



ARTTU JOKINEN

Verosuunnittelu sijoittamisessa

Sijoittaminen yksityishenkilönä vai yhtiönä

LIIKETALouden TUTKINTO-OHJELMA
2023

TIIVISTELMÄ

Jokinen, Arttu: Verosuunnittelu sijoittamisessa ja sijoittaminen yksityishenkilönä vai yhtiönä
Opinnäytetyö, AMK
Liiketalouden ammattikorkeakoulututkinto
Kesäkuu 2023
Sivumäärä: 47

Tässä opinnäytetyössä selvitetään, milloin listaamaton osakeyhtiö on verosuunnittelun näkökulmastaärkevin perustaa, sekä miten asuntosijoittaminen ja osakesijoittaminen vaikuttavat tähän valintaan. Opinnäytetyö on tehty koska vastaavaa tutkimuskysymystä sisältävää opinnäytetyötä ei ole vielä tehty. Opinnäytetyön ideana on selvittää tutkimuskysymyksenä missä tilanteessa yksityishenkilön on verosuunnittelun näkökulmastaärkevää perustaa listaamaton osakeyhtiö. Tutkimuskysymyksen ohella tarkastellaan myös listaamattoman osakeyhtiön sisällä osakkaalle tapahtuvaa voitonjakoa verosuunnittelun näkökulmasta edullisesti sekä kuinka monta asuntoa tähän vaaditaan ja millä sijoitusajalla nämä ovat mahdollisia toteuttaa.

Tutkimusmenetelminä työssä käytettiin kvantitatiivista -ja kvalitatiivista tutkimusmenetelmää ja tuloksia analysoitiin selittämiseen pyrkivällä lähestymistavalla. Kvantitatiivista tutkimusta hyödynnettiin laajan aineiston, yleistettävyyden ja taulukoiden mahdollistamiseen ja kvalitatiivista tutkimusta hyödynnettiin sisällön analyysissä. Työ vastaa kysymykseen milloin sijoittajan kannattaa perustaa osakeyhtiö mihin on omiaan vastaamaan kvalitatiivinen tutkimus.

Opinnäytetyö aloitettiin selvittämällä tuloluokat ja luomalla näille hypoteettiset kuukausittaiset kustannukset joiden avulla saattoi laskea sijoittajan taloudellisen ylijäämän, jolla sijoittaa. Tämän pohjalta hankittiin laskelmat joiden pohjalta tutkittiin asuntolainan maksukykyä, jossa todettiin 1. tuloluokan olevan kykenemätön tutkimuksen arvojen puitteissa sijoitustoimintaan. Kun tuloluokat ja näiden maksukyky sijoitustoiminnassa on laskettu, siirryttiin luomaan tutkimuksen faktapohja jonka varaan opinnäytetyö rakennettiin. Tarkasteltiin verosuunnittelua, yksityishenkilön ja listaamattoman osakeyhtiön verotusta sekä asuntosijoittamista ja osakesijoittamista. Faktapohjan rakentamisen jälkeen aloitettiin varsinainen tutkimus tutkimuskysymyksen selvittämiseksi. Tutkimustuloksista luotiin taulukoita joita kvalitatiivisesti analysoitiin ja näistä tehtiin johtopäätökset.

Tuloksena todettiin sijoitustoiminnan olevan mahdollista 2. tuloluokasta lähtien. Sijoitustoiminta todettiin kannattavaksi aloittaa yksityishenkilönä tilanteessa, jossa tuottojen nostamiselle heti sijoitustoiminnan alussa on tarvetta ja perustaa listaamaton osakeyhtiö kun noin 62 500 € osakkeen matemaattinen arvo on saavutettu tai kun tuotot riittävät palkanmaksuun. Tilanteessa, jossa tuottojen nostamiselle ei nähdä tarvetta, perustetaan listaamaton osakeyhtiö heti sijoitustoiminnan alussa. Yhtiön sisällä todettiin palkanmaksunärkeväksi vaihtoehdoksi 40 000 € tuloihin asti ja tämän jälkeen osinkojen olevan verotehokkain ratkaisu.

Abstract

Jokinen, Arttu: Tax planning in investing and investing as an individual or a company

Bachelor's thesis

University of Applied Sciences degree in business administration

June 2023

Number of pages: 47

This thesis explains when it makes the most sense to establish an unlisted limited company is the most reasonable foundation from the perspective of tax planning, and how housing investment and stock investment affect this choice. The thesis has been completed because a thesis containing a similar research question has not yet been completed. The idea of the thesis is to find out as a research question in which situation it makes sense for an individual to establish an unlisted limited company from a tax planning perspective. In addition to the research question, the distribution of profits to shareholders within an unlisted limited company will also be examined from a tax planning point of view, as well as how many apartments are required for this and during which investment period these can be realized.

Quantitative and qualitative research methods were used as research methods in the work, and the results were analyzed with an approach that seeks to explain. Quantitative research was used to enable extensive material, generalizability and tables, and qualitative research was used for content analysis. The work answers the question of when an investor should establish an unlisted limited company, which qualitative research is suited to answer.

The thesis was started by finding out the income categories and creating hypothetical monthly costs for them, which could be used to calculate the investor's financial surplus with which to invest. Based on this, calculations were obtained on the basis of which the repayment capacity of the mortgage was examined, where it was found that the 1st income class was unable to invest within the values of the study. After the income classes and their ability to pay in investment activities have been calculated, we moved on to create the factual basis of the research on which the thesis was built. Tax planning, taxation of an individual and an unlisted limited company, as well as housing investment

and stock investment were examined. After the fact base was built, the actual research was started to clarify the research question. Tables were created from the research results, which were qualitatively analyzed and conclusions were drawn from them.

As a result, it was found that investment activity is possible starting from the 2nd income category. It was found to be profitable to start investment activities as an individual in a situation where there is a need to raise income at the very beginning of investment activities and to establish an unlisted limited company when the mathematical value of approximately €62,500 per share has been reached or when the income is sufficient to pay the salary. In a situation where there is no need to increase returns, an unlisted limited company is established at the very beginning of the investment activity. Within the company, it was found that salary payment is a reasonable option up to €40,000 in income, and after that capital dividend are the most tax-efficient solution.

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	6
2 OPINNÄYTETYÖN TAVOITE JA MENETELMÄT	7
2.1 Tavoite.....	7
2.2 Toteutustapa	7
2.3 Tutkimusmenetelmät	9
2.4 Teoriatausta	9
3 TULOLUOKAT JA SIJOITTAMISKYKY	11
3.1 Tuloluokat.....	11
3.2 Asuntojen keskimääräiset neliöhinnat alueittain	13
3.3 Asuntojen keskimääräiset vuokrat.....	15
3.4 Vuokratuotto	15
3.5 Laina tuloluokittain.....	16
4 VEROTUS JA YLEISET VÄHENNYSOIKEUDET	18
4.1 Verotus osakeyhtiönä.....	20
4.2 Verosuunnittelu yleisesti.....	21
5 ASUNTOSIJOITTAMINEN.....	22
5.1 Flippauksen verotus	23
5.2 Pitkäjänteisen asuntosijoittamisen verotus.....	26
5.3 Oman asunnon verotus	30
5.4 Suuren volyymin vaikutus.....	30
5.5 Lahjana ja perintönä saadun asunnon verotus.....	32
5.6 Asuntosijoittaminen tuloluokittain	35
6 OSAKESIJOITTAMINEN	39
6.1 Suoran osakesijoittamisen verotus.....	41
6.2 Yhtiön toimenpiteiden vaikutus.....	41
6.3 Sukupolvenvaihdosluovutus	44
6.4 Epäsuoran osakesijoittamisen verotus	44
6.5 Peitelty osinko	45
6.6 Osakesijoittaminen tuloluokittain	46
7 TULOSTEN ANALYSOINTI JA JOHTOPÄÄTÖKSET	48
LÄHTEET.....	53

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aihe nousi kiinnostuksesta sijoittamiseen ja sen verotukseen. Koska sijoittamista voidaan harjoittaa sekä yksityishenkilönä että osakeyhtiön kautta, halusin selvittää kumpi näistä sijoitustavoista/-muodoista on verotuksellisesti edullisempaa. Tämän selvitystyön ansiosta muutkin sijoittamisesta kiinnostuneet voivat arvioida omaa sijoitussuunnitelmaansa, kuinka yhtiön kautta sijoittaminen muuttaisi verotusta.

Opinnäytetyössä käsitellään verosuunnittelua koskien asuntosijoittamista ja osakesijoittamista. Usein kun ajatellaan sijoittamista käytännössä mihin sijoitusmuotoon tahansa, mietitään ensiksi tai jopa pelkästään, kuinka suuren tuoton ne tarjoavat milläkin aikavälillä. Tästä pelkästään tuottoon perustuvasta jatusmallista kuitenkin puuttuu olennainen osa, mikä koskettaa meitä kaikkia, verotus. Lainsäädäntö mahdollistaa verovelvolliselle oman verotuksen suunnittelun tietyin reunaehdoin. Verosuunnittelu on Verohallinnon hyväksymää toimintaa jossa luvallisin keinoin pyritään keventämään omaa verotusta. Mikäli jättää hyödyntämättä verosuunnittelun suomia mahdollisuuksia, voi päätyä maksamaa huomattavasti suurempia veroja, kuin jos olisi toteuttanut verosuunnittelua.

Asuntosijoittamisen ja osakesijoittamisen valitsin työni kohteiksi, koska molemmat ovat olleet kiinnostuksenkohteitani kahden vuoden ajan. Tutkin muiden opinnäytetöitä, mutta en löytänyt tarkalleen samanlaista työtä, mitä aion nyt itse tehdä. Ajankohtaiseksi työni tekee se, että maailmalla on jo vuoden ajan ollut yleinen laskumarkkina osakkeissa, ja lisäksi syksyllä 2022 ja keväällä 2023 on uutisoitu asuntojen hintojen jyrkästä laskusta (OP: Asuntojen hinnat laskevat selvästi, pääkaupunki-seudulle luvassa roima lasku). Tämänhän tarkoittaa toisille tappiolla myymistä ja verotuksen työkalujen hyötykäyttöä ja toisille sijoittamisen aloittamista, jolloin tulee pohdittavaksi, onko kannattavampaa perustaa osakeyhtiö sijoittamista varten vai sijoittaa yksityishenkilönä (Helsingin Sanomat, 2022).

Tässä opinnäytetyössä käsitellään kysymystä ”Onko verosuunnittelun kannalta järkevämpää sijoittaa asuntoihin ja osakkeisiin yksityishenkilönä vai listaamattomana osakeyhtiönä.”

Opinnäytetyössä yhtiöllä tarkoitetaan listaamatonta osakeyhtiötä. Listaamaton osakeyhtiö on osakeyhtiö, jota ei ole listattu pörssiin. Näin ollen sillä ei käydä päiväkauppaa.

2 OPINNÄYTETYÖN TAVOITE JA MENETELMÄT

2.1 Tavoite

Tavoitteena on selvittää verosuunnittelun näkökulmasta, milloin on järkevämpää sijoittaa asuntoihin ja/tai osakkeisiin yksityishenkilönä ja milloin järkevämpää perustaa yhtiö tätä varten. Tämä tapahtuu käytännössä vertailemalla palkkana, pääomatulo-osinkona ja yksityishenkilön pääomatulona saatua tuloa verotuksellisesta näkökulmasta.

2.2 Toteutustapa

Opinnäytetyö on tutkimuksellinen ilman toimeksiantajaa. Tutkimus perustuu laadullisen (kvalitatiivinen) ja määrällisen (kvantitatiivinen) tutkimuksen toteuttamiseen rinnakkain.

Tutkimustapana toimii laadullinen tutkimus, koska kysymyksenä ei ole pelkästään numeerisen arvon selvitys, vaan edullisimman ja järkevimmän toimintatavan selvitys. Laadullinen tutkimustapa auttaa ymmärtämään tutkimuskohdetta ja sen päätöksen syitä, tässä työssä pyritään ymmärtämään verosuunnittelua ja syitä miksi perustaa yritys tai miksi sijoittaa yksityishenkilönä. Kuitenkin ongelmanratkaisussa sekä ratkaisun esittämisessä numeeriset arvot ovat olennaisessa osassa.

Koska kvalitatiivisen tutkimuksen lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen, sopii se päätutkimustavaksi työhön. Työssä pyritään selvittämään eri ihmisten, jotka tulevat erilaisista lähtökohdista, mahdollisuuksia toteuttaa verosuunnittelua. Kyse ei ole kysymyksestä miten voi säästää tämän verran rahaa sijoitustoiminnassa vaan kuinka toimimalla pystyn minimoimaan verotuksen aiheuttaman haitan sijoitustoiminnalle ja siten maksimaalisesti keskittymään itse aiheeseen eli sijoittamiseen. Todellisen elämän lähtökohtaan sisältyy ajatus, että todellisuus on moninainen, mikä kuvastaa myös työtä. Ei voida olettaa että yksi verosuunnitelma toimii kaikille vaan tulee ottaa huomioon muuttujien kirjo. Kaikille pätevät samat säännöt, mutta eri lähtökohdat ja tilanteet muovaavat sääntöjen sisällä toteutusta. Kvalitatiivisessa tutkimustavassa pyritään tutkimaan kohdetta mahdollisimman kokonaisvaltaisesti, mikä toteutuu työssä hyvin. Eri lähtökohdat eli sijoittajien eri tuloluokat ja huomio onko tämä päätoiminen yrittäjä, kaikki nämä pyrkivät luomaan kokonaisvaltaista katsausta tilanteesta. Kun yleisesti todetaan että kvalitatiivisen tutkimuksen pyrkimyksenä on pikemmin löytää tai paljastaa tosiasioita kuin todentaa olemassa olevia väittämiä, tämä pätee myös työhöni. Työssä ei olla todentamassa lainsäädäntöä ja verohallinnon ohjeistusta verosuunnittelusta vaan löytämässä tapoja toteuttaa verosuunnittelua lain sallimissa rajoissa (Hirsjärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P., 1996, s. 161).

Kvalitatiivinen ja kvantitatiivinen tutkimus täydentävät toisiaan. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa suuressa osassa on aiemmat teoriat, käsitteiden määrittely, hypoteesien esittäminen, muuttujien muodostaminen taulukkoon tilastollisesti käsiteltävään muotoon ja tilastolliseen analysointiin perustuva päätelmien teko pohjautuen näihin taulukoihin. Kvantitatiivisessa tutkimustavassa asetetaan tutkimuksen pohjaksi hypoteesit, teoriapohja sekä keskeiset käsitteet (Hirsjärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P., 1996, s. 140).

Kvantitatiivinen tutkimustapa tulee esiin työssä hypoteesien eli tulorajojen ja eri tilanteiden kautta, työ pohjaa vahvasti teoriapohjaan joka määrittelee keskeiset käsitteet ja säännöt, joiden puitteissa verosuunnittelua toteutetaan ja lopuksi tulokset esitetään taulukoissa, joita voidaan analysoida tilastollisesti. Eli työssä kvantitatiivinen ja kvalitatiivinen tutkimustapa täydentävät toisiaan.

2.3 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyön tekeminen vaatii laajaa tiedonkeruuta verohallinnon sivuilta, tilastokeskuksesta, verosuunnitteluun liittyviltä opetussivuilta sekä kirjallisuudesta. Tietoa tarvitaan verotuksesta ja sen puitteissa annetuista vähennysoikeuksista, sekä poikkeussäännöistä, jotka mahdollistavat jopa verovapauden. Tiedon analysointi tapahtuu sisällön analyysinä. Laadullinen tutkimus pyrkii ymmärtämään, miksi tulisi toimia tietyllä tavalla. Se ei hae numeerista arvoa vastaukseksi vaan tiettyä toimintamallia (Surveymonkey, n.d.).

