

Anni Kauppila



# Opiskelijan tietopaketti Airbnb:stä

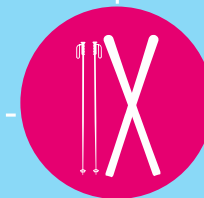
Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa

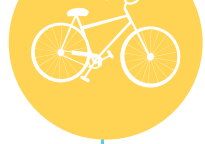




## Huomautus lukijalle:

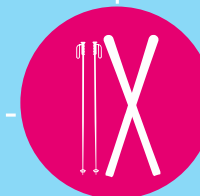
Tietopakettissa Airbnb:tä käytetään esimerkkinä lyhytaikaisen vuokrauksen/majoituksen mahdollistavasta palvelusta, koska se on tunnetuin, käytetyin ja eniten keskustelua herättänyt alusta. On olemassa muitakin vastaavia alustoja (esim. HomeAway ja booking.com), joita tietopaketin sisältö myös koskee. Samoin tietopakettissa käytetään DASia esimerkkinä opiskelija-asunnoista, mutta sisältö koskee myös muuta valtion tukemaa opiskelija-asumista.





# Tietopakettin sisältö

- Jälleenvuokrauksen ja alivuokrauksen määrittely Airbnb:n näkökulmasta
- Airbnb ja valtion tukema opiskelija-asunto
- Opiskelijan tuet suhteessa Airbnb-toimintaan
- Airbnb-toiminnan verotus
- Airbnb ja kotivakuutus
- Turvallisuus Airbnb-toiminnassa
- **Airbnb-majoittamisen muistilista opiskelijalle**

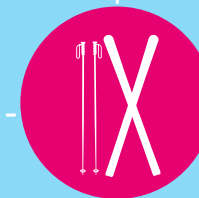


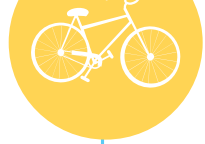


# Jälleenvuokraus

- Jälleenvuokraus on vuokrasuhde, jossa asuinhuoneiston vuokrannut vuokraa koko huoneiston eteenpäin yhdelle tai useammalle omalle vuokralaiselleen.
- Koko asunnon vuokraaminen Airbnb:n kautta katsotaan jälleenvuokraukseksi.
- Vuokra-asunto on mahdollista jälleenvuokrata Airbnb:n kautta vuokrasopimuksessa olevan tai vuokranantajan erikseen antaman luvan perusteella.
- Jälleenvuokraus ilman vuokranantajan lupaa ei ole sallittua. Jos asunto jälleenvuokrataan eteenpäin ilman lupaa, se voi olla vuokranantajalle purkuperuste.
- Myös taloyhtiön omat säännöt (yhtiöjärjestys) saattavat kieltää huoneiston lyhytaikaisen jälleenvuokrauksen.

**Koko asunnon vuokraaminen Airbnb:n kautta katsotaan jälleenvuokraukseksi. Tämä on opiskelijalle mahdollista vuokranantajan luvalla, mikäli taloyhtiön yhtiöjärjestys ei sitä kiellä.**



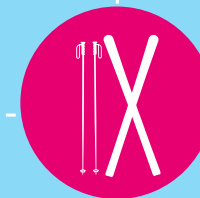


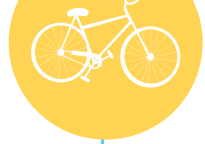
# Alivuokraus

- Alivuokraus on vuokrasuhde, jossa päävuokralainen luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen henkilön käytettäväksi vuokraa tai muuta vastiketta vastaan.
- Päävuokralainen ja alivuokralainen solmivat keskenään alivuokrasopimuksen. Vuokranantaja ei ole tämän vuokrasuhteen osapuoli.
- Yksityisen tai jaetun huoneen vuokraaminen Airbnb:n kautta katsotaan alivuokraukseksi.
- Alivuokraukseen ei lähtökohtaisesti tarvita vuokranantajan lupaa, mikäli vähintään 50% huoneiston pinta-alasta säilyy päävuokralaisen käytössä ja jos alivuokrauksesta ei aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa. Valtion tukemissa opiskelija-asunnoissa kuitenkin vaaditaan ilmoitus vuokranantajalle.

