

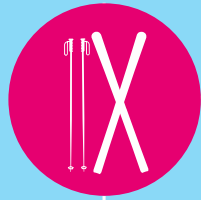
Salla Jutila, Projektipäällikkö

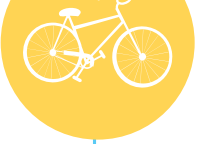


Alkaisinko Airbnb-majoittajaksi?

Huomioon otettavia asioita vertaismajoituksessa

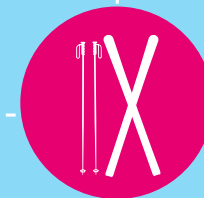
Vertaismajoitus, haasteet ja mahdollisuudet majoitustoiminnassa –hanke
Asikkala & Hollola 20-21.11.2019

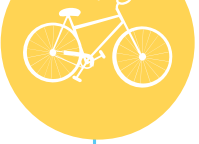




Puheenvuoron sisältö

- Taustaa Airbnb:stä ja muusta matkailuun liittyvästä jakamistaloudesta
- Airbnb-alustalle kirjautuminen ja kohteen listaaminen käytännössä
- Airbnb-majoittamisessa huomioon otettavaa
 - Majoittajan, majoittujan ja alustan vastuut
 - Vakuutukset
 - Turvallisuus
 - Verotus
 - Naapuruston huomioiminen
 - Olenko ammattimainen majoittaja vai satunnainen vertaismajoittaja?





Jakamistalous matkailussa

- Matkailijat etsivät autenttisia, ”aitoja” elämyksiä
- Paikallisuuden ja paikallisasukkaiden merkitys
- Live like a local -trendi
- Paikalliset elämäntavat ja kulttuuri itse koettuna ja elettyinä
- Jakamistalouden alustat tuovat mm. Päijät-Hämeen kyliä maailmankartalle

WIN A TRIP FOR 2 WORTH UP TO \$4,000

Live Like a Local

CUBA · INDIA · ITALY · PERU · MOROCCO · AUSTRALIA

tourradar & INTREPID

AUTHENTIC TRAVELING

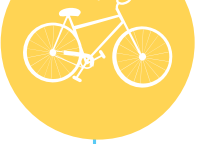
TRANSFORMATIVE TRAVEL TIPS & INSPIRATION OUR MISSION

CONNECT & LIVE LIKE A LOCAL

LIKE A LOCAL GUIDE

Locals' favourite cafes, restaurants, bars and your mobile. 100% offline.

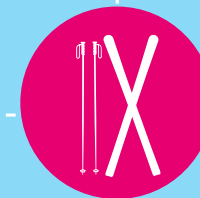
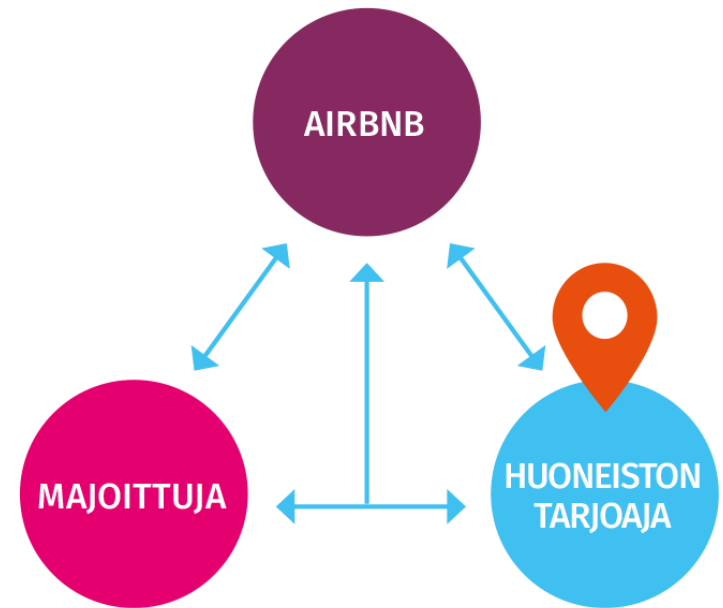
Download on the App Store

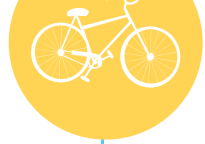


Airbnb:n perusajatus

- Ylimääräisen huoneen tai (väliaikaisesti) tyhjillään olevan asunnon omistaja kirjautuu ja listaa kohteensa Airbnb-alustalle
- Majoitusta vaille oleva matkailija kirjautuu Airbnb:n ja etsii matkalleen sopivan huoneen tai asunnon