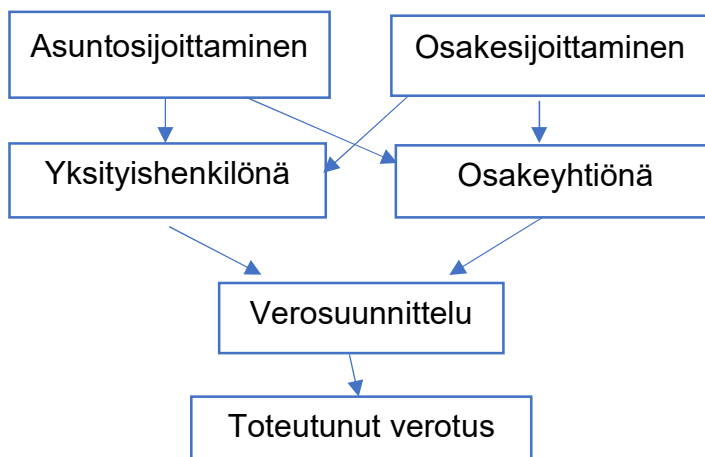
Kvalitatiivinen tutkimus on luonteeltaan kokonaisvaltaista tiedon hankintaa, mikä toteutuu työssä. Työ perustuu kokonaisvaltaiseen taustatiedon hankkimiseen, sekä lakien ja säädösten ilmaisemiseen, jotka vaikuttavat työn verosuunnitteluun. Työ rakentuu kvalitatiivisen tutkimusmenetelmän tavoin tutkimuksen edetessä, alussa ei ollut suoraa tietoa mitä tietoja tarkalleen työn tavoitteiden saavuttamiseksi olisi tarpeen hankkia ja mihin välitavoitteiden saavuttaminen ohjaisi (Hirsjärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P., 1996, s. 164).

Tutkimusmenetelmän analyysitavaksi valikoitui selittämiseen pyrkivä lähestymistapa, jossa käytetään analyysin välineenä tilastollista tietoa eli työn tapauksessa taulukoita (Hirsjärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P., 1996, s. 224).

2.4 Teoriatausta

Teoriatausta on keskeisessä osassa työssä, sillä työn laskelmat joilla työn tavoitteisiin päästään, pohjaavat teoriataustaan. Teorian merkitys työssä on määrittää keskeiset käsitteet, joihin työ pohjaa. Jotta verosuunnittelua voitaisiin alkaa käsitellä, on alkuun tutkittava mikä on verosuunnittelu ja mitä se tarkoittaa. Lisäksi on selvitettävä lyhyesti, mitä tarkoittaa asuntosijoittaminen ja osakesijoittaminen, joita työssä käsitellään. Myös yksityishenkilön ja listaamattoman osakeyhtiön verotusta on käsiteltävä, jotta niitä voidaan laskelmissa myöhemmin hyödyntää ja perustaa näille analysointi. Keskeiset teoreettiset käsitteet joihin opinnäytetyössä nojataan, ovat Veronmaksajain Keskusliiton listaamat veroprosentit sekä Verohallinnon antamat ohjeistukset.

Viitekehys:



Kuva 1

Asuntosijoittaminen – Sijoitusmuoto, joka kohdistuu asuntoihin joko välillisesti tai välittömästi. Asuntoihin voi sijoittaa suoraan ostamalla omakotitalon tai asuntoon oikeuttavan asunto-osakkeen, tai sijoittaa sijoitusrahaston kautta (Väänänen, n.d.).

Osakesijoittaminen on sijoitusmuoto, jossa sijoitetaan osakeyhtiön äänivaltaan ja osinkoon oikeuttaviin osakkeisiin. Myös osakesijoittamista voi toteuttaa suoraan tai epäsuorasti. Osakkeita voi ostaa suoraan pörssistä omiin nimiin, tai esimerkiksi pankin ylläpitämän osakerahaston kautta (Osakesijoittaja, n.d.). Osakesijoittamisen osiossa käsitellään nimeomaan arvopapereita, ei asunto-osakkeita.

Verosuunnittelu on toimintaa jossa valitaan verotusoikeudellisesti hyväksytyt vaihtoehdot verovelvollisen verotuksen minimoimiseksi (Verohallinto, 2022c).

Asuntosijoittaminen ja osakesijoittaminen sopivat työhön hyvin sillä ne kuvaavat tavallaan sijoittamisen ääripäitä. Osakesijoittaminen on erittäin matalan kynnyksen sijoitusmuoto, mutta myös riski-tuotto suhde on korkea. Asuntosijoittaminen taas on hyvin korkean kynnyksen sijoitusmuoto, jossa tuotto on varsin vakaata ja ennustettavaa.

3 TULOLUOKAT JA SIOJITTAMISKYKY

Tässä osassa etsitään pohja asuntosijoittamisen ja osakesijoittamisen laskelmille. Työn laskelmat perustuvat tuloluokkiin joiden tuloja verrataan sijoitus- tuottoihin. Jotta työ olisi mahdollisimman vertailukelpoinen, on työssä käytetty virallisista lähteistä kuten Tilastokeskuksesta taulukkoja, joiden pohjalta on tehty keskiarvoja muun muassa veroprosentteihin hyödyntäen Veronmaksajain Keskusliiton taulukkoa.

3.1 Tuloluokat

1.1 Tulot tulonsaajaryhmittäin ja tuloluokittain muuttujina Verovuosi, Erä, Tulonsaajaryhmä, Tuloluokka ja Tunnusluvut

	Palkansaaja										
	Tuloluokka yhteensä										
	Alakvartiili	Yläkvartiili	1. desiiili	2. desiiili	3. desiiili	4. desiiili	5. desiiili (mediaani)	6. desiiili	7. desiiili	8. desiiili	9. desiiili
2021											
4.1.1 Ennakonpidätyksen alaiset palkkatulot luontoisetuineen	25 832	49 817	14 914	22 660	28 412	32 623	36 607	40 925	46 402	54 002	67 915

Taulukko 1 (Verohallinto, n.d.).

	1. Desiili	2. desiiili	3. Desiili	4. Desiili	5. Desiili	6. Desiili	7. Desiili	8. Desiili	9. Desiili
Vero%	8,7 %	12,5 %	18,4 %	22,1 %	24,3 %	26,3 %	28,9 %	31,8 %	35,0 %
Bruttotulo	14 914 €	22 660 €	28 412 €	32 623 €	36 607 €	40 925 €	46 402 €	54 002 €	67 915 €
Nettotulo	13 616 €	19 828 €	23 194 €	25 405 €	27 711 €	30 162 €	32 976 €	36 843 €	44 124 €

Taulukko 2

Työssä käytettävien tuloluokkien veroprosentit on otettu Veronmaksajain Keskusliiton palkansaajien veroprosentit tilastosta. Veroprosentit on otettu tuloluokan veroprosenttien keskiarvoista työhön (Veronmaksajain Keskusliitto, 2022).

Työssä tutkitaan yksityishenkilön osalta tuloluokittain asuntosijoittamisen ja osakesijoittamisen verotusta suhteessa yhtiön verotukseen. Tämä toteutetaan asuntosijoittamisen osalta siten, että luotonmaksukyky arvioidaan tuloluokan perusteella luodulla budjetilla ja asuntojen määrä perustuu valittuun

sijoittamistyyliin. Asunnon ostamisessa on mahdollista hyödyntää ASP-lainaa, mutta koska sillä ostettua asuntoa ei voi vuokrata ja se kelpaa vain ensimmäiseen omaan asuntoon, sitä ei oteta tässä työssä huomioon. Lainat ovat normaalia asuntolainaa.

Osakesijoittamisen osalta tuloluokka määrää osakkeiden rahallisen arvon, luottoa ei oteta osakesijoittamisessa mukaan sen heikon tarjonnan ja luotettavuuden vuoksi.

Työssäni olevat tuloluokkien edustajat ovat yksinkertaisuuden ja vertailukelpoisuuden vuoksi naimattomia, eivät omista autoa ja ovat lapsettomia.

Työssä laskettiin aluksi kuvan 2 perusteella kaikkien kolmen suosituimman asuntosijoituskaupungin, Tampereen, Turun ja Vantaan nettotulot ja niistä luotiin keskiarvo jotta ei olisi tarvetta laskea kaikkia laskelmia kolmeen otteeseen, erot ovat myös pieniä joten vaikutusta ei pitäisi laskelmiin juuri olla. Koska asuntosijoittamisessa olisi hyvä huomioida että oman asunnon ostaminen lainarahalla vähentää sijoitusasuntoihin saatavissa olevaa lainaa, työn sijoittaja asuu vuokralla jotta lainarahan käyttö olisi maksimaalista. Vuokran hinta lasketaan 40 neliön mukaan. 30 neliön asunnot ovat sijoitustoiminnassa yleensä suurimpia, koska usein remonttien kulut jakautuvat neliöperusteisesti jolloin pienimmät asunnot maksavat vähiten. Kuitenkin kun sijoittaja itse asuu vuokralla, tätä remontin hintaa ei tarvitse huomioida jolloin voidaan asua isommassa asunnossa. 40 neliötä kerrotaan 20,2 € mikä on näiden kolmen kaupungin keskimääräisten vuokrien keskiarvo ja tästä saadaan sijoittajan vuokraksi 808 € kuukaudessa.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS) on arvioinut että yksinasuvalla menee ruokaostoksiin rahaa kuukaudessa 150-200 €, tässä työssä käytetään 200 € jotta se olisi realistinen mahdollisimman monelle ja siten vertailukelpoinen (Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö, 2021).

Muihin menoihin kuten vakuutuksiin ja laskuihin varataan 200 €. Näin ollen jokaisen desiiin sijoitustoimintaan käytettävissä olevat tulot ovat:

Kuukaudessa	1. Desiili	2. Desiili	3. Desiili	4. Desiili	5. Desiili	6. Desiili	7. Desiili	8. Desiili	9. Desiili
Nettotulo	1 135 €	1 652 €	1 933 €	2 117 €	2 309 €	2 513 €	2 748 €	3 070 €	3 677 €
Vuokra	808 €	808 €	808 €	808 €	808 €	808 €	808 €	808 €	808 €
Ruoka	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €
Kulut	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €
Käytettävissä -	73 €	444 €	725 €	909 €	1 101 €	1 305 €	1 540 €	1 862 €	2 469 €

Taulukko 3

Tämän laskelman pohjalta katsotaan tulotasoon nähden mahdollisuus asuntosijoituslainaan ja osakkeisiin. 1. desiili ei saa katettua palkallaan kaikkia kulujaan ja onkin siten oikeutettu asumistukeen jolla kulut saadaan katettua. Sijoitustoimintaan ensimmäiden desiili ei kuitenkaan kykene ryhtymään joten sen voi sulkea työstä tässä vaiheessa pois.

3.2 Asuntojen keskimääräiset neliöhinnat alueittain

Asuntojen keskimääräiset neliöhinnat on haettu asuntojenhinnat.fi sivustolta joka tilastoi toteutuneita asuntokauppoja. Vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta on:

	Tampere	Turku	Vantaa	Keskiarvo
Neliöhinta	3 052 €	2 941 €	3 191 €	3 061 €
30 m ²	91 560 €	88 230 €	95 730 €	91 840 €

Taulukko 4 (Asuntojenhinnat, n.d.).

Työhön valikoitiin nämä kolme kaupunkia Suomen Vuokranantajien kaupunkiranking 2021 perusteella. Kyseessä ovat Suomalaisien vuokranantajien suosituimmat kaupungit joissa on asuntosijoittajien mielestä parhaat tulevaisuuden näkymät. Koska voidaan olettaa, että lähtökohtaisesti asuntosijoittamista toteutetaan näissä kaupungeissa, opinnäytetyö keskittyy näihin kaupunkeihin. Työssä ostettavat esimerkkiasunnot ovat kaikki 30 neliometriä pinta-alaltaan.

Suomen Vuokranantajien kaupunkiranking 2021

Sija	Kaupunki
1.	Tampere
2.	Turku
3.	Vantaa
4.	Helsinki
5.	Kuopio
6.	Oulu
7.	Rovaniemi
8.	Espoo
9.	Kerava
10.	Hyvinkää
11.	Järvenpää
12.	Joensuu
13.	Kajaani
14.	Lappeenranta
15.	Jyväskylä
16.	Porvoo
17.	Rauma
18.	Kotka
19.	Mikkeli
20.	Lahti
21.	Seinäjoki
22.	Riihimäki
23.	Hämeenlinna
24.	Pori
25.	Vaasa
26.	Kokkola
27.	Kouvola

Kuva 2 (Suomen vuokranantajat, 2021).

3.3 Asuntojen keskimääräiset vuokrat

Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrien jakaumat suurissa kaupungeissa muuttujina Vuosineljännes, Huoneluku, Alue ja Tiedot

	Mediaani
2022Q4	
Yksiöt	
Vantaa	23,09
Turku	18,26
Tampere	19,25

Taulukko 5 (Tilastokeskus, 2023).

Asuntosijoittamisessa tapahtuvan vuokraustoiminnan tuotto katsotaan mediaani neliövuokrien mukaan, jotta varmistutaan siitä että laskelmat eivät päde vain tiettyyn asuntoon tai omiin oletuksiin, vaan ovat mahdollisimman laajasti vertailukelpoisia. Näiden kolmen kaupungin keskiarvo on 20,2 € neliömetriltä mikä tekee vuokrasta 606 € suuruisen.

3.4 Vuokratuotto

Asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmaerät rakennusvuosittain muuttujina Vuosi, Tuloslaskelmaerä, Talotyyppi, Rakennusvuosi ja Tiedot

	Tuloslaskelmaerän arvo (senttiä/m ² /kk)
2021	
K3010 Hoitovastikkeet yhteensä	
Kerrostalot	
Kaikki	413

Taulukko 6 (Tilastokeskus, 2023).

Kuvasta nähdään tilastokeskuksen arvio hoitovastikkeiden hinnasta neliömetriltä, joka on 4,13 senttiä neliömetriltä. 30 neliöisessä asunnossa 4,13 senttiä tarkoittaa 123,9 € hoitovastiketta.

Vuokratuotto lasketaan kaavalla:

(Vuokra-hoitovastike*12)	*100% = Vuokratuotto
(velaton hinta+remonttikulut+varainsiirtovero)	

Taulukko 7

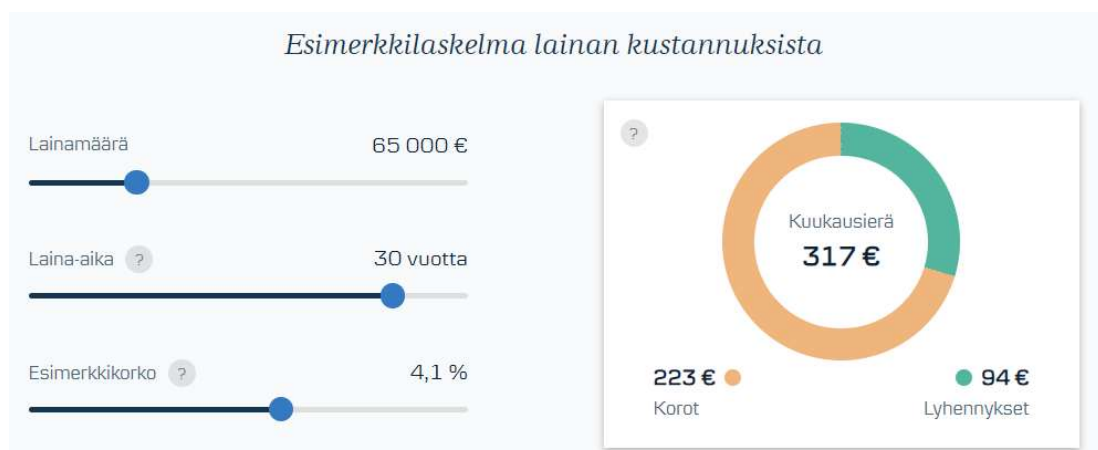
Eli $((20,2 \cdot 30) - (4,13 \cdot 30) \cdot 12 / (91840 + 2000 + 1837)) \cdot 100 \% = 6 \%$.

Laskelmassa on huomioitu remonttivarana 2000 € pintaremonttia varten.

Vuokratuottolaskelmasta voidaan havaita, että suunniteltu asuntosijoitustoiminta on kannattavaa ja ylittää lähes osakemarkkinoiden 7% vuotuisen tuoton tasolle. Kuitenkin realismin nimissä kaikissa taloyhtiöissä on joskus remonteja joita ei tähän laskelmaan pystynyt laskemaan, jotka myös laskevat vuokratuottoa.

