

ASUNTOSIJOITTAMINEN –  
YKSITYISHENKILÖNÄ VAI YRITYKSENÄ

Mattila Aleks

Opinnäytetyö

Liiketalouden koulutus  
Tradenomi

2023

Liiketalouden koulutus  
Tradenomi (AMK)

---

|                   |  |              |      |
|-------------------|--|--------------|------|
| <b>Tekijä</b>     | Aleksi Mattila                                       | <b>Vuosi</b> | 2023 |
| <b>Ohjaaja(t)</b> | Tia Lämsä  |              |      |
| <b>Työn nimi</b>  | Asuntosijoittaminen–yksityishenkilönä vai yrityksenä |              |      |
| <b>Sivumäärä</b>  | 36   |              |      |

---

Opinnäytetyössä tutkittiin asuntosijoittamista yksityisenä henkilönä ja yrityksenä. Työn tarkoitus oli selvittää, millä tavalla nämä asuntosijoittamisen tavat eroavat toisistaan ja minkälaisia ominaisuuksia niiden toteuttamisessa on. Tutkimuksen teoriaosuuteen pohjaten tehtiin lisäksi esimerkkilaskelmia sijoitustapojen vertaamiseksi.

Yksityisenä henkilönä sijoittaminen on yksinkertaisempaa, kun hallinnolliset työt ovat pienemmät ja verotus yksinkertaista. Yksityinen henkilö maksaa tuotostaan pääomatuloveroja. Yrityksenä sijoittaessa hallinnollisia kustannuksia tulee mm. kirjanpidon toteuttamisesta. Lisäksi yrityksen verotus toimii portaittain. Ensin yritys maksaa tuloksestaan yhteisön tuloveroa. Jäljelle jäävä nettovoitto on käytävissä yrityksen investointiin tai vaihtoehtoisesti se kotiutetaan omistajalle. Kotiuttaminen verotetaan erikseen valitun tavan mukaisesti. Yrityksen maksama pienempi veroaste mahdollistaa isomman pääoman uudelleen sijoittamiseen.

Työ oli tutkimuspainotteinen opinnäytetyö ja tavoitteena oli aineiston keruun avulla ja tästä koostetulla esimerkkilaskelmilla havainnollistaa omistustapojen eroavaisuuksia. Työssä hyödynnettiin ajankohtaisia tilastoja ja lainsäädäntöä muun kirjallisuuden ohella.

Tutkimuksen lopputulemana saatiin kattava esitelmä omistustapojen eroavaisuuksista asuntosijoittamisessa. Tutkimuksen tarkoituksena ei ollut ottaa absoluuttista kantaa, koska muuttuvien tekijöiden vuoksi sellainen on mahdotonta. Sijoittajien tilanteet ovat erilaisia, joten huomioitavia asioita on paljon. Tavoitteet sijoitustoiminnalle myös vaihtelevat ja vaikuttavat siihen mikä toteutustapa on toimivin. Kuitenkin tutkimuksen perusteella voidaan päätellä, että yksityisenä sijoittaminen on kannattavampaa, mikäli toiminta on pienimuotoista ja voittovaroja halutaan päästä hyödyntämään yksityiseen kulutukseen.

Business Management  
Bachelor of Business Administration

---

|                        |  |             |      |
|------------------------|--|-------------|------|
| <b>Author</b>          | Aleksi Mattila   | <b>Year</b> | 2023 |
| <b>Supervisor(s)</b>   | Tia Lämsä  |             |      |
| <b>Title</b>           | Apartment investment—as a private person or as a company |             |      |
| <b>Number of pages</b> | 36   |             |      |

---

The thesis examined housing investment as a private person and as a company. The purpose of the thesis was to find out how these types of housing investments differ and what kind of properties they have in their implementation. Based on the theoretical part of the study, example calculations were also made to compare investment methods.

Investing as a private person is simpler when there is less administrative work and taxation is simple. A private person pays capital income taxes on their income. When investing as a company, administrative costs come from, among other things, the implementation of accounting. In addition, the taxation of the company operates on a step-by-step basis. First, the company pays community income tax on its earnings. The remaining net profit is available for the company's investment or alternatively it is repatriated to the owner. Repatriation is taxed according to a separately chosen method. The lower tax rate paid by the company allows for a larger capital to be reinvested.

The work was a research-oriented thesis and the aim was to use the data collection and the example calculations compiled from this to illustrate the differences in ownership methods. Current statistics and legislation, along with other literature, were utilised in the work.

The end result of the study was a comprehensive presentation on differences in ownership methods in housing investment. The purpose of the study was not to take an absolute position, because changing factors make such a position impossible. The situations of investors are different, so there are many matters to consider. The objectives for investment activities also vary and affect which method of implementation is most effective. However, based on the study, it can be concluded that private investment is more profitable if the activity is small-scale and the profit funds are wanted to be used for private consumption