**Huoneen vuokraaminen Airbnb:n kautta katsotaan alivuokraukseksi, jos opiskelija on itse paikalla asunnossa. Jos asunnosta vuokrataan alle puolet, vuokranantajan lupaa ei tarvita.**

Lähde :<https://vuokranantajat.fi/vuokraus/edelleenluovutus/alivuokraus/>





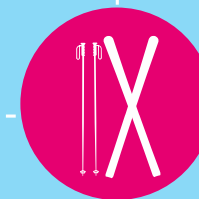
# Airbnb ja valtion tukema opiskelija-asunto (esimerkkinä DAS)

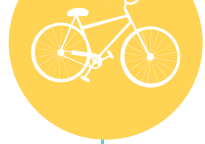
- Majoitusbisneksen pyörittäminen esim. Airbnb:n kautta ei ole sallittua ARA-rahoitteisissa asunnoissa, kuten DASilla. Valtion tukemalla opiskelija-asunnolla ei saa tehdä voittoa.
- DASilla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos huoneistoa käytetään muulla tavalla kuin mitä vuokrasopimusta edellyttää.
- DAS ei lähtökohtaisesti salli jälleenvuokrausta, mutta sallii alivuokrauksen.
  - DAS hyväksyy kuitenkin asunnon väliaikaisen luovuttamisen: DASin vuokralainen saa luovuttaa koko huoneiston enintään kahdeksi vuodeksi toisen opiskelijan käytettäväksi, jos vuokralainen esim. kesätöiden, opiskelijavaihdon, sairauden tai muun sellaisen syyn takia oleskelee väliaikaisesti toisella paikkakunnalla.

Lähteet: <https://www.kiinteistolehti.fi/vuokratun-huoneiston-edelleenluovutus/>

<https://www.das.fi/fi/DASiaa?id=b144c58b-5931-4e39-b8a8-c0d17a42e4a0&title=DAS,-Airbnb-ja-jakamistalous>

<https://www.das.fi/loader.aspx?id=688aa596-5a8f-43ed-8624-14dc81b00995>





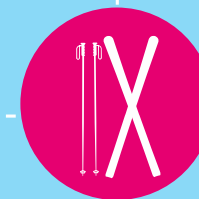
# Airbnb ja valtion tukema opiskelija-asunto (esimerkkinä DAS)

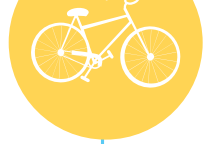
- Väliaikaisesta luovutuksesta huolimatta päävuokralaisena oleva opiskelija on edelleen vastuussa huoneiston vuokranmaksusta ja hän on vahingon sattuessa korvausvelvollinen.
- Opiskelijan täytyy ilmoittaa huoneiston väliaikaisesta luovuttamisesta DASille viimeistään kuukautta ennen huoneiston väliaikaista luovutusta.
- Myös väliaikaisen vuokralaisen on oltava opiskelija.
- DAS voi perustellusta syystä vastustaa luovutusta. Jos väliaikaista luovutusta halutaan vastustaa, DASin on saatettava vastustamisensa peruste käräjäoikeuden tutkittavaksi 14 päivän kuluessa vuokralaisen ilmoituksen saatuaan.

Lähteet: <https://www.kiinteistolehti.fi/vuokratun-huoneiston-edelleenluovutus/>

<https://www.das.fi/fi/DASiaa?id=b144c58b-5931-4e39-b8a8-c0d17a42e4a0&title=DAS,-Airbnb-ja-jakamistalous>

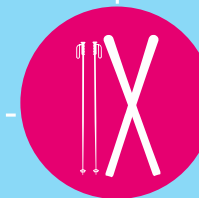
<https://www.das.fi/loader.aspx?id=688aa596-5a8f-43ed-8624-14dc81b00995>