3.5 Laina tuloluokittain

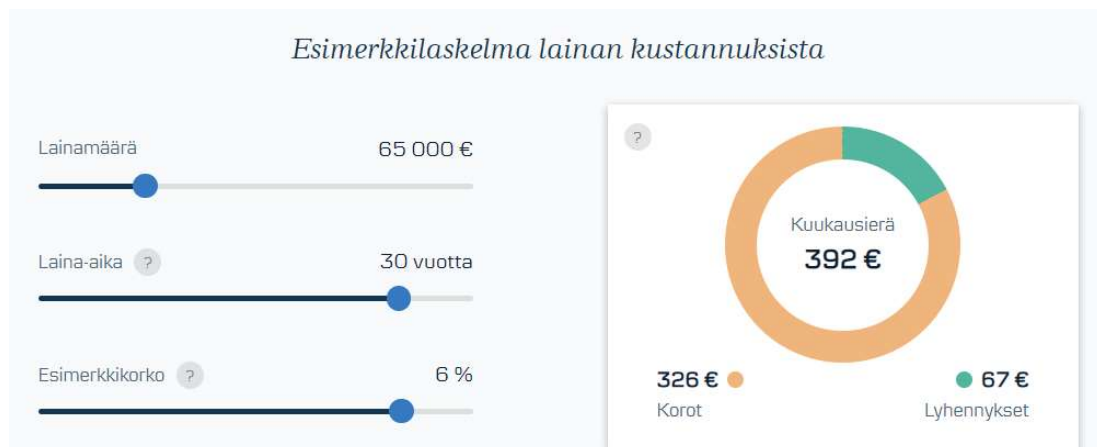
Jotta voidaan laskea sijoituslainat, olisi määriteltävä lainatarve. Yhden sijoitusasunnon lainatarve on 91 840 €. Vertailuun otettiin Säästöpankki, OP ja Danskebank. Muissa pankeissa vastaavaa vertailua ei kyennyt tekemään lainalaskurin puuttuessa. Danskebank hyväksyy isoissa kaupungeissa asunnon vakuusarvoksi 70-80 % asunnon velattomasta kauppahinnasta. Jotta työstä muodostuisi mahdollisimman vertailukelpoinen, käytetään vakuusarvona 70 % eli $(91840 \text{ €} \cdot 70 \% =) 64\,288,00 \text{ €}$. Laina-ajaksi on otettu 30 vuotta ja korko on pankin sanelema (4,1%).



Kuva 3 (Danskebank, n.d.-a).

Vuokratulo-vastike-laina-korko=165,10 €. Näillä tiedoilla ja tällä lainalla asunto maksaa itse itsensä takaisin 30 vuodessa ja sijoittaja saa 165,1 € kuukaudessa tuottoa. Kun tästä ottaa vielä 20 % yhteisöveron, saadaan 132,08 € kuukausittainen nettotuotto.

Koska työssä oletetaan että kaikki asunnot maksavat tuon 91 840 € ja kaikkia asuntoja vastaan saa 65 000 € lainaa, joudutaan heti alkuun karsimaan ensimmäinen tuloluokka pois, sillä Danskebank myöntää 1. desiilille 10 000 € lainaa. Tämä tarkoittaa sitä että 1. desiili ei kykene työssä käytettyjen asuntojen hinnoilla sijoittamaan asuntoihin suoraan ja näin ollen jää ulos tarkastelusta. Vaikka normaalitilanteessa vuokralainen lyhentää sijoitusasunnon lainan, ei sijoittaja voi laskea lainanlyhennystä ja korkojen maksua täysin vuokralaisen maksukyvyyn varaan, koska tyhjiä kuukausia tulee hyvin todennäköisesti jossain vaiheessa. Sijoittajan on kyettävä maksamaan lyhennys ja korot näiltä tyhjiltä kuukausilta jolloin vuokralaista ei ole asunnossa. Seuraavaksi tarkistetaan pankkien yleinen stressitesti asuntolainalle 6 % korolla.



Kuva 4 (Danskebank, n.d.-a).

Tästä voidaan huomata että kuukausierä nousee 75 € korkeammaksi nykyisen markkinan aito korko. Vuokratuottoa tulisi tässä tilanteessa 90,10 €. Yhtiöllä taas 72,08 €. Näin ollen sijoitus kykenee tuottavaa toimintaan myös pankkien stressitestien kaltaisissa olosuhteissa. Tällä voidaan myös määritellä että 2. desiilistä eteenpäin kaikilla on mahdollisuus sijoittaa asuntoihin tämän työn kriteerien puitteissa.

4 VEROTUS JA YLEISET VÄHENNYSOIKEUDET

Suomessa yksityishenkilöä voidaan verottaa kahden tulolajin mukaan, ansiotulon ja pääomatulon mukaan. Ansiotuloverotus kasvaa jyrkän progressiiviseksi ja sitä tullaan tässä työssä käsittelemään listaamattoman yhtiön osingonjaon yhteydessä. Pääomatuloverotus kasvaa lievästi progressiivisesti seuraavalla tavalla:

30 % 30 000 € asti

34 % 30 000 € ylittävältä osalta

Tuloverolaki (TVL) 61§ Toteaa ansiotulon olevan muuta tuloa kuin 2 luvussa tarkoitettu pääomatulo. Tämä tarkoittaa sitä että tilanteiden tulkinnassa lähtökohtaisesti tuloa katsotaan ansiotulona ellei se ole TVL 2 luvussa kuvatuksi omaisuuden tuottoa, omaisuuden myynnistä saatua tuottoa tai tuloa jota varallisuuden voidaan katsoa kerryttäneen (Tuloverolaki 1992/1535, 4 luku 61§ mom.).

TVL 54§ mukaan jokaisella verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatulon hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneet kustannukset omista pääomatu-loistaan. Lisäksi arvopapereiden ja arvo-osuuksien säilyttämisen ja hallinnoinnin menot voidaan vähentää siltä osin kun kustannukset ylittävät 50 € oma-vastuuosuuden verovuonna (Tuloverolaki 1992/1535, 3 luku 54§ mom.).

Asuntosijoittamisessa vähennykseen oikeuttavia kuluja ovat sijoitusasuntolainan korot, matkakustannukset sijoitusasunnolle ja kaupantekotilaisuuteen, yhtiövastike millä katetaan taloyhtiön juoksevat kulut, rahoitusvastike jolla maksetaan taloyhtiölainaa esimerkiksi remontin kulujen kattamiseksi, varainsiirtovero, vesimaksu, työhuonevähennys, vuokrailmoituskulu, luottotietojen tarkistus ja muut asuntoon ja tulonhankkimiseen liittyvät kulut. Myös omaan asumiskäyttöön asunnon ostamista voi tietyllä tavalla pitää sijoituksena, mutta se ei tuo lainan korkojen verovähennysoikeutta (Verohallinto, 2021).

Rahoitusvastikkeen voi sijoittaa taloyhtiön kirjanpidossa joko tuloksi tuloslaskelmaan jolloin sen voi vähentää vuokratuloista tai taseeseen jolloin se katsotaan osaksi asunnon hankintahintaa ja sen voi vähentää asunnon luovutusvoiton yhteydessä (Verohallinto, 2023k).

Osakesijoittamisessa vähennyksiin oikeuttavia kuluja ovat muun muassa arvopaperivälittäjän perimät kaupankäyntikulut ja pörssin ulkopuolella tehdyn osakekaupan varainsiirtovero (Verohallinto, 13.1.2023j).

Vähennysoikeuksiin kuuluu myös verottajan tekemä alijäämähyvitys joka tulee kyseeseen, jos pääomatuloista tehtävät vähennykset ovat pääomatuloja suurempia kyseisenä verovuonna. Alijäämähyvitys on ansiotuloista tehtävä vähennys jonka määrä (30 %) on pääomatuloveroprosentin mukainen osuus alijäämästä. Alijäämähyvitys on kuitenkin verovelvolliselle maksimissaan 1 400 € vuodessa. Verovelvollinen on oikeutettu lapsikorotuksiin, jos tällä on huollettavanaan yksi tai useampi alaikäinen lapsi. Yhdestä alaikäisestä lapsesta korotus on 400 € ja kahdesta tai useammasta 800 €, eli enintään alijäämähyvitystä voi saada 2 200 € vuodessa (Verohallinto, 2023a, s.16).

Verotuksessa vahvistettu tappio tulee kyseeseen jos ansiotulojen verot eivät riitä alijäämähyvityksen tekemiseen. Toisinkuin alijäämähyvitys, verotuksessa vahvistettua tappiota ei voi vähentää eri tulolajin veroista, joten tappio vähennetään pääomatulosta sitä mukaan kuin pääomatuloa syntyy seuraavan 10 vuoden ajan. Elinkeinonharjoittaja voi vaatia tappion vähentämistä kokonaan pääomatuloina (Verohallinto, 2022a).

Luovutustappio eli tappio joka muodostuu, kun esimerkiksi osake myydään halvemmalla kuin se on ostettu on vähennyskelpoinen, kun hankintamenot ovat vähintään 1000 € ja myös myyntihinnat vähintään 1000 €. Esimerkiksi Jos ostan 900 eurolla yrityksen x osaketta ja parin kuukauden päästä myyn ne 850 eurolla, luovutustappio on vähennyskelvoton. Tässä tulee kuitenkin muistaa, että kaikki verovuoden aikana myytyjen arvopapereiden ja esimerkiksi asuntojen hankintahinnat ja myyntihinnat lasketaan yhteen. Näin ollen jos ostat yrityksen x osaketta 600 eurolla ja yrityksen y osaketta 500 eurolla, näiden

hankintamenojen yhteissumma ylittää 1000 € rajan ja ovat näin tältä osin vähennyskelpoisia.

4.1 Verotus osakeyhtiönä

Etuna yhtiöllä on alhainen yhteisövero (20 %) joka maksetaan voitoista. Koska yhteisövero on 10-14 prosenttiyksikköä kevyempi kuin yksityishenkilön pääomatulovero 30 % tai 34 %, tämä tuo merkittävän verohyödyn varsinkin jos voittoja ei ole tarkoitus nostaa yhtiöstä pois lyhyellä aikavälillä. Asuntosijoittamisessa yhtiön kautta sijoittamisen ollessa vaihtoehtona, työssä käsitellään listaamatonta yhtiötä.

Yhtiö voi jakaa osakkailleen varoja kahdella tavalla, osinkona ja palkkana. Toki varojen jako onnistuu myös omien osakkeiden takaisinostolla, mutta sitä ei työssä käsitellä. Osingon verotus perustuu osakkeen matemaattiseen arvoon ja nostetun osingon määrään, palkan verotus taas on tuloluokkaan perustuva.

Listaamaton yhtiö jakaa pääomatulo-osinkoja ja ansiotulo-osinkoja.

Pääomatulo-osinko tulee kyseeseen, kun osingon määrä on enintään 8 % osakkeiden matemaattisesta arvosta ja sitä verotetaan seuraavasti; 75 % verotonta tuloa ja 25 % veronalaista pääomatuloa 150 000 € asti ja ylittävältä osalta 15 % verotonta tuloa ja 85 % veronalaista pääomatuloa.

Ansiotulo-osinkoa taas on se osinkojen määrä, joka ylittää 8% osakkeiden matemaattisesta arvosta ja sen verotus tapahtuu ansiotulona jakauman ollessa 25 % verotonta tuloa ja 75 % veronalaista ansiotuloa. Lopullisen veron määrän määrää osakkaan henkilökohtainen ansiotuloprosentti (Verohallinto, 2023b, s. 18).

75 % verotonta tuloa ja 25 % veronalaista pääomatuloa 150 000 € asti verohyödyn saa täysimääräisesti kun yhtiön osakkeen matemaattinen arvo on 1 875 000 €, tällöin 8 % matemaattisesta arvosta on 150 000 €.

Jotta voitaisiin määritellä millä tulotasolla on kannattavampaa ottaa tuotot pääomatulo-osinkoina kuin palkkana, pitää tarkastella tuloluokkia missä vaiheessa palkan verotus ylittää yhtiön jakaman osingon verotuksen, $(1000 \cdot 0,25 = 250 \cdot 30 \% = 75 / 1000 \cdot 100) = 7,5 \%$ veroprosenttia joka on tarkka ennakonpidätysprosentti aina 30 000 € pääomatuloihin asti, jonka ylittävältä osalta $(1000 \cdot 0,25 = 250 \text{€} \cdot 34 \% = 75 / 1000 \cdot 100) = 8,5 \%$ on veroprosenttina.

Yhtiön kautta sijoittaessa tulee muistaa myös että hankintameno-olettama ei ole käytössä vaan se on ainoastaan yksityishenkilön vaihtoehto. Tämä rajoittaa verosuunnittelun vaihtoehtoja.

Kun hyödyntää alhaista yhteisöveroa, saa verohyödyn siten, että henkilökohtaisen verotuksen tapahtuminen lykkääntyy ja tuotot pystytään valjastamaan uusien tuottojen luomiseen yhtiön sisällä. Eli lähtökohtana yhtiön kautta sijoittamiselle on että sijoitustoiminta on kasvunhakuista ja pitkäjänteistä siten, että tuottoja ei lähtökohtaisesti nosteta ulos yhtiöstä jolloin tuotoille kohdistuu vain 20 % yhteisöverotus. Kuitenkin koska yhtiön omistaja/omistajat haluavat joskus rahat käyttöönsä, tulee huomioida seuraavat muuttujat, palkanmaksun yhteydessä tuloluokka eli muut tulot, jos muita tuloja ei ole, palkan verotus on matala, mutta yhä korkeampi kuin osingon verotus 1,2 prosenttiyksikön erolla. Eli lähtökohtaisesti olisi osakkaan kannalta kannattavinta nostaa tuotot pääomatulo-osinkoina niin kauan, kuin yhtiön osakkeiden matemaattinen arvo on 1 875 000 € siten että nostetaan vuodessa maksimissaan 150 000 € pääomatulo-osinkoja.

4.2 Verosuunnittelu yleisesti

Verosuunnittelua voi toteuttaa pelkistetysti kolmella tavalla, passiivisesti, aktiivisesti ja aggressiivisesti. Passiivinen verosuunnittelu tarkoittaa sitä, että mihinkään konkreettisiin toimiin verotukseen vaikuttamiseksi ei ryhdytä, vaan kaikki toimet tapahtuvat esitäytetyllä veroilmoituksella ja siellä tehtävillä vähennyksillä (Fasóúlas, E., Manninen, P., Niiranen, V., 2019, s. 36).

Aktiivinen verosuunnittelu tarkoittaa sitä, että verotukseen pyritään konkreettisilla ja laissa hyväksytyillä toimilla vaikuttamaan, esimerkiksi muutetaan sijoitusasuntoon 2 vuodeksi ennen myyntiä tai perustetaan/puretaan yhtiö verotuksen muuttamiseksi (Fasoúlas, E., Manninen, P., Niiranen, V., 2019, s. 35).

Aggressiivinen verosuunnittelu on lain harmaalla alueella tapahtuvaa toimintaa jossa pyritään minimoimaan verojen maksu luomalla keinotekoisia järjestelyitä jotka ovat laintulkinnassa harmaalla alueella. Tässä työssä keskitytään aktiiviseen verosuunnitteluun (Fasoúlas, E., Manninen, P., Niiranen, V., 2019, s. 36).

Verosuunnittelu ei tietenkään ole pakollista kenellekään, mutta tekemättä jättäminen aiheuttaa usein jopa huomattavasti suuremman verorasituksen, vieläpä täysin turhaan.

Tässä työssä verosuunnittelua käsitellään siltä osin, miten toteutettuna tulonsiirto on edullisin, pääomatulo-osinkona, palkkana vai yksityishenkilönä pääomatulona. Lisäksi sivutaan hankintamenojen vähennyssäännöksiä. Työssä tulonsiirtoa käsitellään terminä joka kuvaa palkkaa ja osinkoa yhtiöltä osakkaalle.

5 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittaminen tapahtuu siten että asunto joko ostetaan, remontoidaan ja myydään eli flipataan tai asunto ostetaan, vuokrataan, mahdollisesti myös remontoidaan ja pidetään. Keskeinen asia asuntosijoittamisen vuokraustoiminnassa on se, että sijoittaja ei itse lähtökohtaisesti lyhennä sijoituslainaa vaan vuokralainen maksamalla vuokraa. Omien tulojensa puitteissa sijoittaja kykenee myös ostamaan sijoitusasunnon jonka vuokratuotot eivät riitä lainan lyhennyksiin, tämä voi olla kestävä tapa jos negatiivinen kassavirta on vain väliaikainen ja talous kestää tämän.