Keywords investment, investment in apartments, rental activities

## SISÄLLYS

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | JOHDANTO .....                                 | 5  |
| 1.1   | Tutkimuksen rajaus ja tutkimuskysymykset ..... | 5  |
| 1.2   | Tutkimusmenetelmät.....                        | 6  |
| 2     | ASUNTOSIJOITTAMINEN .....                      | 8  |
| 2.1   | Käsitteenä.....                                | 8  |
| 2.2   | Strategioita.....                              | 9  |
| 2.3   | Asunnon hankkiminen.....                       | 11 |
| 2.4   | Rahoitus.....                                  | 12 |
| 2.5   | Vastikkeet .....                               | 13 |
| 2.6   | Tuoton määräytyminen .....                     | 14 |
| 3     | ASUNTOSIJOITTAMINEN YKSITYISENÄ .....          | 16 |
| 3.1   | Omistuksen hallinta .....                      | 16 |
| 3.2   | Rahoituksen hankkiminen.....                   | 16 |
| 3.3   | Verotus .....                                  | 17 |
| 4     | ASUNTOSIJOITTAMINEN YRITYKSENÄ.....            | 19 |
| 4.1   | Omistuksen hallinta .....                      | 19 |
| 4.2   | YEL-velvollisuus .....                         | 20 |
| 4.3   | Rahoituksen hankkiminen.....                   | 21 |
| 4.4   | Verotus .....                                  | 22 |
| 4.4.1 | Arvonlisävero .....                            | 22 |
| 4.4.2 | Yritysverotus .....                            | 23 |
| 4.4.3 | Yrittäjän verotus .....                        | 23 |
| 5     | LASKELMAT.....                                 | 26 |
| 5.1   | Esimerkkilaskelma 1 .....                      | 26 |
| 5.2   | Esimerkkilaskelma 2 .....                      | 28 |
| 5.3   | Esimerkkilaskelma 3 .....                      | 29 |
| 6     | POHDINTA.....                                  | 32 |
|       | LÄHTEET.....                                   | 33 |

## 1 JOHDANTO

Asuntosijoittaminen on yksi sijoittamisen tavoista kerätä varallisuutta. Moni kotitalous perinteisesti omistaa omistusasunnon, minkä lisäksi on mahdollista omistaa asunto sijoitustarkoituksessa. Suomessa vuonna 2021 melkein 310 000 henkilöä sai verotuksessa vuokratuloja osakehuoneistoista (Vero 2023e). Asuntosijoittaminen on muiden sijoitustapojen kaltaisesti mahdollista myös yksityishenkilönä, mutta asunnoista kiinnostunut on todennäköisesti miettinyt, olisiko kannattavaa tehdä sijoittaminen yrityksen kautta ja mitä lisäarvoa sillä voisi saada. Tässä tutkimuksessa selvitetään näiden omistustapojen eroavaisuuksia ja sitä erottuuko toinen edukseen vertailussa.

Tutkimusta suunniteltaessa tulee miettiä sille selkeä tarkoitus. Tehtävälle tutkimukselle tulee olla yleisö tai lukijakunta, joka on kiinnostunut sen tuottamista tiedoista. (Alkula, Pöntinen & Ylöstalo 2002, 26.) Tämän tutkimuksen hyödyt koskettavat niitä asuntosijoittamisesta kiinnostuneita, jotka eivät ole vielä hankkineet omistukseensa asuntoa ja pohtivat järkevintä tapaa hoitaa omistaminen. Mikäli ei ole valmiiksi yrityskokemusta, ei todennäköisesti osaa ottaa kaikkea huomioon mitä yrityksen kanssa sijoitustoimintaa tekeminen vaatii. Tässä työssä ei tutkita tiettyä tapausta, mutta tuloksia voi hyödyntää oman sijoitustilanteen tarkastelussa. Olen henkilökohtaisesti kiinnostunut asuntosijoittamisesta, minkä vuoksi aihe oli mielenkiintoista tutkia.

### 1.1 Tutkimuksen rajaus ja tutkimuskysymykset

Opinnäytetyön tutkimusongelmana on selvittää, onko uuden osakeyhtiön perustaminen sijoitustoimintaa varten kannattava ratkaisu. Tutkimuksessa käsitellään juuri sijoitustoimintaa varten perustettua yritystä eikä huomioida osakeyhtiön sivutoimista asuntosijoitustoimintaa. Tällä rajauksella jätetään ulkopuolelle sellainen sijoittaminen, missä muun liiketoiminnan tuottoja sijoitettaisiin asuntoihin. Asuntosijoittaminen on tutkimuksessa keskitytty koskettamaan ainoastaan asunto-osakkeita, eikä tutkita tarkemmin kiinteistösijoittamisen näkökulmasta lainsäädäntöä.

Tutkimuksen pääkysymys on:

Mitä eroavaisuuksia on yksityisen ja osakeyhtiön asuntosijoittamisessa?

Lisäksi tutkimuksen apukysymyksenä on: missä tilanteessa osakeyhtiön perustaminen sijoitustoimintaa varten on kannattava ratkaisu?

## 1.2 Tutkimusmenetelmät

Tässä tutkimuksessa on kysymyksessä tutkimuksellinen opinnäytetyö. Tutkimuspainotteisessa työssä pureudutaan todelliseen tutkimustarpeeseen. Tutkimuksellinen opinnäytetyö eroaa toiminnallisesta opinnäytetyöstä siinä, että tutkimuksellisen opinnäytetyön tuloksena syntyvä uusi tieto on yleensä raportin muodossa (Salonen 2013, 5–6). Tässä tutkimuksessa on tarve tuoda näkökulmaa, miten asuntosijoittaminen on kannattava toteuttaa. Työ on toteutettu kirjallisuuskatsauksena, missä olemassa olevaa tietoa yhdistetään tavoiteltavan tutkimuskysymyksen selvittämiseksi.

