

**ASUNTOSIJOITTAMISELLA MAHDOLLISUUS TURVATA
YRITTÄJÄN TULOTASO ELÄKKEELLÄ**

Pohjanen Mira

Opinnäytetyö

Liiketalouden koulutus
Tradenomi (AMK)

2019

Liiketalouden koulutus
Tradenomi (AMK)

Tekijä	Mira Pohjanen	Vuosi	2019
Ohjaaja(t)	Katja Kankaanpää		
Työn nimi	Asuntosijoittamisella mahdollisuus turvata yrittäjän tulotaso eläkkeellä		
Sivu- ja liitesivumäärä	33 + 4		

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, miten yksityinen elinkeinonharjoittaja eli toiminimiyrittäjä voi säilyttää saman tulotason jäädessään eläkkeelle kuin työssä ollessaan. Yrittäjät maksavat itselleen yrittäjäeläkettä eli YEL-vakuutusta. Opinnäytetyössä selvitettiin mahdollisuuksia suurempaan tulotasoon eläkkeellä, esimerkiksi asuntosijoittamisella, sekä sitä, missä vaiheessa yrittäjän tulisi havahtua siihen, että jäädessään eläkkeelle eläketurva olisi tarpeeksi kattava.

Tavoitteena olisi maksaa sijoitusasunnot velattomiksi ennen, kuin laskennallinen eläkeikä koittaa. Laskelmilla pyrittiin selvittämään, onko tämä mahdollista. Laskelmien tulosten perusteella pohdittiin myös sitä, milloin olisi viisainta ja tuottavinta aloittaa asuntosijoittaminen. Opinnäytetyössä vertaillaan yrittäjien maksamia YEL-maksujen määriä ja siitä kertyvien eläkkeiden suuruutta sekä mahdollisista sijoitusasunnoista saatavia tuottoja. Opinnäytetyössäni käytin määrällistä tutkimusmenetelmää, mutta opinnäytetyössä oli mukana myös laadullinen tutkimusote. Opinnäytetyössäni vastasin kysymyksiin: Kuinka paljon yrittäjä saa eläkettä jäädessä eläkkeelle, jos YEL-vakuutusta on maksettu minimimäärä? Kuinka paljon enemmän eläke on, jos maksua maksetaan suuremmasta summasta? Kuinka monta sijoitusasuntoa tulisi olla, jotta saavutettaisiin haluttu tulotaso? Onko sijoitusasuntojen hankkimisella mahdollista nostaa tulotasoa eläkkeellä?

Tutkimus tehtiin kahdesta 45-vuotiaasta toiminimiyrittäjästä, joista toinen on maksanut YEL-vakuutusta minimimäärästä ja toinen korkeammasta määrästä. Laskelmien mukaan yrittäjien olisi viisainta hankkia sijoitusasunnot aikaisemmin kuin 45-vuotiaana. Kuitenkaan sijoitusasuntojen hankinta ei ole myöhäistä yli 45-vuotiaana, ja laskelmien mukaan asunnot maksetaan velattomiksi samoihin aikoihin, kun yrittäjillä koittaa laskennallinen eläkeikä. Sen jälkeen asunnoista tulee heille tuottavia. Jos molemmat yrittäjät ovat halukkaita työskentelemään ylimääräiset kaksi vuotta saavutettuaan eläkeiän, eläke nousee huomattavasti.

Avainsanat toiminimiyrittäjä, YEL-vakuutus, tulotaso, asuntosijoittaminen, yrittäjän eläke

Degree Programme in Business Administration
Bachelor of Business Administration

Author	Mira Pohjanen	Year	2019
Supervisor	Katja Kankaanpää		
Subject of thesis	Investing in Housing is an Opportunity to Secure an Entrepreneur's Income in Retirement		
Number of pages	33 + 4		

The purpose of this thesis was to find out how a private entrepreneur, or a sole proprietor, can maintain the same level of income when retiring as when working. Entrepreneurs pay themselves the entrepreneurial pension or YEL insurance. The thesis researched the possibilities for a higher income level in retirement, for example, by housing investment. The thesis also studied at which stage an entrepreneur should realize if the pension provision is adequate when retiring.

It was determined if it is possible to pay the investment home before the retirement age. Based on the calculations, it was considered when it would be wise and productive to start a housing investment. The YEL payments and the future pensions in addition to the return on the investments were compared. Both the quantitative and qualitative research approaches were used. It was studied how much an entrepreneur earns pension funds when the minimum YEL insurance is paid, how much higher the pension is when the maximum YEL insurance is paid, how many investment homes he/she should own to achieve the desired income level, and if it is possible to increase the income rate on retirement by acquiring investment homes.

Two 45-year-old entrepreneurs were examined. One of them paid the minimum amount of YEL insurance and the other paid a higher amount. It would be wise for entrepreneurs to acquire investment housing before the age of 45. The calculations showed that housing is paid at the same time as the entrepreneurs reach the retirement age. If the entrepreneurs are willing to work for another two years after reaching the retirement age, the pension will increase significantly.

Key words sole proprietor, YEL insurance, income level, housing investment, entrepreneurial pension

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
1.1	Tutkimusongelma ja aiheen rajaus	6
1.2	Toimeksiantajat.....	7
1.3	Tutkimusmenetelmä.....	7
2	YRITTÄJÄN ELÄKE.....	9
2.1	Yrittäjän eläkevakuutus.....	9
2.2	Suomen eläkejärjestelmä.....	10
2.3	Yritysmuodot ja rahannosto omaan elämään.....	11
2.4	Eläkkeen laskeminen	13
3	SIJOITTAMINEN	14
3.1	Asunto-osakkeisiin sijoittaminen	14
3.2	Sijoitusasunnon sijainti.....	16
3.3	Hintatasoero paikkakunnittain.....	18
3.4	Vuokratuottolaskelma	18
4	SIJOITUSASUNTOJEN VUOKRATUOTOT	20
4.1	Vuokratuottolaskelmat	20
4.2	Vuokratuottolaskelmat valittuihin sijoitusasuntoihin	21
4.2.1	Rovaniemi asunto 1.....	21
4.2.2	Rovaniemi asunto 2.....	21
4.2.3	Oulu asunto 1	22
4.2.4	Oulu asunto 2.....	23
4.3	Vuokratuottolaskelmat velattomista asunnoista	23
4.3.1	Rovaniemi asunto 1.....	24
4.3.2	Rovaniemi asunto 2.....	24
4.3.2	Sijoitusasunto, Oulu asunto 1.....	24
4.3.3	Oulu asunto 2.....	25
4.4	YEL-vakuutus	25
5	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	28
	LÄHTEET.....	30
	LIITTEET	33

1 JOHDANTO

Tilastokeskuksen mukaan Suomessa on 286 934 yritystä pois lukien maa-, metsä- ja kalatalous. Nämä yritykset työllistävät 1,4 miljoonaa ihmistä ja tuottavat valtiolle verotuloja ja eläkemaksuja, joilla maksetaan yhteiskunnan palveluita ja eläkkeitä. Näistä yrityksistä 93,2 prosenttia on pieniä alle 10 hengen yrityksiä. (Yrittäjä 2019a.) Patentti- ja rekisterihallituksen, kaupparekisterin mukaan Suomessa on tällä hetkellä 214 336 kappaletta toiminimiyrittäjää. (Patentti- ja rekisterihallitus 2019). Vuonna 2018 yrittäjien keskimääräinen vahvistettu YEL- työtulo oli 22 000 euroa; miehillä työtulo oli 23 000 euroa ja vastaavasti naisten työtulo oli 20 000 euroa. Vuonna 2018 yrittäjiä oli yhteensä 207 000, ja näistä yrittäjistä 137 000 oli miehiä ja loput noin kolmasosa oli naisia. (Etk 2019.)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää, miten yksityinen elinkeinonharjoittaja eli toiminimiyrittäjä voi säilyttää saman tulotason jäädessään eläkkeelle, kuin työssä ollessaan. Yrittäjät maksavat itselleen yrittäjäeläkettä eli YEL- vakuutusta. Opinnäytetyöllä saadaan selville myös, millainen rahallinen merkitys on yrittäjän tulotasoon sillä, että hän maksaa YEL-vakuutusta maksimi määrän tai minimin. Voidaanko esimerkiksi asuntosijoittamisella nostaa tulevan eläkkeen tulotasoa. Opinnäytetyössäni tutkin kahden kaupungin, Rovaniemen ja Oulun sijoitusasuntomahdollisuuksia. Olen rajannut sijoitusasunnot tietyn kokoiseen asuntoihin, jotta vertailulla saadaan selville kummasta kaupungista, olisi viisainta hankkia sijoitusasunto, jotta sijoitetulle rahalle saadaan paras mahdollinen tuotto.

Tässä opinnäytetyössä selvitetään mahdollisuuksia suurempaan tulotasoon eläkkeellä, esimerkiksi asuntosijoittamisella, sekä sitä, missä vaiheessa yrittäjän tulisi havahtua siihen, että jäädessään eläkkeelle, eläketurva on tarpeeksi kattava. Maksaessaan yrittäjäeläkettä työelämän aikana harva yrittäjä tulee ajatelleeksi oman eläkkeen suuruutta, vaikka maksaakin yrittäjäeläkettä. Eläkkeen suuruutta ajatellaan vasta siinä vaiheessa, kun laskennallinen eläkeikä lähestyy.

Opinnäytteessä tutkitaan kahden yrittäjän tulevaa tulotasoa eläkkeelle siirryttäessä. Molemmat yrittäjät ovat toiminimiyrittäjiä. Voi olla, että sijoitusasuntojen hankkiminen on myöhäistä ajatellen sitä, että opinnäytteessä esiteltävät yrittäjät ovat jo 45-vuotiaita. Tavoitteena on maksaa sijoitusasunnot velattomiksi ennen,

kuin laskennallinen eläkeikä koittaa. Laskelmilla pyritään selvittämään, onko tämä mahdollista.