Yhtiöllä asia ei ole aina näin yksinkertainen. Yhtiön tulot ovat riippuvaisia sijoituksen tuotosta eli vuokratuotosta sekä luovutusvoitoista. Muuten yhtiö saa rahaa vain pääomittamalla tai velkautumalla. Näin ollen varsinkin aloitusvaiheessa yhtiö ei kykene ylläpitämään negatiivista kassavirtaa tuottavaa sijoitusasuntoa ilman jatkuvaa pääomittamista.

Asuntosijoittamisessa verotukseen vaikuttavat olennaisesti remontit joilla on erilaiset verovähennysoikeudet, näitä remontteja ovat perusparannus -ja vuosikorjausremontti. Remontit kuuluvat asuntosijoittamiseen myös arvonnousun ja ylläpidon kannalta. Näitä ei kuitenkaan opinnäytetyössä käsitellä.

Perusparannusremontti on asunnon arvoa nostava remontti, jossa usein vaihdetaan asunnon materiaaleja arvokkaampiin ja mahdollisesti laajennetaan asuntoa.

Vuosikorjausremontti jolla ei ole vaikutusta asunnon arvoon. Tässä remontissa asunto palautetaan entiseen kuntoonsa, ei paranneta sitä.

5.1 Flippauksen verotus

Flippausta käsitellään opinnäytetyössä yhden luvun verran sen erityisyyden vuoksi. Flippaus on olennainen osa asuntosijoittamista minkä puolesta sitä on hyvä sivuta asuntosijoittamisen yhteydessä.

Flippaus (Asuntosijoittamisen muoto jossa ostetaan asunto, tehdään sille perusparannusremontti ja myydään kalliimmalla. Sopii ihmisille jotka omaavat remontti- ja sisustustaitoja ja hakevat nopeita tuottoja. Tämä on myös yksi tapa kerätä rahaa pitkäaikaiseen vuokrauskohteeseen. Flippauksessa pyritään ostamaan asunto mahdollisimman alhaiseen hintaan yleensä bullet lainalla, remontoimaan ja sisustamaan asunto ja myymään mahdollisimman kalliilla. Tämä on siitä riskipitoinen sijoitusmuoto, että jos ei onnistu ostamaan riittävän edullisesti, voi tuottoja olla mahdotonta saada kasaan edes remontin

avulla. Lisäksi helposti voidaan yliremontoida asunto eli tehdä tarpeettomia parannuksia asuntoon arvonnousun kannalta.

Flippauksessa verotusta tapahtuu vain asunnon myynnin osalta koska vuokraustoimintaa ei yleensä suoriteta. Verosuunnittelulla tulee tähän tärkeä rooli sillä peruseräremontin, hankintahinnan, matkat asunnolle ja myyntiin liittyvät kulut voidaan vähentää verotuksessa.

Flippauksessa voi päätyä helposti verottajan silmissä elinkeinonharjoittajaksi, jos harrastaa remontointitoimintaa useissa asunnoissa, vaikka ei rakennusalan ammattilainen olisikaan.

Lainalaskelma

	Lainan tiedot	Korko 2 % korkeampi
Tarvittava lainan määrä	86 591 €	86 591 €
Laina-aika	1 v	1 v
▼ Maksuerä	7 377 €	7 457 €
Kokonaiskorko	4,10 %	6,10 %

Kuva 5 (Danskebank, n.d.-b).

Flippauksessa asunnon arvoa voidaan kohottaa jopa 10-20 tuhannella eurolla (Väänänen, n.d.).

Tässä työssä käytetään arvonnousuodotuksena keskiarvoa 15 000 €. Kun asunto ostetaan alle markkinahinnan tai ainakin sen alimmasta päästä, voidaan katsoa toteutuneita asuntokauppoja joissa 30 neliöinen asunto on myyty Tampereella 81 591 € hintaan.

Messukylä	1h, avok, kph/w...	kt	29,00	135000	4655	2020	1/5	on	hyvä	oma	B ₂₀₁₈
Hatanpää	1h, kt	kt	28,00	173300	6189	2022	3/6	on		vuokra	B ₂₀₁₈
Multisilta	1h,kk,kph,et,vh	kt	30,00	81591	2720	1972	5/5	on		vuokra	G₂₀₁₃
Kaleva	1h,kk	kt	29,00	120000	4138	1958	3/7	on		vuokra	G ₂₀₁₃
Kaleva	1h+kk+kph+p	kt	24,70	132500	5364	1952	5/9	on	hyvä	vuokra	F ₂₀₁₃

Kuva 6 (Asuntojen.hintatiedot, 2023)

Oletetaan että asunto ostetaan 81 591 € hintaan, remontoidaan 5 000 eurolla ja myydään eteenpäin 96 591 € hintaan. Lainaan sisältyy 1935 € korkokuluja ja varainsiirtovero on 1 631,82 €. Varainsiirtovero kuitenkin vähentyy pois myydessä. $96\,591\text{ €} - 81\,591\text{ €} - 1\,935\text{ €} - 5\,000\text{ €} = 8\,065\text{ €}$ luovutusvoittoa. Tästä 30% pääomatulovero on 2419,5 € eli nettovoittoa 5645,5 €.

Laskelmassa on se erityispiirre että laina-aika on vuodeksi ja flippaus on ohi parhaimmillaan muutamassa kuukaudessa. Tämä tuo mahdollisuuden useampaan flippaukseen samalla lainalla jolloin tämän yhden asunnon flippauksen tuotto voidaan vielä moninkertaistaa, tämä kuitenkin vaatii lainan vakuutena olevien osakkeiden vaihtamista uuden flippauskohteen osakkeisiin.

Yhtiön kautta flippausta toteutettaessa etuja ovat yksityishenkilöä lievempi verotus (20 %) sekä mahdollisuus jättää luovutusvoitosta saatu varallisuus yhtiön kassaan ja ostaa sillä uusi asunto. Listaamattomasta yhtiöstä voi nostaa myös osittain verovapaita pääomatulo-osinkoja, johtuen sen laskentamallista. Eli kun osakkeen matemaattinen arvo on alle 8 % ja saatu pääomatulo-osinko alle 150 000 € on ennakonpidätys 30 000 € asti tällä osinkotulolla vain 7,5 %. Tämä on merkittävä verohyöty listattuun osakeyhtiöön nähden jossa pienin mahdollinen veroprosentti on 30 %. Lisäksi konkurssitilanteessa osakeyhtiö suojaa henkilökohtaista varallisuutta sillä et ole henkilökohtaisessa vastuussa osakeyhtiön veloista (Fiksukuluttaja, 2023, kohta Asuntojen flippaaminen yrityksenä).

Jos tekee enemmänkin flippausta, useita kohteita vuodessa, kannattaa jo tältä pohjalta harkita yhtiön kautta sijoittamista. Sen lisäksi että yhtiötä verotetaan kevyemmin kuin yksityishenkilöä, laajempi asuntojen remontointi ja myyntitoiminta katsotaan helposti ammatinharjoittamiseksi vaikka varsinaista ammattitaitoa sijoittajalla ei olisikaan. Tämä tarkoittaisi velvollisuutta maksaa elinkeinotuloista veroja.

5.2 Pitkäjänteisen asuntosijoittamisen verotus

Pitkäjänteinen asuntosijoittaminen tarkoittaa tässä työssä osta ja pidä tyylistä sijoittamista. Sitäkin voi suorittaa kahdella toisiaan hyvin lähellä olevalla tavalla. OVRVJ eli Osta, Vuokraa, Remontoi, Vuokraa ja Jälleenrahoita sekä yksinkertaisempi osta ja pidä joka toteutetaan kuten nimi kuuluu. Näihin kahteen tapaan sisältyy myös erilaisia yksilöidympiä tapoja joita työssä sivutaan myös. Kuitenkin opinnäytetyössä toteutuu osta ja pidä tyylinen sijoittaminen.

Osta ja pidä tyyli on se passiivisempi asuntosijoittamisen muoto. Siinä pääfokus on tasaisessa kassavirrassa joka saadaan ostamalla ja vuokraamalla asunto. Toisinkuin OVRVJ tavassa, osta ja pidä tapaan ei kuulu suoraan remontointi vaan siinä voidaan hyvin ostaa jo valmiiksi hyvässä kunnossa oleva kohde jota vuokrataan vuosikymmeniä.

OVRVJ tunnetaan myös BRRRR joka koostuu samoista sanoista, mutta englanniksi. Tekeminen lähtee siitä että etsitään omia kriteereitä vastaava asunto alle markkinahinnan mikä on hyvinkin mahdollista tehottoman markkinan ansiosta, mutta silti haastavaa. Kun asunto on ostettu alle markkinahinnan pankista otetulla lainalla jossa mitä yleisimmin on 70 % vakuusarvo ostetulla asunnolla, asunto vuokrataan. Tämä johtuu Suomen verosäännöksestä Laki Verohallinnosta (503/2010) 2 § 2 mom. Luvusta 3. Jossa säädetään, että jotta asuntoon kohdistunut remontti voitaisiin vähentää vuokratuloista verotuksessa, tulee vuokraustoiminnan olla jo käynnissä kun remontti aloitetaan. Tämä tarkoittaa sitä että verohyödyn saamiseksi vuokratuloista, on asunto ensin vuokrattava ostokunnossa tai minimaalisen remontin jälkeen ja kun vuokraustoiminta on aloitettu, voidaan tehdä pääasiallinen perusparannusremontti jolla asunnon arvoa nostetaan (Verohallinto, 2023c, s. 23, Luku 3.1).

Kun remontti on tehty, viedään aikaisintaan muutaman kuukauden päästä asunnon hankintahetkestä kiinteistönvälittäjän uusi arvio asunnon markkina-arvosta pankkiin jotta sijoitusasuntolainan asunnon vakuusarvoa voitaisiin määrittää uudestaan. Kun pankki on arvioinut asunnon vakuusarvon uudestaan, voidaan pankista nostaa lainaa tämän vapautuneen vakuusarvon

ansiosta niin sanotusti ilmaiseksi. Tämä raha käytetään myöhemmin uuden sijoitusasunnon hankintaan.

Eli verosuunnittelun näkökulmasta OVRVJ tavassa sijoittaa asuntoihin tulee huomioida Laki Verohallinnosta 3 luku 2 § 2 mom. Säädetään että verovähennyksen saadakseen on remontti aloitettava vasta kun vuokraustoiminta on jo käynnissä. Tämä vaikuttaa siihen että vähennetäänkö remontin kustannukset asunnon hankintahinnan lisäyksenä myyntivoitosta vai vuokratuloista vähennyksenä. Pitkäjänteisessä asutosijoittamisessa verotuksellisesti järkevin on pääasiassa vuokratuloista vähentäminen koska verohyödyn saa heti eikä mahdollisesti jopa kymmenien vuosien päästä kun asunto myydään (Laki verohallinnosta 503/2010, 3 luku 2 § 2 mom.).

Asunto voidaan vuokrata myös normaalista poikkeavasti valmiiksi kalustettuna, jolloin voidaan vähentää kaluston hankintahinnat verotuksessa kaavamaisesti eli 40 € kuukaudessa asunnon ollessa yksiö tai 60 € kuukaudessa asunnon ollessa kaksio tai suurempi tai todellisten menojen mukaan (Verohallinto, 2023d, luku 3.1).

Kodinkoneet tekevät tähän poikkeuksen. Käyttöiän ollessa yli 3 vuotta, vähennykset suoritetaan poistoina ja käyttöiän ollessa alle 3 vuotta, voidaan vähennys toteuttaa vuosikorjauskuluna.

Kun vuokrataan omasta asunnosta vain sen osaa, voidaan vuokratuloista tehtävät vähennykset kohdistaa vain vuokrauskäytössä olleeseen osuuteen kuluista. Tällöin jos kustannus kohdistuu koko asuntoon josta osa on vuokrauskäytössä, kustannukset jaetaan vähennyskelpoiseen ja vähennyskeltottomaan osuuteen, kuitenkin jos kulut jakautuvat tasaisesti koko asuntoon, kustannus voidaan jakaa pinta-alojen suhteessa. Jos vuokrauksen kohteena on selkeä erillinen rakennuksen osa, vähennyskelpoisia ovat vain tähän rakennuksen osaan kohdistuvat kustannukset (Verohallinto, 2023f, luku 3.2).

Kun otetaan huomioon aiemmin esitetty lainalaskuri ja oletukset eri tulo rajojen käytettävissä olevasta ylijäämästä, voidaan laskea kuinka eri tuloluokat

kykenevät sijoittamaan asuntoihin ja olisiko perusteltua perustaa yhtiö tätä varten.

Kuten aiemmin on todettu, 1. desiili ei kykene asuntosijoittamiseen työn kriteerien mukaan, lähdetään liikkeelle 2. desiilistä.

	2. desiili	3. desiili	4. desiili	5. desiili	6. desiili	7. desiili	8. desiili	9. desiili
Käytössä	444 €	725 €	909 €	1 101 €	1 305 €	1 540 €	1 862 €	2 469 €
Aika kk	62,0	38,0	30,3	25,0	21,1	17,9	14,8	11,2
Aika v	5,2	3,2	2,5	2,1	1,8	1,5	1,2	0,9
Asunnon käsirahan hankkimiseen kuluva aika								

Taulukko 8

Kuten taulukosta voidaan huomata, asunnon käsirahan, eli alkupääoman säästöaika ei ole kohtuuton, jos vertaa esimerkiksi asuntosäästöpalkkiotiliin jossa pienin mahdollinen säästöaika on kaksi vuotta. Toinen desiili joutuu säästämään rahaa hieman yli 5 vuotta kun taas 9. desiili ei tarvitse edes vuotta. Tämän perusteella jokainen desiili kykenee kohtuullisessa ajassa säästämään käsirahaan vaadittavan summan. (Nordea, n.d.).

Negatiivinen nettovarallisuus

Koska lähdetään siitä lähtökohdasta että sijoittaja omistaa yhtiön yksin, osakkeita voi olla pelkästään yksikin. Varoja yhtiöllä ei ole kuin 132,08 € ensimmäisen kuukauden jälkeen, 1 584,96 € ensimmäisen vuoden jälkeen ja 9 906 € viiden vuoden jälkeen. Samalla myös joka kuukausi laina lyhenee ja vakuutta vapautuu asunnosta. Koska osakkeen matemaattinen arvo lasketaan edellisen vuoden kirjanpidossa vahvistetun nettovarallisuuden perusteella, voidaan tämä laskea vasta ensimmäisen vuoden jälkeen. $1584,96 - 91840/1 = -90255,04$ € eli nettovarallisuus on negatiivinen.

Rita Kuutti selvitti opinnäytetyössään, että jos yhtiön nettovarallisuus on negatiivinen, osingot verotetaan osakkaalla ansiotulo-osinkona (Kuutti, 2014, s.51-52).

Tilanteessa jossa yhtiön nettovarallisuus on negatiivinen, jaetaan osingot ansiotulo-osinkoina jolloin tuloluokka määrää veron määrän. Koska

asuntosijoittaminen perustuu hyvin vahvasti velkavipuun ja kasvunhakuisessa toiminnassa velkaa haetaan aina lisää uusia asuntoja varten, nettovarallisuus tulee pysymään negatiivisena varsin kauan. Kuitenkin koska tässä työssä esitetyn asuntosijoittamisen tuotto on 132,08 €/kk voidaan todeta että ainakaan alussa kun maksetaan ensimmäistä lainaa pois, ei yhtiöstä ole kannattavaa nostaa rahaa ulos. Tässä vaiheessa paras tapa toimia on pitää rahat yrityksessä.

Positiivinen nettovarallisuus

Koska työssä haetaan vastausta kysymykseen, missä vaiheessa on kannattavampaa sijoittaa yhtiön kautta ja milloin yksityishenkilönä, selvitetään myös positiivisen nettovarallisuuden tilanteessa tätä.

Oletetaan että asuntosijoittaminen on jo pitkällä ja ensimmäinen asunto on maksettu velattomaksi, näin ollen velkaa ei ole, mutta omaisuutta löytyy.

Kun asunnon hinta on 91 840 € ja se omistetaan velattomasti, on nettovarallisuus 91 840 €. Kuitenkin koska asuntoa on lyhennetty 30 vuotta, on 132,08 €/kk tulot kertyneet ja nettovarallisuus olisikin $47\,548,8\text{ €} + 91\,840\text{ €} = 139\,388,8\text{ €}$. Tietenkin 30 vuodessa tulee remontteja vastaan, tyhjiä kuukausia ja mahdollisia kalusteiden vaihtoja joten realismin nimissä voidaan tuo vuokratuotto vähentää näihin kuluihin.