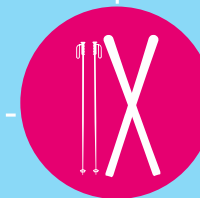
➔ Airbnb mahdollistaa majoittujan ja huoneiston tarjoajan kohtaamisen

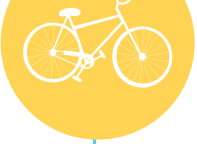




Vuokrausvaihtoehtoja Airbnb:ssä

- Koko asunto (huoneisto/talo/erillinen asuinyksikkö, vene...)
 - Oma koti asukkaan ollessa itse käymässä muualla
 - Kakkoskoti, silloin kun itse ei sitä tarvitse
 - Sijoitusasunto tai muu tyhjä, pelkästään vuokrauskäyttöön tarkoitettu tila
 - Listaaminen itse Airbnb:n tai jälleenvuokraus välittäjäyritykselle (esim. Forenom tai Kotimaailma)
- Yksityinen huone (asukkaan käyttäessä itse muita tiloja)
- Jaettu huone (joko asukkaan tai toisen majoittujan kanssa)





Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 1: rekisteröityminen

Kirjautu/Rekisteröidy Airbnb:lle

airbnb.fi/?logo=1

Kokeile aluetta "New York"

Suomi (FI) € EUR Ryhdy majoittajaksi Apua Rekisteröidy Kirjautu sisään

Tutustu Airbnb:hen

Majoittumiset Ravintolat

ESITTELYSSÄ

Eläimet

Airbnb-elämyksissä

Lue lisää

Rekisteröidy palvelun Facebook kautta

Rekisteröidy palvelun Google kautta

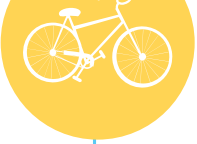
tai

Rekisteröidy sähköpostin kautta

Onko sinulla jo Airbnb-tili? [Sisäänkirjautuminen](#)

Ehdot, yksityisyysdensuoja ja muita tietoja

23:02
18.11.2019



Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 2: majoituskohteen (tai elämyksen) listaaminen

Missä tahansa · Ravintolat · Airbnb


airbnb.fi/s/restaurants

Missä tahansa · Ravintolat


Suomi (FI) EUR Ryhdy majoittajaksi Apua Rekisteröidy Kirjaudu sisään

Päivämäärät Vieraat


Ravintolat paikassa San Francisco



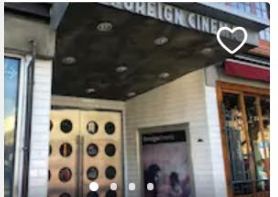
UUSI AMERIKKALAINEN RAVINTOLA Nopa
363 paikallista suosittelee



PIZZAPAIKKA Pizzeria Delfina
219 paikallista suosittelee




OSTOSKESKUS Westfield San Francisco Centre
149 paikallista suosittelee





AMERIKKALAINEN RAVINTOLA eign Cinema
149 paikallista suosittelee


[Näytä kaikki \(2 000 +\)](#)


Ravintolat paikassa Charleston







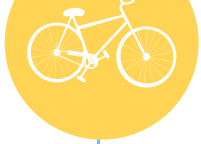




[Ehdot, yksityisydensuoja ja muita tietoja](#)

https://www.airbnb.fi/become-a-host/room

23:07 18.11.2019



Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 3: kohteen tyypin ja perustietojen määrittely

become-a-host/room

perusasioilla

Minkä tyyppisen kohteen ilmoitat?

Supistetaan ensinnäkin laajuutta

Erillinen asuinyksikkö

Valitse nyt majoituspaikkatyyppi

Valitse majoituspaikkatyyppi

- Mökki
- Mökki
- Vierasmaja
- Vierassviitti
- Maatilamajoitus

[← Takaisin](#) [Seuraava](#)

Muokkaa Airbnb-ilmoituksesi kol

airbnb.fi/become-a-host/room

Vaihe 1: Aloita perusasioilla

Minkä tyyppisen kohteen ilmoitat?