Laskelmien tulosten perusteella pohditaan myös sitä, milloin olisi viisainta ja tuottavinta aloittaa asuntosijoittaminen. Onko asuntosijoittamisen avulla mahdollisuus tähdätä parempaan tulotasoon eläkkeellä?

1.1 Tutkimusongelma ja aiheen raja

Tutkimusongelman raja on haastavaa, koska aihe itsessään on hyvin laaja. Tarkoitukseni on kuitenkin keskittyä kohdennetusti vain YEL- maksun suuruuteen ja siitä kertyvän eläkkeen suuruuteen sekä asunto-osakkeisiin sijoittamalla tulotason korottamiseen. Tutkittavana ovat ainoastaan toiminimiyrittäjät.

Opinnäytteessäni tutkin kahta toiminimiyrittäjää, autoilija A:ta ja autoilija B:tä, ja molemmat yrittäjät nostavat rahaa yksityiskäyttöön 2300 euroa kuukaudessa. He haluavat säilyttää saman tulotason (2300 €/ kuukaudessa) myös eläkkeelle jäädessään.

Opinnäytteessäni vastaan kysymyksiin: Kuinka paljon yrittäjä saa eläkettä jäädessä eläkkeelle, jos YEL-vakuutusta on maksettu minimimäärää? Kuinka paljon enemmän eläke on, jos maksua on maksettu korkeammasta summasta? Kuinka monta sijoitusasuntoa tulisi olla, jotta saavutetaan haluttu tulotaso? Onko sijoitusasuntojen hankkimisella mahdollista nostaa tulotaso eläkkeellä?

Opinnäytetyössä oletetaan, että rahanarvo ja verotus eivät muutu. Tutkimuksessa ei myöskään huomioida mahdollisia indeksikorotuksia tai asuntoon tehtävien kunnostusten kuluja. Oletuksena on kuitenkin, että asunnon arvo säilyy ja asunnossa on aina maksukykyinen vuokralainen. Opinnäytteessä siis tutkitaan saatavaa tuloa sijoitusasunnoista. Sijoitusasuntoja ei ole tarkoitus myydä lainkaan, vaan tavoitteena on turvata tuleva eläke.

Asuntojen hankintaan käytetään vierasta pääomaa, ja yrittäjä hankkii asunnot henkilökohtaisesti, ei yrityksensä nimiin. Tutkittavana onkin siis se, että minkä ikäisenä yrittäjän tulisi ostaa asunnot, jotta hän hyötyy sijoituksiensa tuotoista jäädessään eläkkeelle.

1.2 Toimeksiantajat

Toiminimiyrittäjä A on 45-vuotias, ja hänen toimialanaan on taksiliikenne, jonka toimialaluokitus on 49320 (Tilastokeskus 2019a). Yrittäjä A on toiminut yrittäjänä 20-vuotiaasta lähtien, kuitenkin silloisen lainsäädännön mukaan hänelle on alkanut kertyä eläkettä vasta 23-vuotiaana. Laskennallinen eläkeikä koittaa yrittäjällä 66-vuotiaana, vuonna 2040. Yrittäjällä on laskennalliseen eläkeikään aikaa vielä 21-vuotta. Yrittäjä A on maksanut koko yrittäjyyden ajan YEL-vakuutusta korkeamman maksuluokan mukaan.

Toiminimiyrittäjä B on 45-vuotias, hänen toimialanaan on jakelukuljetus, toimialaluokitus 53200 (Tilastokeskus 2019b). Yrittäjä B on toiminut yrittäjänä 20-vuotiaasta lähtien, kuitenkin silloisen lainsäädännön mukaan hänelle on alkanut kertyä eläkettä vasta 23-vuotiaana. Laskennallinen eläkeikä koittaa yrittäjällä 66-vuotiaana, vuonna 2040. Yrittäjällä on laskennalliseen eläkeikään aikaa vielä 21-vuotta. Yrittäjä B on maksanut koko yrittäjyyden ajan YEL-vakuutusta minimi maksuluokan mukaan.

Opinnäytetyössäni vertailen kahden toiminimiyrittäjän eläkkeiden eroja. Yrittäjät maksavat YEL- vakuutusta itse määrittelemänsä työtulon mukaisesti. Jotta vertailu on helpompaa, vertailen saman ikäisiä yrittäjiä keskenään. Molemmat yrittäjät ovat toimineet yrittäjinä koko aikuisikänsä.

1.3 Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyön tutkimusosa on määrällistä tutkimusmenetelmää, mutta opinnäytetyössä on myös laadullisia osia. Tutkimuksen pohjana käytän kahden toiminimiyrittäjän maksamia YEL- vakuutuksien määriä. Molemmat yrittäjät toimivat kuljetusyrittäjinä, Yrittäjä A on henkilökuljetusyrittäjä ja yrittäjä B on tavarakuljetusyrittäjä.

Laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus on tieteelliseen tutkimiseen suuntautuvaa, jonka tarkoituksena on ymmärtää tutkittavan kohteen laatua, ominaisuuksia ja merkityksiä kokonaisvaltaisesti. Laadullinen tutkimus täydentää määrällistä eli kvantitatiivista tutkimusta. Määrällisen tutkimusmenetelmän tarkoituksena on ku-

vata tutkittavaa kohdetta ja tulkita tilastoja numeroiden avulla. Näiden tutkimusmenetelmien välisiä eroja korostetaan joissakin tapauksissa, vaikkakin molempia tutkimussuuntauksia voidaan käyttää samassa tutkimuksessa. Molemmilla tutkimusmenetelmillä voidaan selittää samaa tutkimuskohdetta eri tavoin. Tutkimusmenetelmien yhdistämiseen samassa tutkimuksessa riippuu tutkijan itsensä tieteenfilosofisista sitoumuksista. (Laadullinen tutkimus 2015.)

Vertaillen yrittäjien maksamia YEL- maksujen määriä ja siitä kertyvien eläkkeiden suuruutta sekä mahdollisesta sijoitusasunnoista saatavaa tuottoa. Jotta euro-määräinen ero saadaan selville ja laskentaa on helpompi ymmärtää, sijoitusasunnot ovat molempien yrittäjien kohdalla samat, jolloin asunnoista saatavat tuotot ovat samoja ja vain YEL- maksun erotuksella saadaan ero yrittäjille maksettavaan eläkkeeseen. Tällä tavalla konkretisoituu, millainen merkitys on sillä, että yrittäjä arvioi työtulonsa oikean suuruiseksi jo varhaisessa vaiheessa.

2 YRITTÄJÄN ELÄKE

2.1 Yrittäjän eläkevakuutus

Yrittäjän eläkevakuutus eli YEL-vakuutus on yrittäjälle lakisääteinen, jonka vuoksi sitä ei voida korvata vapaaehtoisilla vakuutuksilla. Yrittäjä itse voi vaikuttaa työtulon määrittämiseen. Määrittämällä työtulon suuruuden oikein yrittäjä luo itselleen turvaverkon, johon voi luottaa eri elämäntilanteissa esimerkiksi sairaus- tai vanhempainrahakaudella, ja työtulo on YEL-vakuutuksen maksujen perustana oleva summa. (Elo 2016.) Työtulon tärkein ominaisuus perustuu työpanoksen arvoon, ja työtulo ei voi olla mitä tahansa, vaan sille on määritelty ala- ja ylärajat. (Ilmarinen 2019a). Työtulo arvioidaan valitettavan usein liian pieneksi, joka johtaa siihen, että YEL-maksua maksetaan liian vähän (Elo 2019a). YEL-työtulon on vastattava palkkaa, joka olisi kohtuudella maksettava tehdystä työstä. Työtulo määritellään vuositasona, jota voidaan kuitenkin muuttaa kesken vuoden. Työtulo vuonna 2019 on seuraavanlainen: työtulon alaraja on 7 799,37 euroa ja yläraja on 177 125 euroa. Työttömyysturvalain mukainen alaraja on 12 816 euroa. Mikäli yrittäjätoimintaa on useammassa yrityksessä, vakuuttaminen hoidetaan kuitenkin vain yhdellä YEL-vakuutuksella. Työtuloa määriteltäessä otetaan huomioon kaikkien yritysten kokonaistyöpanos. Työtulo tarkistetaan vuosittain palkkakertoimella. Palkkakertoimen vahvistaa sosiaali- ja terveysministeriö. (Elo 2019b.)

Yrittäjän YEL-vakuutusmaksu on kokonaisuudessaan vähennyskelpoinen verotuksessa. Vakuutusmaksun voi maksaa joko yrittäjä henkilökohtaisesti tai yritys. Yrittäjän maksaessa YEL-maksun henkilökohtaisesti hän voi vähentää kulun henkilökohtaisessa verotuksessaan, ja yrityksen maksaessa maksu voidaan vähentää liiketoiminnan kuluissa kirjanpidossa. (Yrittäjä 2019b.) YEL-verovähennyksen voi tehdä myös puolison verotuksessa, jos maksajana ei ole yritys (Veritas 2019a).

2.2 Suomen eläkejärjestelmä

Suomessa kaikki ovat oikeutettuja saamaan eläkettä. Eläkkeen suuruus riippuu monestakin seikasta. Eläkettä karttuu työeläkejärjestelmässä työansioista. Työskentelemällä muodostuu oikeus eläkkeeseen. Kun eläkeikä saavutetaan, maksetaan vanhuuseläkettä, jota maksetaan kuolemaan asti. Mikäli työntekijä menettää työkykynsä, hänelle maksetaan työkyvyttömyyseläkettä. Perhe-eläkettä voidaan puolestaan maksaa leskelle ja vanhempansa menettäneille lapsille työntekijän kuoltua. Nämä edellä mainitut eläkemuodot kuuluvat työeläkejärjestelmään. (Kiljunen 2016, 16.) TYEL-vakuutus on työnantajan ottama vakuutus työntekijälle, joka turvaa työntekijän eläkkeen hänen siirtyessä eläkkeelle. YEL-vakuutus on yrittäjän itselleen ottama vakuutus, jolla yrittäjä turvaa oman eläkkeensä. (Yrittäjä 2019c.)

