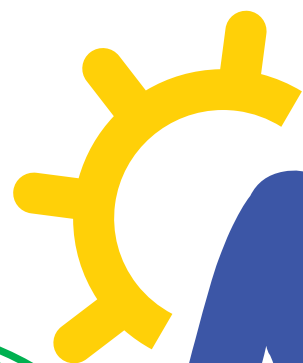
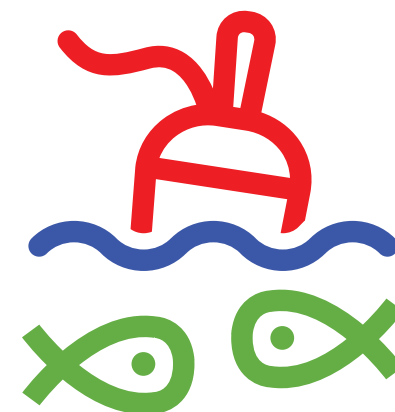




MÖKKILOMA SAVOSSA



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:**



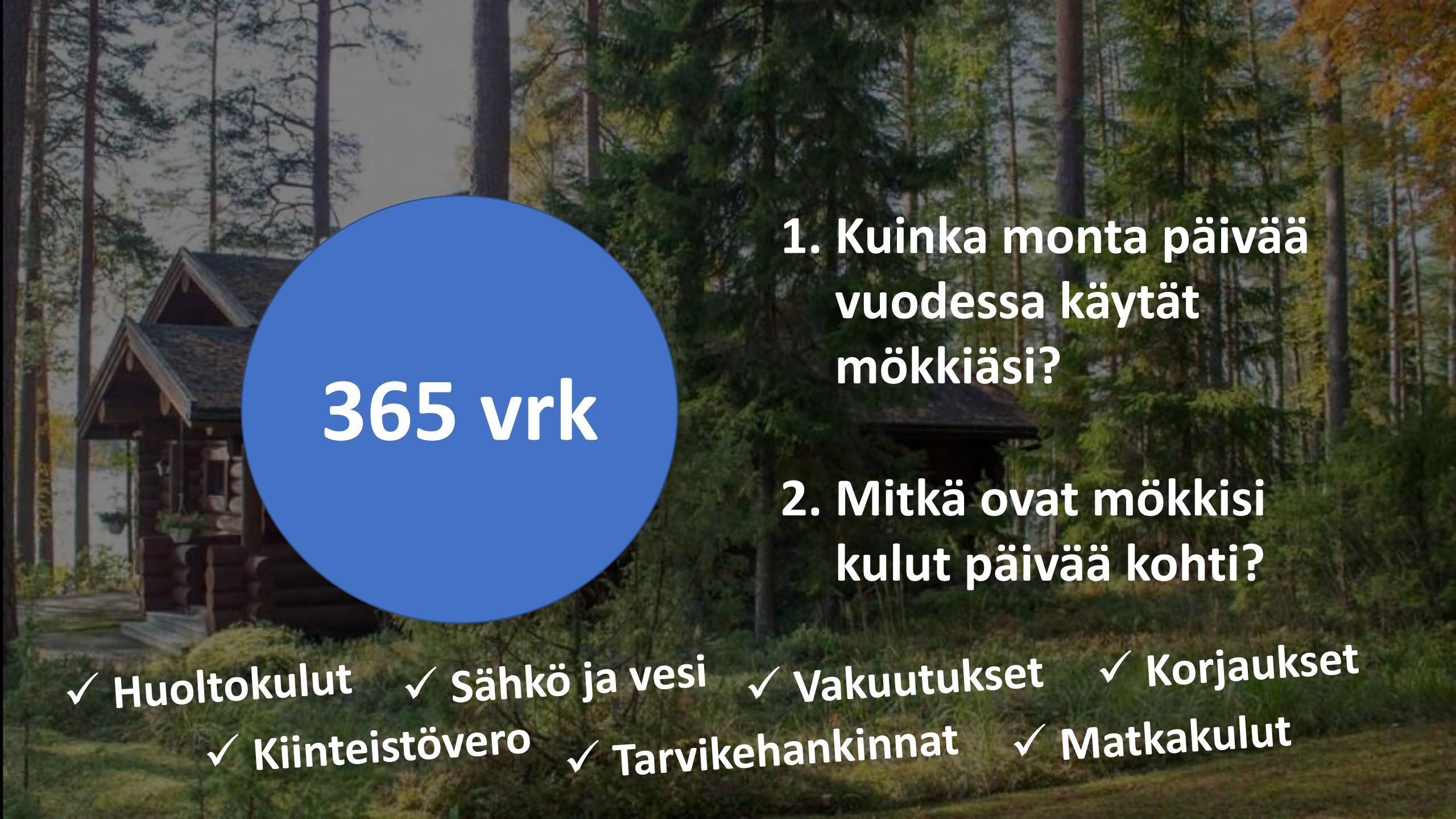
Tuottava mökki –hanke

Projektipäällikkö

Hannu Kumpulainen

040 665 7140

hannu.kumpulainen@savogrow.fi

A photograph of a log cabin in a forest. A large blue circle is overlaid on the left side of the image, containing the text '365 vrk'.