Supistetaan ensinnäkin laajuutta

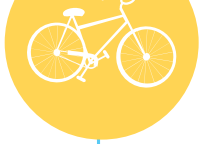
Huoneisto

Valitse nyt majoituspaikkatyyppi

Valitse majoituspaikkatyyppi

- Mökki
- Mökki
- Mökki
- Huoneisto
- Condohuoneisto
- casa particular (Kuuba)
- Loft-asunto
- Hotellipalvelut tarjoava huoneisto

[← Takaisin](#) [Seuraava](#)



Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 3: kohteen tyyppin ja perustietojen määrittely

+
-a-host/bedrooms

a

Kuinka monta vierasta voit majoittaa kohteessasi?

Tarkista, että sinulla on tarpeeksi vuoteita, jotta kaikki vieraasi mahtuvat mukavasti.

Vieraat − 4 +

Kuinka monta makuuhuonetta vierailloilla on käytettävissään?

0 makuuhuonetta ∨

Kuinka monta vuodetta vieraille on käytettävissään?

Vuoteet − 1 +

Nukkumisjärjestelyt

Kunkin huoneen vuodetyypeistä kertominen voi auttaa ihmisiä ymmärtämään nukkumisjärjestelyt.

Yhteiset tilat
0 vuodetta

[Lisää vuoteita](#)

[← Takaisin](#) [Seuraava](#)

Muokkaa Airbnb-ilmoituksesi kol x +

airbnb.fi/become-a-host/40204508/amenities

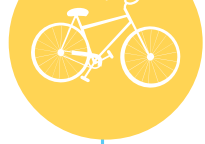
Vaihe 1: Aloita perusasioilla

Mitä mukavuuksia tarjoat?

Näitä mukavuuksia vieraat yleensä odottavat, mutta voit lisätä niitä vielä julkaisemisen jälkeen.

- Välttämättömyystarvikkeet
Pyyhkeet, lakanat, saippua, wc-paperi ja tynnyt
- Ilmastointi
- Lämmitys
- Hiustenkuivaaja
- Kaappi/laatikoita
- Silitysrauta
- TV
- Takka
- Yksityinen sisäänkäynti
- Sampoo
- WiFi

[← Takaisin](#) [Seuraava](#)



Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 4: kohteen kuvaileminen

The screenshot shows the Airbnb 'Become a host' page in Finnish. The main heading is 'Lisää kuvia ilmoitukseesi' (Add photos to your listing). Below it, there is a sub-heading 'Valokuvat auttavat vieraita kuvittelemaan, millaista on majoittua kohteessasi. Voit aloittaa yhdellä ja lisätä kuvia sen jälkeen, kun olet julkaissut.' (Photos help guests imagine what it's like to stay in your listing. You can start with one and add more photos after you've published it.)

There is a large dashed box containing a grid of photo placeholders. A red button with a camera icon and the text 'Lataa kuvia' (Upload photos) is centered in the grid.

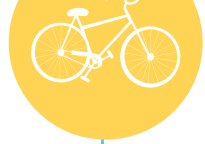
To the right of the photo upload area, there is a lightbulb icon and the heading 'Vihjeitä, joiden avulla voit saada upeita valokuvia tilastasi' (Tips to help you get great photos of your listing). Below this, there are three paragraphs of text:

- Sisällytä kaikki tilat, joihin vieraasi pääsee, kuten makuuhuoneet, kylpyhuoneet, keittiö ja olohuone.
- Ota kuvia vaakakuvia ikuistaaksesi kuvaan mahdollisimman paljon tilastasi. Kuvaa kulmista perspektiivin lisäämiseksi.
- Tilat ovat parhaimmillaan luonnonvalossa. Ilta-aikaan kannattaa sytyttää valot. Vältä salaman käyttöä.

At the bottom of this section, it says: 'Kun olet julkaissut kohteesi, voit myös pyytää ammattivalokuvausta.' (When you've published your listing, you can also request professional photography.)

On the right side of the page, there is a sidebar with the following content:

- A heading 'Hienosti sujuu, Salla!' (Great job, Salla!).
- A sub-heading 'Nyt muutamia tietoja kohteestasi, jotta voit julkaista ilmoituksesi.' (Now some information about your listing so you can publish it.)
- A sub-heading 'Makuuhuoneet, kylpyhuoneet, mukavuudet ja lisää' (Bedrooms, bathrooms, amenities and more).
- A 'Muuta' (Change) button.
- A green checkmark icon.
- A heading 'VAIHE 2 Kuvaile puitteita' (STEP 2 Describe your listing).
- A sub-heading 'Kuvat, lyhyt kuvaus, otsikko' (Photos, short description, title).
- A 'Jatka' (Continue) button.
- A heading 'VAIHE 3 Valmistaudu ottamaan vastaan vieraita' (STEP 3 Get ready to receive guests).
- A sub-heading 'Varausasetukset, kalenteri, hinta' (Booking settings, calendar, price).



Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

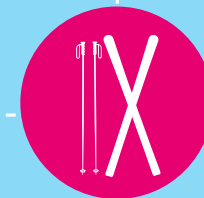
Vaihe 5: varausehdot, kalenteri ja hinnoittelu

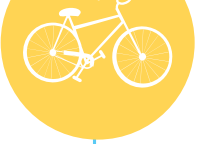
Varausehdot

- Peruutusehdot
- Majoittujan tunnistautuminen
- Pikavarausmahdollisuus / majoittajan hyväksyntä jne. jne.

Kalenterin päivittäminen

- Päivät, jolloin kohde on varattavissa



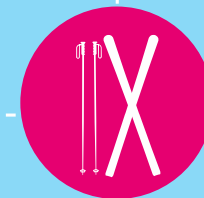


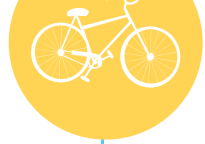
Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 5: varausehdot, kalenteri ja hinnoittelu

Hinnoittelu

- Majoittaja voi itse määritellä hinnan, hinta voi vaihdella ajankohdan ja majoittujamäärän mukaan
- Mahdollinen siivousmaksu ja vuokravakuus
- Airbnb palvelumaksut





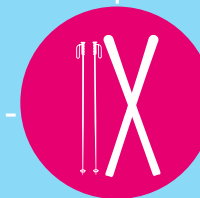
Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

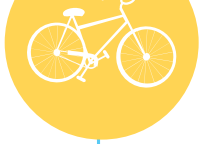
Vaihe 6: Varaus- ja maksuprosessi

- Maksumahdollisuudet vaihtelevat maittain, mutta yleisimmät luottokortit käyvät kaikkialla ja luottokortti on yleisin maksutapa
- Luottokortin tiedot ja tilitiedot syötetään omaan Airbnb-profiiliin
- Majoituksen summa palvelu- ja siivousmaksuineen veloitetaan majoittujan luottokortilta varauksen teon yhteydessä
- Majoittaja saa rahat tililleen majoituksen jälkeen, jos kumpikaan osapuoli ei tee valitusta Airbnb:lle kahden vuorokauden kuluessa majoituksen päättymisen jälkeen

Tarkempaa tietoa ja vastauksia usein kysytyihin kysymyksiin:

<https://www.airbnb.fi/help/topic/1032/tavalliset-majoittajien-esitt%C3%A4m%C3%A4t-kysymykset>






Majoituskohteen vuokraaminen Airbnb:ssä

Vaihe 7: Vieraan / kohteen arviointi


December 2015

We had a wonderful Christmas in the house and Rovaniemi. The house is clean and tidy and everything is easy to use. It takes about five minutes from the house to city center by taxi. The hosts are kind and friendly. They met us at the parking area and gave us detailed instructions about the house.

 **Shuang, London, United Kingdom**
Joined in 2014 ·


December 2013

It's a very nice and cosy apartment with nice view to the lake. Everything is very tidy and clean, we can feel the renovation and furniture are very Northern Europe style which we like to experience when coming to a town far away from big busy city. Salla arranged everything well, she even left us a city map with English translation. That really helps us to find our way. We enjoy the sauna at the basement too.

 **Rick, Hong Kong**
Joined in 2013 ·


January 2018

Communication with Salla was easy and efficient, though I didn't get a chance to personally see her. She left my place in clean conditions and carefully observed the house rules. I totally recommend her!

 **Sophia, Vienna, Austria**
Joined in 2013 ·


December 2017

Nice family and joyous group. Easy to communicate, everything was great. Would host any time and highly recommend Salla as a guest.

 **Danica, Zagreb, Croatia**
Joined in 2011 ·

December 2017

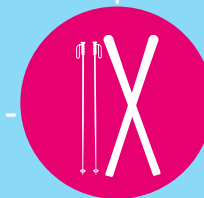
Salla and her family are perfect guests! For each recommend.

