

Opas

Ohjeita kotimajoitusta
tarjoavalle



TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖ
ARBETS- OCH NÄRINGSMINISTERIET
MINISTRY OF EMPLOYMENT AND THE ECONOMY

Johdanto

Erilaisen kotimajoituksen suosio on viime vuosina kasvanut sähköisten jakelukanavien lisääntymisen myötä. Vaikka kotimajoitus olisi satunnaista, kotimajoittajan kannattaa silti olla tietoinen toimintaa koskevasta lainsäädännöstä.

Kotimajoituksella tarkoitetaan tässä ohjeessa tilapäistä majoitusta (kuten sänky, huone, asuinhuoneisto), jota yksityishenkilö tarjoaa kotonaan satunnaisesti maksua vastaan. (Esim. yksityishenkilö majoittaa kotiinsa vieraita kesätapahtuman yhteydessä.)

Ohje on laadittu viranomaisyhteistyönä.

1 Varmista vieraiden henkilöllisyys

Molemminpuolisen luottamuksen ja turvallisuuden vuoksi varmista vieraiden henkilöllisyys heidän saapuessaan majoituspaikkaan sekä kerää ja säilytä yhteystiedot (nimi, osoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite).

HUOM. Ammattimaista majoitustoimintaa säätelee laki majoitus- ja ravitsemistoinnasta. Ammattimaista majoitustoimintaa (myös maatilamatkailu ja ns. aamiaismajoitus) harjoittava on vastuussa siitä, että matkustajasta tehdään lain 6§:ssä tarkoitettu matkustajailmoitus. Laissa säädetään myös matkustajatietojen luovuttamisesta ja säilyttämisestä. Laki ei kuitenkaan koske satunnaista toimintaa.

Katso lisää majoitustoimintaan liittyvistä velvoitteista:

<https://www.yrityssuomi.fi/web/guest/lupa?id=250313>



2 Huolehdi hygieniasta aamiaista tarjoiltaessa

Aamiaista tarjoavan palveluntarjoajan on huolehdittava hyvistä hygieniakäytännöistä. (Esim. säilytä kylmätuotteet kuten juusto, leikkele, maito jääkaapissa ja noudata viimeistä käyttöpäivämäärää.)

Ruokaa tarjoavien suositellaan hankkimaan hygieniapassi.

HUOM. Elintarvikelain mukainen ilmoitus elintarvikehuoneistosta on tehtävä ja lain vaatimuksia noudatettava, jos majoitustoimintaan liittyy säännöllistä aterioiden (pl. aamiaiset) tarjoilua.

3 Maksa asiaankuuluvat verot

Tuloverolain mukaan kaikki vähäisetkin rahana tai rahanarvoisena etuutena saadut tulot ovat veronalaisia, ellei niitä ole erikseen säädetty verovapaaksi.

Kotimajoitusta tarjoavalle yksityishenkilölle maksettava majoittumiskorvaus on veronalaista tuloa, joka on ilmoitettava verottajalle. Ilmoitusvelvollinen on korvauksen saaja itse. Korvauksen saajan tulee itse huolehtia myös ennakkoveroista.

- Majoittumiskorvaus on vuokratuloa, joka käsitellään verotuksessa pääomatulona (veroprosentti 30, jos veronalaisten pääomatulojen yhteismäärä on enintään 30 000 € vuodessa.)
- Vuokratuloon kohdistuvat kulut voidaan vähentää ennen lopullisen verotuksen toteuttamista. Oman työn arvoa ei kuitenkaan voi vähentää.
- Kirjanpitolain edellyttämän kirjanpidon sijaan yksityishenkilöltä riittää tulojen ja menojen kirjaaminen sekä kuittien säilyttäminen eikä erillistä kirjanpitoa tarvita.

HUOM. Toiminnan harjoittajan on rekisteröidyttävä arvonlisäverovelvolliseksi, mikäli toiminnasta saatu tilikauden liikevaihto ylittää 10 000 euron rajan.

Mikäli toimija harjoittaa myös muuta liiketoimintaa, 10 000 euron raja lasketaan liiketoiminnan kokonaistuoton perusteella.

