

Vuokratulo on veronalaista pääomatuloa. Tavallisimpia vuokrauksen kohteita ovat osakehuoneistot ja kiinteistöt. Myös esimerkiksi viikko-osakkeen, asuntovaunun tai veneen käytöstä saatu korvaus on vuokratuloa.

Vuokratuloon lasketaan vuokran lisäksi myös muut vuokralaisen vuokranantajalle maksamat maksut, kuten esimerkiksi vesimaksu tai autopaikan vuokra.

VUOKRATULOSTA TEHTÄVÄT VÄHENNYKSET

Yleistä. Vuokratulosta voidaan vähentää sen hankkimisesta aiheutuneet kulut. Näitä ovat esimerkiksi vuokranantajan maksama yhtiövastike, vesi, sähkö, lämpö, kiinteistövero, vakuutusmaksut ja vuosikorjauskulut. Kulut voidaan vähentää maksuvuonna ja vain siltä osin, kuin ne kohdistuvat vuokratuun huoneiston tai kiinteistön osaan.

Jos vuokrauksesta aiheutuneet kulut ovat suuremmat kuin siitä saadut tulot, vuokraustoiminnan tappio voidaan vähentää muista pääomatuloista (ks. kohta Tulonhankkimistarkoitus) ja ottaa huomioon pääomatulolajin tappiota vahvistettaessa.

Vuokratun huoneiston tai kiinteistön hankintaa varten otetun velan korot vähennetään pääomatuloista tulonhankkimisvelan korkoina.

Osakehuoneiston yhtiövastike. Yhtiövastike sisältää yleensä hoitovastikkeen ja mahdollisen pääomavastikkeen, kuten korjaus- tai rahoitusvastikkeen. Hoitovastike voidaan vähentää vuokratulosta maksuvuonna. Pääomavastikkeet ovat vähennyskelpoisia kuluja vain, jos ne on luettu tuloksi yhtiön kirjanpidossa. Jos pääomavastike on rahastoitu yhtiön kirjanpidossa, sitä ei voi vähentää vuokratulosta, vaan se lisätään osakkeiden hankintamenoon ja otetaan huomioon luovutusvoittoa laskettaessa. Tiedon tuloutuksesta ja rahastoinnista saa isännöitsijältä.

Vuosikorjauskulut. Vuosikorjauksessa huoneisto tai rakennus saatetaan alkuperäistä vastaavaan kuntoon, esimerkiksi seinät maalataan tai keittiön kaapit uusitaan alkuperäisen tasoiseksi. Myös hellan tai jääkaapin vaihtaminen on vuosikorjausta. Materiaalin laatutason nostaminen, kuten esimerkiksi muovimaton vaihtaminen parkettiin, voi olla osittain vuosikorjausta ja osittain perusparannusta.

Vuosikorjauskulut vähennetään kulujen maksuvuonna.

Perusparannusmenot. Perusparannusta ovat huoneiston tai rakennuksen laajennus-, muutos-, uudistus- ja muut vastaavat toimenpiteet. Vuosikorjauksesta perusparannus eroaa siten, että perusparannuksessa huoneistoa tai rakennusta muutetaan tasokkaammaksi tai laajennetaan. Perusparannusta on esimerkiksi kylmän varastotilan muuttaminen saunatilaksi tai parvekelasien asentaminen.

Remonteissa on usein kysymys samanaikaisesti sekä perusparannuksesta että vuosikorjauksesta. Remontista aiheutuneet kustannukset on tällöin jaettava perusparannusmenoihin ja vuosikorjauskuluihin remontin laadun ja laajuuden mukaan. Ellei kulujen kohdistuminen perusparannusmenoihin ja vuosikorjauskuluihin ole muuten selvitetävissä, osuudet arvioidaan.

Osakehuoneisto. Vuokranantajan itse teettämien ja maksamien perusparannusten menot voidaan vähentää vuokratulosta vuotuisin poistoin (ks. kohta Poistot huoneistosta) tai lisätä huoneiston hankintamenoon, jolloin ne otetaan huomioon luovutusvoittoa laskettaessa.

Asunto-osakeyhtiön teettämien perusparannusten menot vuokranantaja maksaa yhtiölle joko pääomavastikkeena tai kertasuorituksena. Molemmissa tapauksissa maksujen vähennyskelpoisuus riippuu siitä, kuinka yhtiö on käsitellyt suorituksia kirjanpidossaan. Yhtiön kirjanpidossa tuloksi luetut suoritukset ovat vähennyskelpoisia vuokratulosta maksuvuonna. Rahastoidut suoritukset lisätään osakkeiden hankintamenoon ja ne otetaan huomioon luovutusvoittoa laskettaessa. Tiedon tuloutuksesta ja rahastoinnista saa isännöitsijältä.

Rakennus. Rakennuksen perusparannusmenot lisätään rakennuksen hankintamenoon ja ne voidaan vähentää vuokratulosta vuotuisin poistoin osana rakennuksen hankintamenoa (ks. kohta Poistot kiinteistöistä).