Yrittäjän on huolehdittava itselleen eläkevakuutus kuuden kuukauden kuluessa yritystoiminnan alkamisesta. Yrittäjäksi katsotaan, jos työskentely ei tapahdu työtai virkasuhteessa. Eläkelain mukaiset edellytykset täyttyvät, vaikka työskentely olisi sivutoimista tai kausiluontoista, ja samat säädökset ovat kevytyrittäjällä tai itsensä työllistäjällä. YEL koskee kaikkia yrittäjiä eli myös ulkomaalaisia, jotka harjoittavat yritystoimintaa Suomessa. Yrittäjän tulee ottaa eläkelain mukainen vakuutus, jos täyttää seuraavat kriteerit:

- ✓ 18–67-vuotias
- ✓ työskentelee yrityksessä
- ✓ yhtäjaksoinen toiminta yrittäjänä on jatkunut yhtäjaksoisesti neljä kuukautta 18 ikävuoden täyttämisen jälkeen
- ✓ arvioidut työtulot ovat vähintään 7799,37 euroa vuodessa (2019). (Työeläke 2019a.)

2.3 Yritysmuodot ja rahannosto omaan elämään

Yritysmuotoja on useampia: osakeyhtiö, osuuskunta, avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö, toiminimi eli yksityinen elinkeinonharjoittaja ja kevytyrittäjä eli laskutuspalvelun kautta toimiva yrittäjä. Yrityksiä perustetaan Suomessa vuosittain noin 30 000, joista

- ✓ 49 % on yksityisiä elinkeinonharjoittajia eli toiminimiyrittäjiä
- ✓ 42 % on osakeyhtiöitä
- ✓ 3% on kommandiittiyhtiöitä
- ✓ 2% on avoimia yhtiöitä
- ✓ 1 % on osuuskuntia
- ✓ lisäksi 3 % yrityksistä on asunto-osakeyhtiöitä ja vajaa 1 % muita yrittäjiä.
(Yrittäjä 2019c.)

Yleisimmät yritysmuodot Suomessa ovat siis osakeyhtiö ja toiminimi. Helpoin ja kevein yrittäjyyden muoto on toiminimiyrittäjyys, koska tämä yritysmuoto ei kaipaa muita perustajia, eli toiminimiyrittäjä toimii näin ollen yksin. Osakeyhtiössä puolestaan on useampi henkilö, ja osakeyhtiössä tähdätään suurempaan liiketoimintaan, jolloin myös verotus on ankarampaa ja toiminnan riskit kasvavat. Viime vuosina on yleistynyt uusi yrittäjyyden muoto, jota kutsutaan kevytyrittäjyydeksi. Kevytyrittäjyys on laskutuspalveluiden avulla yrittämistä. Kevytyrittäjyydessä byrokratia minimoidaan ja yritystä ei tarvitse välttämättä perustaa, vaikka toiminta on yrittäjämäistä. (Yrittäjä 2019c.)

Toiminimiyrittäjyys on helppoa ja lähes ilmaista vähentyneen byrokratian vuoksi. Toiminimi on oiva vaihtoehto yhden henkilön yritykselle. Toiminimellä toimiva yritys sopiikin parhaiten yrittäjälle, joka toimii yksin eikä suunnitelmissa olekaan palkata muuta henkilökuntaa. Yrittäjä voi työskennellä joko täyspäiväisesti tai sivutoimisesti, hyödyntäen omaa ammattitaitoaan. Toiminimeä perustettaessa ei juurikaan ole rajoituksia, yrittäjän tulee asua Euroopan talousalueella ja hänen on oltava vähintään 18-vuotias, kuitenkin myös alaikäinen voi perustaa toiminimen huoltajan luvalla. (Bisnes 2018.)

Yrittäjän työtulo määrittää tulevan YEL-vakuutuksen määrän, mutta kuitenkin on syytä pohtia, mitä muita vakuutuksia yrittäjällä on hyvä olla olemassa. YEL-vakuutus tuo turvaa, jos yrittäjä sairastuu, jää työttömäksi, saa perheenisäystä tai hän jää eläkkeelle. Yrittäjälle pakollisia vakuutuksia ovat vain työeläke ja sairausvakuutus, mutta vakuutusturvaa voi halutessaan täydentää erilaisilla vapaaehtoisilla vakuutuksilla kuten esimerkiksi tapaturma- ja sairaskuluvakuutuksella. (Ilmarinen 2019b.)

Toiminimiyrittäjän palkanmaksuun on olemassa omat ehtonsa. Toiminimiyrittäjä ei voi maksaa varsinaista rahapalkkaa tai luontaisetuuksia itselleen (yrittäjälle), puolisolle tai alle 14-vuotiaalle lapselle. Varsinaisen rahapalkan sijaan toiminimiyrittäjä nostaa yrityksen tililtä rahaa, ja nosto merkitään kirjanpidossa yksityis-tilille. Tästä nostosta ei makseta veroja, vaan tulovero maksetaan ennakkoverona kuukausittain arvioidun yrityksen verotettavan tulon mukaan. Veronmaksu perustuu progressiiviseen veroasteikkoon. Veroilmoituksen jälkeen verotus vahvistetaan, ja vahvistetun veroilmoituksen mukaan maksetaan joko lisäveroja tai saadaan veronpalautusta. (Yritystulkki 2019.)

Opinnäytteessäni tutkin kahta toiminimiyrittäjää, autoilija A:ta ja autoilija B:tä, ja molemmat yrittäjät nostavat rahaa yksityiskäyttöön 2300 euroa kuukaudessa sekä haluavat säilyttää saman tulotason (2300 €/kuukaudessa) myös eläkkeelle jäädessään. Palkan maksun eroja on eri yritysmuodoissa. Toiminimellä yrittäessä yrittäjä nostaa yrityksen tililtä rahaa omaan käyttöön, toisin sanoen maksaa itselleen palkkaa, eli tekee yrityksen tililtä yksityisnoston, josta hän ei kuitenkaan nostohetkellä maksa veroja. Yrittäjä maksaa tuloveroa saamiensa tulojen mukaan, yrittäjän on myös muistettava varautua maksamaan arvonlisävero valtiolle, mikäli liikevaihto ylittää 10 000 euroa vuodessa. (Accountor 2019.) Toiminimiyrittäjän on syytä muistaa, että kaikki toiminimellä tehty voitto on verotettavaa tuloa riippumatta siitä, kuinka paljon yrittäjä tekee yksityisnostoja vai säästääkö hän rahaa myöhempää käyttöä varten. (Isolta 2019.)

Toiminimiyrittäjällä ei ole palkan maksuun liitettäviä lisäkuluja kuten työnantajamaksuja. Jotta esimerkiksi osakeyhtiössä työskentelevä yrittäjä saa palkkaa nettona 2300 euroa kuukaudessa, on yrityksen muut kulut huomattavat verrattuna toiminimiyrittäjän yksityisnostoon. (Accountor 2019.) Osakeyhtiössä maksetta-

vaan palkkaan kuuluu palkansivukuluja, esimerkiksi sosiaaliturvamaksu, joka on vuonna 2019 1,77 prosenttia (Ilmarinen 2019c). Osakeyhtiössä työskentelevä yrittäjä maksaa luonnollisesti myös palkastaan henkilökohtaisen verokortin mukaiset verot (Isolta 2019). Osakeyhtiössä ei voida tehdä yksityisnostoja. Osakeyhtiössä yrittäjä maksaa palkastaan veron, ja yritykselle meno on vähennyskelpoista. Jos osakkaalle maksetaan osinkoa, on se verotettava tuloa yrittäjälle, joka ei ole yritykselle vähennyskelpoista menoa. Jotta osinkoa voidaan maksaa, tulee yrityksellä olla vapaata omaa pääomaa eli kertyneitä voittovaroja edellisiltä tilikausilta. (Reunanen 2017.)

2.4 Eläkkeen laskeminen

Työeläke lasketaan työuran ansioista, palkkatyössä ja yrittäjänä toimimisesta. Yrittäjälle eläke karttuu YEL-vakuutukseen määritetyn työtulon perusteella. Eläkettä kertyy 1,5 prosenttia vuodessa. Poikkeuksena on kuitenkin siirtymäaika vuoden 2017 alusta vuoden 2025 loppuun, jolloin eläkettä kertyy 1,7 prosenttia vuodessa. Siirtymäajan poikkeus koskee 53–62-vuotiaita yrittäjiä kyseisenä ajanjaksona. Eläkettä kertyy myös yrittäjän omasta tutkintoon johtavasta opiskelusta sekä joistakin sosiaalietuuksista, esimerkiksi alle 3-vuotiaan lapsen hoitovapaasta. (Työeläke 2019b.)

Yrittäjän eläke muodostuu koko yrittäjätoiminnan kokonaistyötulon perusteella, jonka pohjana on vahvistettu työtulo. Kokonaistyötulossa huomioidaan myös mahdolliset työeläkkeen joustot ylös- tai alaspäin. Erityisen tärkeää onkin, että YEL-työtulo on koko ajan oikealla tasolla, työtulon huomattava nostaminen viimeisinä yrittäjävuosina ei oleellisesti paranna eläkkeen määrää. (Työeläke 2019b.)

3 SIJOITTAMINEN

3.1 Asunto-osakkeisiin sijoittaminen

Asunto-osakkeisiin sijoittaminen vaatii asiaan perehtymistä. Miten on mahdollista maksaa ostettava asunto, jos tarvittavaa omaa pääomaa ei ole? Sijoittamiseen voidaan käyttää esimerkiksi pankkilainaa, jolla hankinta rahoitetaan.

Velkavipu voi olla asuntosijoittajan hyvä ystävä. On kuitenkin syytä muistaa, että velkavipu voi olla kaksiteräinen miekka, sillä huonoilla sijoituksilla voi saada aikaan suurtakin vahinkoa. Velkavivun vaikutus tuottoihin voidaan esittää Taulukon 1 mukaisesti. (Sijoitusasunnot 2019a.)