 **Daniel, Belgrade, Serbia**
Joined in 2015 ·



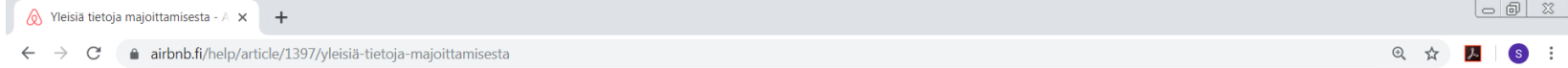
Airbnb-majoittamisessa huomioon otettavaa

- Airbnb ja muu vertaismajoitus-toiminta (tai lyhytaikainen vuokraus) ovat Suomessa monen eri laeissa määriteltyjen velvollisuuksien piirissä





Majoittajan, majoittujan ja Airbnb-alustan vastuu

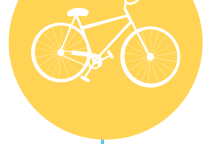


Lisätietoja Airbnb:n toimintatavoista löydät UKK-sivultamme.

* Huomaathan, ettei Airbnb valvo majoittajien toimia ja sanoutuu irti kaikesta vastuusta. Majoittajan velvollisuuksien laiminlyönti voi johtaa tilin sulkemiseen tai Airbnb-sivustolta poistamiseen.

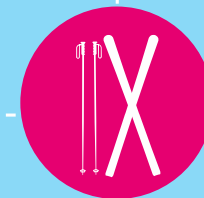
- Airbnb on alusta, joka yhdistää majoittajan ja majoittujan, mutta se ei ota vastuuta eri osapuolten toimista, eikä mahdollisista vahingoista
- Airbnb on laatinut ohjeita vastuulliseen majoittamiseen <https://www.airbnb.fi/help/article/2476/vastuullinen-majoittaminen-suomessa>
- Eri maiden käytännöt ja lainsäädäntö vaihtelevat, eli aina ei ole selvää, kuka on vahingon sattuessa vastuussa

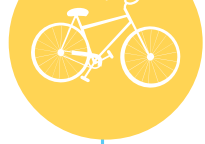




Kuka on vastuussa vahingon sattuessa?

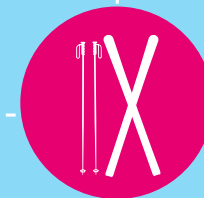
- Majoittaja ei vastaa vuokralaisen (majoittujan) aiheuttamasta vahingosta, ellei hänen oma toiminta ole sitä selvästi aiheuttanut
- Vahingonkorvausvastuu tulee erottaa kunnossapitovastuusta, josta majoittaja on vastuussa
- Jos korvauksen vaatija on taloyhtiö tai taloyhtiön toinen osakas
 - majoittajan vahingonkorvausvastuuta sääntelee asunto-osakeyhtiölaki
 - majoittujan vahingonkorvausvastuuta sääntelee vahingonkorvauslaki

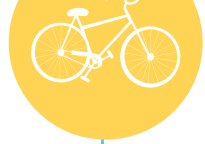




Ohjeita majoittajalle: vakuutukset

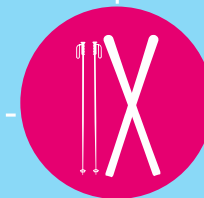
- Vakuuta omaisuutesi myös vieraiden aiheuttamien vahinkojen varalle, tavanomainen kotivakuutus ei todennäköisesti kata tätä
- Huomioi, että kaikki vakuutukset eivät kata Airbnb- tai muuta majoitustoimintaa
- **Ota selvää, mitä oman vakuutusyhtiösi tarjoama laaja kotivakuutus korvaa**

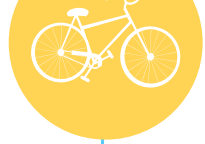




Ohjeita majoittajalle: vakuutukset

- Tutustu Airbnb:n tarjoamaan vastuuvakuutukseen huolella ennen sen ottamista, vakuutuksen ehdot ovat tiukat
- Majoittujan kanssa on hyvä sopia etukäteen, miten mahdollisissa vahinkotilanteissa menetellään
- Kohteen kuvauksessa Airbnb:ssä voi varoittaa huomioon otettavista asioista, joista majoittajana et ole vastuussa (esim. sään muutoksiin liittyvät riskit, kuten liukkaus)



