

# 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. Kaikki tässä laskelmassa esitetyt summat ovat euroja ja alv 0 %.

Ski-Inn Oy on maksanut omistajan lukuun alla eritellyt Kiinteistöyhtiön perimät vastikkeet. Vastikkeiden selitteissä on huomioitu kaikki ko. kiinteistöyhtiön vastikkeet, joten kaikkia selitteiden vastikkeita ei välttämättä ole peritty huoneistosi osalta. Kiinteistöyhtiö on tulouttanut kaikki vastikkeet kirjanpidossaan.

Kesäkauden 2023 tuotot ja kulut (kaikki summat ajalta 1.5.-31.10.2023):	Euroa
Sivun 2 laskelman mukaisesti huoneiston x vuokratuotto 63% majoitustoiminnan tuotoista) on:	1407,22 €
<b>Hoitovastikkeet:</b> Kesän hoitovastike on 4,5 €/m <sup>2</sup> * 6 kk. Alvillisilla sis alv. Va55 Poreallasvastike 1200e. Alvillisilla sis alv.	- 850,50 €
<b>Käyttövastikkeet</b> (mikäli peritty):	- 0,00 €
<b>Huoneiston tuotto ennen mahdollisia rahoitusvastikkeita:</b>	556,72 €
<b>Rahoitusvastikkeet</b> (mikäli peritty):	- 0,00 €
Ski-Inn Oy on perinyt omistajan <b>Omakäyttökorvaukset:</b> (yhteensä 3 varausta)	- 135,00 €
<b>Ski-Inn Oy tilittää täten omistajalle:</b>	<b>421,72 €</b>

**Summa 421,72 € maksetaan kesäkauden 2023 tuottona kulujen jälkeen omistajan ilmoittamalle pankkitilille 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 selvitettävä isännöitsijäntodistuksesta.

Mikäli huoneiston omistaa yritys, tulee sen kirjata kirjanpitoonsa joulukuulle vuokra täysimääräisenä tuloksi ja maksetut vastikkeet erikseen kuluksi ja liittää tämä selvitys kirjanpitoonsa. Henkilöomistaja ilmoittaa vuositasolla tulot ja kulut sivun 3 erillisen verotusyhteenvedon mukaisesti.



## TUOTTOLASKELMA JA OMAKÄYTTÖKOOSTE kesäkaudelta 1.5.-31.10.2023

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 %).

Huoltosopimuksen mukaisesti huoneistojen vuokratuotot tasataan huoneistojen välillä siten, että kunkin huoneiston Omakäytön arvo huomioidaan tuottoa vähentävästi.

A) Huoneiston teoreettinen maksimituotto talvelle ilman Omakäyttöä:	18280,91 €
B) Huoneiston maksimituotosta vähennetään Omakäytön arvo:	3,00 €
C) <b>Huoneiston x teoreettinen maksimituotto:</b>	<b>18280,91 € (A-B)</b>
D) RukaValley32 huoneistojen* maksimituotto yhteensä kunkin omistajan Omakäyttö huomioiden:	329056,38 € (C/D)
E) x vuokraosuus toteutuneesta tuotosta, %:	5,56 %
F) Koko RukaValley32:n toteutunut majoitustoiminnan tuotto:	40206,32 € (E*F)
G) Huoneiston x toteutunut kokonaistuotto:	2233,68 €
H) <b>Huoltosopimuksen mukaisesti Ski-Inn Hotels &amp; Apartments Oy maksaa vuokrana 63,00 % majoitustoiminnan toteutuneesta tuotosta:</b>	<b>1407,22 € (G*63,00%)</b>

Osuudellaan Ski-Inn Oy kattaa kaikki majoitustoimintaan liittyvät kulut (mm. myynnin, markkinoinnin, siivoukset, liinavaatteet sekä yleiskulut). Yhtiökokouksessa esitetään Huoltoyhtiön selvitys näistä kuluista.

### Laskelma Omakäytön arvosta kohtaan B ja Omakäytön korvauksista:

Vähintään 30 vrk ennen varauksen alkua tehty peruutus ei vaikuta tuottoon. Jos Omakäyttövaraus tai osa siitä on peruttu alle 30 vrk ennen varauksen alkua ja perutun ajankohdan varausaste on jäänyt alle 100 %:n, myös peruttu ajankohta vähentää huoneiston tuottoa.

Yhteensä 0,00 € arvoinen Omakäyttösi on vähentänyt huoneistosi vuokratuottoa 0,00 €, eli ilman Omakäyttöä huoneiston vuokratuotto olisi ollut 1407,22 €.