Laadullisella tutkimuksella tarkoitetaan menetelmää, jossa pyritään tarkastelemaan kohteen laatua, ominaisuuksia ja merkityksiä kokonaisvaltaisemmin (Tuomi & Sarajärvi 2018, 83). Laadullinen aineisto ei ole tarkasti määriteltyä, vaan se voi perustua esimerkiksi tutkijan keräämiin haastatteluihin tai muiden tuottamiin kirjallisiin lähteisiin (Eskola & Suoranta 1998, 15). Työssäni hyödynnän valmiita kirjallisia lähteitä, jotka näin ollen ovat tutkijasta riippumatonta aineistoa.

Opinnäytetyö on selvitystyö, missä tavoitteeni oli tutkia ja jäsentää aiheeseen liittyvää aineistoa. Opinnäytetyön rakenne koostuu teoriaosuudesta, jossa tutustutaan asuntosijoittamiseen yleisellä tasolla. Sen jälkeen käydään läpi sijoittajaprofiilien eroavaisuudet, kun sitä tekee yksityisenä tai yrityksenä. Lopuksi teoriaosuuteen peilaten lasketaan havainnollistavia esimerkkilaskuja sijoitustapojen välillä. Aineiston analyysin tarkoituksena on koostaa kerätystä aineistosta kokonaisuus, millä voidaan tehdä johtopäätöksiä tutkittavasta ilmiöstä (Puusa 2011, 116).

Tutkimusmenetelmänä on käytetty aineiston tutkinta menetelmää. Työssä aihetta selvitettiin olemassa olevan tiedon ja lainsäädännön pohjalta, joista lopuksi koostettiin esimerkkilaskelmia tukemaan havaintoja. Opinnäytetyön aineisto kerättiin laajasti kirjallisuudesta, lainsäädännöstä sekä viranomaisten ohjeista ja tiedotuksista.

Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta voidaan tutkia kolmen käsitteen kautta; uskottavuus, luotettavuus ja eettisyys. Uskottavuus määrittyy sen kautta, miten suuri yleisö hyväksyy tutkimuksen todenperäisyyteen. Uskottavuutta punnittaessa tulkitaan aineiston keräämiseen ja analysointiin liittyen tuotoksen uskottavuutta. Luotettavuus tulee sen kautta, että lukija pystyy näkemään tuotoksen perusteella siinä käytetyn perusteltuja ja oikeanlaisia toimintamenetelmiä. Eettisyydessä tarkastellaan sitä, että koko tutkimusta tehdessä on noudatettu hyviä tapoja mitä voidaan olettaa missä tahansa tutkimuksessa käytettävän. (Puusa & Juuti 2020, 175.)

## 2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

### 2.1 Käsitteenä

Asuntosijoittamisesta on viimeisen vuosikymmenen aikana tullut entistä suositumpaa. Aiemmin iso osa suomalaisista investoi asuntoihin ainoastaan omistus-asuntonsa kautta, mutta nyt yhä useampi on ostanut lisäksi asuntoja sijoitusmielessä. Tätä kehitystä on vauhdittanut saatavilla olevat edulliset asuntolainat ja myönteinen lainanantoilmapiiri, minkä takia yhä useammalla on ollut helpompi mahdollisuus ostaa sijoitusasunto. Asuntojen hinnat ovat vain lähinnä kasvukesköksissä nousseet vuosikymmenen aikana, mutta vuokramarkkinoilla hinta on kuitenkin kehittynyt laajemmalla alueella. (Kempas & Tegelberg 2021, 62.)

Sijoittaessa asuntoon on mahdollista saada huomattavaa velkavipua. Vaikka osakkeisiin on saatavissa velkavipu, niiden syklisyyden vuoksi pankit arvottavat vakuusarvon huomattavasti pienemmäksi. Asuntoon sijoittaessa pankki antaa ostettavaa asuntoa vasten vakuutta 70–80 prosenttia, mikä tarkoittaa sitä, että vain lopulle 20–30 prosentille täytyy löytyä pääomaa tai lisävakuutta. (Orava & Turunen 2013, 37–38.) Velkavivun ansiosta pienemmällä pääomalla on mahdollisuus päästä isoon sijoitukseen mukaan, mikä mahdollistaa myös parempaa oman pääoman tuottoa (taulukko 1). Käyttämällä 70 % velkavipua, tulee esimerkiksi laskelmassa omalle pääomalle (15 000 €) bruttotuottoa sijoituksen suorien kustannusten jälkeen 2800 €. Mikäli sijoitus pysyisi lukujen puolesta muuttumattomana, olisi oma pääoma kertynyt takaisin reilun viiden vuoden kuluttua. Mikäli sijoitukseen käyttäisi maltillisempaa 30 % velkavipua, menisi oman pääoman takaisin kertymiseen melkein kymmenen vuotta. Vuosien kuluessa ja velkapääoman pienentyessä myös korkokulut pienenevät. Tämän vuoksi tosiasiallisesti tuotto kasvaisi vuosittain, mikäli muut luvut eivät muutu. Nopeampi pääoman takaisinkertyminen korreloi sen kanssa, miten nopeasti on mahdollista tehdä uusia investointeja.