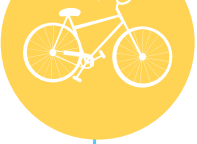


# Airbnb ja opiskelijan tuet

- Airbnb-vuokratulot ovat pääomatuloa, joka voi vaikuttaa opintotuen määrään ylittäessään opintotuen vuositulorajan.
- Jos opiskelija saa asumistukea, opiskelijan tulee ilmoittaa Airbnb:n kautta saadusta vuokratulosta asumistukihakemuksessa. Jos jatkuvat tulot nousevat enemmän kuin 400 euroa kuukaudessa, noususta on ilmoitettava Kelalle asumistukipäätöksen tarkastusta varten. Asumistukipäätöksessä huomioidaan koko ruokakunnan tulot.
- Jos opiskelija saa asumistukea ja ottaa asuntoonsa Airbnb:n kautta alivuokralaisen, alivuokralaisen maksama vuokran määrä vähennetään opiskelijan asumistuessa huomioitavista asumismenoista.
- Asumistuki tulee tarkastuttaa myös silloin, jos hyväksyttävät asumismenot muuttuvat enemmän kuin 50 euroa kuukaudessa verrattuna edellisessä päätöksessä hyväksytyihin asumismenoihin.
- Alivuokralaisen ottamisesta tulee ilmoittaa Kelaan.



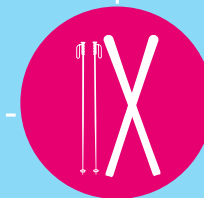


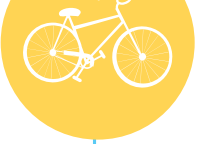


# Asumistukea Airbnb-majoittumiseen

- Airbnb-asunnossa on mahdollista majoittua myös pidempiaikaisesti.
- Mikäli opiskelija majoittuu Airbnb:n kautta vuokratussa asunnossa pidempiaikaisesti ja majoittumisesta on tehty lainmukainen vuokrasopimus, hän voi hakea Kelan asumistukea kyseiseen asuntoon.
- Kela voi myöntää asumistukea myös esim. muutaman kuukauden ajanjaksolle, joten vuokrasuhteen lyhyys ei ole este.
- Tällainen majoittuminen voi tulla kysymykseen esim. tilanteessa, jossa opiskelija muuttaa uudelle paikkakunnalle, mutta ei ole vielä löytänyt itselleen vakituista asuntoa.
- Oikeus asumistukeen selvitetään tarkemmin Kelan asumistukihakemuksella.

Lähde: <https://kysykelasta.kela.fi/viewtopic.php?t=62250>





## Airbnb-majoittamisen verotus

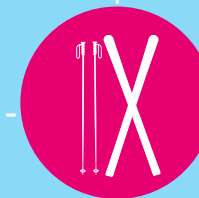
- Vaikka vuokratuloa saisi vain satunnaisesti, siitä täytyy maksaa veroa.
- Airbnb-vuokrauksesta saaduista vuokratuloista täytyy maksaa **pääomatuloveroa**. Opiskelijan tulee ilmoittaa ne suoraan verottajalle esim. OmaVero.fi-palvelun kautta.
- Pääomatulosta maksettavan veron määrä on 30 prosenttia. Jos pääomatulon määrä ylittää 30 000 euroa, ylimenevästä osuudesta maksetaan veroa 34 prosenttia.
- Veroprosentit saattavat muuttua vuosittain.

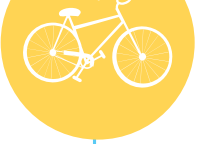
Lähteet: <https://vuokranantajat.fi/2019/05/muistilista-airbnb/>

<https://www.vero.fi/globalassets/tietoa-verohallinnosta/esitys--ja-opetusmateriaalit/verkkoseminaarit/vuokratulot-verkkoseminaari-2019.pdf>

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/ansiotulot/jakamistalous/satunnaiset-vuokratulot-omaisuuden-vuokrauksesta/>

<https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/uutiset/uutiset/2019/oletko-saanut-airbnb-tuloja-tai-muita-vuokratuloja-ilmoita-tulot-veroilmoituksella/>





## Airbnb-majoittamisen verotus

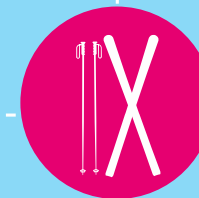
- Jos vuokratulot ylittävät 10 000 euroa vuodessa ja toiminnassa on ammattimaisuuden piirteitä, voidaan vuokraaminen katsoa verottajan silmissä arvonlisävero-velvollisuuden alaiseksi elinkeinon harjoittamiseksi.
- Asunnon vuokraustoiminta on vapautettu arvonlisäverosta.
- Asunnon vuokraamiseen ja vuokralaisiin liittyviä kuitteja ja tositteita tulee säilyttää vähintään kuuden vuoden ajan. Verohallinto voi pyytää niitä tarvittaessa.
- Mikäli vuokratuloja ei ilmoita verottajalle, se voidaan katsoa veropetokseksi.