Poistot kiinteistöstä. Vuokratun rakennuksen hankintameno voidaan vähentää vuokratulosta vuotuisin poistoin. Poistoja voidaan tehdä vain siltä osin kuin rakennus on vuokrattu. Vuotuinen poisto on 4 prosenttia asuin-, toimisto- tai muun vastaavan rakennuksen jäljellä olevasta hankintamenosta. Poistoprosentti on 7, jos kysymyksessä on myymälä-, tehdas-, varasto-, työpaja- tai muu vastaava rakennus. Rakennuksen perusparannusmenot lisätään rakennuksen hankintamenuon ja ne voidaan vähentää vuokratulosta hankintamenuon tapaan vuotuisin poistoin.

Esimerkki:

Vuokratun omakotitalon jäljellä oleva hankintameno edellisinä vuosina tehtyjen poistojen jälkeen on 90 000 euroa. Rakennukseen tehdään verovuonna perusparannus, jonka kustannukset ovat 10 000 euroa. Perusparannusmenot lisätään rakennuksen jäljellä olevaan hankintamenuon ja verovuoden poisto tehdään 100 000 eurosta. Verovuoden vuokratulosta voidaan vähentää poistona $100\,000 \times 4\% = 4\,000$ euroa. Seuraavalle vuodelle siirtyvä hankintameno on 96 000 euroa.

Sitä osaa omaisuuden hankintamenuosta, joka on jo vähennetty verotuksessa esimerkiksi vuokratulosta tehdyin poistoin, ei voi vähentää enää luovutusvoittoa tai -tappiota laskettaessa.

Kiinteistön maapohjan hankintamenuosta ei voi tehdä poistoja.

Poistot osakehuoneistosta. Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintamenuosta ei voi tehdä poistoja. Sen sijaan vuokranantajan itse teettämän ja maksaman perusparannuksen menot voidaan vähentää 10 vuoden aikana tehtävin tasapoistoin. Jos huoneisto myydään tai vuokraaminen lakkaa ennen kuin koko summa on vähennetty, lasketaan vähentämättä jäänyt määrä osaksi huoneiston hankintamenuoa.

Esimerkki:

Vuokrattuun huoneistoon asennetaan parvekelasit, jotka maksavat 1 000 euroa. Vuokratulosta vähennetään lasien maksuvuonna ja sitä seuraavina yhdeksänä vuonna 100 euroa.

ERITYISTILANTEITA

Käyttötarkoituksen muuttaminen. Jos omistaja ottaa huoneiston tai rakennuksen vuosikorjauksen jälkeen muuhun kuin vuokrauskäyttöön tai jos se on ollut ennen korjausta muussa käytössä (esim. omana asuntona), voidaan vain osan vuosikorjauskuluista katsoa kohdistuvan vuokratuloihin. Loppuosa on vähennyskelvotonta.

Jos perusparannus tehdään vuokralle annettavaan, aiemmin omassa asumiskäytössä olleeseen huoneistoon, katsotaan kustannusten kohdistuvan kokonaan vuokrauskäyttöön ja ne joko vähennetään vuotuisin poistoin vuokratulosta tai lisätään hankintamenuon ja otetaan huomioon luovutusvoittoa laskettaessa (ks. kohta Perusparannusmenot).

Vähennykset osakehuoneiston hankinnan yhteydessä. Kun huoneisto remontoidaan välittömästi omistajanvaihdoksen jälkeen ennen vuokrauksen alkua, vuosikorjauskuluja ja perusparannusmenoja ei voi vähentää vuokratulosta, vaan ne lisätään huoneiston hankintamenuon ja otetaan huomioon luovutusvoittoa laskettaessa.

Tulonhankkimistarkoitus. Vuokrattavaan huoneistoon tai kiinteistöön kohdistuvat kulut voidaan vähentää kokonaan vain, jos vuokraus tapahtuu tulonhankkimistarkoituksessa. Tulonhankkimistarkoitusta osoittaa se, että vuokrauksesta peritään vastaavasta kohteesta paikkakunnalla yleisesti maksettavaa kohtuullista vuokraa. Jos huoneisto tai kiinteistö on vuokrattu alihintaan esimerkiksi sukulaiselle, ei vuokrauksesta mahdollisesti aiheutunutta tappiota voi vähentää.

Jos vuokraus ei ole tapahtunut tulonhankkimistarkoituksessa, voi vuokratulosta vähentää kuluja vain saadun vuokratulon määrään saakka. Korkokuluja ei tällöin voi vähentää lainkaan. Alihintaan vuokraaminen ei kuitenkaan estä huoneiston tai rakennuksen perusparannusmenojen lisäämistä hankintamenuon, jolloin perusparannusmenot otetaan huomioon luovutusvoittoa laskettaessa.

Eri tulolähteet. Elinkeinotoimintaan tai maatalouteen saattaa sisältyä vuokratuloa (esim. pellon vuokra). Tällaista tulolähteeseen kuuluvaa vuokratuloa ei käsitellä erikseen pääomatulona, vaan se sisältyy ns. jaettavaan yritystuloon.