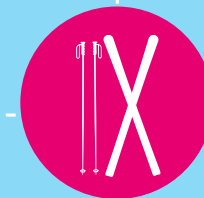


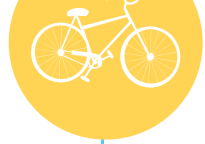
Ohjeita majoittajalle: turvallisuus

MAJOITTAJAN VASTUU:

” Toiminnanharjoittajan on olosuhteiden vaatiman huolellisuuden ja ammattitaidon edellyttämällä tavalla varmistauduttava siitä, että kulutustavarasta tai kuluttajapalvelusta ei aiheudu vaaraa kenenkään terveydelle tai omaisuudelle. Toiminnanharjoittajalla on oltava riittävät ja oikeat tiedot kulutustavarasta ja kuluttajapalvelusta, ja hänen on arvioitava niihin liittyvät riskit.”

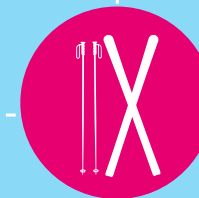
(Huolellisuusvelvollisuus, Tukes)

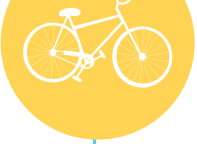




Ohjeita majoittajalle: turvallisuus

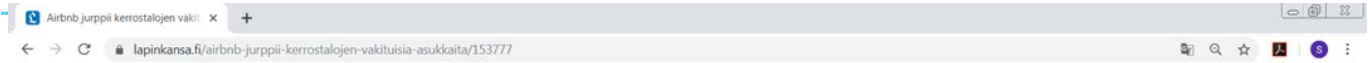
- Anna avain vieraille henkilökohtaisesti, älä piilota avainta
- Minimoi tulipaloriskit, esim. vaatteet ja muu palava pois kiukaan yläpuolelta, liedon ja takan läheltä
- Tarkat ohjeet vuokralaiselle, esim.
 - ✓ Saunan, hellan, uunin ja pesukoneiden käyttö (hana!)
 - ✓ Liukkaudesta varoittaminen, hiekoituksen opastaminen
 - ✓ Kynttilöiden polttamisen ohjeistus
 - ✓ Pesukoneiden pelisäännöt, ei jätetä päälle poistuttaessa
 - ✓ Poistumistiet, hätänumero





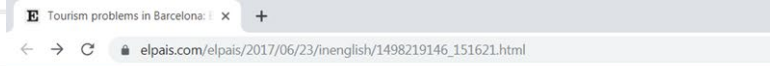
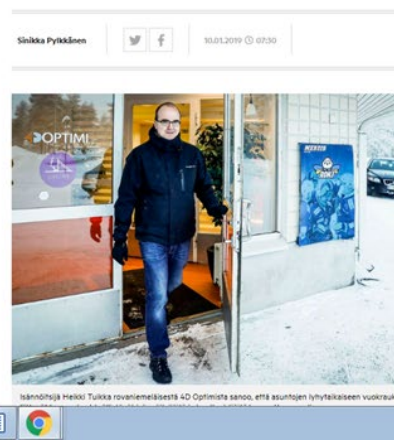
Ohjeita majoittujalle: naapuruston huomioiminen

- Kerro naapureille / taloyhtiölle Airbnb-toiminnan aloittamisesta
- Kuuntele naapurien toiveita ja huomioi ne ohjeistamalla vieraita
- Anna oma puhelinnumerosi niin majoittujille, kuin naapureille mahdollisia ongelmatilanteita varten



Airbnb jurppii kerrostalojen vakituisia asukkaita Rovaniemen keskustassa – ”Emme me ole ostaneet asuntoa hotellista”, sanoo eräs

Asuntojen lyhytaikainen vuokraus huutaa selkeää sääntelyä. Lainsäädännön uudistamista ei ole valmistelussa.



EL PAÍS IN ENGLISH

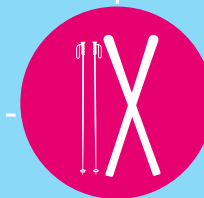


A protest against Airbnb in the Barceloneta suburb of Barcelona. MASS



Ohjeita majoittajalle: verotus

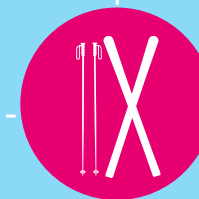
- Satunnaisestakin vuokraustoiminnasta saatu tulo on veronalaista **pääomatuloa**
- Vuokratulosta voi vähentää vuokrauksesta aiheutuvat menot
- Myös satunnainen vuokraaminen katkaisee asunnon oman käytön (paitsi jos yli puolet asunnasta omassa käytössä vuokrauksen aikana)
- Asunnon vuokraustoiminta on vapautettu arvonlisäverosta
- Säännöllisen ja laajan Airbnb-toiminnan verottaja saattaa katsoa vuokraamisen sijasta ammattimaiseksi majoittamiseksi, eli elinkeinotoiminnaksi
- Jos toiminta täyttää ammattimaisen majoittamisen kriteerit ja tulot ovat yli 10000€ vuodessa, majoittaja on arvonlisävero-velvollinen