Nettovarallisuuden ollessa 91 840 €, osakkeen matemaattisesta arvosta 8% on 7 347,2 €. Koska velaton asunto tuottaa vuokra-vastike=482,1 €/kk joka nettona on 385,68 €, voidaan tämä koko vuokratuotto nostaa joka kuukausi ongelmitta 7,5 % verolla, osingon ollessa vuodessa 4 628,16 €. Tästä jäisi nettotuottoa $5785,2 - 433,89 = 4\,194,27\text{ €}$.

Vuoden jälkeen nettovuokratuotto olisi 4 194,27 €, tästä vähennetään verotuksessa vastike $123,9\text{ €} \cdot 12 = 1486,8\text{ €}$ jolloin verotettava tulo olisi 2 707,47 €. Tästä pääomatulo-osinkoa nettona 2 504,4 €.

Tilanne jossa asunnosta on maksettu lainaa yli 50 % jolloin nettovarallisuus on positiivinen, mahdollistaisi pääomatulo-osingon maksamisen mutta koska

lainan maksu on edelleen kesken, ei sijoitus tuota niin suuria määriä joita olisi järkevää kotiuttaa.

5.3 Oman asunnon verotus

Oma asunto on mahdollista myydä verovapaasti, kunhan 2 vuotta omistusaikaa ja 2 vuotta asumisaikaa omassa tai perheen käytössä asunnossa tulevat yhtä aikaa täyteen. Onnistuu myös siten että vuokrataan osan ajasta asuntoa ja myydään myöhemmin, kuitenkin 2 vuotta asumisaikaa pitää tulla täyteen sinä aikana kun asunto on ollut omistuksessa.

Tämä myös tarkoittaa sitä että jos asuntoa vuokraa ennen myyntiä, tulee vuokrauksen kulut vähentää aina verotuksessa vuokratuloista, myynnistä kun ei makseta veroja joten vähennykset jäisivät myös käyttämättä (Verohallinto, 2023e).

Yhtiönä ei luonnollisesti ole tätä verotuksellista mahdollisuutta joten oma asunto on hyvä olla henkilökohtaisessa omistuksessa.

Asuntoa voi vuokrata myös airbnb välityspalvelun kautta jolloin vuokraamisesta vähennyskelpoisia ovat asunnon kulut vain vuokraustoiminnan ajanjaksolta. Kulut suhteutetaan vuokrattavaan pinta-alaan tai vuokra-aikaan jos vain osa asunnosta on vuokrattu. Airbnb vuokraamisen verotukseen ei vaikuta toiminnan säännöllisyys tai jatkuvuus (Verohallinto, 2022b).

5.4 Suuren volyymin vaikutus

Kassavirran määrällä on suuri merkitys siihen, kannattaako tulot saada henkilökohtaisen verotuksen kautta vai yhtiön kautta. Yksityishenkilöllä verotus on pääsääntöisesti aina rankempaa, sillä ansiotuloverotus on jyrkän progressiivinen ja pääomatuloverotus on aina vähintään 30 %. Kun otetaan huomioon 75 % verotonta tuloa ja 25 % veronalaista pääomatuloa 150 000 € ja 1 875 000 € osakkeen matemaattiseen arvoon asti, yhtiön kautta sijoittamalla voi selvitä alhaisella verotuksella todella pitkään.

Seuraavaksi olisi mietittävä montako velatonta asuntoa pitäisi omistaa jotta saadaan suurin mahdollinen hyöty tästä alhaisen verotuksen osingosta. 1 875 000 € yhtiön nettovarallisuus sallii tämän suurimman mahdollisen, halvemman veroprosentin 150 000 € pääomatulo-osingon. Tähän päästään 20,4 velattomalla asunnolla. 20 asunnolla 8 % osuus matemaattisesta arvosta on 146 944 €. Tähän liittyy kuitenkin useita muuttujia kuten vuokratuoton määrä, asuntojen hintojen muutokset sekä remontit jotka voivat muuttaa tämän laskelman lopputulosta 20 asunnosta oletettavasti pienemmäksi määräksi. Mutta jos oletetaan että yhtiöllä on omistuksessaan nyt 20 asuntoa joiden jokaisen arvo on 91 840 € ja vuokra sekä vastike on edellä kuvatun kaltaiset, tuottoa saadaan $3091,61 \cdot 20 = 61\,832,2$ €. Tästä vielä yhteisövero $61832,2 \cdot 0,8 = 49\,465,76$ € nettotuottoa. Eli asuntosijoittamalla työssä käytetyillä arvoilla ei pääse hyödyntämään täysimääräisesti listaamattoman yhtiön alhaista pääomatulo-osinkoverotusta tuoton ollessa liian matala. Jotta se onnistuisi, tulisi asunnon vuokratuoton olla 20 asunnolla 7 500 € vuodessa, 625 € kuukaudessa. Kuitenkin koska vuokrana käytetään 606 €, tämä ei ole mahdollista. Jotta tuohon tuottoon päästäisiin, tulisi vuokran olla $625 + 123,9 = 748,9$ €/kk mikä tarkoittaisi $(748,9 - 606) / 606 = 23,58$ % vuokrankorotusta.

Eli laskelmien mukaan jos omistaa vähintään 21 asuntoa ja päätyy nostamaan pääomatulo-osinkoja maksimaalisen 8 % määrän yhtiön nettovarallisuudesta, 150 000 € ylittävältä osalta joudutaan maksamaan veroa siten että 85 % on veronalaista tuloa ja 15 % verotonta tuloa. Esimerkkinä 1000€ ylitys $1000 \cdot 8,5 \% = 850$ € $34 \% = 289$ € / $1000 \cdot 100 = 28,9$ %. Eli 150 000 euron ylittävästä pääomatulo-osingosta maksetaan 28,9 % veroa.

151 000 euron ansiotuloilla veroprosentti on 47,9 % (Veronmaksajain Keskusliitto, 2022).

Tämä tarkoittaa sitä että 150 000 € ylittävän osan verotus on ansiotuloa pienempää. Tässä tulee kuitenkin ottaa marginaalivero huomioon.

150 000 € pääomatulo-osingosta maksetaan veroa 7,7 %. Laskukaavalla $150\,000 \cdot 25\% = 37\,500$. $37\,500 - 30\,000 = 7\,500$. $30\,000 \cdot 30\% = 9\,000$. $7\,500 \cdot 34\% = 2\,550$. $2\,550 + 9\,000 = 11\,550$. $11\,550 / 150\,000 \cdot 100 = 7,7\%$

Tämä todistaa että suurella volyymillä, tässä tapauksessa 150 000 € tuotolla, on kannattavampaa nostaa tuotot pääomatulo-osinkoina kuin palkkana.

5.5 Lahjana ja perintönä saadun asunnon verotus

Lahjaverotus tai perintöverotus eivät suoraan välttämättä kosketa sijoittamista, mutta näiden saaminen voi olla joko alku sijoitustoiminnalle tai sen jatke. Tämän verosuunnittelun osa-alueen tunteminen on kuitenkin tärkeää vaikkei siihen tässä työssä paneuduta syvemmin.

Lahjasta täytyy maksaa lahjaveroa jos lahjan arvo on vähintään 5000 € kolmen vuoden aikana. Koska asuntojen hinnat ovat yleisesti vähintään kymmeniä tuhansia, lahjavero tulee kyseeseen aina kun asunto lahjoitetaan toiselle (Verohallinto, 2023g).

Veroasteikot

Lahjaveroasteikko, I veroluokka, lahja annettu 1.1.2017 tai sen jälkeen

Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylimenevästä osasta, %
5 000 - 25 000	100	8
25 000 - 55 000	1 700	10
55 000 - 200 000	4 700	12
200 000 - 1 000 000	22 100	15
1 000 000 -	142 100	17

Lahjaveroasteikko, II veroluokka, lahja annettu 1.1.2017 tai sen jälkeen

Verotettavan osuuden arvo, €	Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla, €	Vero alarajan ylimenevästä osasta, %
5 000 - 25 000	100	19
25 000 - 55 000	3 900	25
55 000 - 200 000	11 400	29
200 000 - 1 000 000	53 450	31
1 000 000	301 450	33

Kuva 7 (Veronmaksajain Keskusliitto, 2023).

Koska työssä käsitellään kolmen suosituimman kaupungin sisällä tapahtuvaa asuntosijoittamista, jonka asuntojen keskimääräinen hinta on tilastojen kautta selvitetty, tarvitaan tarkasteluun vain yksi kohta asteikosta tähän tarkasteluun. Asuntojen hintojen ollessa 91 840 €, lahjaveron määrä alarajan kohdalla on 9120,8 € ensimmäisessä veroluokassa. Lahjaveron määrä toisessa veroluokassa on 22083,6 €. Tästä huomaa Kuinka suuri vaikutus siinä on, mihin lahjaveroluokkaan kuuluvalla asunnon lahjoittaa.

Pääomatuloveroa 91 840 € asunnon myynnistä joutuisi maksamaan 30 025,6 €. Tästä voidaan huomata että lahjaverotus on huomattavasti kevyempää kuin pääomatuloverotus. Tässä on kuitenkin syytä muistaa, että jotta lahjan vastaanottaja pääsee konkreettisesti käsiksi asunnon käypään arvoon, asunto tulisi myydä jolloin tämän on maksettava myös pääomatulovero. Eli lahjaverolla ei voi kiertää pääomatuloveroa. Kuitenkin jos ideana on saada asunto

toiselle mahdollisimman pienin veroseuraamuksin lahjoitusmielessä, lahjaveron hyvä ratkaisu.

Lahjan luonteinen kauppa tulee kyseeseen jos asunto myydään selvästi alle käyvän arvon, tarkalleen jos asunnon myyntihinta on enintään 75 % käyvästä arvosta, tällöin lahjaveron joudutaan maksamaan käyvän arvon ja toteutuneen myyntihinnan erotuksesta. Tällä tavoin voidaan myydä asunto vaikka lähisukulaiselle 24 % alennuksella ilman että ostaja joutuu maksamaan lahjaveron (Verohallinto, 2023h).

Alihintainen eli ei lahjanluonteinen kauppa on varsin kannattava vaihtoehto jos lahjan saaja aikoo muuttaa asuntoon vähintään 2 vuodeksi jolloin myynti tulee olemaan verovapaa. Kuitenkin jos asuntoa tullaan käyttämään sijoitustoiminnassa, alihintaisuudesta ei saa odotettua hyötyä, kun asuntoa myöhemmin myytäessä hankintahinta on reilusti myyntihintaa alhaisempi jolloin luovutusvoiton määrä paisuu suureksi. Tähänkin on toki ratkaisuna asuntoon muutto 2 vuodeksi ennen myyntiä.

Tässä tulee myös ottaa huomioon yhden vuoden sääntö, eli jos lahjan vastaanottaja myy lahjan alle vuoden sisään sen vastaanottamisesta, omaisuuden hankintamenona käytetään lahjan antajan hankintamenoa. Koska oletuksena on että omaisuuden arvo on kasvanut lahjan antajan omistusaikana, on lahjan myynnin osalta kannattavampaa käyttää lahjaverotuksessa vahvistettua arvoa hankintamenona.

Ennakkoperinnöksi nimetty lahjoitus otetaan huomioon perintöveron laskettaessa, vaikka ennakkoperinnön antamisesta olisi pidempikin aika.

Ensimmäisessä luokassa perintöveron määrä on 7 639,2 € ja toisessa luokassa 18 133,6 €. Tästä voisi tehdä päätelmän että ensimmäiseen luokkaan annettu ennakkoperintö olisi lahjaa kannattavampi ratkaisu, mutta jos perittävältä tulee myöhemmin varsinaisena perintönä lisää rahaa, progressiivisuuden takia lahjaverosta tulee kannattavampi ratkaisu. Kuitenkin jos

tiedossa on että enempää perintöä ei ole tulossa, tai on valmis luopumaan muusta perinnöstä, tämä on kannattavampi.

5.6 Asuntosijoittaminen tuloluokittain

Verotuksellista hyötyä tulee tarkastella kahdesta eri näkökulmasta, yhtiön edun ja osakkaan edun kautta. Palkkameno on verotuksessa vähennyskel-poista, jolloin tapauksessa jossa yhtiö valitsee osakkaan tulonsiirron tapah-tuvan palkkana tai osinkona, palkka on usein edullisempi vaihtoehto yhtiölle. Lisäksi on vaihtoehtona olla perustamatta yhtiötä ollenkaan ja ottaa pääomat-uloja yksityishenkilönä.

Milloin kannattaa sijoittaa yksityishenkilönä ja milloin perustaa yhtiö

Kuten tässä vaiheessa tiedetään, listaamattoman yhtiön osinko on vain 25 % veronalaista tuloa josta otetaan 30 % tai 34 % pääomatulovero, jolloin yhteisövero mukaanlukien kokonaisveroksi tulee 27,5 % tai 28,9 % joten il-meistä on, että lähtökohtaisesti yhtiö on verotuksen kannalta järkevämpi. Lisäksi yhtiö ei joudu maksamaan tuota pääomatuloveroa vaan ainoastaan yhteisöveron jolloin se voi uudelleen investoida voittonsa verotehokkaammin kuin yksityishenkilö. Seuraavassa taulukossa tarkastellaan tarkemmin mikä tulonsiirron tapa on edullisempi missäkin tuloluokassa.

Asuntosijoittamisessa jossa huomioon otetaan desiilit 2-9.

Vuositulot	2. desiili	3. desiili	4. desiili	5. desiili	6. desiili	7. desiili	8. desiili	9. desiili
Bruttona	22 660,00 €	28 412,00 €	32 623,00 €	36 607,00 €	40 925,00 €	46 402,00 €	54 002,00 €	67 915,00 €
Ansiotulo%	12,5 %	18,4 %	22,1 %	24,3 %	26,3 %	28,9 %	31,8 %	35,0 %
Yhtiölle 20%	18 128,00 €	22 729,60 €	26 098,40 €	29 285,60 €	32 740,00 €	37 121,60 €	43 201,60 €	54 332,00 €
Osakkaalle 7,5%	18 128,00 €	21 024,88 €	24 141,02 €	27 089,18 €	30 284,50 €	34 337,48 €	39 961,48 €	50 257,10 €
Yksityishlö	15 862,00 €	19 888,40 €	22 731,18 €	25 360,62 €	28 210,50 €	31 825,32 €	36 841,32 €	46 023,90 €
Palkka	19 827,50 €	23 193,66 €	25 405,16 €	27 711,50 €	30 161,73 €	32 976,35 €	36 842,86 €	44 123,85 €
As. määrä yhtiö	5	6	7	8	9	10	12	15
As.määrä yks.hlö	6	7	8	9	10	11	13	17

Taulukko 9

Palkka otetaan suoraan bruttotuloista, sen voi vähentää verotuksessa joten siihen ei kohdistu yhteisöverotusta. Bruttotulot kuvaavat sekä yhtiön tuloa että palkkatuloa.

Taulukosta 9 voidaan huomata että 2. desiilistä aina 5. desiiliin asti palkan nostaminen on edullisin vaihtoehto ja 6. desiilistä aina 9. desiiliin osingon nostaminen on edullisinta.

Taulukko 9 myös kertoo että vielä 2. desiiliin asti palkka on kaikkia muita korkeampi joka kertoo siitä että yhtiö kannattaa perustaa 4. desiilin tulojen kohdalla jos osakkaalla ei ole tarvetta nostaa yhtiöstä varoja ennen 6. desiilin tuloja. Jos osakas tarvitsee varoja, kannattaa yhtiö perustaa 6. desiilin tulojen kohdalla.

Yksityishenkilönä pääomatuloina osingon/vuokratulojen saaminen on huonoin ratkaisu aina 8. desiiliin asti. 9. desiilissä yksityishenkilön pääomatulot ovat edullisempi vaihtoehto kuin palkka, mutta selvästi huonompi kuin osakkaan osinko.

Jos yhtiöstä nostaa osinkoa yli 150 000 €, alle 8 % osakkeen matemaattisesta arvosta, osingon veroprosentti on ylittävältä osalta 28,9 % joka on täysin sama kuin 7. desiilin ansiotuloveroprosentti. Eli 7. desiilistä ylöspäin on järkevämpää ottaa 150 000 € ylimenevä osinkoina.