Taulukko 1. Velkavivun vaikutus oman pääoman tuotto prosenttiin

|   | Velkavipu 70 %                       | Velkavipu 30 %                      |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Pankkilaina                               | 35 000 €                             | 15 000 €                            |
| Oman pääoman määrä                        | 15 000 €                             | 35 000 €                            |
| Vuokratulot / 12kk                        | 450 € x 12 = 5400 €                  | 450 € x 12 = 5400 €                 |
| Hoitovastikkeet/ 12kk                     | 100 € x 12 = 1200 €                  | 100 € x 12 = 1200 €                 |
| Korkokulut ensimmäisenä vuonna, korko 4 % | 1400 €                               | 600 €                               |
| Vuokratuotto ennen veroja                 | 5400 € - 1200 € - 1400 €<br>= 2800 € | 5400 € - 1200 € - 600 €<br>= 3600 € |
| Oman pääoman tuotto                       | 2800 € / 15 000 €<br>= 18,7 %        | 3600 € / 35 000 €<br>= 10,3 %       |

## 2.2 Strategioita

Yleinen tapa harjoittaa asuntosijoittamista on sen hankkiminen pitkäaikaiseksi sijoitukseksi ja laittaminen vuokramarkkinoille lyhyt- tai pitkäaikaiseen vuokraukseen. Lyhytaikaisen vuokrauksen mahdollistama tuotto kasvaa, mutta myös työ määrä on silloin isompi. Vuokratuotolla tarkoitetaan vuokrasta hoitovastikkeen jälkeen jäljelle jäävää tuottoa. Vuokratuoton saa prosentteina, kun vuokratuoton jakaa asunnon hankintakustannuksilla. Vuokratuottoa laskiessa ei huomioida mahdollisen lainan korkokustannuksia, joten lainoitusasteella ei ole vaikutusta vuokratuoton määrätymiseen. Vuokratuotto määräytyy yleensä alueellisesti, ja sellaisella alueella, jolla neliöhinnatkin ovat korkealla ei yleensä päästä niin korkeisiin vuokratuottoihin. Koska vuokrien nostaminen ei ole samassa suhteessa mahdollista mitä neliöhinnat ovat mm. kasvukeskuksissa, ovat isojen kasvukeskuksien vuokratuotot prosentuaalisesti pienemmät. Taantuvien kuntien vuokra-

tuotot ovat huomattavasti korkeammat, mutta samalla sellainen sijoitus pitää si-  
sällään riskin siitä, että vuokratessa tulee tyhjiä kuukausia tai ettei asunnon pois-  
myynti onnistu kovin helposti. Pienellä syrjäisellä paikkakunnalla vuokratuotot  
voivat olla huimia, mutta asunnon jälleenmyynti voi käytännössä olla mahdotonta.  
(Kempas & Telgeberg 2021, 62–63.)

Toinen yleinen asentosijoittamisen tyyli on flippaus. Termi on peräisin ulkomailta  
ja sillä tarkoitetaan kassavirtaa tuottavan omaisuuden ostamista ja myymistä no-  
pealla aikataululla voitollisesti (Asuntosalkunrakentaja 2023). Siinä asunto oste-  
taan yleensä remonttikuntoisena ja remontoidaan asumiskuntoisena jälleenmyy-  
täväksi. Asunnon hankintahinnan ja käytettävien remontoitukustannusten lisäksi  
pyritään tuomaan riittävää arvonnousua tehdyllä työllä tuoton saamiseksi. Re-  
monttikohteen omistajuus on useimmiten hyvin lyhytaikaista, jolloin asunto laite-  
taan heti myytäväksi, kun remontti on valmis. Kohteen mukaan valitaan se taso,  
minkä verran remonttia kyseiseen asuntoon kannattaa tehdä. Kaikkien remont-  
tien tekeminen ei välttämättä nosta yhtä lailla myyntihintaa, minkä vuoksi mikä  
tahansa remontti ei ole flippaus kohteessa hyväksi. Esimerkiksi kylpyhuonere-  
montin tekeminen on usein kallis toimenpide, joka ei kuitenkaan aina nosta asun-  
non arvoa samassa suhteessa. Joissakin tapauksissa kylpyhuoneen kevyempi  
uudelleenkalustus ja pinnoittaminen sen sijaan voi olla riittävä toimenpide ja huo-  
mattavasti huokeampi kustannuksiltaan.

Kolmas mainittavan arvoinen sijoitustyyli on BRRRR. Termi tulee englannin kie-  
len sanoista buy, rehab, rent, refinance, repeat eli suomennettuna osta, remontoi,  
vuokraa, jälleenrahoita, toista. Tämän sijoitustyylin strategiana on asunnon arvon  
nostaminen remontoimalla ja samalla hyödyntäen tätä arvonnousua jälleen ra-  
hoittamisessa. Kun arvonnousua saadaan remontoinnilla luotua enemmän kuin  
remonttikustannukset ovat, voidaan uudella välittäjän arviolla nostaa asunnon va-  
kuusarvoa. Tätä vakuusarvoa voidaan hyödyntää seuraavan asunnon hankkimi-  
sen vakuutena. (Vuokranantajat 2023.)