Taulukko 1. Velkavivun vaikutus tuottoihin (Sijoitusasunnot 2019a)

	VUOKRATUOTTO	VELKAVIPU
Hinta	60 000	4 x 60 000 =240 000
Oma pääoma	60 000	60 000
Lainamäärä	–	180 000
Vuokra	450	450 x 4 = 1800
Vastike	100	100 x 4 = 400
Vuosikorko (2 %)	–	3600
Tuotto euroissa	4200	13 200
Oman pääoman tuotto	7 %	22 %

Sijoitusasuntoon on helpompi saada lainaa kuin esimerkiksi osakesijoituksiin, sillä asuntomarkkinoita pidetään vakaampina sijoituskohteina kuin herkemmin muuttuvat osakemarkkinat. Sijoitusasuntoa varten otettu laina on myös tyypillisesti edullisempaa. Sijoitusasunnon vakuusarvo on suurempi kuin esimerkiksi osakkeilla, ja näin ollen sijoitusasuntoa vastaan saadaan yleisesti enemmän lainarahaa. Ostaessa sijoitusasuntoa on varmistettava, että tuleva vuokra kattaa yhtiövastikkeen, verot, lainanlyhennyksen ja muut mahdolliset muuttuvat kustan-

nukset. Jotta velkavipu hoitaa itse itsensä, on sijoitusasunnossa oltava maksukykyinen vuokralainen. Asuntosijoittaminen velkavivulla on melko mutkatonta, sillä vuokralainen maksaa lainanlyhennykset. (Hänninen 2016a.)

Velkavipu on siis oiva keino saada hyvä tuotto omalle pääomalle, kuitenkin riskit voivat samalla kasvaa. Järkevästi käytettynä velkavipu on siis asuntosijoittajan paras ystävä. Vuokratuotto, korkotaso ja velan määrä vaikuttavat oman pääoman tuottoon. Velkavipu voidaan yksinkertaistettuna kuvata siten, että mitä parempi vuokratuotto ja suurempi velkavipu, sitä parempi oman pääoman tuotto, ja mitä matalampi korkotaso ja suurempi velkavipu, sitä parempi oman pääoman tuotto. Kuitenkin jos vuokratuotto laskee ja/tai korkotaso nousee, on lainarahaa hyödyntävä asuntosijoittaja nopeasti vaikeuksissa. (Hänninen 2016a.)

Taulukon 1 esimerkkitapauksessa käytössä on 60 000 euroa, joka sijoitetaan asuntoon. Tuotto on sarakkeessa 1 laskettu niin, ettei lainaa tarvita lainkaan, ja sarakkeessa 2 käytetään 60 000 euroa omana pääomana ja ostetaan 4 samantyyppistä asuntoa, joihin omaa pääomaa on käytetty 15 000 euroa tai 25 %. Kuten taulukosta 1 voidaan todeta, on mahdollista saada suuriakin tuottoja (13 200 €) velkavivun avulla. Velkavivun avulla voidaan siis kolminkertaistaa tuotto omalle pääomalle. Velkavivusta voi tulla myös taakka. Taulukossa 2 on samanlainen tilanne kuin taulukossa 1. Vuokratuotto on pienempi, arvon muutos -4 %. Sijoittaja on vaikeuksissa, jos lainasta maksettava korko (5 %) on korkeampi kuin vuokratuotto (4 %). Lisäksi asunnon arvonalentuminen voi lisätä tappioita. (Sijoitusasunnot 2019a.)

Taulukko 2. Kun velkavivusta tulee taakka (Sijoitusasunnot 2019a)

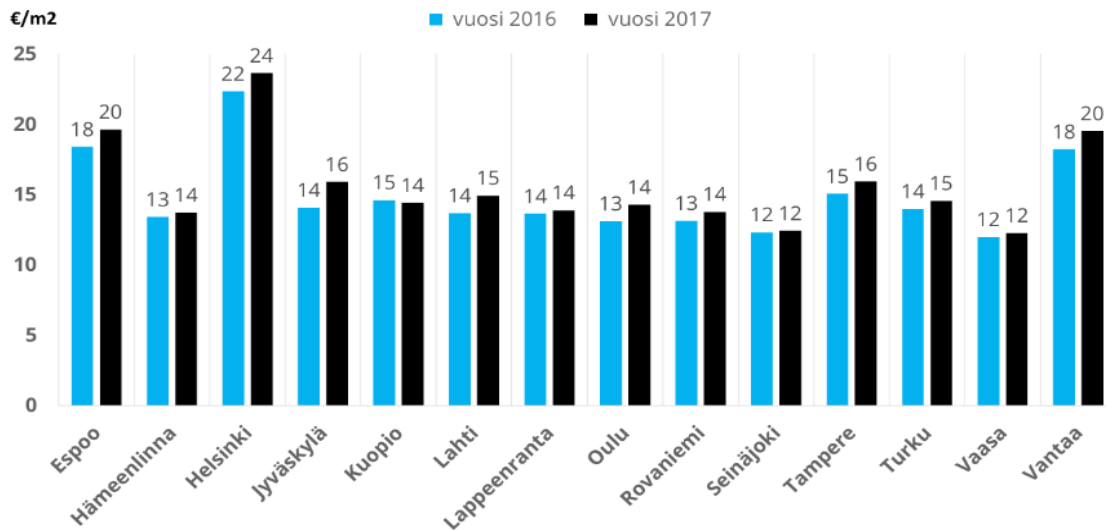
	VUOKRATUOTTO	VELKAVIPU
Hinta	60 000	$4 \times 60\,000 = 240\,000$
Oma pääoma	60 000	60 000
Lainamäärä	–	180 000
Vuokra	300	$300 \times 4 = 1200$
Vastike	100	$100 \times 4 = 400$
Vuosikorko (5 %)	–	9000
Vuokratuotto euroissa	2400	– 600
Asunnon arvonmuutos -4%	– 2400	– 9600
Vuokratuotto ja arvonnousu euroissa	0	– 10 200
Oman pääoman tuotto	0 %	– 17 %

Kuten laskelmista voidaan todeta, niin velka on hyvä renki, mutta huono isäntä. Velkavipua oikein käytettynä on mahdollista saada kovia tuottoja, mutta toisaalta huonoista sijoituksista tulee entistä huonompia sijoituksia. (Sijoitusasunnot 2019a.)

3.2 Sijoitusasunnon sijainti

Sijoitusasunnon sijainnilla on suuri merkitys tuleviin tuottoihin. Asunnon sijaintia valitessa tulee huomioida esimerkiksi alueen vuokrataso ja asuntojen markkinointiaika. Sijoittajaa neuvotaan etsimään asuntoa kasvukeskuksista, yliopisto-kaupungeista sekä niiden lähistöltä, mielellään junaradan varrelta, jolloin liikkuminen on helpompaa eikä vaadi oman auton omistamista. Asia ei kuitenkaan ole yksiselitteinen, ja kaupunkikohtaiset erot voivat olla suuria, jolloin esiin voi nousta eroja alueiden vuokratasoissa ja asuntojen vuokrattavuudessa. Sijoittajan tuleekin tutkia eri kaupunkeja tarkkaan ennen asunnon ostamista, sillä paikkakuntien vuokrataso vaikuttaa saataviin vuokratuottoihin. Vuonna 2017 neliö-vuokrahinnat

vaihtelivat Suomessa 12,30 eurosta 23,60 euroon, ja keskimääräinen neliövuokrahinta koko Suomessa oli 17,30 euroa (Kuvio 1). (Asuntomarkkinat 2018.)



Kuvio 1. Keskimääräiset neliövuokrahinnat kaupungeittain (Asuntomarkkinat 2018)

Paikkakunnan valintakriteereinä käytin opiskelijoille sopivia kaupunkeja. Opin-
näytteeseeni valitsin Rovaniemen ja Oulun kaupungit, koska molemmissa kau-
pungeissa on yliopistot ja ammattikorkeakoulut. Kaupunkien valintaa puoltaa
myös se, että Rovaniemellä on urheiluopisto ja Oulussa lääketieteen tiedekunta.

Rajasin asunnon koon opiskelijalle sopivaksi joko yksiöön tai pieneen kaksioon.
Opiskelijakaupungeissa on paljon potentiaalisia asukkaita juurikin pieniin asun-
toihin, ja näin on todennäköistä, että asuntoihin riittää vuokralaisia. Asuntojen ko-
koa ajatellessa turvauduin myös omaan kokemukseeni siitä, kuinka vaikeaa opis-
kelijan on löytää pientä vuokra-asuntoa opiskelupaikkakunnalta.

Rovaniemellä myytäviin asuntoihin tutustuin Etuovi.com-sivuston kautta. Asun-
tojen kokoa pohtiessani valitsin maksimikooksi 43 neliötä.

Rovaniemen yleiseen vuokratsoon tutustuin Vuokraovi.com-sivustolla. Vuokra-
asunnosta Rovaniemellä joutuu maksamaan keskimäärin 480–650 euroa kuu-
kaudessa riippuen asunnon koosta ja sijainnista. Luonnollisesti välittömässä kes-
kustan läheisyydessä vuokrat ovat korkeampia. (Vuokraovi 2019a.)

Oulussa myytäviin asuntoihin tutustuin Etuovi.com-sivuston kautta. Asuntojen ko-koa pohtiessani valitsin maksimikooksi 43 neliötä.

Oulun yleiseen vuokratason tutustuin Vuokraovi.com-sivustolla. Vuokra-asun- nosta Oulussa joutuu maksamaan keskimäärin 275–695 euroa kuukaudessa riip- puen asunnon koosta ja sijainnista. Luonnollisesti välittömässä keskustan lähei- syydessä vuokrat ovat korkeampia. (Vuokraovi 2019b.)