	Euroa	Alv
<b>YHTEENVETO TALVIKAUDEN 2022-2023 TUOTOISTA JA KULUISTA</b>		
<b>Talvikauden 2022-2023 tuotot ja kulut (kaikki summat ajalta 1.11.2022-30.4.2023):</b>		
Huoneiston x vuokratuotto (63 % majoitustoiminnan tuotoista):	8227,01	0
Ski-Inn Oy on tilittänyt kiinteistöyhtiön perimät <b>hoitovastikkeet</b> omistajan lukuun kiinteistöyhtiölle yhteismäärältään:	- 1795,50	0
Ski-Inn Oy on tilittänyt kiinteistöyhtiön perimät <b>rahoitusvastikkeet</b> omistajan lukuun kiinteistöyhtiölle yhteismäärältään:	- 4630,50	0
Ski-Inn Oy on tilittänyt kiinteistöyhtiön perimät <b>käyttövastikkeet</b> omistajan lukuun kiinteistöyhtiölle yhteismäärältään:	- 0,00	0
Ski-Inn Oy on pidättänyt tuotosta omistajan talven <b>Omakäyttökorvaukset</b> :	- 495,00	0
Ski-Inn Oy on tilittänyt talvikauden <b>2022-2023 tuottona omistajalle</b> :	1306,01	0

### **Yhteenveto henkilöverotusta varten, tuotot ja kulut ajalta 1.11.2022-31.10.2023:**

RukaValley32, nro x	1.11.2022-30.4.2023	1.5.-31.10.2023	Yhteensä
<b>Vuokratuotot:</b>	8227,01	1407,22	<b><u>9634,24</u></b>
Hoitovastikkeet	- 1795,50	- 850,50	- 2646,00
Käyttövastikkeet	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Rahoitusvastikkeet	- 4630,50	- 0,00	- 4630,50
Kulut yhteensä:			- 7276,50
<b>Vähennyskelpoiset kulut (86,03 %):</b>			<b><u>- 6259,78</u></b>
<b>Verotettava tulo verovuosi 2023:</b>			<b><u>3374,45</u></b>

Ilmoita **tummennetut, alleviivatut summat** OmaVerossa tai veroilmoituksen paperilomakkeella 7H. Merkitse vuokralaiseksi Ski-Inn Oy. OmaVerossa ilmoittaessa voit valita, maksatko verot ennakoverona vai otetaanko tulo huomioon kuluvaan vuodenvero prosentissasi, kun tilaat uuden verokortin. Ilmoita vuokra-ajaksi koko kalenterivuosi tai se osa, jonka olet huoneiston omistanut, lukuun ottamatta aikaa, jolloin huoneisto on ollut omalla käytöllä. Paperilomakkeella ilmoittaessa ilmoita vuokra-ajaksi koko kalenterivuosi tai se osa, jonka olet huoneiston omistanut. Kohtaan 3 Lisätietoja merkitse: "Huoneisto on ollut vuokrattuna Ski-Inn Oy:lle 51 päivää lukuun ottamatta koko vuoden. Vuokratuotoista on vähennetty kulut vain siltä osin (86,03%, ((365-51)/365 vrk) kuin huoneisto on ollut vuokrattuna Ski-Inn Oy:lle. Kiinteistöyhtiö on kirjannut rahoitusvastikkeet kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti".

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

Helsingissä 15.12.2023



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



Lähetetään verottajalle vain pyydettäessä

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 valitsemalle huoltoyhtiölle lukuun ottamatta sitä aikaa, josta säädetään yhtiöjärjestyksen omaa käyttöä koskevissa 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 vuokrausveloite. 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 edelleen 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.

Omistajan omaa käyttöä on vain se aika, jonka omistaja käyttää itse asuntoa ja muu aika on tosiasiaa vuokrattu huoltoyhtiölle käytettäväksi majoitustoimintaan. Huoneistoa käytetään vuokraustoimintaan kaiken muun ajan paitsi mitä asunto on omistajan tosiasiallisessa omassa käytössä riippumatta siitä, mikä on omistajan yhtiöjärjestyksen mukainen maksimioikeus omaan käyttöön. Yhtiöjärjestyksen määräyksiin perustuen omistaja ei voi edes päättää muunlaisesta käytöstä.

Huoneisto on siis tosiasiaa vuokralla koko muun 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 huoneistotyyppin 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 tulevaksi loma-asunnoksi.

Edellä olevan mukaisesti ja vastauksena selvityspyyntöönne totean, että huoneisto on todellisuudessa ollut vuokratyössä osaltani oman käyttöni 51 vuorokautta lukuun ottamatta koko muun vuoden, ja vastaavasti kulut tulee hyväksyä vähennyskelpoiseksi vastaavassa suhteessa eli  $(365-51)/365$  vrk =  $86,027397260273972\%$  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. Omakäytön aikaan liittyviä muita kuluja (esimerkiksi siivous ja liinavaatteet) ei ole ilmoitettu vähennettäväksi.

Paikka, pvm \_\_\_\_\_

(nimenselvennys)

