

Remontti pitäisi saada vähentää verotuksessa

LUKIJALTA. Vuokra-asuntotuotantoa tuetaan valtion korkotukien kautta vain suursijoittajille, sillä pienet eivät yllä tuen ehtoihin. Juhlapuheissa myös piensijoittamista pidetään yhteiskunnallisesti suotavana sen verotuskohtelusta huolimatta.

Reaalimaailmassa on selvää, että vuokrahuoneistot kuluvat ja niitä pitää ajoittain remontoida. Osakehuoneistojen korjauskulut ovatkin verotuksessa vähennyskelpoisia lukuun ottamatta yhtä remonttia, joka verottajan mielestä on kulumaton ja säilyy tahrattomana ostosta koko omistusasjan.

Osakehuoneistot ovat niin sanottua kulumatonta omaisuutta. Ajatus aivan oikein perustuu siihen, että omaisuuden kunnossapidosta vastaa taloyhtiö, joka kerää sitä varten verotuksessa vuokratulosta vähennyskelpoiset vastikkeet. Kun asunto hankitaan vuokrattavaksi ja remontoidaan, pidetään remonttia kulumattomana osana huoneistoa, osana sen hankintamenoa. Jos huoneisto otetaan asuntokäytöstä vuokrauskäyttöön ja tehdään remontti, on tämä remontti ainoastaan verottajan harkinnan mukaisesti vuokratulosta vähennyskelpoista - miten siis satutaan harkitsemaan. Monet vanhuset palvelutaloon siirtyessään

 Tässä kohden verotus ei ole reaalimaailmasta."

panevat oman asuntonsa vuokralle, säännöllisesti tarvitaan remonttia.

Ajatus huoneiston "kulumatomuudesta" on oikein, mutta jos viemme ajatusta vähän pidemmälle näin asunto-osakeyhtiölain muuttua, törmäämme kunnossapitovelvoitteen jakamiseen. Kiinteistöliiton kunnossapitovastuun jakotaulukko kaikkein selvimmän osoittaa, että taloyhtiölle eivät kuulu tavalliset vuokrausremontin asiat: lattiat ja seinäpinnoitteet tai keittiön nykyaikaistaminen. Tässä kohden verotus ei ole reaalimaailmasta. Remontti pitäisi saada vähentää luonteensa mukaisesti joko vuosikuluina tai vaikutusaikanaan.

Selitys, että saahan remonttikustannukset vähentää myyntivoitosta, suosii myymistä ja lyhytaikaista sijoittamista. Parempaa olisi pitkäaikainen sijoittaminen vuokra-asutokannan säilymiseksi.

Jaakko Gävert

HTM, VTM

Audit Control Oy