3.3 Hintatasoero paikkakunnittain

Hintatasoero paikkakunnittain on huomattava. Rovaniemellä asuntojen neliöhin- ta on keskimäärin 1 403 euroa, ja Oulussa samainen hinta keskimäärin on 1 909 euroa. Pelkästään Rovaniemen ja Oulun neliöhinnan ero on 506 euroa per neliö. (Asuntojen hinnat Suomessa 2019a; 2019b.)

Rovaniemeltä ostaessa kaksi sijoitusasuntoa kustannus on 85 000 euroa 29,5 neliön yksiöstä, Ahkiomaantie 2 (Etuovi 2019a) ja 139 000 euroa 41 neliön kak- siosta, Heinämiehentie 2 (Etuovi 2019b). Molemmat asunnot sijaitsevat lähellä yliopistoa ja ammattikorkeakoulua. Kustannus siis asunnoista yhteensä on noin 224 000 euroa. Hinta-arvio on noin arvio, koska 85 000 euron asunto myydään tarjouskaupalla ja hinta voi nousta, jos asunnosta joudutaan kilpailemaan osta- jien kesken. Molemmat asunnot ovat melko uusia kerrostaloja; talot on raken- nettu vuosina 2012 ja 2014.

Oulusta ostaessa vastaavanlaisten asuntojen kustannukset ovat 49 000 euroa 32 neliön yksiöstä, Tornihaukantieltä (Etuovi 2019c), joka sijaitsee lähellä Oulun ammattikorkeakoulua, ja 65 000 euroa 29,5 neliön yksiöstä, Kaitoväylältä (Etu- ovi 2019d), joka sijaitsee lähellä Oulun yliopistoa. Kustannus siis asunnoista yh- teensä on 114 000 euroa. Molemmat asunnot ovat vanhoja kerrostaloja, ja talot on rakennettu vuosina 1972 ja 1989.

3.4 Vuokratuottolaskelma

Sijoitusasuntoa hankkiessa sijoittajan on syytä suorittaa muutamia tärkeitä las- kelmia, kuten esimerkiksi kassavirtalaskelma. Asuntoa valitessa tulee ajatella jär-

jellä ei tunteella, jotta asunnosta saisi tuottoa. Kassavirtalaskelman avulla sijoittaja laskee asunnoista saatavia tuottoja kuukasi- tai vuositasolla. Kassavirtalaskelmassa käytetään seuraavanlaista laskentakaavaa:

vuokratuotto kuukaudessa (660 €) vastike kuukaudessa (120 €) - pankkilainan korko kuukaudessa (52 €) = bruttokassavirta kuukaudessa (660 € - 120 € - 52 € = 488 €), jonka jälkeen lasketaan saadusta bruttokassavirrasta bruttokassa-virta kuukaudessa (488 €) - vero kuukaudessa (98 €) - pankkilainan lyhennys kuukaudessa (350 €) = nettokassavirta kuukaudessa (488 € - 98 € - 350 € = 40 €). Kassavirtalaskelma voidaan laskea myös koko vuodelle, jolloin nettokassa-virta kerrotaan 12 kuukaudella (40 x 12 = 480 €). (Sijoitusasunnot 2019b.) Jotta laskentakaava on helpompi ymmärtää, esittelen laskennan vielä numeerisesti, luvut ovat keksittyjä. Näin laskettuna sijoitusasunnon tuotto vuodessa on 480 euroa.

Sijoittaminen vaatii aina laskemista, jotta voidaan taata se, että sijoittajalla on maksukykyä maksaa sijoitusasunto. Hyvänä ja tavoiteltavana tuottoprosenttina sijoitusasunnoissa pidetään 5–7 prosentin tuottoa. Sijoitusasunnon valinnassa ei ajatella tunteella, vaan laskelmat osoittavat, onko sijoitus kannattava vai ei. Jokaisen asuntosijoittajan tulisi tehdä laskelmat huolella, jotta yllätyksiltä vältytään. (Hänninen 2016b.)

Vuokratuotot ovat sijoittajalle pääomatuloa. Pääomatulo on omaisuudesta tulevaa tuottoa kuten esimerkiksi vuokratulot. Pääomatulot ovat verotettavaa tuloa, josta maksetaan valtiolle veroa. Pääomatulosta maksetaan veroa 30 prosenttia 30 000 euroon asti, ja ylimenevästä osuudesta maksetaan veroja 34 prosenttia. (Verokampus 2019.)

4 SIJOITUSASUNTOJEN VUOKRATUOTOT

4.1 Vuokratuottolaskelmat

Laskiessani sijoitusasuntojen vuokratuottoja tulin siihen tulokseen, että kaikki hankittavat asunnot eivät ole tarpeeksi tuottavia. Sijoitusasunnoista tavoiteltava vuokratuotto on 5–7 prosenttia. Valituista sijoitusasunnoista tuottavimpia ovat Oulun asunto 1 Torihaukantie 10–12 ja Oulun asunto 2 Kaitoväylä 28. Molemmissa Oulun kohteissa vuokratuottoprosentti on 6,7 prosenttia. Rovaniemellä asunto 2 Heinämiehentie 10 on lähellä tavoiteltavan vuokratuoton rajaa, sillä Heinämiehentien vuokratuotto on 4,7 prosenttia. (Hänninen 2016b.) Kuitenkin kun asunnot saadaan velattomiksi, voidaan niistä jo odottaa tuottoa, joka vaikuttaa siinä vaiheessa, kun yrittäjillä koittaa laskennallinen eläkeikä.

Autoilija A tavoittelee 2 300 euron tulotaso kuukaudessa. YEL-maksun mukainen eläke on luonnollisesti verotettavaa tuloa, koska veroprosentti on henkilökohtainen, joten käytän laskelmassa kuvitteellista veroprosenttia, joka on 18 %. Maksettujen YEL-vakuutuksen mukaan autoilija A saa eläkettä 1 718 euroa kuukaudessa, josta vähennetään vero 18 %, eläkettä siis jää autoilija A:lle 1 409 euroa kuukaudessa. Täten sijoitusasunnoista pitäisi tulla tuottoa 891 euroa kuukaudessa.

Autoilija B tavoittelee 2 300 euron tulotaso kuukaudessa. YEL- maksun mukainen eläke on luonnollisesti verotettavaa tuloa, koska veroprosentti on henkilökohtainen, käytän laskelmassa kuvitteellista veroprosenttia, joka on 18%. Maksettujen YEL- vakuutuksen mukaan autoilija B:lle maksetaan eläkettä 1 474 euroa kuukaudessa, josta vähennetään vero 18%, eläkettä siis jää autoilija B:lle 1 209 euroa kuukaudessa. Täten sijoitusasunnoista pitäisi tulla tuottoa 1 091 euroa kuukaudessa.

Laskettaessa kaikkien sijoitusasuntojen tuotot yhteen saadaan asunnoista tuottoa 977 euroa kuukaudessa, ja tuotoissa on huomioitu pääomaverotus. Ainoastaan autoilija A saavuttaa tavoitellun eläkkeen näiden sijoitusasuntojen hankinnalla, autoilija B puolestaan jää tavoitteestaan 114 euroa kuukaudessa.

4.2 Vuokratuottolaskelmat valittuihin sijoitusasuntoihin

Vuokratuottolaskelmat osoittavat tuottoprosentin, kun sijoitusasunnoista on vielä velkaa, ja myöhemmässä vaiheessa laskelmat osoittavat saatavat euromääräiset voitot, kun asunnot ovat velattomia.

4.2.1 Rovaniemi asunto 1

Rovaniemi asunto 1 Aikiomaantie 2, 29,5 m³, velaton myyntihinta 85 000 euroa

Laskennassa huomioon otettavia asioita ovat varainsiirtovero 2% ja se, ettei asuntoihin tarvitse tehdä remontteja (Vero 2019). Asuntojen vuokrat ovat peilattavissa tämän hetken vuokriin kyseisillä paikkakunnilla (Vuokraovi 2019c).

Vuokra 560 €/kk

Yhtiövastike 373€/kk

Varainsiirtovero kauppahinnasta $85\,000\text{€} \times 2\% = 1\,700\text{€}$

Vuokratuotto laskentakaava

$(\text{vuokra} - \text{vastike}) \times 12 \times 100$

velaton hinta + remontit + varainsiirtovero

Vuokratuotto on 2,6 prosenttia. Yhtiövastikkeessa on mukana rahoitusvastiketta 263 euroa, mutta jos tätä summaa ei oteta huomioon ja vuokratuottolaskelma tehdään pelkällä yhtiövastikkeen osalla, joka on 110 euroa, asunnon vuokratuotto nousee 6,2 prosenttiin, jolloin sijoituksesta tulee kannattava. Vuokratuottolaskelma numeerisesti: $(560\text{€} - 373\text{€}) \times 12 = 2\,244\text{€}$, $85\,000\text{€} + 0\text{€} + 1\,700\text{€} = 86\,700\text{€}$, $(2\,244\text{€} / 86\,700\text{€}) \times 100 = 2,588$ prosenttia.

4.2.2 Rovaniemi asunto 2

Rovaniemi asunto 2 Heinämiehentie 10, 41m³, velaton myyntihinta 139 000 euroa.

Laskennassa huomioon otettavia asioita ovat varainsiirtovero 2%, asuntoihin ei tarvitse tehdä remontteja (Vero 2019.) Asuntojen vuokrat ovat peilattavissa tämän hetken vuokriin kyseisillä paikkakunnilla (Vuokraovi 2019c.)

Vuokra 710€/kk

Yhtiövastike 155€/kk

Varainsiirtovero kauppahinnasta $139\,000\text{€} \times 2\% = 2\,780\text{€}$

Vuokratuotto laskentakaava

$(\text{vuokra} - \text{vastike}) \times 12 \times 100$

velaton hinta + remontit + varainsiirtovero

Vuokratuotto 4,7 prosenttia. Vuokratuottolaskelma numeerisesti: $(710\text{€} - 155\text{€}) \times 12 = 6\,660\text{€}$, $139\,000\text{€} + 0\text{€} + 2\,780\text{€} = 141\,780\text{€}$, $(6\,660\text{€} / 141\,780\text{€}) \times 100 = 4,655$ prosenttia.