Jos tuloja olisi esimerkiksi 200 000 €, olisi osinkojen vero 33 % jolloin tehokkain ratkaisu olisi maksaa palkkaa 50 000 € ansiotuloveroprosentilla 31,6 % jolloin loput 150 000 € saisi osinkoina 27,7 % verolla. Tällöin nettotulot olisivat 142 650 €.

Seuraavaksi selvitetään montako velallista/velatonta asuntoa tarvitaan jotta saataisiin 500 €, 1000 €, 1500 €, 2000 €, 3000 € ja 5000 € vuosittaiset pääomatulo-osingot.

Yhden velattoman asunnon vuokratuotto yhtiölle 385,68 €/kk, osakkaalle 356,75 €/kk ja yksityishenkilölle 337,47 €/kk.

Vuokratulo netto	Yksityishenkilö	Kpl	Yhtiö	Kpl	Osakas	Kpl
500,00 €	714,29 €	2,1	666,66 €	1,7	540,54 €	1,5
1 000,00 €	1 428,57 €	4,2	1 333,33 €	3,5	1 081,08 €	3,0
1 500,00 €	2 142,85 €	6,3	1 733,33 €	4,5	1 621,62 €	4,5
2 000,00 €	2 857,14 €	8,5	2 666,66 €	6,9	2 162,16 €	6,1
3 000,00 €	4 285,72 €	12,7	4 000,00 €	10,4	3 243,24 €	9,1
5 000,00 €	6 428,57 €	19,0	6 666,66 €	17,3	5 405,40 €	15,2

Taulukko 10

Taulukosta 10 voidaan katsoa kuinka paljon yksityishenkilön, yhtiön ja osakkaan tulisi saada bruttona vuokratuloja kuukaudessa jotta vasemmalla olevat nettovuokratuotot saataisiin tilille. Kappale (kpl) kohdat taas kuvastavat sitä montako asuntoa tarvitaan, jotta tämä summa saataisiin kasaan kuukausittain tai vaihtoehtoisesti montako kuukautta yhdellä asunnolla kestäisi saada summa kasaan.

Kun lähdetään laskemaan mihin vaiheeseen mikäkin tuloluokka asuntosiirtamisessa hypoteettisesti pääsee, jos oletetaan että pankki antaa lainaa heti kun käsiraha on säästössä vaikka edellistä asuntoa ei ole vielä juuri lyhennetty. Tämä tilanne ei välttämättä vastaa todellisuutta, sillä pankki ei omien säännöstensä puolesta välttämättä suostu lainaamaan rahaa uutta asuntoa varten jos aiempaa lainaa ei ole tarpeeksi lyhennetty. Kuukausittainen käytövara on sama, vaikka lainaa on alla koska vuokralainen lyhentää lainaa sijoittajan puolesta.

Käytettävissä	2. desiili	3. desiili	4. desiili	5. desiili	6. desiili	7. desiili	8. desiili	9. desiili
Kuukaudessa	444,29 €	724,81 €	909,10 €	1 101,29 €	1 305,48 €	1 540,03 €	1 862,24 €	2 468,99 €
Vuodessa	5 331,50 €	8 697,66 €	10 909,16 €	13 215,50 €	15 665,73 €	18 480,35 €	22 346,86 €	29 627,85 €
Ansiotulo%	12,5 %	18,4 %	22,1 %	24,3 %	26,3 %	28,9 %	31,8 %	35,0 %
As. määrä	1,9	3,2	4,0	4,8	5,7	6,7	8,1	10,8
10v tuotto kohdalla	11 194,76 €	18 262,82 €	22 906,39 €	27 749,09 €	32 893,93 €	38 803,92 €	46 922,58 €	62 210,75 €
Yhtiö ei nosteta	8 955,81 €	14 610,25 €	18 325,11 €	22 199,28 €	26 315,14 €	31 043,13 €	37 538,06 €	49 768,60 €
Yhtiö osinko	8 284,12 €	13 514,49 €	16 950,73 €	20 534,33 €	24 341,51 €	28 714,90 €	34 722,71 €	46 035,95 €
Palkka	9 795,41 €	14 908,55 €	17 838,35 €	21 006,06 €	24 242,83 €	27 576,65 €	32 012,93 €	40 417,85 €
Yksityishlö	7 836,33 €	12 783,97 €	16 034,47 €	19 424,37 €	23 025,75 €	27 162,74 €	32 845,80 €	43 547,52 €

Taulukko 11

Myös tästä taulukko 11 laskelmasta näkee että palkan saaminen 5. desiiliin asti on edullisinta ja 6. desiilistä eteenpäin osingon saaminen. Yhtiö taas kannattaa perustaa 4. desiiliin kohdalla mikä toki tarkoittaa myös ajankohtaa

milloin palkanmaksun voi aloittaa. Asuntojen määrä tarkoittaa tilannetta johon olisi mahdollista päästä 10 vuoden kuluessa jos pankki myöntää lainan heti käsirahan keräyksen jälkeen.

Seuraavaksi tarkastellaan kuinka palkan ja osingon yhdistelmän saisi toimimaan suuremmissa tuloluokissa.

		7. desiili	8. desiili	9. desiili
Palkka	27,20 %	40 000,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €
Osinko	27,50 %	6 402,00 €	14 002,00 €	27 915,00 €
Nettotulo		33 761,45 €	39 271,45 €	49 358,38 €

Taulukko 12

Kuten taulukosta 12 voidaan todeta, 70 000 € tuloihin asti voidaan jakaa tulot seuraavasti, palkkaa 40 000 € ja osinkoa tämän ylimenevä osa aina 30 000 € asti. Koska ansiotuloveroprosentti on 40 000 € asti alhaisempi kuin osingon yhtiöön ja osakkaaseen vaikuttava veroprosentti, olisi aina järkevää nostaa palkkaa tähän summaan asti. Tämän ylittävältä osalta osinkona aina 30 000 € asti eli edullisen osingon verran. Tässä olennainen huomio mitä voidaan taulukoiden 11 ja 12 välillä huomata, on taulukko 12 palkan ja osingon yhdistelmän selvä edullisuus. 9. desiilin nettotulon ero on 5 378,4 €, 8 desiilin ero on 6 099,47 € ja 7. desiilin ero on 6 328,97 €. Eli palkan ja osingon yhdistelmä tässä mittasuhteessa on erittäin kannattava.

Seuraavaksi selvitetään kuinka suuri yhtiön nettovarallisuuden tulee olla, jotta sieltä pystytään nostamaan tietyn suuruisia pääomatulo-osinkoja. Tämä ratkaistiin kertomalla pääomatulo-osinko luvulla 12,5 jolloin tuloksena oli nettovarallisuus.

Brutto osinko	Nettovarallisuus	Asuntomäärä
500 €	6 250,00 €	0,1
1 000 €	12 500,00 €	0,1
1 500 €	18 750,00 €	0,2
2 000 €	25 000,00 €	0,3
3 000 €	37 500,00 €	0,4
5 000 €	62 500,00 €	0,7
22 660 €	283 250,00 €	3,1
28 412 €	355 150,00 €	3,9
32 623 €	407 787,50 €	4,4
36 607 €	457 587,50 €	5,0
40 925 €	511 562,50 €	5,6
46 402 €	580 025,00 €	6,3
54 002 €	675 025,00 €	7,4
67 915 €	848 937,50 €	9,2

Taulukko 13

Taulukosta 13 voidaan tarkastella kuinka suuri yhtiön nettovarallisuus täytyy olla, jotta voitaisiin nostaa tietyn suuruisia pääomatulo-osinkoja eli osingon tulisi olla 8 % nettovarallisuudesta. Tämä kuitenkin tarkoittaa velattomia asuntoja.

6 OSAKESIJOITTAMINEN

Osakesijoittaminen on matalamman kynnyksen sijoitusmuoto kuin asuntosijoittaminen, johon vaaditaan enemmän pääomaa ja lähes aina suuren velkavivun. Osakesijoittamiseen voi päästä kiinni joidenkin välittäjien kautta jopa 10 € kuussa, mikä luo todella monelle mahdollisuuden sijoittamiseen. Osakesijoittaminen on myös riskialttiimpi sijoitusmuoto kuin asuntosijoittaminen sillä omat mahdollisuudet vaikuttaa sijoituksen tuottoon ja laatuun ovat huomattavasti heikommat. Asuntosijoittajan vaikutusmahdollisuudet ovat yhtiökouksessa osallistuminen, jossa varsinkin pienellä osakepääomalla ei

kauhean paljoo sanavaltaa ole. Osakesijoittaminen on myös paljon volatiilimpi, sillä toisinkuin asuntosijoittamisessa nojataan asunnon arvonnousuun johon voidaan vaikuttaa remontoimalla asuntoa ja vuokratuottoon johon voidaan vaikuttaa suoraan itse vuokraa korottamalla, osakesijoittamisessa osakkeen arvo perustuu sijoittajien tuotto-odotuksiin sijoitettavan yrityksen liiketoiminnasta. Osakesijoittajat toimivat myös eri markkinoilla kuin asuntosijoittajat, sisäpiiritieto on laitonta hyödyntää, toisinkuin asuntomarkkinoilla, lisäksi osakemarkkinat ovat erittäin tehokkaat, eli harvinaisia matalan arvostuksen yrityksiä on vaikeampi löytää kuin asuntoa jota myydään tietämättömyyttään jopa kymmeniä tuhansia alihintaan.

Luovutusvoittojen verotus lasketaan FIFO-periaatteella ja luovutusten verovuosi määräytyy sopimuksen tekohetkestä riippumatta siitä, milloin raha itsessään liikkuu. Osakesijoittamisessa tulee huomioida että verottaja katsoo tarkasti edestakaisia myyntejä. Jos verottaja katsoo, että myynti on tehty verotuksellinen hyöty mielessä, voidaan se katsoa veronkierroksi. Tällaisessa tapauksessa esimerkiksi myydään yhtiön osakkeita ja ostetaan heti perään saman yhtiön osakkeita uudestaan. Tässä tavoitellaan luovutustappion verovähennyksiä, mutta koska verottaja katsoo että omistusoikeus ei ole lopulta muutunut, vähennyksiä ei voida tehdä. Tästä syystä myynnin ja oston välissä on hyvä pitää useampi päivä.

Luovutustappio voidaan vähentää tappioiden syntymisvuonna tai viitenä seuravana vuotena sitä mukaan kuin voittoa syntyy (Veronmaksajain Keskusliitto, 2017).

Työssä sivutaan hieman yhtiön toimenpiteiden vaikutusta ja sukupolvenvaihdosluovutusta, mutta aiheeseen ei syvennyttä sen enempää, ideana on tuoda tietoisuuteen myös nämä mahdollisuudet.

6.1 Suoran osakesijoittamisen verotus

Suoralla osakesijoittamisella tarkoitetaan suoraan pörssistä ostettua osaketta tai listaamattoman yhtiön osaketta. Tässä sijoitustavassa voidaan harjoittaa osakepaimintaa itseä kiinnostavista yrityksistä ja tällä tavoin myös vaikuttaa riskinottoon ja tuotto-odotuksiin mikä tekee siitä mahdollisesti vaikeimman sijoitustavan.

Yhtiö voi jakaa varojaan myös hankkimalla omia osakkeitaan, listaamattoman yhtiön tullessa kyseeseen yhtiön tulee perustella liiketaloudellisin syin omien osakkeiden hankkiminen.

Suoraan osakesijoittamiseen kuuluu OST sillä tilin sisällä tehtävät kaupat ovat sijoittajan itse hallinnoimia suoria osakesijoituksia.

Osakesäästötili (OST) on verotuksellisesti ainutlaatuinen. Osakesäästötilin sisäisiä tapahtumia ei veroteta lainkaan, vaan verotus tapahtuu sen pääoman mukaan mitä tililtä nostetaan ulos. Verotus tapahtuu siten että aina kun OST:ltä nostetaan varoja, katsotaan ylittääkö OST:n käypä arvo sinne siirrettyjen rahasuoritusten määrän. Jos käypä arvo ylittää rahasuoritusten määrän, on tehty voittoa ja sen mukainen osuus tililtä nostetuista varoista on veronalaista pääomatuloa (Fasoúlas, E., Manninen, P., Niiranen, V., 2019, s. 172).

Osakesäästötilillä tapahtuva tappio on vähennyskelpoinen vasta kun tili lopetetaan (Verohallinto, 2022d, luku 6).

Suoraan osakesijoittamiseen vaikuttaa vahvasti yhtiön toimenpiteiden vaikutus josta lisää seuraavassa luvussa.

6.2 Yhtiön toimenpiteiden vaikutus

Osakkeiden lukumäärä voi muuttua yhtiön toimesta muun muassa osakeannilla, osakkeiden jakamisella (split), osakkeiden yhdistämisellä (reverse split), bonusosakkeilla, osinkoina saaduilla osakkeilla, osakevaihdolla, osakeyhtiön sulautumisella ja yhtiön jakautumisella. Osakkeiden lukumäärän muutos yhtiön toimesta vaikuttaa sijoittajan verotukseen siten, että

hankintameno-olettamaa sekä alkuperäistä hankintamenoa käytettäessä nämä tulee ottaa huomioon.

Maksullisessa osakeannissa yhtiö kerää itselleen osakepääomaa myymällä lisää osakkeita ja maksuttomassa osakeannissa taas laskea osakkeiden hintaa lisäämällä osakkeiden määrää. Osakeannin tullessa kyseeseen, vanhojen osakkeiden alkuperäinen hankintameno tulee jakaa uusille osakkeille, jolloin myös vanhojen osakkeiden hankintameno muuttuu samansuuruiseksi kuin uusien osakkeiden. Kuitenkin koska uudet osakkeet on saatu vanhojen osakkeiden omistuksen perusteella, kaikkien osakkeiden hankinta-ajankohdaksi katsotaan vanhojen osakkeiden hankinta-aika. Näin ollen hankintameno laskee, mutta omistusaika ei muutu. Tällä on myös varmistettu että uusien osakkeiden osakeannista saaminen ei ole niin sanostusti ilmaista vaan niiden saaminen vähentää kaikkien saman yhtiön vanhojen sekä uusien osakkeiden luovutusvoitosta vähennettävien hankintamenojen määrää (Fasoúlas, E.,Manninen, P.,Niiranen, V., 2019, s. 150).

Osakkeiden jakaminen (split) tulee kyseeseen, kun osakeyhtiö haluaa laskea osakkeiden hintoja lisäämällä osakkeiden määrää ja saada näin uusia sijoittajia matalammalla kynnyksellä. Splittaus vaikuttaa verotukseen siten, että vanhojen osakkeiden alkuperäinen hankintameno jaetaan vanhojen ja uusien osakkeiden yhteenlasketulla lukumäärällä. Hankintameno-olettaman tullessa kyseeseen uusien osakkeiden hankinta-ajankohtana käytetään vanhojen osakkeiden hankinta-aikaa (Fasoúlas, E.,Manninen, P.,Niiranen, V., 2019, s. 153).

Yhtiö voi myös haluta nostaa osakkeensa hintaa esimerkiksi pitääkseen yhtiön pörssissä tai näyttääkseen sijoittajalle paremmalta. Tällöin tulee kyseeseen osakkeiden yhdistäminen, eli reverse split. Tällä tavalla voidaan yhdistää 2 tai useampi osake yhdeksi osakkeeksi jolloin osakkeiden lukumäärä vähenee ja osakekohtainen hinta nousee. Verotuksessa tämä tarkoittaa sitä että uusien yhdistettyjen osakkeiden hankintamenon ajankohta pysyy samana eli verotuksellisia muutoksia ei tapahdu (Fasoúlas, E.,Manninen, P.,Niiranen, V., 2019, s. 153).

Bonusosakkeet tulevat kyseeseen kun yhtiö haluaa palkita tai motivoida osakkeenomistajia sijoittamaan yritykseen. Tällöin tarjotaan uusia osakkeita kunhan osakkeenomistaja ostaa tietyn määrän tietyksi ajaksi osakkeita. Verotuksessa osakkeiden, joita vastaan bonusosakkeet on saatu, hankintameno jaetaan bonusosakkeiden kanssa. Lisäksi hankintameno-olettamaa käytettäessä hankinta-ajankohta bonusosakkeille on niiden osakkeiden hankinta-ajankohta joiden perusteella bonusosakkeet on saatu. Tällöin osakkeiden lukumäärä myös kasvaa (Fasoúlas, E.,Manninen, P.,Niiranen, V., 2019, s. 154).