Lähteet: <https://vuokranantajat.fi/2019/05/muistilista-airbnb/>

<https://www.vero.fi/globalassets/tietoa-verohallinnosta/esitys--ja-opetusmateriaalit/verkkoseminaarit/vuokratulot-verkkoseminari-2019.pdf>

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/ansiotulot/jakamistalous/satunnaiset-vuokratulot-omaisuuden-vuokrauksesta/>

<https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/uutiset/uutiset/2019/oletko-saanut-airbnb-tuloja-tai-muita-vuokratuloja-ilmoita-tulot-veroilmoituksella/>



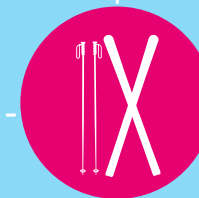


## Airbnb-toiminnan verovähennykset

- Airbnb-majoittaja voi vähentää verotuksessa vuokralaisen hankinnasta johtuneet kulut esim. Airbnb-alustalle maksetun välityspalkkion ja asunnon kiinteät kustannuskulut kuten kalustehankinnat ja hoitovastikkeen niiltä päiviltä, kun asunto on ollut vuokralla.
- Kulut on suhteutettava vuokra-aikaan ja vuokrattavan alueen pinta-alaan.
- Kalustevähennys on mahdollista tehdä kalusteiden kulumista vastaavalta osin.
- Satunnaisessa vuokraamisessa kalustevähennyksen päiväkohtainen määrä on 1,30 euroa/päivä (huone tai yksiö) tai 2,00 euroa/päivä (kaksio tai suurempi asunto).
- Verovähennyksistä voi lukea lisää osoitteesta:

<https://docplayer.fi/105139859-Vuokratulojen-verotus.html>.

Lähteet: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/ansiotulot/jakamistalous/airbnb-vuokratulot/>  
<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus/#4.1-satunnainen-vuokraaminen>  
[https://www.edilex.fi/verohallinnon\\_ohjeet/2017\\_1220.html](https://www.edilex.fi/verohallinnon_ohjeet/2017_1220.html)





# Airbnb ja kotivakuutus

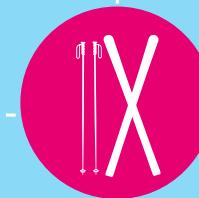
- Kun (vuokra)asuntoaan vuokraa Airbnb:n kautta, vastuu asunnon kunnosta säilyy edelleen pitkäaikaisella asukkaalla.
- Majoittajan tavanomainen kotivakuutus kattaa yleensä Airbnb-majoittujan aiheuttamat vahingot siihen valitun korvaustason mukaisesti, samalla tavoin kuin jos vahingot sattuisivat asunnon omistajalle.
- Majoittajan tavanomainen kotivakuutus ei tyypillisesti kuitenkaan korvaa majoittujan tahallista ilkivaltaa.
- Airbnb tarjoaa majoitustakuun ja majoitusturvan, mutta korvausehdot ovat tiukat, eivätkä ne korvaa kotivakuutusta.

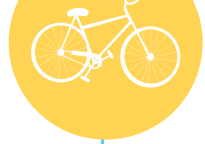
Lähteet:

<https://www.talouselama.fi/uutiset/vuokraatko-mokkiasi-tai-onko-sinulla-asunto-airbnb-kaytossa-vakuutusturvaa-kannattaa-ehka-lisata/4dc4973b-29b1-33c1-82ea-2efd546204d2>

<https://www.airbnb.fi/help/article/938/mik%C3%A4-ero-on-airbnbn-majoitustakuulla-ja-majoittajan-vakuutusturvalla>

<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/vakuutusyhtio-varoittaa-kotivakuutus-ei-korvaa-airbnb-vuokralaisen-biletysvahinkoja/a5f29975-98ff-3df0-8540-fa9874213a8b>