4.2.3 Oulu asunto 1

Oulu asunto 1 Torihaukantie 10-12, 32m³, velaton myyntihinta 49 000 euroa

Laskennassa huomioon otettavia asioita ovat varainsiirtovero 2%, asuntoihin ei tarvitse tehdä remontteja (Vero 2019.) Asuntojen vuokrat ovat peilattavissa tämän hetken vuokriin kyseisillä paikkakunnilla (Vuokraovi 2019d.)

Vuokra 480€

Yhtiövastike 200€/kk

Varansiirtovero kauppahinnasta $49\,000\text{€} \times 2\% = 980\text{€}$

Vuokratuotto laskentakaava

$(\text{vuokra} - \text{vastike}) \times 12 \times 100$

velaton hinta + remontit + varainsiirtovero

Vuokratuotto 6,7 prosenttia. Vuokratuottolaskelma numeerisesti: $(480\text{€} - 200\text{€}) \times 12 = 3\,360\text{€}$, $49\,000\text{€} + 0\text{€} + 980\text{€} = 49\,980\text{€}$, $(3\,360\text{€} / 49\,980\text{€}) \times 100 = 6,722$ prosenttia.

4.2.4 Oulu asunto 2

Oulu asunto 2 Kaitoväylä 28, 29,5m³, velaton myyntihinta 65 000 euroa

Laskennassa huomioon otettavia asioita ovat varainsiirtovero 2%, asuntoihin ei tarvitse tehdä remontteja (Vero 2019.) Asuntojen vuokrat ovat peilattavissa tämän hetken vuokriin kyseisillä paikkakunnilla (Vuokraovi 2019d.)

Vuokra 480€

Yhtiövastike 106€

Varainsiirtovero kauppahinnasta $65\,000\text{€} \times 2\% = 1\,300\text{€}$

Vuokratuotto laskentakaava

$(\text{vuokra} - \text{vastike}) \times 12 \times 100$

velaton hinta + remontit + varainsiirtovero

Vuokratuotto 6,7 prosenttia. Vuokratuottolaskelma numeerisesti: $(480\text{€} - 106\text{€}) \times 12 = 4\,488\text{€}$, $65\,000\text{€} + 0\text{€} + 1\,300\text{€} = 66\,300\text{€}$, $(4\,488\text{€} / 66\,300\text{€}) \times 100 = 6,769$ prosenttia.

4.3 Vuokratuottolaskelmat velattomista asunnoista

Vuokratuotot ovat samoissa sijoitusasunnoissa huomattavasti paremmat, kun asunnot ovat velattomia, kuten alla olevista vuokratuottolaskelmista voidaan havaita.

4.3.1 Rovaniemi asunto 1

Rovaniemi 1, Aikiomaantie 2

Vuokra 560€/ kk

Yhtiövastike 373€/ kk

560€- 373€= 187€/ kk, vuositasolla tuottoa asunnosta 2 244 euroa, tuotosta maksetaan pääomaveroa 30%, 673,20 euroa. Todellinen tuotto verojen jälkeen on 1 570,80 euroa vuodessa, kuukausitasolla 130,90 euroa. Yhtiövastikkeessa on mukana rahoitusvastiketta 263euroa, ja jos tätä summaa ei oteta huomioon ja vuokratuottolaskelma tehdään pelkällä yhtiövastikkeen osalla, joka on 110 euroa kuukaudessa, saadaan asunnosta tuottoa enemmän. Tuottolaskelma, jossa huomioidaan vain yhtiövastike: 560€- 110€= 450€/ kk, vuositasolla tuottoa 5 400 euroa, josta maksetaan pääomaveroa 30% 1 620 euroa. Todellinen tuotto verojen jälkeen 3 780 euroa vuodessa, kuukausitasolla 315 euroa.

4.3.2 Rovaniemi asunto 2

Rovaniemi 2, Heinämiehentie 10

Vuokra 710€/kk

Yhtiövastike 155€/kk

710€- 155€= 555€/ kk, vuositasolla tuottoa asunnosta 6 660 euro, tuotosta maksetaan pääomaveroa 30%, 1 998 euroa vuodessa. Todellinen tuotto verojen jälkeen on 4 662 euroa vuodessa, kuukausitasolla 388,50 euroa.

4.3.2 Sijoitusasunto, Oulu asunto 1

Oulu 1, Torihaukantie 10-12

Vuokra 480€/ kk

Yhtiövastike 200€/ kk

480€- 200€= 280€/ kk, vuositasolla tuottoa asunnosta 3 360 euroa, tuotosta maksetaan pääomaveroa 30%, 1 008 euroa vuodessa. Todellinen tuotto verojen jälkeen on 2 352 euroa, kuukausitasolla 196 euroa.

4.3.3 Oulu asunto 2

Oulu 2, Kaitoväylä 28

Vuokra 480€

Yhtiövastike 106€

480€- 106€= 374€/ kk, vuositasolla tuottoa asunnosta 4 488 euroa, tuotosta maksetaan pääomaveroa 30%, 1 346,40 euroa vuodessa. Todellinen tuotto verojen jälkeen on 3 141,60 euroa, kuukausitasolla 261,80 euroa.

Kuten laskelmista voidaan havaita, asunnoista tuottavin on Rovaniemen asunto 2, Heinämiehentie 10. Luonnollisesti kaikki sijoitusasunnoista saatavat tuotot ovat pääomatuloa, joista maksetaan tuloveroa 30%. Verojen jälkeen jäävät osuudet ovat Rovaniemi 1, 130,90 euroa kuukaudessa, Rovaniemi 2, 388,50 euroa kuukaudessa, Oulu 1, 196 euroa kuukaudessa ja Oulu 2, 261,80 euroa kuukaudessa. (Verokampus 2019.)

4.4 YEL-vakuutus

Jotta maksettavan YEL-vakuutuksen eroja on helpompi ymmärtää, yrittäjät ovat ilmoittaneet työtulonsa erisuuruiseksi.

Autoilija A maksaa YEL-vakuutusta vuosittaisen työtulon mukaan, joka on 51 000 eurossa, josta hän maksaa YEL-maksua 1 024 euroa kuukaudessa, vuositasolla maksuja suoritetaan 12 288 euroa (Taulukko 3). Taulukossa 3 ilmenee makset-

tavan YEL-maksun määrä sekä se, miten se vaikuttaa esimerkiksi vanhempainrahan suuruuteen. Taulukosta 3 ilmenee myös vanhuuseläkkeen määrä, joka on 1 718 euroa kuukaudessa. Vanhuuseläke on verotettavaa tuloa, jota maksetaan tässä tapauksessa 18% eli 309 euroa. Verojen jälkeen eläkettä maksetaan yrittäjälle 1 409 euroa kuukaudessa. Jotta saavutetaan haluttu eläke 2 300 euroa kuukaudessa, tulisi sijoitusasuntojen tuottaa 891 euroa kuukaudessa. (Veritas 2019b.)


Taulukko 3. YEL-vakuutuslaskuri, työtulon muutoskorkeamman maksuluokan mukaan (Veritas 2019b)

YEL-maksusi on arviolta **1024 €/kk** 


Voit vähentää YEL-maksut verotettavasta tulostasi. YEL-maksun verovähennys tarkoittaa, että maksat vähemmän veroa, koska maksat sitä pienemmästä summasta.



Etutesi tällä YEL-työtulolla ennen veroja:


Kun saat perheenisäystä
Vanhempainpäiväraha 

2646 €/kk


Jos jäät työttömäksi
Työttömyyspäiväraha 

2168 €/kk

Saat ansiosidonnaista työttömyyspäivärahaa vain, jos olet työttömyyskassan jäsen.

Jos sairaus yllättää
Sairauspäiväraha 


2139 €/kk

Jos työkykysi ei palaudu
Työkyvyttömyyseläke 

1879 €/kk

Kuolemantapauksessa
Perhe-eläke 

Perhe-eläke lapsille
1096 €/kk
Perhe-eläke leskelle
783 €/kk

Kun tulet eläkeikään
Vanhuuseläke 

Esimerkiksi 20 vuodessa saisit jälkimmäisessä tapauksessa eläkettä yhteensä noin 492000 €

eläkkeelle 66v 1kk
1718 €/kk
eläkkeelle 68v 4kk
2047 €/kk

Autoilija B maksaa YEL- vakuutusta vuosittaisen työtulon mukaan, joka on 40 800 euroa, josta hän maksaa YEL- maksua 819 euroa kuukaudessa, vuosittaisella maksuilla suoritetaan 9 828 euroa (Taulukko 4). Taulukossa 4 ilmenee maksettavan YEL maksun määrä sekä se, miten se vaikuttaa esimerkiksi vanhempainrahan suuruuteen. Taulukosta 4 ilmenee myös vanhuuseläkkeen määrä, joka on 1 474 euroa kuukaudessa. Vanhuuseläke on verotettavaa tuloa, jota maksetaan tässä tapauksessa 18% eli 265 euroa. Verojen jälkeen eläkettä maksetaan yrittäjälle 1 209 euroa kuukaudessa. Jotta saavutetaan haluttu eläke 2300 euroa kuukaudessa tulisi sijoitusasuntojen tuottaa 1 091 euroa kuukaudessa. (Veritas 2019b.)

Taulukko 4. YEL-vakuutuslaskuri, työtulon muutos minimiin (Veritas 2019b)

YEL-maksusi on arviolta **819 €/kk** ⓘ

Voit vähentää YEL-maksut verotettavasta tulostasi. YEL-maksun verovähennys tarkoittaa, että maksat vähemmän veroa, koska maksat sitä pienemmästä summasta.



Etuutesi tällä YEL-työtulolla ennen veroja:

Kun saat perheenlisäystä
Vanhempainpäiväraha ⓘ

2306 €/kk

Jos jäät työttömäksi
Työttömyyspäiväraha ⓘ

1998 €/kk

Saat ansiosidonnaista työttömyyspäivärahaa vain, jos olet työttömyyskassan jäsen.