Mikäli asunnon vuokrausta tekee lyhytaikaisesti, voi tulla kyseeseen noudattaa  
laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta (2006/308) määrittämää matkustajailmoi-  
tusta. Laki ei ota suoraan kantaa, missä vaiheessa lyhytaikaisesti vuokraamista

katsotaan ammattimaiseksi toiminnaksi. Matkustajailmoituksella kerätään seuraavanlaiset tiedot:

- matkustajan nimi ja henkilötunnus tai syntymäaika ja kansalaisuus
- matkustajan mukana tulevan puolison ja lapsien tiedot
- matkustajan osoite
- maa, josta matkaaja tulee Suomeen
- matkustusasiakirjan numero sekä saapumispäivämäärä ja lähtöpäivä, mikäli tiedossa

Matkustajan on vahvistettava tiedot allekirjoituksellaan. Matkustajatietojen keräämistä käytetään yleisen järjestyksen ja turvallisuuden ylläpitämiseksi sekä mahdollisten rikostilanteiden selvittämiseen.

### 2.3 Asunnon hankkiminen

Asunto-osakekaupassa on kyse samaan aikaan arvopaperin ja irtaimen omaisuuden kaupasta. Kaupassa sovelletaan yleistä sopimuslainsäädäntöä sekä asuntokauppalakia. Rakentamisvaiheessa asuntokauppalaki koskee uuden asunnon kauppaa ja sen jälkeen käytetyn asunnon kauppaa, käsirahaa sekä kaupan osapuolten oikeuksia ja vastuita. (Kasso 2014, 198.)

Asunnon hankinta on sijoituksen onnistumisen kannalta olennainen tapahtuma. Haluttujen kohteiden kohdalla kaupankäynti on nopeaa ja on oltava valmis tekemään ostopäätös nopeasti. Tämän vuoksi asuntosijoituksen kohdalla ennakolta varautuminen on tärkeää. Asunnon myyjillä on erilaisia motiiveja myydä asunto ja tämän vuoksi pyydytyssä hinnassa voi olla mahdollisuus laskea. Hankalissa elämäntilanteissa, kuten eron yhteydessä tai omaisen menehdyttyä myynnin sujuminen on olennaisempaa kauppahinnan maksimoinnin sijaan. Sijoituksen tuottavuutta laskiessa alemman hinnan hankinta kuitenkin erottuu selkeästi. Taulukossa 2 on pelkistetty esimerkki kauppahinnan vaikutuksesta bruttovuokratuottoon.

Taulukko 2. Hankintahinnan vaikutus vuokratuottoon

|                                     |                            |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Asunnon hankintahinta               | 50 000 €                   | 45 000 €                   |
| Varainsiirtovero (2 %)              | 1000 €                     | 900 €                      |
| Hankintahinta yhteensä              | 51000 €                    | 45900 €                    |
| Vuokratuotto/kk<br>(Vuokra-vastike) | 350 €                      | 350 €                      |
| Vuokratuotto kaava                  | $((350*12) / 51000) * 100$ | $((350*12) / 45900) * 100$ |
| Vuokratuotto %                      | 8,24 %                     | 9,15 %                     |

Varainsiirtoverolaissa (1996/931 § 1:1) määritellään siitä, että kiinteistön ostajan on suoritettava hankinnastaan varainsiirtovero. Kiinteistökaupassa varainsiirtoveron suuruus on 4 % (1996/931 § 1:6) ja asunto-osakeyhtiön osakkeissa 2 % (1996/931 § 3:20). Vero suoritetaan myös asunto-osakeyhtiön osakkeisiin kohdistuvasta yhtiölainaosuudesta. Hallitus esittää tämän opinnäytetyön tekoprosessin aikana, että varainsiirtoveroon tulee muutoksia. Laki on tarkoitus tulla voimaan 2024 vuoden tammikuussa, mutta uusia prosentteja käytettäisiin takautuvasti jo hallituksen esityksen antamispäivästä 12.10.2023 alkaen. Muutoksen jälkeen kiinteistökaupan varainsiirtovero on 3 % ja asunto-osakkeissa 1,5 %. Varainsiirtoveron keventämisellä haetaan tehokkuutta asuntomarkkinoille. (Valtioneuvosto 2023.)

## 2.4 Rahoitus

Sijoittaessa asuntoihin on kyseessä huomattavan suuri sijoituspäätös verrattuna muihin sijoitusvaihtoehtoihin. Asuntoja myydään siten, että niissä on valmiiksi yhtiölainaa, jota lyhennetään rahoitusvastikkeen muodossa. Tällöin kauppaa käydään myyntihinnalla, minkä lisäksi ostaja ottaa vastattavakseen kyseiseen asuntoon kuuluvan rahoitusvastikkeen. Mikäli ostaja voi maksaa myyntihinnan suo-

raan, ei hänen tarvitse hankkia vakuuksia tai lainaa itse. Suomen Vuokranantajien (2023b) teettämän kyselyn mukaan yli puolet vastaajista kertoi taloyhtiölainan olevan enintään kymmenen prosenttia sijoitusasuntojen arvosta.

Asuntoja myydään myös velattomana, milloin kaupan hinta on suurempi, mutta tämän lisäksi ei tule rahoitusvastiketta. Velattoman asunnon hankkiminen suoraan on harvalla mahdollista, joten usein tarvitsee hankkia ulkopuolinen rahoitus. Heinäkuun 2023 lopussa kotitalouksien sijoitusasuntolainoja oli 8,6 mrd. euroa ja koko asuntolainakannan ollessa 106,9 mrd. euroa (Suomen Pankki 2023a). Sijoitusasuntolainojen osuus koko kotitalouksien asuntolainakannasta oli siis kahdeksan prosenttia.