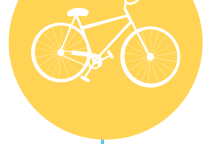




Olenko satunnainen vuokraaja vai ammattimainen majoittaja?

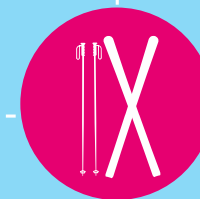
- Arvioitava aina tapauskohtaisesti
- Verottajan ohjeet: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/67678/majoitustoiminnan-arvonlis%C3%A4verotus/>
- Arvioinnissa huomioidaan mm.
 - Toiminnan luonne ja tarkoitus
 - Liikevaihto sekä hinnoittelu
 - Oheispalvelut, esim. aamupala
 - Kilpailutilanne muun majoitustoiminnan kanssa
 - Toiminnassa käytettävien tilojen luonne, koko ja määrä
 - Majoituksen kesto
 - Yksityiskäyttö ja vuokraukset lähipiirille, ympärivuotinen käyttö

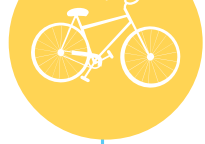




Ammattimaisen majoitustoiminnan velvoitteita

- Arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröityminen, jos tulot yli 10000€ vuodessa
- Ilmoitus kunnan terveydensuojeluviranomaisille, ennen toiminnan aloittamista
- Pelastuslain mukaisen pelastussuunnitelman laatiminen
- Mahdollinen käyttötarkoituksenmuutos kunnan rakennusvalvonnasta
- Majoittujista virallinen matkustajailmoitus, ulkomaalaisia koskevat matkustajatiedot on toimitettava poliisille





Vinkkejä ja ohjeita jakamistalouspalvelujen käyttäjille ja tarjoajille

Ota selvää vastuista ja velvoitteista!



Tietoa ja ohjeita yksityishenkilöille

- Jakamistalousinfo.fi:stä saat tietoa ja vinkkejä siitä, mitä tulee huomioida verotuksen ja muiden velvoitteiden näkökulmasta, kun yksityishenkilöt esimerkiksi lainaavat toisilleen tavaraa, vuokraavat omaa asuntoa tai autoa ja tarjoavat tai teettävät työtä.
- Sivustolla ei tarjota ohjeita esimerkiksi kirpputorikauppaan, yrityksen harjoittamaan autonvuokraukseen tai alustapalvelujen tarjoamiseen.
- Sivustoa kehitetään edelleen, voit antaa palautetta sivuston sisällöstä [palautesivulla](#).

Mitä on jakamistalous?

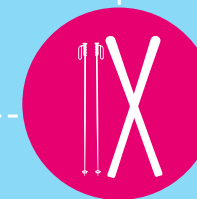
- Jakamistaloudesta puhutaan, kun yksityishenkilöt jakavat toisilleen hyödykkeitä ja palveluja joko ilmaiseksi tai pientä maksua vastaan. Käytännössä toiminta tapahtuu useimmiten digitaalisten alustojen

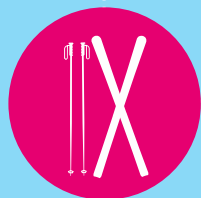
Usein kysytyt kysymykset

✦ Vuokraan asuntoani vain satunnaisesti. Täytyykö tuloista maksaa jotain veroja?

✦ Ostin asunnon tammikuussa 2015, jolloin myös muutin siihen. Olen vuokrannut huoneistoa kesästä 2016 lähtien alustan kautta. Myin asunnon joulukuussa 2018. Onko luovutusvoitto verovapaa oman asunnon luovutus?

✦ Mitä jos olen tyytymätön saamaani palveluun tai ostamaani tavarahan eikä se





Kiitos!

shareabletourism.com