Jos sairaus yllättää
Sairauspäiväraha ⓘ

1969 €/kk

Jos työkykysi ei palaudu
Työkyvyttömyyseläke ⓘ

1610 €/kk

Kuolemantapauksessa
Perhe-eläke ⓘ

Perhe-eläke lapsille
939 €/kk
Perhe-eläke leskelle
671 €/kk

Kun tulet eläkeikään
Vanhuuseläke ⓘ

Esimerkiksi 20 vuodessa saisit jälkimmäisessä tapauksessa eläkettä yhteensä noin 420000 €

eläkkeelle 66v 1kk
1474 €/kk
eläkkeelle 68v 4kk
1748 €/kk

Kuten edellä olevista taulukoista 3 ja 4 voidaan havaita, on työtulon muutoksella merkitys. Kuukausittainen YEL-maksun ero on 205 euroa (taulukko 3, 1024€-taulukko 4, 819€= 205€), ja kuukausittainen vanhuuseläkkeen ero on 244 euroa.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Opinnäytteeni tarkoituksena oli selvittää millä keinoilla toiminimiyrittäjän on mahdollista säilyttää sama tulotaso eläkkeellä kuin työssä ollessaan. Töissä ollessaan yrittäjä maksaa yrittäjäeläkettä eli YEL- vakuutusta. YEL- vakuutus maksetaan yrittäjän itsensä määrittelemän työtulon mukaan. Toinen yrittäjästä maksoi YEL- vakuutusta minimimäärän sekä toinen yrittäjä maksoi YEL- vakuutusta korkeamman maksu luokan mukaan.

Eläkkeen tulotasoon vaikuttavat maksetun YEL- vakuutuksen määrä sekä yrittäjien ostamat sijoitusasuntojen tuotot. Mahdollisuus korkeampaan eläkkeeseen on myös silloin, jos yrittäjät ovat valmiita työskentelemään ylimääräiset kaksi vuotta laskennallisen eläkeiän koitettua.

Opinnäytteessäni vastasin kysymyksiin: Kuinka paljon yrittäjä saa eläkettä jäädessä eläkkeelle, jos YEL-vakuutusta on maksettu minimimäärää? Kuinka paljon enemmän eläke on, jos maksua on maksettu korkeammasta summasta? Kuinka monta sijoitusasuntoa tulisi olla, jotta saavutetaan haluttu tulotaso? Onko sijoitusasuntojen hankkimisella mahdollista nostaa tulotasoa eläkkeellä?

Laskelmien mukaan yrittäjien olisi viisainta hankkia sijoitusasunnot aikaisemmin kuin 45-vuotiaana. Kuitenkaan sijoitusasuntojen hankinta ei ole myöhäistä yli 45-vuotiaana, sillä laskelmien mukaan asunnot maksetaan velattomiksi samoihin aikoihin, kun yrittäjillä koittaa laskennallinen eläkeikä, jonka jälkeen asunnoista tulee heille tuottavia. Laskelmat pitävät paikkansa, jos yrittäjällä on kaikki neljä sijoitusasuntoa.

Todellisuudessa sijoitusasuntoihin joudutaan tekemään remontteja ja taloyhtiöt keräävät myös rahaa tuleviin remontteihin, esimerkiksi putki- tai pesuhuoneremontteihin, jotka ovat kalliita. Voi myös olla kuukausia, jolloin asunnossa ei ole vuokralaista, tällöin tuottoakaan ei tule. Kuitenkin asunnosta/ asunnoista on omistajalleen kuluja kuten yhtiövastike.

Vaihtoehtona eläkkeen nostamiseen voivat autoilijat A ja B harkita työskentelyä pidempään. Laskennallinen eläkeikä on molemmilla 66 vuotta, mutta jos he työskentelevät kaksi vuotta pidempään, heidän eläkkeensä luonnollisesti nousee.

Autoilija A:n eläke olisi kahden ylimääräisen työvuoden jälkeen 1 679 euroa kuukaudessa, eli nousua aikaisempaan eläkkeeseen on 271 euroa kuukaudessa. Tällöin autoilija A:lle maksettaisiin eläkettä 1 679 euroa kuukaudessa ja sijoitusasunnoista saatava tuotto 977 euroa kuukaudessa, joten autoilija A:n eläke olisi kokonaisuudessaan 2 656 euroa kuukaudessa. Laskelmissa on huomioitu veron osuus 18% sekä pääomaverro 30%.

Autoilija B:n eläke olisi kahden ylimääräisen työvuoden jälkeen 1 433 euroa kuukaudessa, nousua aikaisempaan eläkkeeseen on 225 euroa kuukaudessa. Tällöin autoilija B:lle maksettaisiin eläkettä 1 433 euroa kuukaudessa ja sijoitusasunnoista saatava tuotto 977 euroa kuukaudessa, joten autoilija B:n eläke olisi kokonaisuudessaan 2 410 euroa kuukaudessa. Laskelmissa on huomioitu veron osuus 18% sekä pääomaverro 30%.

Toisin sanoen autoilija A saavuttaa halutun tulotason laskennallisen eläkeiän koitettua, mutta autoilija B ei saavuta. YEL-maksun erolla voidaankin todeta, että autoilija A:n maksaessa YEL-maksua 1 024 euroa kuukaudessa ja autoilija B:n maksaessa YEL-maksua 819 euroa kuukaudessa on laskennallisen eläkeiän koittaessa selvä ero. YEL-maksun vaiheessa euromääräinen ero on vain 205 euroa, mutta eläkkeen maksussa ero on 244 euroa. Näinkin pieni ero johtaa siihen, että autoilija A saavuttaa tavoitellun tulotason, jota autoilija B ei saavuta. Jos molemmat ovat halukkaita työskentelemään ylimääräiset kaksi vuotta, eläke nousee huomattavasti. Autoilija A hyötyy luonnollisesti lisävuosista enemmän, sillä hänen eläkkeensä on 329 euroa enemmän kuukaudessa, kun taas autoilija B:n eläke nousee lisävuosien ansiosta 274 euroa.

LÄHTEET

Accountor 2019. Toiminimen palkka eli yksityisotto- mitä se tarkoittaa? Viitattu 29.10.2019 <https://go.accountor.fi/toiminimen-palkka-yksityisotto/>.

Asuntojen hinnat Suomessa 2019a. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Rovaniemi. Viitattu 7.7.2019 <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Rovaniemi/>.

Asuntojen hinnat Suomessa 2019b. Myytyjen asuntojen tilastot kunnassa Oulu. Viitattu 7.7.2019 <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/Oulu/>.

Asuntomarkkinat 2018. Sijoitu viisaasti- sijoitusasunnon tuotto riippuu sijainnista. Oikotie 10.4.2018. Viitattu 23.6.2019 <https://asunnot.oikotie.fi/asuntomarkkinat/sijoitu-viisaasti-sijoitusasunnon-tuotto-riippuu-sijainnista/>.

Bisnes 2018. Toiminimi. Viitattu 24.5.2019 <https://bisnes.fi/toiminimi/>.

Elo 2016. Mikä ihmeen työtulo? Viitattu 16.10.2019 <https://elomedia.elo.fi/artikkelit/mika-ihmeen-tyotulo>.

Elo.fi 2019a. Tietoa YEL- vakuutuksesta. Viitattu 19.5.2019 <https://www.elo.fi/yrittaja/tietoa-yel-vakuutuksesta>.

Elo 2019b. Tietoa YEL-työtulosta. Viitattu 19.5.2019 <https://www.elo.fi/yrittaja/tietoa-yel-vakuutuksesta/yel-tyotulo>.

Etk 2019. YEL- työtulot. Viitattu 19.10.2019 <https://www.etk.fi/tutkimus-tilastot-ennusteet/tilastot/tyoelakevakuutetut/yel-vakuutetut-tyotulot/>.

Etuovi 2019a. Asunnot Rovaniemi. Myytävät kerrostaloasunnot Rovaniemi. Viitattu 7.7.2019 <https://www.etuovi.com/kohde/1257384?haku=M1387513467>.

Etuovi 2019b. Asunnot Rovaniemi. Myytävät kerrostaloasunnot Rovaniemi. Viitattu 7.7.2019 <https://www.etuovi.com/kohde/9807064?haku=M1387513467>.

Etuovi 2019c. Asunnot Oulu. Myytävät kerrostaloasunnot Oulu. Viitattu 7.7.2019 <https://www.etuovi.com/kohde/654017?haku=M1387567640>.

Etuovi 2019d. Asunnot Oulu. Myytävät kerrostaloasunnot Oulu. Viitattu 7.7.2019 <https://www.etuovi.com/kohde/659453?haku=M1387579233>.

Hänninen, H. 2016a. Velkavipu asuntosijoittamisessa. Sijoitusovi 14.12.2016. Viitattu 16.9.2019 <https://sijoitusovi.com/velkavipu-asuntosijoittamisessa/>.

Hänninen, H. 2016b. Asuntosijoittajan matematiikka- vuokratuoton laskeminen. Sijoitusovi 22.1.2016 Viitattu 23.8.2019 <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikka-vuokratuotto/>.

Ilmarinen 2019a. Yrittäjä, kuinka määrittelet työtulosi? Viitattu 5.10.2019 <https://www.ilmarinen.fi/yrittaja/yrittajan-tyotulo/>

Ilmarinen. 2019b. Yrittäjän sosiaaliturva. Viitattu 28.5.2019 <https://www.ilmari-nen.fi/yrittaja/yrittajan-sosiaaliturva/>.

Ilmarinen 2019c. Työnantajan sosiaaliturvamaksut 2019. Viitattu 30.10.2019 <https://www.ilmarinen.fi/tyonantaja/tyonantajan-sosiaaliturvamaksut/>.