Yhtiö voi jakaa osakkeita myös osinkoina. Tässä tilanteessa osakkeiden hankintamenoksi katsotaan osakkeen käypä hinta sinä päivänä kun osinko on mahdollista nostaa, listaamattoman yhtiön tullessa kyseeseen hankintamenoksi katsottava käypä arvo on niiden todennäköinen luovutushinta (Fasoúlas, E.,Manninen, P.,Niiranen, V., 2019, s. 155).

Yhtiö voi sulautua toiseen yhtiöön jolloin luonnollisesti myös osakeomistuksiin tulee muutoksia. Sulautuvan yhtiön osakkeenomistajat saavat jakautuvan eli toisen yhtiön osakkeita omistamiensa osakkeiden suhteessa. Uuden yhtiön osakkeiden saamista vanhan yhtiön osakkeiden perusteella ei pidetä verotuksessa luovutuksena jolloin verotuksellisia toimenpiteitä ei synny (Fasoúlas, E.,Manninen, P.,Niiranen, V., 2019, s. 156).

Osakevaihto on tapahtuma jossa yhtiö ostaa toisesta yhtiöstä vähintään yli 50 % osakekannasta. Tällöin osakekannan ostanut yhtiö jakaa vastineeksi ostetun yhtiön osakkeenomistajille osakkeitaan. Osakevaihdossa tapahtuvaa osakkeiden jakoa pidetään verotuksessa verovapaana luovutuksena eli luovutus ei luo oikeutta myöskään luovutustappion vähennyksiin. Osakevaihdon verovapauden menettää jos osakkeenomistaja siirtyy asumaan Euroopan talousalueen ulkopuolelle tai hän myy osakkeet viiden vuoden kuluessa sen vuoden päättymisestä jolloin osakevaihto tapahtui. Kun on aika myydä osakkeet, alkuperäiset osakkeet myydään alkuperäisellä hankintamenolla ja osakevaihdon yhteydessä saadut osakkeet ovat edellä mainittujen ehtojen

täyttyessä verovapaita. Hankintameno-olettamaa käytettäessä otetaan myös luonnollisesti huomioon vain alkuperäiset osakkeet ja niiden hankinta-ajankohta (Fasoúlas, E., Manninen, P., Niiranen, V., 2019, s. 158).

6.3 Sukupolvenvaihdosluovutus

Sukupolvenvaihdosluovutus voi tapahtua täyteen hintaan tai alihintaan. Jos osakkeet oikeuttavat vähintään 10 % omistusoikeuteen yhtiöstä, luovutusvoitto on myyjälle kokonaan verovapaa sukulaiselle myytäessä kunhan myyjällä on 10 vuotta omistusaikaa täynnä. Jos myyjä on saanut omaisuuden vastikkeettomasti, ostajan hankinta-ajaksi katsotaan vastikkeettoman luovutuksen antaneen hankinta-ajankohta. Osake on pidettävä itsellään vähintään 5 vuotta jotta verotuksellinen etu säilyisi, muutoksia myyjän verotukseen ei silloinkaan tulisi (Fasoúlas, E., Manninen, P., Niiranen, V., 2019, s. 162).

6.4 Epäsuoran osakesijoittamisen verotus

Epäsuora osakesijoittaminen tarkoittaa sijoitusrahaston kautta sijoittamista. Tässä sijoitusmallissa sijoitetaan osakerahastoihin, joissa on koottuna valmiiksi tietyillä kriteereillä valittuja yrityksiä. Tässä sijoitusmuodossa erityistä on se, että rahastoa itsessään ei veroteta vaan rahastossa pääomaa säilyttäviä sijoittajia.

Sijoitusrahaston kautta sijoittamisen erityinen piirre on että sijoittaja ei pääse valitsemaan rahaston ja siten salkun sijoituksia yrityskohtaisesti vaan valinnat tehdään eri rahastojen välillä joissa on valmis kattaus eri yrityksiä. Sijoitusrahastoja on kahdenlaisia, tuotto-osuusrahastoja sekä kasvuosuusrahastoja. Tuotto-osuusrahasto toimii siten että rahasto jakaa omistamiensa yritysten osingot rahasto-osuuksien omistajille eli sijoittajille. Tällöin myös pääomatulon verotus sekä yhtiön tapauksessa yhteisöverotus iskee osinkoon ja siten korkoa korolle efekti kärsii ja verotettava tulo kasvaa.

Kasvuosuusrahasto toimii siten että yritysten jakamat osingot sijoitetaan rahasto-osuuksien suhteessa uudelleen jolloin osinko ei päädy sijoittajalle vaan lisätään sijoitettuun pääomaan mahdollistaen paremman korkoa korolle efektin.

Verosuunnittelun näkökulmasta riippuu sijoittajan rahantarpeesta kumpi rahastomuoto on parempi. Jos rahalle ei ole tarvetta, kasvuosuusrahasto on edullisempi ja mahdollisesti tuottavampi vaihtoehto pitkällä aikavälillä.

6.5 Peitelty osinko

Peitelty osinko on osingonjaon muotovaatimukset sivuuttaen osakkuusase-
man perusteella saatu etuus. Osinko on osakkuusase-
man perusteella saatu etuus ja palkka on työpanokseen perustuva korvaus. Jos osakkeenomistaja tai hänen omaisensa saa etuutta jota ei ole käsitelty kirjanpidossa palkkana tai luontoisetuna, sitä verotetaan lähtökohtaisesti peiteltynä osinkona. Etu voidaan verottaa kuitenkin palkkana jos etuus on saatu kirjanpidon perusteella vastineeksi työpanoksesta (Verohallinto, 2023, luku 4.1).

Peiteltyä osinkoa voi olla myös hyödyke jonka osakkeenomistaja saa ostaa yhtiöltä alle käyvän arvon. Tämä käy myös toisinpäin, peiteltyä osinkoa on myös se jos yhtiö ostaa osakkaalta hyödykkeen yli käyvän arvon (Elina.F,Man-
ninen.P,Niiranen.V, 2019, s.133).

Peitellyn osingon verotus osakkaan verotuksessa tapahtuu kokonaan veronalaisena tulona ansiotuloverotuksessa. Peitellyssä osingossa käyvän hinnan ja käytetyn hinnan erotus katsotaan veronlaiseksi tuloksi.

Yhtiön verotuksessa peitellyn osingon kanssa mentellään kuin olisi käytetty käypää hintaa eli korjausliikkeenä perusteetta vähennetty meno ja saamatta jäänyt tulo tuloutetaan jolloin jaetusta peitellystä osingosta tienatusta edusta maksetaan yhteisövero. Myös jos osakkaalle on maksettu hyödykkeestä ylihintaa, mahdollisesti tehdyistä poistoista vähennetään ylihinnan osuus.

Tilanteessa jossa osakkaalle maksetaan yhtiön varoista liikaa ostettavan hyödykkeen käypään arvoon nähden, käyvän arvon ja käytetyn arvon välinen erotus lisätään yhtiön tuloon, vastaavasti jos osakas ostaa yhtiöltä alihintaan hyödykkeen, erotus lisätään myös yhtiön tuloon (Verohallinto, 2023i, luku 4.1).

6.6 Osakesijoittaminen tuloluokittain

Osakesijoittamisessa 2. desiilillä ja siitä eteenpäin kaikilla on varaa eli mahdollisuus sijoittaa osakkeisiin. Vertailu osakesijoittamisessa tehdään OST ja perinteisen osakesijoittamisen välillä. Työssä käytetään yleisesti tiedettyä osakesijoittamisen 7 % vuotuista tuottoa. Tässä oletuksena on että sijoittajat ostavat sen hintaisia osakkeita/rahastoja joilla saavat kaikki käytettävissä olevat rahansa sijoitettua. 7 % tuotto laskettu Nordean laskurilla (Nordea, n.d.).

OST 10v – yhtiö

Käytettävissä	2. desiili	3. desiili	4. desiili	5. desiili	6. desiili	7. desiili	8. desiili	9. desiili
Kuukaudessa	444,29 €	724,81 €	909,10 €	1 101,29 €	1 305,48 €	1 540,03 €	1 862,24 €	2 468,99 €
Vuodessa	5 331,50 €	8 697,66 €	10 909,16 €	13 215,50 €	15 665,73 €	18 480,35 €	22 346,86 €	29 627,85 €
10v 7% korko	77 250,00 €	126 140,00 €	158 153,00 €	191 559,00 €	227 052,00 €	267 938,00 €	323 962,00 €	429 572,00 €
Yksityishlö	52 185,00 €	84 452,40 €	105 580,98 €	127 628,94 €	151 054,32 €	178 039,08 €	215 014,92 €	284 717,52 €
Yhtiö osinko	57 165,00 €	93 534,48 €	116 968,00 €	141 421,19 €	167 402,06 €	197 330,62 €	238 340,18 €	315 646,70 €
Yhtiö ei nosteta	61 800,00 €	100 912,00 €	126 522,40 €	153 247,20 €	181 641,60 €	214 350,40 €	259 169,60 €	343 657,60 €
Palkka	67 593,75 €	102 972,29 €	123 161,65 €	145 010,16 €	167 337,32 €	190 414,61 €	221 023,07 €	279 089,62 €

Taulukko 14

Taulukossa yksityishenkilöltä on otettu pääomatulovero, yhtiön osingosta on otettu yhteisövero sekä pääomatulovero ja yhtiö ei nosteta on sarake joka kuvaa tilannetta jossa tuotto jätetään yhtiöön.

Taulukko 14 voidaan todeta että tilanteessa jossa halutaan nostaa mahdollisimman paljon rahaa, palkkana nostaminen on 5. desiiliin asti edullisinta ja 6. desiilistä eteenpäin osinkona. Yksityishenkilönä sijoittaminen vaikuttaa huonoimmalta vaihtoehdolta, vaikka varat voisi säilyttää OST:illä, nostettaessa ulos verotus on ankarin.

Tilanteessa jossa rahalle ei ole tarvetta ja varat päätetään sijoittaa uudelleen, varat on edullisinta pitää yhtiön tai OST sisällä.

Brutto osinko	Nettovarallisuus
500 €	6 250,00 €
1 000 €	12 500,00 €
1 500 €	18 750,00 €
2 000 €	25 000,00 €
3 000 €	37 500,00 €
5 000 €	62 500,00 €
14 914 €	186 425,00 €
22 660 €	283 250,00 €
28 412 €	355 150,00 €
32 623 €	407 787,50 €
36 607 €	457 587,50 €
40 925 €	511 562,50 €
46 402 €	580 025,00 €
54 002 €	675 025,00 €
67 915 €	848 937,50 €

Taulukko 15

Taulukko kertoo kuinka suuri yhtiön nettovarallisuuden tulee olla jotta saadaan nostettua tietyn suuruisia pääomatulo-osinkoja 8 % raja-arvon puitteissa.

Kun otetaan huomioon että osakesijoittamisessa lainarahan käyttö on harvinaista markkinan volatiliteetin vuoksi, on osakesalkun ja samalla nettovarallisuuden keräys täysin sijoittajan palkka -ja osinkotulojen harteilla. Näin ollen todella harva tulee yltämään esimerkiksi 500 000 € osakesalkkuun/nettovarallisuuteen.

Osinko	Nettovarallisuus	2. desiili	3. desiili	4. desiili	5. desiili	6. desiili	7. desiili	8. desiili	9. desiili
500 €	6 250,00 €	1,2	0,7	0,6	0,5	0,4	0,3	0,3	0,2
1 000 €	12 500,00 €	2,3	1,4	1,1	0,9	0,8	0,7	0,6	0,4
1 500 €	18 750,00 €	3,5	2,2	1,7	1,4	1,2	1,0	0,8	0,6
2 000 €	25 000,00 €	4,7	2,9	2,3	1,9	1,6	1,4	1,1	0,8
3 000 €	37 500,00 €	7,0	4,3	3,4	2,8	2,4	2,0	1,7	1,3
5 000 €	62 500,00 €	11,7	7,2	5,7	4,7	4,0	3,4	2,8	2,1
22 660 €	283 250,00 €	53,1	32,6	26,0	21,4	18,1	15,3	12,7	9,6
28 412 €	355 150,00 €	66,6	40,8	32,6	26,9	22,7	19,2	15,9	12,0
32 623 €	407 787,50 €	76,5	46,9	37,4	30,9	26,0	22,1	18,2	13,8
36 607 €	457 587,50 €	85,8	52,6	41,9	34,6	29,2	24,8	20,5	15,4
40 925 €	511 562,50 €	96,0	58,8	46,9	38,7	32,7	27,7	22,9	17,3
46 402 €	580 025,00 €	108,8	66,7	53,2	43,9	37,0	31,4	26,0	19,6
54 002 €	675 025,00 €	126,6	77,6	61,9	51,1	43,1	36,5	30,2	22,8
67 915 €	848 937,50 €	159,2	97,6	77,8	64,2	54,2	45,9	38,0	28,7

Taulukko 16

Taulukko 16 kertoo kuinka monta vuotta eri desiileillä kestää säästää ja sijoittaa kyseistä nettovarallisuutta vastaava summa yhtiöön. Taulukossa ei ole otettu huomioon mahdollista osakkeiden arvonnousua.

Taulukosta 16 voi hyvin huomata että 5000 € osingon saaminen on mahdollista myös alemmilla tuloluokilla, mutta 1. desiilin vuosipalkkaa vastaava määrää osinkoja alkaa saamaan kohtuullisessa ajassa eli 20 vuodessa vasta 6. desiilin tuloluokat.

Tämä on kuitenkin varsin puutteellinen taulukko koska se ei ota huomioon osakkeiden arvonnousua, sijoitettujen yhtiöiden osingonjakoa tai määrää eikä riskiä muuttavasta lainsäädännöstä joka voisi muuttaa pääomatulo-osingon raja-arvot.

7 TULOSTEN ANALYSOINTI JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Yhteenvetona voidaan todeta, että sijoittamisen voi aloittaa sekä osake että asuntosijoittamisen osalta 2 tuloluokasta lähtien, mikä tarkoittaa 22 660 euron vuosittaisia bruttotuloja, vaikka toki pankeilla voi olla tähän omat rajansa mitkä tulot vaaditaan lainaan. 1 tuloluokka ei opinnäytetyön mukaan kykene sijoittamaan, sillä tähän tuloluokkaan kuuluvien ismisten ansiotulot eivät riitä kattamaan omia välttämättömiä kustannuksia. Sijoittamisen lähtökohtana ja edellytyksenä on talouden ylijäämä.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, missä tilanteessa sijoittamista varten olisi verosuunnittelun näkökulmasta kannattavaa perustaa listaamaton osakeyhtiö ja miten nostaa tuottoja yhtiön sisällä verosuunnittelun kannalta tehokkaimmin. Lisäksi tarkoituksena oli selvittää miten asuntosijoittaminen ja osakesijoittaminen vaikuttavat verosuunnitteluun. Tutkimuskysymyksen ratkaisu ei ole täysin yksiselitteinen vaan se riippuu tilanteesta, kuinka suuri osakeyhtiön nettovarallisuus on ja millainen sijoittajan tuottojen noston tarve on.

Vastaus riippuu varsin paljon yhtiön nettovarallisuudesta ja osakkeen matemaattisesta arvosta. Sijoitustoiminnan alkuvaiheessa yhtiön nettovarallisuus on hyvin pieni, asuntosijoittamisessa velkavivun vuoksi usein negatiivinen. Tämä tarkoittaa sitä että pääomatulo-osinkoa ei saada alussa juuri ollenkaan koska sitä voi nostaa vain 8 % osakkeen matemaattisesta arvosta. Tämä pakottaa vastaamaan kahdesta näkökumasta jotta vastaus olisi riittävän kattava.

Ensimmäinen näkökulma liittyy sellaiseen vasta-alkavaan sijoittajaan, joka pohtii tulisiko hänen perustaa listaamaton osakeyhtiö sijoittamisen tueksi. Toinen näkökulma liittyy sellaiseen päätoimiseen yrittäjään, joka on saanut yhtiön nettovarallisuuden niin suureksi, että pääomatulo-osinkoa on mahdollista järkevissä määrin nostaa. Tällainen yrittäjä pohtii, missä suhteessa on järkevää nostaa osinkoa ja toisaalta ansiotuloa yhtiöstään.