## 2.5 Vastikkeet

Asunto-osakeyhtiössä osakkaat maksavat yhtiövastiketta, joka koostuu hoitovastikkeesta ja mahdollisesta rahoitusvastikkeesta. Yhtiövastikkeen suuruus on määriteltynä yhtiöjärjestyksessä ja siihen tehtävät muutokset päätetään yhtiökouksessa. Hoitovastikkeella katetaan kiinteistön ylläpitoon yleisesti kuuluvia kustannuksia. Ylläpitokustannukseksi lukeutuvat mm. lämmitys- ja jätekulut, huoltokustannukset, siivouskustannukset ja muut kiinteistöön liittyvät ylläpitokulut. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2022 keskimääräinen hoitovastike oli asunto-osakeyhtiöissä 4,8 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa (Tilastokeskus 2023).

Rahoitusvastike liittyy taloyhtiön nimissä otettujen lainojen lyhennyksiin. Esimerkiksi taloyhtiössä toteutettavan linjasaneerauksen rahoitus toteutetaan taloyhtiön nimissä ja osakkaat maksavat lainaa yleensä kuukausittaisella rahoitusvastikkeella. Myös uudiskohteissa rakennuttaja on neuvotellut kohteelle valmiiksi lainan taloyhtiön nimiin. Näin uudiskohdetta voinut myydä myyntihinnalla, joka on velattomasta hinnasta jopa 80 prosenttia. Heinäkuussa 2023 astunut lakimuutos rajoittaa jatkossa uudiskohteiden rahoitusosuuden maksimissaan 60 prosenttiin (Laki luottolaitostoiminnasta 2014/610 § 15:11a).

Hoitovastike on ylläpitämiseen liittyvää kulua ja se voidaan vähentää saaduista vuokratuloista. Verottajan ohjeen mukaan hoitovastikkeet saa vähentää niiltä

kuukausilta, kun vuokraustoiminta on aktiivista ja vähennys täytyy huomioida sen vuoden verotuksessa, kun ne on maksettu. Korjaus- ja rahoitusvastikkeiden eli pääomavastikkeen vähennyksen ajankohta riippuu niiden käsittelystä taloyhtiön kirjanpidossa. Mikäli vastikkeet on kirjanpidossa tuloutettu, voi myös pääomavastikkeen vähentää vuokratulosta. Mikäli pääomavastike on rahastoituna taloyhtiön kirjanpidossa, vastike lisätään asunto-osakkeen hankintamenuun ja huomioidaan luovutusvoittoa laskettaessa myyntitilanteessa. (Vero 2023a.)

## 2.6 Tuoton määräytyminen

Asuntosijoittamisessa tuottoa tulee kahdella tavalla; vuokratuottona ja arvonnou- suna. Jotta saadaan laskettua toiminnasta saatava verotettava tuotto, täytyy tu- loista ottaa vähennyskelpoiset kustannukset huomioon. Vähennyskelpoisia kus- tannuksia ovat lähtökohtaisesti sijoituksesta aiheutuneet kustannukset. Asuntoon tehtyjen remonttien laatu riippuu siitä, missä vaiheessa niiden vähentäminen on mahdollista verotuloista.

Sijoitusasuntoon tehtävät remontit ovat joko vuosikorjausta tai perusparannusta. Vuosikorjaukseksi lasketaan omaisuuden palauttamista alkuperäistä vastaavaan kuntoon ja tämä tarkoittaa esimerkiksi seinien pintakäsittelyä, kodinkoneen päi- vittämistä tai keittiönkaappien uusimista. Vuosikorjauskulut voidaan vähentää vuokratulosta sinä vuonna, kun on ne maksanut. (Vero 2023b.)

Perusparannusta tehdessä huoneistoa korjataan niin, että siitä tulee tasokkaampi tai sitä laajennetaan. Tällöin huoneisto muutetaan alkuperäistä parempaan kun- toon. Perusparannusta ovat esimerkiksi parvekelasien asennus ja kiinteistön sähköjärjestelmien korjaus ja parannus. Perusparannusmenojen kulut voidaan poistaa seuraavan kymmenen vuoden aikana tasapoistoina. Mikäli perusparan- nusmenoista jää poistamatta kuluja, lisätään vähentämättä jäänyt osa huoneiston hankintahintaan myyntitilanteessa. Vaihtoehtoisesti tasapoiston voi jättää hyö- dyntämättä ja lisätä perusparannusmenot kokonaisuudessaan huoneiston han- kintahintaan. Huomionarvoista on, että mikäli heti asunto-osakkeen hankinnan jälkeen aloittaa remontin, eikä kohteessa ollut voimassa olevaa vuokrasopimusta

niin kustannukset lisätään aina hankintahintaan. Merkitystä ei ole sillä onko kyseessä perusparannus vai vuosikorjaus. (Vero 2023b.)

Vuokra-asuntoon tehtyjen irtaimen omaisuuden hankinnat voidaan vähentää verotulosta. Alle 1200 euron hankinta tai enintään taloudelliselta käyttöältään 3 vuotta oleva irtain voidaan poistaa kertakuluna. Mikäli hankinta on yli 1200 euroa ja sen taloudellinen käyttöikä on yli 3 vuotta, siitä voidaan tehdä 25 % vuosittainen poisto. (Vero 2022a.)

