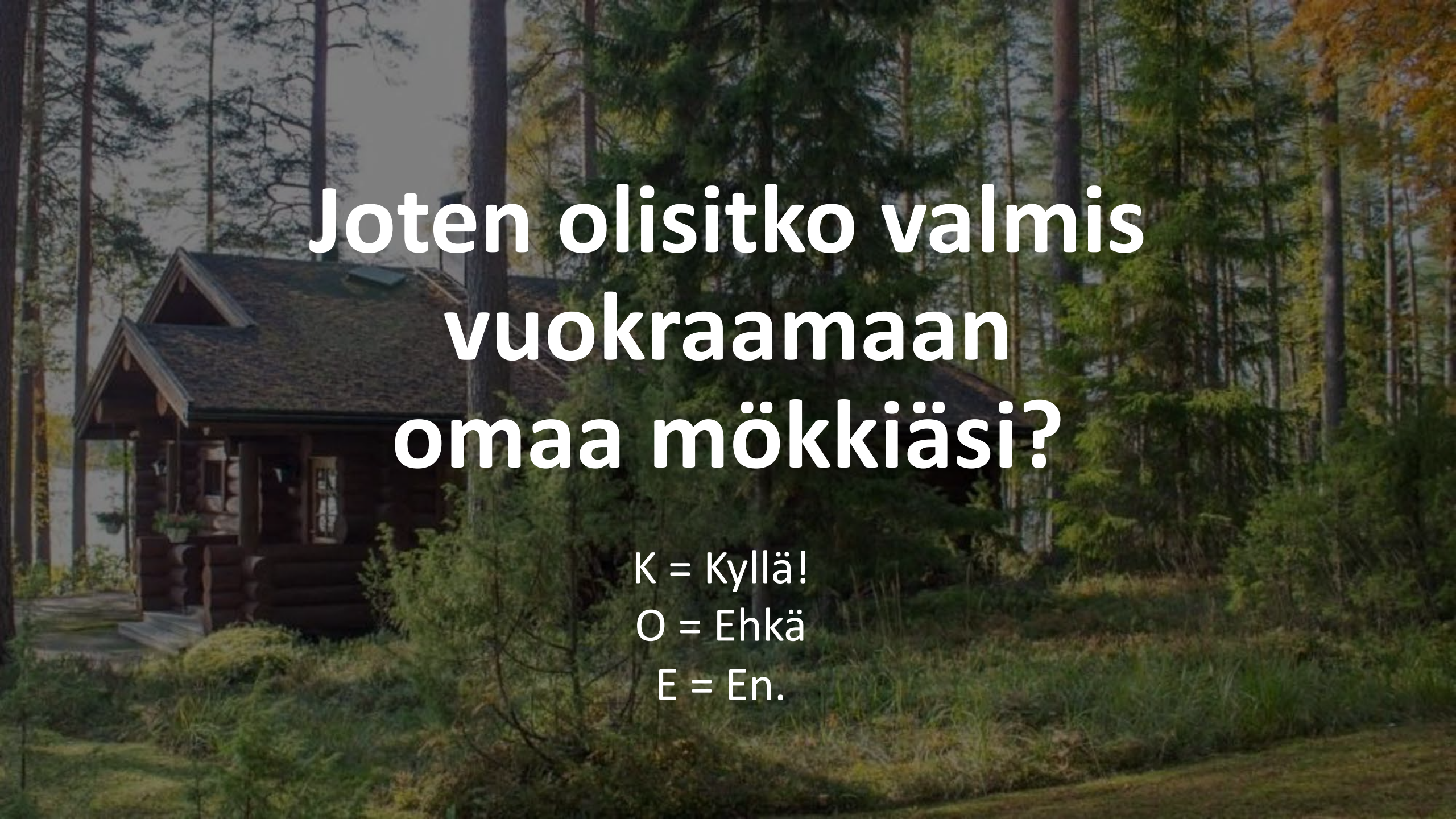
* Esimerkkilaskelma on suuntaa antava esimerkki eikä perustu todellisiin kuluihin. Verohallinto tarkastelee mökin käyttöastetta ja kulujen vähennystä lähtökohtaisesti kalenterivuosiakohtaisesti, joten vähennysoikeudet saattavat muuttua vuosittain.