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, rustic log cabin with a dark roof and a chimney, nestled in a dense forest of tall evergreen trees. The cabin has a small porch and is surrounded by lush greenery and undergrowth. The text is overlaid in the center of the image.

**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.

The logo for Tori, featuring the word "tori" in a bold, red, lowercase sans-serif font.

- Maksuton
- Suomalainen
- Varaukset ja maksu suoraan asiakkaan kanssa

The Airbnb logo, consisting of a red outline of a heart-like shape with a triangle inside, followed by the word "airbnb" in a red, lowercase sans-serif font.

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

The logo for NETTIMÖKKI, featuring the word "NETTIMÖKKI" in a white, uppercase, bold sans-serif font on a green rectangular background.

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

The Booking.com logo, featuring the word "Booking.com" in a blue, sans-serif font, with "Booking" in a larger font size than ".com".

- 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 ylittävistä 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 €

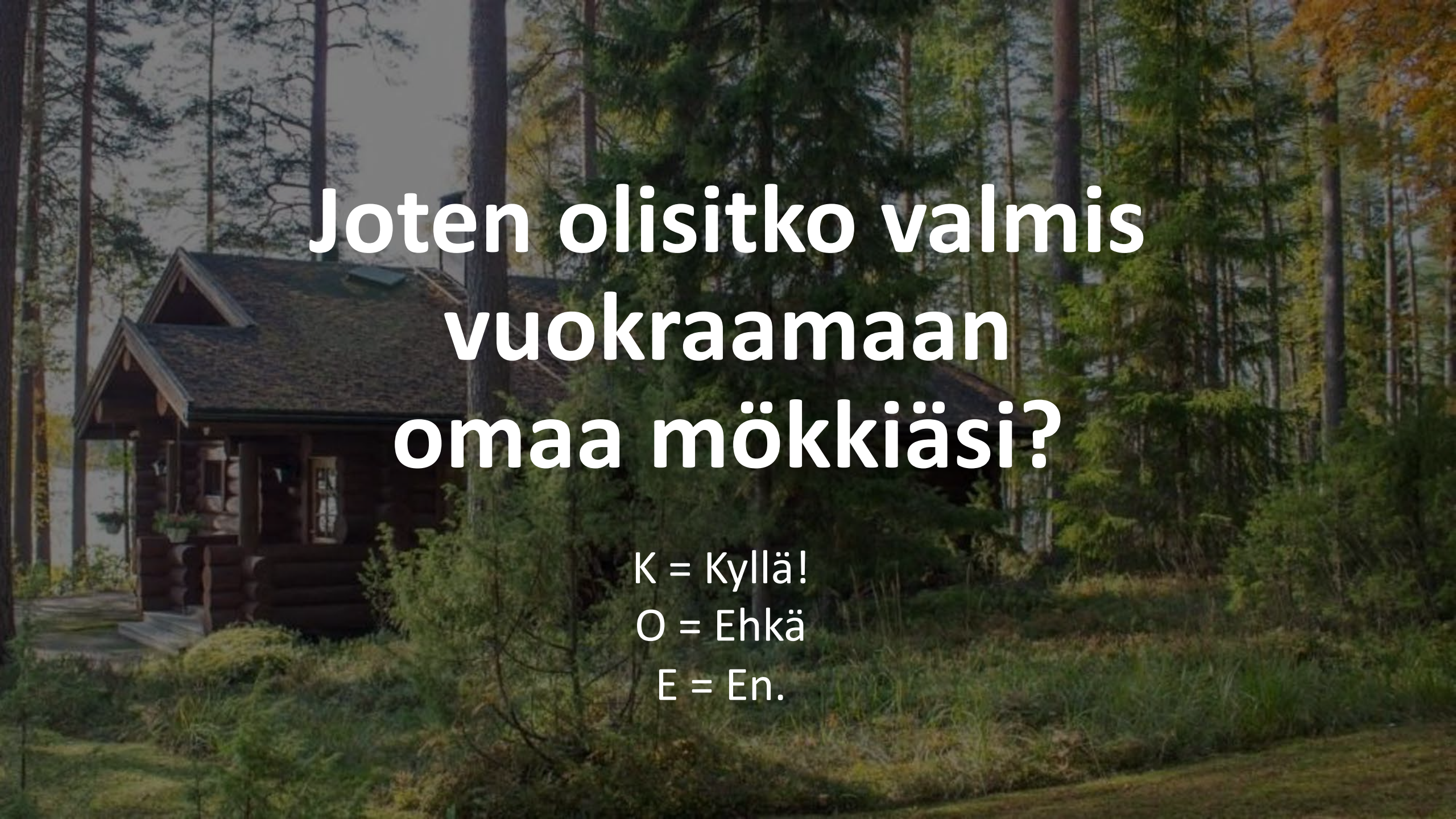
* Esimerkkilaskelma on suuntaa antava esimerkki eikä perustu todellisiin kuluihin. Verohallinto tarkastelee mökin käyttöastetta ja kulujen vähennystä lähtökohtaisesti kalenterivuosiakohtaisesti, joten vähennysoikeudet saattavat muuttua vuosittain.

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