Mikäli sijoitusasuntoa vuokrataan kalustettuna, voidaan kalusteista tehdä huoneistokohtainen vähennys. Kalustetussa huoneessa tai yksiössä vähennys on 40 euroa kuukaudessa, suuremmasta huoneistosta enintään 60 euroa kuukaudessa. Veroilmoituksella voi myös tehdä vähennyksen todellisten kulujen mukaan. (Vero 2020b.)

Sijoitusasuntoon hankittu laina on tulonhankkimislainaa. Lainasta kertyvät korot ja muut lainanhoidolliset kustannukset ovat verotuksessa vähennyskelpoisia. Lainaan liittyvät kustannukset vähennetään verotettavista pääomatuloista, eikä vähennystä tehdä vuokratulojen ilmoituslomakkeella. (Vero 2020a.)

### 3 ASUNTOSIJOITTAMINEN YKSITYISENÄ

#### 3.1 Omistuksen hallinta

Sijoitusasunnon hankkiminen onnistuu muiden sijoitustapojen mukaan yksityisenä henkilönä. Silloin vaadittava paperityö on huomattavasti pienempi, kun vällisiä lisätöitä ei teetä yrityksen mukana tuomat lisävelvoitteet. Taulukko 3 mukaisesti henkilöverotuksessa vuonna 2021 vuokratuloja saaneita oli melkein 310 000 henkilöä ja heidän keskivuokratuotot olivat hieman yli 5200 euroa.

Taulukko 3. Vuokratulot osakehuoneistosta vuonna 2021 (Vero 2023e)

|  | Yhteensä            |                   |
|--|---------------------|-------------------|
|  | Tuloluokka yhteensä |                   |
|  | Summa, euroa        | Saajien lukumäärä |
| 2021                                   |                     |                   |
| 5.1.3.1 Vuokratulot osakehuoneistoista | 1 605 074 760       | 307 681           |

Suomen Vuokranantajien (2023b) toteuttamassa kyselyssä vastaajista noin 92 prosenttia kertoi sijoittavansa vain yksityisenä. Samassa kyselyssä vuokra-asuntojen määräksi yli puolet vastaajista ilmoittivat 1–2 asuntoa. Tästä johtopäätöksenä pystynee vetämään sen, ettei pienimuotoiseen sijoittamiseen yhtiön perustamista ole pidetty järkevänä ratkaisuna.

#### 3.2 Rahoituksen hankkiminen

Suomen Vuokranantajien (2023b) kyselyn mukaan vain reilu viisitoista prosenttia vastaajista kertoi sijoitusasuntojen olevan täysin velattomia. Kun huomioitiin sijoitusten taloyhtiölainat ja pankkilainat, yhteensä yli viidenkymmenen prosentin velkavipua käyttivät kaksi viidestä vastaajasta.

Sijoitusasuntolainojen hinta koostuu viitekorosta, marginaalista ja lainan nosto- ja hoitokuluista. Yleisin viitekoroko on euribor-korko ja se nousi vuonna 2022 ensimmäisen kerran yli nollatason sitten vuoden 2016 (Suomen Pankki 2023b). Lainan hinta on ollut hyvin edullista viimeisimmät vuodet mikä on lisännyt sen käyt-



tökiinnostusta entisestään. Pankit ovat myönteisiä lainoittamaan asuntosijoittamista, mutta ne arvioivat riskisyyden mukaan tapauskohtaisesti minkälaisen lainatarjouksen tarjoavat.

Suomen Vuokranantajien julkaiseman ja Suomen Rahatiedon teettämän selvityksen mukaan syyskuussa 2023 todellinen kokonaiskorko sijoitusasuntolainassa vaihteli 4,89 prosentin ja 5,58 prosentin välillä. Esimerkissä taustatietona oli hyväkuntoinen sijoitusasunto pääkaupunkiseudulla, 150 000 euron lainalla ja 25 vuoden lyhennysohjelmalla missä lyhennys puolivuositain. (Suomen Vuokranantajat 2023a.)

### 3.3 Verotus

Sijoittaessa asuntoihin yksityisenä verotus muodostuu kahdesta elementistä. Asunnon hankintatilanteessa maksettavaksi tulee varainsiirtovero ja sekä vuokratuottoa että myynninluovutusvoittoa käsitellään pääomatuloverotuksen mukaisesti. Vuokratuotto ja asunnon myynnistä saatava luovutusvoitto ovat henkilöverotuksessa pääomatulona verotettavaa tuloa. Pääomaverokanta on 30 % 30 000 euron saakka, ylittävältä osalta osuudelta 34 %. (Tuloverolaki 30.12.1992/1535 § 1:124.)

Mikäli vuokraus on kustannusten vuoksi aiheuttanut tappiota, voi vuokraustoiminnan tappion vähentää muista pääomatuloista. Jos muita pääomatuloja sen sijaan ei ole, muodostuu pääomatulolajin alijäämä. Tappiota ei voida vähentää seuraavien vuosien vuokratuloista, vaan verohallinto vähentää tappiosta 30 prosenttia alijäämähyvityksenä ansiotulojen veroista. Alijäämähyvityksen maksimimäärä on 1400 euroa. Mikäli alijäämähyvitys on isompi kuin sallittu enimmäismäärä, muodostuu jäljelle jäävästä osuudesta pääomatulolajin tappio. Pääomatulolajin tappion voi vähentää seuraavien 10 vuoden aikana kertyneistä pääomatuloista. Havainnollistava esimerkki taulukko 4. (Vero 2023c.)