Esimerkkilaskelma – säännöllinen vuokraus

Vuokrattavat päivät	90 pv		
Vuokratuotto	8590,91 €		
Vähennyskelpoinen menojen osuus, oma käyttö 30 pv	(90+235)/365	92 %	
Menot			
Siivous ja kiinteistöhuoltokulut (suoraan vuokrapäiviin kohdistuvat)	90 x 20 €	100 %	1800 €
Vesi-, sähkö- ja lämmityskulut	2000 €	92 %	1840 €
Kiinteistövero	300 €	92 %	276 €
Vakuutusmaksut (kiinteistön)	300 €	92 %	276 €
Vuosikorjausmenot	1000 €	92 %	920 €
Vuokraan sisältyvä laajakaista	300 €	92 %	276 €
Poisto (kiinteistön hankintameno) –4 % vuosi	400 €	92 %	368 €
Poisto (koneet ja kalusto, käyttöikä yli 3 v. ja hankintakulu yli 1200 e) – 25 % vuosi	250 €	92 %	230 €
Kalustetusta asunnosta kalustevähennys 60 e/kk (720 e/vuosi)	720 €	92 %	662,40 €
Matkakulut, jotka liittyvät vuokraustoimintaan (omalla autolla 0,25 e/km)	2 x 700 km x 0,25 e/km	100 %	350 €
Vähennykset			6998,40 €
Jää verotettavaa pääomatuloa			1592,51€
30 % pääomatuloveron jälkeen			1114,75 €

Nettotulo
vuokraukseen
liittyvien kulujen
jälkeen
6312 €

**Ja muistathan, että voit hyödyntää
kotitalousvähennyksen henkilökohtaisessa
verotuksessa omaan käyttöön liittyvistä
mökin huolto- ja kunnostuskuluista.**

A photograph of a log cabin with a dark roof and wooden walls, situated in a dense forest of tall evergreen trees. The cabin has a small porch with steps leading up to it. The scene is dimly lit, suggesting a misty or overcast day.

Joten olisitko valmis vuokraamaan omaa mökkiäsi?

K = Kyllä!

O = Ehkä

E = En.



- ✓ Helppo ja turvallinen kanava aidon mökkielämyksen varaukseen
- ✓ Huoleton tapa saada lisätuloja ja kattaa mökin kunnossapitokuluja vuokratuloilla
- ✓ Verkkoalustana suomalainen varausalusta Johku
- ✓ Mahdollisuus linkittää mökki myös muihin varauskanaviin (esim. Booking.com)
- ✓ Palvelun ylläpidosta ja myyntikanavasta vastaa **Nilakan Kiinteistöpalvelut Oy**
- ✓ **Palvelu käynnistyy keväällä 2022.**

Paikallisena kumppanina
vuokrauspalvelun ylläpidossa:



Nilakan
kiinteistöpalvelut

☎ : 0 4 5 2 6 2 0 1 3 2

Tuottava mökki -hanke palvelee

Ilmoittadu mukaan palveluun!

Hannu Kumpulainen p. 040 665 7140

hannu.kumpulainen@savogrow.fi



Koulutus
vuokraustoiminnan
aloittamiseen

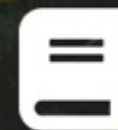


Laatuluokitus
mökille

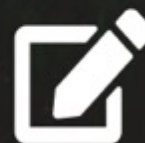


Tuotekortin
laadinta

(valokuvaus, tekstit jne.)



Mökkikansion
laadinta



Luettelo alueella
huolintaa tarjoavista
yrityksistä ja heidän
palveluistaan



Pääsyn halutessaan
mukaan kokeiluun,
jossa vuokraustoiminnan
hoitaa alueellinen
vuokrausvälittäjä

A scenic landscape featuring a vibrant green field in the foreground, dotted with yellow wildflowers. In the middle ground, a small red house with a grey roof and white trim stands out. The background is a dense forest of tall evergreen trees under a soft, cloudy sky. The word "Kiitos!" is centered in the image.

Kiitos!