Sijoitustoiminnan vasta aloittanut sijoittaja on opinnäytetyössä palkansaaja jossain toisessa yrityksessä. Mikäli sijoittaja päättää perustaa osakeyhtiön sijoitustoimintansa tueksi, tulee hänen huomioida, että yritystoiminnan alkuvaiheessa yhtiön nettovarallisuus on hyvin pieni, asuntosijoittamisen osalta jopa negatiivinen. Tämä tarkoittaa sitä että pääomatulo-osingon vaatima 8 % yhtiön osakkeiden matemaattisesta arvosta on joko negatiivinen tai muuten olemattoman pieni.

Palkka ja ansiotulo-osinko tulisivat kysymykseen muuten, mutta koska sijoittaja on päivätöissä muualla, ansiotuloverotus nousee kannattamattoman korkeaksi. Lisäksi sijoitustoiminnan tuotot ovat vielä hyvin pienet. Eli tässä tilanteessa sijoittajan tulee kysyä itseltään, tarvitseeko sijoitustoiminnan tuottoja päivittäisessä elämässään vai ei. Tilanteessa jossa tuottoja tarvitaan, kannattaa yhtiö perustaa vasta kun yhtiötä perustettaessa sille tuleva nettovarallisuus ja siten myös osakkeen matemaattinen arvo on tarpeeksi korkea. Esimerkiksi 5 000 euron pääomatulo-osinkoja varten 62 500 euroon asti tai kunnes sijoitustoiminta tuottaa tarpeeksi järkevän palkan maksamiseen ja sijoittaja pystyy työllistämään itsensä yhtiössä. Tähän pisteeseen asti sijoitetaan yksityishenkilönä.

Jos sijoittaja ei tarvitse tuottoja, olisi yhtiö kannattavaa perustaa heti sijoitustoiminnan alussa, jolloin tuottoihin kohdistuisi ainoastaan 20 % yhteisöverotus. Jos taas tuottoja halutaan nostaa, sijoitetaan yksityishenkilönä kunnes tuotot riittävän palkan maksuun (osakkaan tehtävä töitä tämän eteen). Palkkaa kannattaa maksaa 40 000 € tuloihin asti, sillä ansiotuloveroprosentti nousee tämän ylittävältä osalta pääomatulo-osingon veroprosenttia korkeammaksi. Tämän jälkeen yhtiön tuottoja on kannattavaa nostaa pääomatulo-osinkoina.

Päätoiminen yrittäjä on opinnäytetyössä se joka ei tee töitä muissa yrityksissä vaan työllistää itsensä sijoitustoiminnallaan joka on jo pitkällä. Tässä tilanteessa verotuksen kannalta edullisinta on nostaa palkkaa 40 000 € tuloihin asti jonka jälkeen pääomatulo-osinkoina. Palkan verotus on 40 000€ tuloissa 27,2 % kun taas osingon verotus 27,5 % 30 000 € tuloissa. Eli osakas pääsee nauttimaan edullisimmasta mahdollisesta pääomatulo-osingon ja palkan yhdistelmästä kunhan tulot ovat yhteensä enintään 70 000 €. Tämän jälkeen pääomatulo-osinko on hieman kalliimpi, mutta palkka on jo todella kallis. 70 000 € alemmissa tuloissa on syytä huomioida että osingon verotus on tuon 27,5 % aina 30 000 € asti kun taas palkan verotus laskee kun tulot laskevat. Tämä tarkoittaa sitä että osakkaan kannattaa ottaa tuloja yhtiöstä lähtökohteisesti palkkana, kuitenkin maksimissaan 40 000 €. Näin osakas selviää mahdollisimman pienin veroseuraamuksin.

Opinnäytetyön perusteella henkilökohtaisesti sijoittaminen on hyvä ratkaisu aivan sijoitustoiminnan alussa kun nettovarallisuus ei ole esimerkiksi aiemmin mainittua 62 500 euroa tai kun sijoitustoiminnan tuotot eivät vielä riitä järkevän palkan maksamiseen. Kun edellä mainitut asiat on saavutettu, ei henkilökohtaisesti sijoittamisessa ole enää tarkoituksenmukaista, halusi sitten kasvattaa sijoitustoimintaa tai nostaa tuottoja ulos.

Pääomatulo-osinkojen saaminen täysimääräisesti eli 8 % osakkeen matemaattisesta arvosta puitteissa onnistuu kun velattomia asuntoja on 3-9

kappaletta desiilistä riippuen. Kuitenkin varsin kohtuullinen lukumäärä johon kuka tahansa näiden desiilien sisällä kykenee.

Osakesijoittamisessa pääomatulo-osinkojen saaminen täysimääräisesti on haastavampaa desiilien mittaluokissa koska varallisuuden keräämisessä kestää niin kauan. Kuitenkin yhtiön kautta sijoittaessa voidaan nostaa tuottoja palkkana jos sille on tarvetta.

On myös huomioitava että jos haluaa vastaanottaa yhtiöltä tuloja palkkana, pääomatulo-osinkona tai niiden yhdistelmänä, ei saa syyllistyä peiteltyyn osinkoon vaan palkanmaksun perusteena on oltava tehty työsuoritus joka on kirjattu kirjanpitoon ja osingon perusteena osakkuus.

Opinnäytetyö on reliaabeli mikä tarkoittaa tulosten toisettavuutta. Opinnäytetyö on reliaabeli sillä työ on pohjustettu virallisista lähteistä saatuihin lukuihin joista on muodostettu keskiarvot ja työ soveltaa kaikkia koskevia lakeja, verohallinnon antamia ohjeita sekä veroprosentteja. Myös eri lähtökohdista ja eri luvuilla päästään samoihin lopputuloksiin, ei täysin samoin luvuin mutta samoin loppupäätelmin ja tuloksin.

Tutkimus on pätevä sillä se perustuu olemassaolevaan ja oikeaan tietoon, lakeihin, verohallinnon ohjeisiin ja veroprosentteihin. Tutkimustulokset ovat päteviä ja ne kuvastavat todellisuutta. Tutkimus on suoritettu riittävän kattavaan faktapohjaan nojaten josta kuka tahansa voi peilata lopputuloksia. Koska kysymys on nimenomaan verosuunnittelusta, tulokset peilaavat toimintatapoja joilla verokohtelu on lievin, sekä lyhyellä että pitkällä tähtäimellä.

Opinnäytetyö tarjoaa useita jatkotutkimusmahdollisuuksia aihepiirinsä ympäriltä. Jatkotutkimusta voidaan tehdä esimerkiksi vertailemalla osakesäästötiliä listaamattoman yhtiön perustamiseen, kumpi on verotehokkaampi ratkaisu pitkällä aikavälillä. Toinen jatkotutkimusmahdollisuus on asuntojen remontin ja arvonnousun vaikutuksista verosuunnitteluun lyhyellä ja pitkällä aikavälillä laajemmin.

Itsereflektiona totean, että työssä päästiin hyvin tavoitteisiin. Tarkoituksena oli selvittää aluksi pelkästään, milloin on verotuksellisesti edullisinta perustaa yhtiö, mutta työ rakentui siten että pystyttiin myös vastaamaan yhtiön sisäiseen verosuunnitteluun. Opinnäyteyön avulla kuka tahansa sijoittaja voi pohtia itse omaa sijoitussuunnitelmaansa. Jokainen sijoittaja tulee jossain vaiheessa pohtineeksi, olisiko yhtiön perustaminen järkevä valinta. Tämä työ ei anna siihen välttämättä suoraa vastausta, mutta antaa varsin hyvät lähtökohdat vaihtoehtojen tarkasteluun ja päätöksentekoon. Opinnäytetyön tekeminen kasvatti osaamistani verosuunnittelun, listaamattoman yhtiön verotuksen sekä verotuksellisten poikkeuksien osalta joita pystyy hyödyntämään myöhemmässä työelämässä. Opinnäytetyötä olisi pystynyt laajentamaan siten, että se tutkisi laajemmin eri asutosijoittamisen ja osakesijoittamisen muotoja/tapoja joilla verotusta voisi optimoida yhä kattavammin.

LÄHTEET

Asuntojen.hintatiedot. (2023). Haettu 14.4.2023 osoitteesta <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/?c=Tampere&cr=1&nc=111&h=1&r=1&amin=&amax=30&renderType=renderType-Table&search=1>

Asuntojenhinnat. (n.d.). [Tilasto]. Haettu 14.4.2023 osoitteesta <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/kunta/tampere>

Danskebank (n.d.-a). Asuntolainalaskuri. Haettu 14.4.2023 osoitteesta https://danskebank.fi/sinulle/tyokalut/asuntolainalaskuri?sc_cid=semnb-3412048156&ps_kw=asuntolainalaskuri&gclid=CjwKCAjw8-OhBhB5EiwADyoY1V95y-l1uS-nYNnrJE2Qb3pfA-BULNVbkYIHbGPgJcavNJIcWLSXlxxoCmgcQAvD_BwE&gclsrc=aw.ds#accordion-7-item-0

Danskebank. (n.d.-b). Lainalaskuri. Haettu 14.4.2023 osoitteesta <https://danskebank.fi/sinulle/tyokalut/lainalaskuri>

Fasoúlas, E., Manninen, P., Niiranen, V. (2019). Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu. Alma talent.

Fiksukuluttaja, 2023, kohta Asuntojen flippaaminen yrityksenä. <https://fiksukuluttaja.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/flippaaminen/>

Helsingin Sanomat. (14.12.2022). OP: Asuntojen hinnat laskevat selvästi, pää-kaupunki-seudulle luvassa roima lasku. <https://www.hs.fi/talous/art-2000009265569.html>

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö. (25.11.2021). <https://hoas.fi/2021/11/25/opiskelijan-talous-osa-2-ruokamenot-ja-niiden-suunnittelu/>

Hirsjärvi,S., Remes,P., Sajavaara,P. (1996). Tutki ja kirjoita. Tammi.

Kuutti, R. (2014). Voitonjako listaamattomasta osakeyhtiöstä. [AMK-opinnäytetyö, Turun ammattikorkeakoulu]. Theseus. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/73963/Kuutti_Rita.pdf?sequence=1

Nordea. (n.d.). ASP-tili. Haettu 7.5.2023 osoitteesta <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/saastamisen-tilit/asp-tili.html>

Nordea. (n.d.). Korkoa korolle -laskuri eli säästölaskuri. Haettu 7.5.2023 osoitteesta https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/sijoittaminen/saannollisen-saastamisen-laskin.html?WT.srch=1&mc_en=google&mc_cam=Generic%20+%20Investments%20+%20Calculator%20-%20Exact%20-%20Finland%20-%20PPC&mc_ag=Generic%20+%20Calculator%20-%20Exact&mc_kw=korkoa%20korolle%20laskuri&mc_mt=e&mc_cid=576098972552&mc_campaignid=15949385480&mc_agid=134086052322&

Osakesijoittaja. (n.d.). Osakesijoittamisen aloittaminen. Haettu 05.02.2023 osoitteesta <https://osakesijoittaja.fi/osakesijoittaminen/osakesijoittamisen-aloittaminen/>

Suomen vuokranantajat. (7.7.2021). Tampere ja muut suuret kaupungit kärkisijoilla Suomen Vuokranantajien uudistuneessa kaupunkirankingissa. <https://vuokranantajat.fi/uutiset/tampere-ja-muut-suuret-kaupungit-karkisijoilla-suomen-vuokranantajien-uudistuneessa-kaupunkirankingissa/>

Surveymonkey. (n.d.). Haettu 05.02.2023 osoitteesta <https://fi.surveymonkey.com/mp/conducting-qualitative-research/>

Tilastokeskus. (2023). 12ee -- Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrien jakaumat suurissa kaupungeissa, neljänneksittäin, 2018Q1-2023Q1 [Tilasto]. Haettu 14.4.2023 osoitteesta

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asvu/statfin_asvu_pxt_12ee.px/table/tableViewLayout1/

Tilastokeskus. (2023). 13jw -- Asunto-osakeyhtiöiden tuloslaskelmaerät rakennusvuosittain, 2009-2021 [Tilasto]. Haettu 14.4.2023 osoitteesta

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asyta/statfin_asyta_pxt_13jw.px/table/tableViewLayout1/

Tuloverolaki 1992/1535. Haettu 14.4.2023 osoitteesta <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O3L3P54a>

Verohallinto. (1.1.2021). Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>

Verohallinto. (1.1.2022a). Pääomatuloista tehtävät vähennykset. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/vahennykset/paaomatuloista_tehtavat_vahennykse/

Verohallinto. (13.4.2022b). Vuokratulot tilapäisestä asunnon vuokraamisesta. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/mika-on-vuokratuloa/tilap%C3%A4inen-asunnonvuokraus/>

Verohallinto. (23.8.2022c). Veron kiertämissäännöksen soveltaminen. Haettu 05.02.2023 osoitteesta <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49027/veron-kiertamissaannoksen-soveltaminen/#2-yleist%C3%A4-veron-kiert%C3%A4miss%C3%A4%C3%A4nn%C3%B6ksest%C3%A4>

Verohallinto. (2022d). Osakesäästöihin verotus. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/81118/osakes%C3%A4%C3%A4st%C3%B6tilin-verotus2/#6-osakes%C3%A4%C3%A4st%C3%B6tili%C3%A4-olevien-varojen-nostamisen-verotus> 6

Verohallinto. (2023). Peitelty osinko. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48147/peitelty-osinko8/#2.1-osakeyhti%C3%B6t-ja-muut-yhteis%C3%B6t>

Verohallinto. (2.1.2023a, s. 16). Alijäämähyvitys – Verohallinto tekee vähennyksen puolestasi. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/velat_ja_korot/alijaamahyvity/

Verohallinto. (6.4.2023b). Osingot listaamattomasta yhtiöstä. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osingot/osingot-lisaaamattomasta-yhtiosta/>

Verohallinto. (2023c, s. 23). Vuokratulojen verotus. [://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus5/#3-v%C3%A4hennykset](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus5/#3-v%C3%A4hennykset)

Verohallinto. (2023d). Vuokratulojen verotus. [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus5/#3.6-kalustettu-asunto-\(kalustev%C3%A4hennys\)](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus5/#3.6-kalustettu-asunto-(kalustev%C3%A4hennys))

Verohallinto. (2023e). Asunnon myynti. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/

Verohallinto. (2023f). Vuokratulojen verotus. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336/vuokratulojen-verotus5/#3.2-rakennuksen,-kiinteist%C3%B6n-tai-osakehuoneiston-osittainen-vuokraaminen>

Verohallinto. (1.1.2023g). Lahja ja lahjavero. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/>

Verohallinto. (1.1.2023h). Lahjanluonteinen kauppa. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjanluonteinen_kaupp/

Verohallinto. (2023i). Peitelty osinko. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48147/peitelty-osinko8/#2.1-osakeyhti%C3%B6t-ja-muut-yhteis%C3%B6t>

Verohallinto. (13.1.2023j). Osakkeiden myynti. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/sijoitukset/osakkeiden_myynt/

Verohallinto. (1.1.2023k). Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet – mitä voit vähentää vuokratulosta. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/#paaomavastike>

Verohallinto. (n.d.). Tulot tulonsaajaryhmittäin ja tuloluokittain [Tilasto]. Haettu 14.4.2023 osoitteesta https://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero__Henkiloasiakkaiden_tuloverot__lopulliset__tulot/tulot_101.px/table/table-ViewLayout1/

Veronmaksajain Keskusliitto. (7.6.2017). Luovutustappiot vähennetään luovutusvoitoista. <https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/sijoittaminen/myyntivoitot-ja-tappiot/2017/luovutustappiot/#e433673e>

Veronmaksajain Keskusliitto. (2022). Palkansaajan veroprosentit 2023 [Tilasto]. <https://www.veronmaksajat.fi/tutkimus-ja-tilastot/tuloverot/palkansaajan-veroprosentit/#e433673e>

Veronmaksajain Keskusliitto. (5.1.2023). Lahjavero: veroasteikot ja -luokat. <https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/perhe-lahjat-ja-perinto/lahjaverotus/lahjavero/#e433673e>

Väänänen. (n.d.). Flippaus – Osta, remontoi, myy -strategia asuntosijoittamisessa. Asuntosalkunrakentaja. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>

Väänänen. (n.d.). Salkunrakentaja. Haettu 05.02.2023 osoitteesta <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opas-asuntosijoittamiseen/>