



TÄYTTÖOHJE: VUOKRASEURANTAPOHJA

Suomen Vuokranantajien vuokraseurantapohja on tehty helpottamaan vuokraustoiminnan tulojen ja menojen seurantaan sekä veroilmoituksen täyttämistä. Suomen Vuokranantajat ry ei ole vastuussa jäsentensä veroilmoituksista tai excel-pohjan mahdollisesti aiheuttamista virheistä. Verovelvollinen on itse vastuussa verohallinnolle ilmoittamistaan tiedoista ja niiden oikeellisuudesta.

Asunnon tiedot

- Omistus: Merkitse huoneiston omistusosuus prosentteina. Tällöin excel laskee automaattisesti **oman osuutesi** tuloista ja menoista Verohallinnolle ilmoitettaviin tietoihin
- Huoneiden lukumäärä: Täytä tähän huoneiden lukumäärä muodossa: "1h/2h/3h/jne". Erityisesti kalustevähennyksen osalta huoneiden lukumäärätiedolla on merkitystä
- Ostohinta: Ilmoita tässä myyjälle maksamasi **kauppahinta**, eli ei velatonta kauppahintaa.
- Rahastoidut pääomavastikkeet: Laske tähän yhteensä aikaisempien vuosien rahastoidut pääomavastikkeet, jotta pystyt selvittämään huoneiston hankintamenon luovutusvoittoverotusta varten. Kuluvan vuoden rahastoidut vastikkeet excel laskee automaattisesti seuraavalle riville. Siirrä summa kohdasta "yhteensä" seuraavaan vuoden exceliin.

Tapahtumien lisääminen

- 1) Kirjaa ensin tapahtuman päivämäärä (milloin suoritus on näkynyt tilillä).
- 2) Valitse tämän jälkeen suorituksen tyyppi.
- 3) Valitse "Tarkennus" -sarakeesta sopiva kohta.
- 4) Jos kyse on kaavamaisesta matkakuluvähennyksestä, lisää kilometrien määrä. Muutoin jätä tyhjäksi.
- 5) Lisätietoja kenttään voit lisätä omia muistiinpanoja.
- 6) Tarkista, että tulon/kulun vaikutus näkyy tuloslaskelmassa.

Tapahtumatyypit

- Hoitovastike: Merkitse tähän asunto-osakeyhtiölle maksetut hoitovastikkeet. "Tarkennus" saraketta ei tarvitse täyttää
- Kalusteet ja kodinkoneet: Merkitse tähän hankkimasi kalusteet ja kodinkoneet. "Tarkennus"-sarakeeseen tulee merkitä, onko hankinta yli vai alle 1000 euroa.
- Lainan kulut: Merkitse tähän kaikki asuntosijoituslainasta aiheutuvat kustannukset lainanlyhennyksestä lukuun ottamatta. "Tarkennus"-sarakeeseen tulee valita, onko kyse korkokuluista vai muista kuluista (esim. pankin palvelumaksu tai järjestelypalkkio).
- Matkakulut: Merkitse tähän vuokraustoimintaan liittyvien matkojen kustannukset. "Tarkennus"-sarakeeseen tulee valita, onko kyse todellisista kustannuksista (esim. junaliput) vai omalla autolla suoritetusta matkasta (matkakuluvähennys). Oman auton käytöstä suoritettavan matkakuluvähennyksen määrä lasketaan

automaattisesti ilmoitettujen kilometrien ja taulukon yläreunaan merkityn matkakuluvähennyksen määrän perusteella. Matkakuluvähennyksen määrää tulee muuttaa vain, jos verohallinnon hyväksymä matkakuluvähennys muuttuu. Muista myös merkitä lisätietoihin matkan peruste (esim. asunnon luovutus uudelle vuokralaiselle) ja reitti.

Muu kulu: Merkitse tähän muut vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut, kuten esimerkiksi Suomen Vuokranantajien jäsenmaksu tai perintä-/oikeudenkäyntikulut. Kirjaa kulun peruste kohtaa ”Lisätieto”.

Pääomavastike: Merkitse tähän kaikki asunto-osakeyhtiölle maksetut pääomavastikkeet. ”Tarkennus”-sarakeeseen tulee valita, onko suoritus tuloutettu vai rahastoitu yhtiön kirjanpidossa. Tuloutetut vastikkeet vähennetään automaattisesti kuluvan vuoden tuloslaskelmassa. Rahastoidut vastikkeet lisätään huoneiston perustietoihin. Huom. muistathan lisätä perustiedoista kuluvan vuoden rahastoidut vastikkeet seuraavan vuoden exceliin, jotta huoneiston hankintamenotieto säilyy.

Remontti: Merkitse tähän kaikki huoneistossa itse tekemäsi remontit. ”Tarkennus”-sarakeeseen tulee merkitä, onko kyse vuosikorjauksesta vai perusparannuksesta. Jos samassa remontissa on kyse osittain molemmista, lisää kummallekin osuudelle oma tapahtumarivi.

Vesimaksu: Merkitse tähän asunto-osakeyhtiölle maksamasi vesimaksut.

Vuokratulo Merkitse tähän kaikki vuokralaiselta saamasi suoritukset.

Poistojen lisääminen

Käytä näitä laatikoita vain silloin, kun olet aikaisempina vuosina tehnyt huoneistossa perusparannusmenoja tai hankkinut yli 1000 euron kalusteita tai kodinkoneita. Mikäli remonttia tai hankintoja tehdään kuluvana vuonna, tulee menot lisätä tapahtumiksi tuloslaskelmaan edellisen kohdan mukaisesti. Tällöin excel lisää näihin laatikoihin automaattisesti oikeat poistot. Jäljelle jäävät poistot tulee muistaa lisätä manuaalisesti seuraavan vuoden exceliin.

Perusparannusmenot aiempina vuosina

- 1) Merkitse menon syntyhetkeksi perusparannusremontin valmistumisajankohta.
- 2) Merkitse alkuperäiseksi menoksi koko remontin hinta kaikkine kustannuksineen
- 3) Excel laskee automaattisesti tasapoiston tuloslaskelman kohtaan ”Investoinnit”

Kaluste- ja kodinkonehankinnat aiempina vuosina

- 1) Merkitse menon syntyhetkeksi kalusteen tai kodinkoneen hankinnan ajankohta.
- 2) Merkitse menojäännökseksi kalusteen tai kodinkoneen aiemmilta vuosilta jäänyt poistamaton menojäännös.
- 3) Excel laskee automaattisesti kuluvan vuoden poiston tuloslaskelman kohtaan ”Investoinnit”. Kun menojäännöstä on jäljellä enintään 1000 euroa, vähennetään menojäännös kokonaan.

Lisätietoja vuokratulojen verotuksesta löydät [Suomen Vuokranantajien jäsensivuilta](#) ja [Verohallinnon ohjeesta](#).