- Majoitustilan luovuttamisesta suoritettava arvonlisävero on 10 % ja ateriapalveluiden luovuttamisesta suoritettava arvonlisävero on 14 %.
- Arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröityneellä on oikeus vähentää verolliseen liiketoimintaan tekemistään hankinnoista ostohintaan sisältyvä arvonlisävero.
- Mikäli verovelvollinen ottaa verollisessa käytössä olevia tavaroita tai palveluja yksityiseen kulutukseen, hänen on maksettava oman käytön vero.
- Tarkemmat säännökset löytyvät arvonlisäverolaista (1501/1993) sekä Verohallinnon ohjeista.



4 Ota huomioon turvallisuus

– se on sekä isännän että vieraan etu

Majoitusta tarjoavan velvollisuus on huolehtia rakennuksen palo- ja poistumisturvallisuudesta:

- Jokaisessa majoitushuoneessa on vähintään yksi toimiva palovarointin muiden tilojen palovarointtien lisäksi.
- Majoitustilojen alkusammutuskalusto on riittävä ja sijainnit on merkitty.
- Poistumisreitit ovat kulkukelpoisia ja esteettömiä.
- Majoitushuoneen oven opasteessa kerrotaan poistumisreitit ja mahdollinen kokoontumispaikka, annetaan ohjeet erilaisiin onnettomuustilanteisiin sekä kerrotaan kohteen tarkka osoite ja majoittajan yhteystiedot. (Pelastuslaki: 379/2011)

Turvallisuuden muistilista majoitusta tarjoavalle ja vieraalle:

- Muista tarkistaa palovaroittimen toimivuus säännöllisin väliajoin.
- Opasta vierasta käyttämään turvallisesti esim. grilliä, takkaa, saunaa.
- Muistuta vierasta
 - valvomaan aina avotulen palamista, kuten kynttilöitä tai takkaa
 - sammuttamaan kynttilät huoneesta poistuttaessa, sekä
 - välttämään sisällä tupakointia.

Esimerkiksi seuraavilla nettisivuilla on ajantasaista, yleistä ja yksityiskohtaisempaa neuvoa miten huolehtia paloturvallisuudesta.

<http://www.kotitapaturma.fi/tapaturmatyypit/paloturvallisuus>

<http://www.spek.fi/Suomeksi/Turvatieoa/Paloturvallisuus>

HUOM. Ammattimaisesta kodin tai loma-asunnon tarjoamisesta majoitukseen tulee tehdä terveysuojelulain (763/1994) 13 §:n mukainen kirjallinen perustamisilmoitus kunnan terveysuojeluviranomaiselle viimeistään 30 vuorokautta ennen toiminnan aloittamista.

HUOM. Ammattimaisesti kotia tai loma-asuntoa majoitukseen tarjoavan tulee myös huomioida, että jos majoituspaikassa on oma kaivo/vedenotamo, talousveden pitää täyttää tietyt laatuvaatimukset ja veden laatua tulee säännöllisesti seurata. Ole yhteydessä oman kuntasi terveysuojeluviranomaiseen.

5 Muuta huomioitavaa

- Varmista, että kotivakuutuksesi korvaa myös mahdolliset vieraiden aiheuttamat vahingot.
- Noudata oman taloyhtiösi sääntöjä, esimerkiksi ilmoita toiminnasta isännöitsijälle.
- Jos kotimajoitus tapahtuu vuokra-asunnossa, huomioi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) velvoitteet, kuten:
 - vuokralainen ei saa ilman vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta tai vuokranantajan erikseen antamaa lupaa luovuttaa huoneistoa tai sen osaa toisen käytettäväksi.
 - vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle.



TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖ
Yritys- ja alueosasto / Nina Vesterinen
PL 32, 00023 Valtioneuvosto
Puh. 029 516 001
www.tem.fi

TEM oppaat ja muut julkaisut 3/2016
ISSN 2342-7922 (verkkajulkaisu)
ISBN 978-952-327-109-8

Suunnittelu ja taitto:
TEM 4/2016