Isolta Oy 2019. Palkanmaksu eri yritysmuodoissa- peruseriaatteet tutuiksi. Viitattu 29.10.2019 <https://www.isolta.fi/yrityksen-palkanmaksu>.

Kiljunen, K 2016. Eläke katekismus. Kysymyksiä ja vastauksia työeläkeindek-sistä. Helsinki: Into.

Laadullinen tutkimus 2015. Tutkimusstrategiat. Jyväskylän yliopisto. Viitattu 29.10.2019 <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelma-polku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus>.

Patentti- ja rekisterihallitus 2019. Kaupparekisteri, tilastot. Viitattu 9.8.2019 <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>.

Reunanen, L. 2017. Miten saat liikuttaa rahaa oman taskun ja firman välillä? Ta-lousverkko 16.1.2017. Viitattu 5.11.2019 <https://www.talousverkko.fi/liikuttaa-ra-haa-oman-taskun-firman-valilla/>.

Sijoitusasunnot 2019a. Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa. Viitattu 10.6.2019 <https://sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>.

Sijoitusasunnot 2019b. Sijoitusasunnon kassavirran laskeminen. Viitattu 15.8.2019 <https://sijoitusasunnot.com/sijoitusasunnon-kassavirran-laskeminen/>.

Tilastokeskus 2019a. Tietoa tilastoista. Toimialaluokitukset. 49320 taksiliikenne. Viitattu 12.8.2019 <https://www.stat.fi/meta/luokitukset/toimiala/001-2008/49320.html>.

Tilastokeskus 2019b. Tietoa tilastoista. Toimialaluokitukset. 53200 muu posti-, jakelu- ja kuriiritoiminta. Viitattu 12.8.2019 <https://www.stat.fi/meta/luokituk-set/toimiala/001-2008/53200.html>.

Työeläke 2019a. Yrittäjän eläketurva. Milloin tarvitsen YEL- eläkevakuutuksen? Viitattu 27.5.2019 <https://www.tyoelake.fi/yrittajan-elaketurva/milloin-tarvitsen-yel-vakuutuksen/#title>.

Työeläke 2019b. Yrittäjän eläketurva. Yrittäjäeläkkeen määrä ja vakuutusmak-sut. Viitattu 7.9.2019 <https://www.tyoelake.fi/yrittajan-elaketurva/yrittajaelak-keen-maara-ja-maksut/>.

Veritas 2019a. Mitä YEL- verovähennys tarkoittaa? Viitattu 17.10.2019 <https://www.veritas.fi/yrittajat/usein-kysytya/yel-vakuutusmaksut/mita-yel-vero-vahennys-tarkoittaa>.

Veritas 2019b. Yrittäjät. YEL- laskuri. Viitattu 22.9.2019 <https://www.veri-tas.fi/yrittajat/yel-vakuutus/yel-laskuri>.

Vero 2019. Varainsiirtovero. Viitattu 18.8.2019 <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>.

Verokampus 2019. Pääomatulot. Viitattu 15.8.2019 <https://www.verokampus.fi/opettajille/paaomatulot/>.

Vuokraovi 2019a. Vuokra-asunnot Rovaniemi. Viitattu 7.7.2019 <https://www.vuokraovi.com/vuokra-asunnot>.

Vuokraovi 2019b. Vuokra-asunnot Oulu. Viitattu 7.7.2019 <https://www.vuokraovi.com/vuokra-asunnot?page=1&pageType=>.

Vuokraovi 2019c. Vuokra-asunnot Rovaniemi. Viitattu 18.8.2019 <https://www.vuokraovi.com/vuokra-asunnot>.

Vuokraovi 2019d. Vuokra-asunnot Oulu. Viitattu 18.8.2019 <https://www.vuokraovi.com/vuokra-asunnot>.

Yrittäjä 2019a. Yrittäjyys Suomessa. Viitattu 28.5.2019 <https://www.yrittajat.fi/suomen-yrittajat/yrittajyys-suomessa-316363>.

Yrittäjä 2019b. Toiminimen vakuutukset. Viitattu 16.10.2019 <https://xn--yrit-ooa.fi/toiminimen-yel-ja-muut-vakuutukset>.

Yrittäjä 2019c. Yritysmuodot. Viitattu 24.5.2019 <https://xn--yrit-ooa.fi/yritysmuodot>

Yritystulkki 2019. Toimiva yrittäjä. Millainen yritys voi maksaa palkkaa? Viitattu 8.4.2019 <https://www.yritystulkki.fi/fi/alue/oulu/toimiva-yrittaja/taloushallinto/palkanmaksu/>.

LIITTEET

- Liite 1. Asuntoesite, Ahkiomaantie Rovaniemi
- Liite 2. Asuntoesite, Heinämiehentie Rovaniemi
- Liite 3. Asuntoesite, Tornihaukantie Oulu
- Liite 4. Asuntoesite, Kaitoväylä Oulu

Liite 1. Asuntoesite, Ahkiomaantie Rovaniemi,



KM Kiinteistömaailma

SUUNNITTELUKUNTA, EI PÄTTÄKÄÄNÄ.

Vestor

Kerrostalo | 1h, kk, kph, s + parveke
Ahkiomaantie 2, Ahkiomaa, Rovaniemi

Hinta 85 000 €

Koko 29,5 m²

Vuosi 2012

ASUNNON PERUSTIEDOT

Rovaniemi Ahkiomaa

Ahkiomaantie 2, 96300

Kerrostalo (huoneisto)

Huoneistoselitelmä

1h, kk, kph, s + parveke

HINTA JA KUSTANNUKSET

Velaton lähtöhinta 85 000 €

Lähtöhinta ilman velkaosuutta 45 413 €

Velkaosuus 39 587 €

Neliöhinta 2 881,36 € / m²

Yhtiövastike 373,06 € / kk

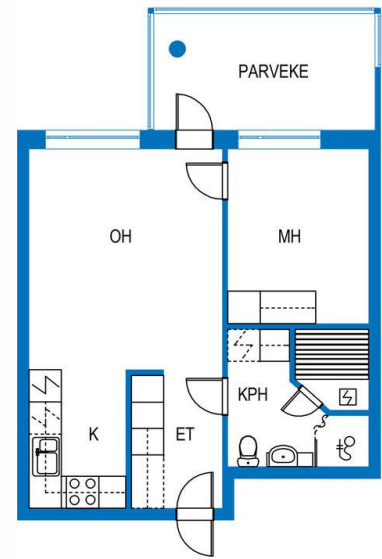
(Hoitovastike 109,15 € / kk + Rahoitusvastike 263,91 € / kk)

Vesimaksu 20,00 € / hlö / kk

<https://www.etuovi.com/kohde/1257384?haku=M1387513467>.

Liite 2. ————— Asuntoesite, Heinämiehentie Rovaniemi

JAAKOLA
KIINTEISTÖNVÄLITYS



pohjakuva suuntaa antava, ei mittakaavassa
© virtualdesign.fi

Kerrostalo | 2h + kk + s + p

Heinämiehentie 10, Rantavitikka, Rovaniemi

Hinta 139 000 €

Koko 41 m²

Vuosi 2014

ASUNNON PERUSTIEDOT

Rovaniemi Rantavitikka

Heinämiehentie 10, 96300 Rovaniemi

Huoneistoselitelmä

2h + kk + s + p

HINTA JA KUSTANNUKSET

Velaton hinta 139 000 €

Myyntihinta 139 000 €

Neliöhinta 3 390,24 € / m²

Yhtiövastike 155,80 € / kk (Hoitovastike 155,80 € / kk)

Vesimaksuennakko 15 euroa/hlö/kk.

<https://www.etuovi.com/kohde/9807064?haku=M1387513467>.

Liite 3. — Asuntoesite, Tornihaukantie Oulu



Kerrostalo | 1h + k + vh

Tornihaukantie 10-12 B, Kaukovainio, Oulu

Hinta 49 000 €

Koko 32 m²

Vuosi 1972

ASUNNON PERUSTIEDOT

Oulu Kaukovainio

Tornihaukantie 10-12 B, 90250 OULU

Huoneistoselitelmä

1h + k + vh

HINTA JA KUSTANNUKSET

Velaton hinta 49 000 € (Myyntihinta 33 500,72 € + Velkaosuus 15 499,28 €)

Myyntihinta 33 500,72 €

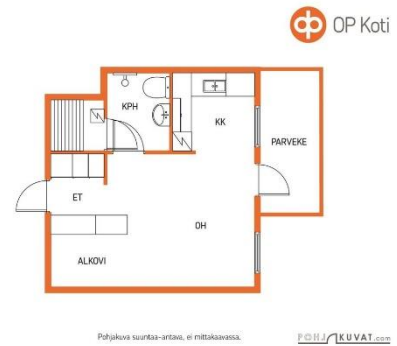
Velkaosuus 15 499,28 €

Neliöhinta 1 531,25 € / m²

Yhtiövastike 200,08 € / kk (Hoitovastike 114,00 € / kk + Rahoitusvastike 82,88 € / kk)

Vesimaksu 15,00 € / hlö / kk

<https://www.etuovi.com/kohde/654017?haku=M1387567640>.

Liite 4. —Asuntoesite, Kaitoväylä Oulu

Kerrostalo | 1h, kk, sa, kh, parveke

Kaitoväylä 28 as, Kaijonharju, Oulu

Hinta 65 000 €

Koko 29,5 m²

Vuosi 1989

ASUNNON PERUSTIEDOT

Oulu Kaijonharju

Kaitoväylä 28 as, 90570 OULU

Huoneistoselitelmä

1h, kk, sa, kh, parveke

HINTA JA KUSTANNUKSET

Velaton hinta 65 000 € (Myyntihinta 65 000 € + Velkaosuus 0 €)

Myyntihinta 65 000 €

Velkaosuus 0 €

Neliöhinta 2 203,39 € / m²

Yhtiövastike 106,20 € / kk (Hoitovastike 106,20 € / kk)

Vesimaksu 11,00 € / hlö / kk

<https://www.etuovi.com/kohde/659453?haku=M1387579233>.