

Ski-Inn Hotels & Apartments Oy:n TILITYSLASKELMA kesäkaudelta 1.5.-31.10.2023 ja yhteenveto ajalta 1.11.2022-31.10.2023

Omistaja: xxx
Asiakasnumero: xxx
Email: xxx

<osoite>

Omistettu huoneisto RukaValley32, nro x, Omistusosuus 100,00 %

Ski-Inn Hotels & Apartments Oy (y-tunnus 1905064-9, myöhemmin "Ski-Inn Oy"), joka on valittu Koy RukaValley (2918741-1) yhtiöjärjestyksessä tarkoitetuksi huoltoyhtiöksi, tilittää tämän laskelman mukaisen vuokratuoton huoneiston x omistajalle. Ski-Inn Oy on maksanut omistajan lukuun alla eriteltyt kiinteistöyhtiön perimät vastikkeet, jotka on vähennetty tilittävistä vuokratuotosta. Huoneiston omistaja on ilmoittautunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksen osalta. Siten Ski-Inn Oy tilittää huoneiston omistajalle vuokran lisätyinä arvonlisäverolla 24 %. Laskelman kaikki summat ovat euroja.

Kesäkauden 2023 tuotot ja kulut (kaikki summat ajalta 1.5.-31.10.2023):	€ alv 0 %	€ alv	€ sis. alv
Sivun 2 laskelman perusteella huoneiston x vuokratuotto on:	1407,22	337,73	1744,95
Hoitovastikkeet: Kesän hoitovastike on 4,5 €/m2 * 6 kk. Alvillisilla sis alv. Va55 Poreallasvastike 1200e. Alvillisilla sis alv.	- 685,89	- 164,61	- 850,50
Käyttövastikkeet (mikäli peritty):	-0,00	-0,00	- 0,00
Alv-vastikkeet (mikäli peritty): Kesän alv-vastike on 0,35 €/m2 + alv * 6 kk.	- 66,15	- 15,88	- 82,03
Rahoitus-vastikkeet (mikäli peritty):	0,00	- 0,00	0,00
Kesäkauden 2023 nettotuotto kaikkien kulujen jälkeen on:	655,18	157,24	812,43

Summa 812,43 € maksetaan kesäkauden 2023 1.5.-31.10.2023 tuottona kulujen jälkeen omistajan ilmoittamalle tilille viimeistään 31.12.2023. Mikäli summa on negatiivinen, eivät tuotot ole riittäneet täysimääräisesti hoitovastikkeeseen ja erotus laskutetaan erillisellä laskulla.

Rahoitusvastike peritään pääsääntöisesti kerran vuodessa talvikauden tilityksen yhteydessä. Rahoitusvastike sisältää lyhennystä **3044,54 €**. Huoneiston omistusosuuttanne vastaava lainasaldo 31.10.2023 on yhteensä **54810,00 €**. Tarkka lainaosuus on AINA selvítettävä isännöitsijäntodistuksesta.



Yhteenveto verotusta varten, tuotot ja kulut ajalta 1.11.2022-31.10.2023:

(kaikki summat ALV 0 %)

RukaValley32, nro x	1.11.2022-30.4.2023	1.5.-31.10.2023	Yhteensä
Vuokratuotot (alv 0 %):	9341,84	1407,22	<u>10749,06</u>
Hoitovastikkeet	- 1447,98	- 685,89	- 2133,87
Käyttövastikkeet	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Rahoitusvastikkeet	- 4630,50	- 0,00	- 4630,50
ALV-vastikkeet	- 66,15	- 66,15	- 132,30
Vähennyskelpoiset kulut yhteensä (alv 0 %):			<u>- 6896,67</u>
Verotettava tulo verovuosi 2023 (alv 0 %):			<u>3852,39</u>

Ilmoita **tummennetut, alleviivatut summat** OmaVerossa tai veroilmoituksen paperilomakkeella 7H. Merkitse vuokralaiseksi Ski-Inn Oy (Y-tunnus: 1905064-9) ja vuokra-ajaksi koko kalenterivuosi tai se osa, jonka olet huoneiston omistanut. OmaVerossa ilmoittaessa voit valita, maksatko verot ennakkoverona vai otetaanko tulo huomioon kuluvan vuoden veroprosentissasi, kun tilaat uuden verokortin. Paperilomakkeella ilmoittaessa kohtaan 3 Lisätietoja merkitse: "Huoneisto on ollut vuokrattuna Ski-Inn Oy:lle koko vuoden. Vuokratuotoista on siten vähennetty kulut koko vuoden osalta. Kiinteistöyhtiö on kirjannut rahoitusvastikkeet tulosvaikutteisesti".

Tätä laskelmaa EI LIITETÄ veroilmoitukseen, mutta se tulee säilyttää muiden kuittien ohella 6 vuoden ajan mahdollista veroselvitystä varten. Koko tuotto verotetaan verovuonna 2023 maksuperusteen mukaisesti.

OHJEET ARVONLISÄVERON TILITYSTÄ VARTEN:

Arvonlisävero ilmoitetaan OmaVerossa ja vain poikkeustapauksissa paperilomakkeella.

Arvonlisäveron ilmoitus- ja maksujaksot vaihtelevat yritysten koon mukaan. Ohjeita: www.vero.fi/

Voit maksaa arvonlisäveron OmaVeron kautta. Jos kalenterivuoden liikevaihtosi on **enintään 30 000 euroa**, arvonlisäveroilmoitus annetaan ja maksu suoritetaan kalenterivuosiittain, jos olet hakenut pidempää verokautta. Kausiveroilmoitus kalenterivuodelta tehdään ja maksetaan **28.2.2024 mennessä**. Jos liikevaihtosi perusteella teet kausiveroilmoituksesi lyhemmältä ajalta, OmaVero-ilmoitus ja maksu **12.2.2024 mennessä**.