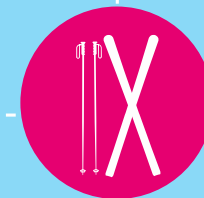


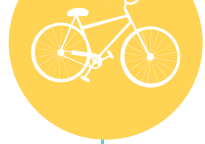
# Turvallisuus Airbnb-toiminnassa

- Airbnb-majoittaja on velvollinen huolehtimaan majoittumisen turvallisuudesta.
- Majoittajan kannattaa huolehtia helposti löydettävät käyttöohjeet sähkölaitteille ja tulisijoille, sekä opastaa vieraita niiden käytössä.
- Majoittajan tulee informoida vieraita onnettomuustilanteita varten, esim. asunnon poistumistiet, asunnon osoite ja yleinen hätänumero.
- Airbnb-palvelussa majoittaja ja majoittuja voivat arvioida toisiaan, arviot ovat avoimesti kaikkien nähtävillä ja mahdollista lukea ennen majoituskyselyn hyväksymistä.
- Airbnb:n asetuksiin on mahdollista laittaa majoittujille ehdoksi mm. talon sääntöjen hyväksymisen ja virallisen henkilöllisyyden vahvistamisen Airbnb:lle.

Lähteet: <https://www.airbnb.fi/host/homes>

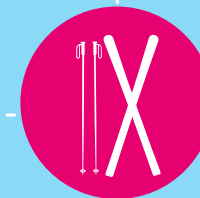
<https://www.etlehti.fi/artikkeli/raha/nain-laitat-oman-kodin-vuokralle-airbnbn-kautta>

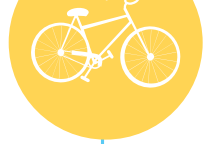




# Airbnb-majoittamisen muistilista opiskelijalle:

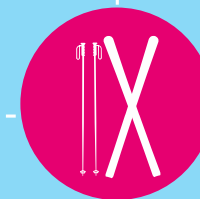
- Airbnb-majoittamisesta on aina hyvä keskustella vuokranantajan kanssa etukäteen.
- Tarkista taloyhtiösi yhtiöjärjestys ja säännöt lyhytaikaisesta vuokrauksesta.
- Tutustu taloyhtiön järjestyssääntöihin ja kerro ne Airbnb-majoittujille.
- Mikäli asut opiskelija-asunnossa, selvitä oman opiskelija-asuntosäätiösi käytännöt.
- Informoi naapureitasi ja isännöitsijää Airbnb-toiminnastasi. Jos taloyhtiössä on henkilömäärään perustuva jaettu vesimaksu, ilmoita tarvittaessa taloyhtiölle Airbnb-majoittujien lukumäärä vesimaksua varten.
- Mikäli ongelmatilanteita ilmenee, on hyvä pyrkiä ensisijaisesti ratkaisemaan ne avoimen vuoropuhelun avulla.
- Ota selvää opintotuen vuositulorajoista ja muista laskea myös Airbnb-tulot niihin.



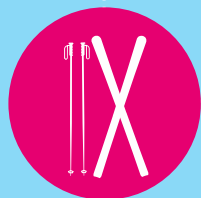


# Airbnb-majoittamisen muistilista opiskelijalle:

- Sovi majoittujan ja taloyhtiön kanssa etukäteen, miten mahdollisissa vahinkotilanteissa toimitaan.
- Tarkista, että itselläsi ja majoittujalla on voimassa riittävän laajat vakuutukset.
- Tarkista Airbnb:n majoitusturvan ehdot. <https://www.airbnb.fi/help/article/938/mik%C3%A4-ero-on-airbnbn-majoitustakuulla-ja-majoittajan-vakuutusturvalla>.
- Hanki asuntoon alkusammutusvälineet ja riittävä määrä palovaroittimia.
- Ohjeista vieraita toimimaan onnettomuustilanteissa, kerro asunnon poistumisteistä ja infoa yleinen hätänumero.
- Tarkista Airbnb:n asetukset
  - Älä mahdollista suoria varauksia, jotta voit hyväksyä varauksen vasta luettuasi vieraan saamat arviot ja nähtyäsi profiilin.
  - Mahdollista varaus vain henkilöllisyytensä todistaneille.
  - Laita majoitusehtoihin talon sääntöjen hyväksyminen.







# Kiitos!

[shareabletourism.com](http://shareabletourism.com)