Mikäli summa on negatiivinen, verottaja palauttaa ko. summan.

Summa:	Kesäkausi:	Koko vuosi:
Alv 24 %:n vero	337,73	2579,78
Vähennettävä vero	180,49	1655,20
Maksettava vero	157,24	924,57

SELVITYS KESÄN 2023 TUOTONJAOSTA:

RukaValley32 vuokrapoolin muodostavat 18 kpl 32m2 Family huoneistoa. Poolin käyttöaste talvella 2022-2023 oli 58 % josta omakäyttöä 3,9 % (ed talvi 62 % ja 360 %). Kesällä 2023 käyttöaste oli 15 %, josta omakäyttöä 1,3 % (ed kesä 10 % ja 1,9 %).

Kesän majoitustoiminnan kokonaistuotot 1.5.-31.10.2023, RukaValley32:

x vuokraosuus toteutuneesta tuotosta:	5,56 %
Koko RukaValley32:n toteutunut tuotto, € (alv 0 %):	40206,32
Huoneiston x toteutunut kokonaistuotto, € (alv 0 %):	2233,68
Huoltosopimuksen mukaisesti Ski-Inn Oy maksaa vuokrana 63 % majoitustoiminnan toteutuneesta tuotosta (alv 0 %):	1407,22

Espoossa 15.12.2023



Ville Aho, toimitusjohtaja,
Ski-Inn Hotels&Apartments Oy



Lähetetään verottajalle vain pyydettyäessä

VASTAUS VEROILMOITUKSEN TÄYDENNYSPPYYNTÖÖN

Allekirjoittaneelta on pyydetty lisätietona selvitystä siitä, miltä ajalta omistamani huoneisto on ollut todellisuudessa vuokrattu. Saadun ilmoituksen mukaan yhtiövastikkeet ja muut huoneistoon liittyvät kulut tullaan hyväksymään vähennyskelpoiseksi vain tältä ajalta.

Selvityksenä edellä olevan johdosta totean seuraavaa:

Koy RukaValley (2918741-1) yhtiöjärjestyksen mukaan kiinteistöyhtiön omistajien on vuokrattava huoneistonsa kiinteistöyhtiön valitsemaalle huoltoyhtiölle lukuun ottamatta sitä aikaa, josta säädetään yhtiöjärjestyksen omaa käyttöä koskeissa määräyksissä. Vuokraaminen ei näin ollen ole vapaaehtoista tai välityssopimukseen perustuvaa, vaan omistaja on ostaessaan kiinteistöyhtiön osakkeet sitoutunut vuokraamaan huoneistonsa solmimalla kirjallisen huoltosopimuksen kiinteistöyhtiön valitseman huoltoyhtiön kanssa. Kyseessä on siis sitova vuokrausvelvoite. Todellinen ja tosiasiallinen vuokra-aika on tässä tilanteessa siis kaikki muu aika paitsi oman käytön todellinen osuus.

Omistajan oma käyttö on yhtiöjärjestyksessä ja huoltosopimuksessa rajattu olemaan enintään 7 viikkoa talvella ja 7 viikkoa kesällä, joten todellinen vuokra-aika on aina vähintään 38 viikkoa. Huoneistojen pääasiallinen käyttötarkoitus on siis hyvin selkeästi vuokrauskäyttö, ei omakäyttö. Tätä näkemystä tukee se, että Ski-Inn Hotels & Apartments Oy:n ilmoituksen mukaan yhtiön hallinnoimien 541 huoneiston keskimääräinen omakäyttö vuonna 2022 oli ainoastaan 6 vuorokautta ja 350 huoneiston omistajat eivät käyttäneet huoneistoaan lainkaan itse.

Omistamani huoneiston osalta olen lisäksi hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksen osalta arvonlisäverovelvolliseksi ja luopunut kokonaan oikeudesta Omakäyttöön allekirjoittamalla huoltosopimuksen Ski-Inn Hotels&Apartments Oy:n kanssa.

Huoneisto on siis tosiasiaa vuokralla koko ajan Ski-Inn Hotels&Apartments Oy:lle, joka käyttää vuokraamaansa huoneistoa ammattimaiseen, hotellinomaisen majoitustoiminnan harjoittamiseen ympärivuotisesti. Ski-Inn Hotels&Apartments Oy maksaa huoneistosta vuokraa koko vuokralla oloajasta, sillä huoneistosta maksettava vuokra perustuu yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti koko kyseisen huoneistotyypin puolivuotiskauden majoitustuloon eli majoitustuotot jaetaan omistajien kesken. Oman nimenomaisen huoneistoni käyttömäärä majoitustoiminnassa ei siis määrää minulle maksettua vuokraa, joten sillä ei voi olla merkitystä vähennyskelpoisia kuluja arvioitaessakaan.

Korostan lopuksi, että olen hankkinut kyseisen huoneiston jo lähtökohtaisesti pääasiassa sijoitustarkoitukseen, en omaan käyttöön tulevaisuuteksi loma-asunnoksi.

Edellä olevan mukaisesti ja vastauksena selvityspyyntöönne totean, että huoneisto on todellisuudessa ollut vuokratyössä koko vuoden, ja vastaavasti kulut tulee hyväksyä vähennyskelpoiseksi kokonaisuudessaan, kuten alkuperäisessä veroilmoituksessa olen ilmoittanut.

Selvyyden vuoksi totean vielä, että vähennettäväksi ilmoitetut kulut koostuvat hoitovastikkeesta (normaalit huoneiston kulut) sekä rahoitusvastikkeesta, jonka yhtiö on kokonaisuudessaan tulouttanut.

Paikka, pvm _____

(nimenselvennys)