Taulukko 4. Alijäämähyvitys ja pääomatulolajin tappio

| Tulot ja vähennykset               | Euroa                   |
|------------------------------------|-------------------------|
| Villen pääomatulot                 | 3000 €                  |
| -tulonhankkimismenot               | -2000 €                 |
| -tulonhankkimisvelan korot         | -6000 €                 |
| = Villen pääomatulojen alijäämä    | -5000 €                 |
| = Alijäämähyvitys on 30 % x 5000 € | -1500 €                 |
| Pääomatulolajin tappio             | 1500 € - 1400 € = 100 € |

## 4 ASUNTOSIJOITTAMINEN YRITYKSENÄ

### 4.1 Omistuksen hallinta

Mikäli sijoitustoimintaa tekee osakeyhtiön kautta, tulee lakisääteisiä velvoitteita vastattavaksi. Osakeyhtiö perustetaan kaupparekisteriin perustusilmoituksella, minkä yhteydessä toimitetaan laadittu yhtiöjärjestys, osakkeiden määrä ja mahdollinen osakepääoman määrä. Nykyisin osakepääoman asettaminen ei ole pakollista. (Ossa 2020, 83.)

Uuden osakeyhtiön omistaja voi kerryttää yhtiön pääomaa siirtämällä yksityisvarojaan yhtiölle pääomasijoituksena tai velkana. Pääomasijoitus voidaan tehdä rahana tai sijoittamalla muuta omaisuutta yhtiöön. Sijoittamalla omaisuutta yhtiöön kyseessä on apporttiomaisuuden siirto ja silloin realisoituu henkilöverotuksessa luovutusvoittoverotus. Vastaavasti osakeyhtiön täytyy maksaa tästä omaisuudesta varainsiirtovero, mikäli siinä on kyse arvopaperista tai kiinteistöstä. (Veronmaksajat 2022.)

Pääomasijoituksen voi tehdä sijoitetun vapaan pääoman rahastoon eli SVOP-rahastoon. SVOP-sijoitus kuuluu omaan pääomaan ja näin ollen se lasketaan mukaan yhtiön nettovarallisuutta laskettaessa. SVOP-sijoitus on aina vastikkeeton, joten yritys ei voi maksaa korkoa sijoituksen tehneelle. (Osakeyhtiölaki 2006/624 § 8:1.) SVOP-sijoituksen palautus on lähtökohtaisesti veronalaista tuloa, mutta mikäli sijoitus palautetaan alle kymmenessä vuodessa sijoituksen tehneelle, on se veroneutraali (Tuloverolaki 1992/1535 § 2:45a).

Yritykseen sijoittamiseksi voidaan tehdä sopimus pääomalainasta. Pääomalainaa pidetään verotuksessa vieraana pääomana, mutta arvioitaessa oman pääoman menettämistä johtuvaa ilmoitusvelvollisuuden tarpeellisuutta voidaan pääomalainaa katsoa omaksi pääomaksi. Pääomalainaa ei kuitenkaan katsota omaan pääomaan yhtiön nettovarallisuutta laskettaessa. (Viitala 2018, 89–90, 92.)

Yrityksen hallintaan kuuluu olennaisena osana kirjanpidon hoitaminen. Kirjanpidon pohjalta yritys hoitaa verotettavan tulon ja arvonlisäveron ilmoittamisen. Kirjanpidon ja tilinpäätöksen voi tehdä yrittäjä itse tai ulkoistaa sen kirjanpitäjälle. Oikeaoppisen kirjanpidon tekemiseksi kuitenkin ulkoistaminen voi olla järkevää, koska sääntelyt muuttuvat ja ajantasaisen lainsäädännön mukana pysyminen on työlästä. Mikäli asuntosijoittaminen keskittyy kohteiden ostamiseen ja niiden vuokraamiseen, ei kirjanpidollinen työ ole erityisen suuri. Silloin ulkoistettukin kirjanpito on hintatasoltaan maltillinen, kun tositteita ei ole paljon. Jos asuntosijoittaminen keskittyy aktiiviseen remppaamiseen, tulee tapahtumia enemmän. Kirjanpidon ulkoistaminen onnistuu kuukausi- ja tuntihinnoiteltuna palveluna.

Mikäli yrityksen kokorajat täyttyvät, täytyy lisäksi suorittaa yrityksen tilinpäätökselle tilintarkastus. Tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta, mikäli vain yksi seuraavista rajoista ylittyy:

- Taseen loppusumma yli 100 000 euroa.
- Liikevaihto tai vastaava tuotto yli 200 000 euroa.
- Palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä.

Mikäli kokorajoista vähintään yksi täyttyy kahtena tilikautena peräkkäin, tulee tilintarkastusvelvollisuus voimaan. Myös yhtiöjärjestyksen edellyttäessä tilintarkastus on tehtävä vaikkei kokorajat ylittyisikään. (Patentti- ja Rekisterihallitus 2022.)

#### 4.2 YEL-velvollisuus

Yrittäjänä vastataan itse oman eläkkeen kertymisestä ja ehtojen täytyessä tulee velvollisuus YEL-vakuutuksesta eli yrittäjän eläkevakuutuksesta. YEL-velvollisuuden ehdot ovat seuraavat:

- Olet 18–67-vuotias yrittäjä.
- Työskentelet yrityksessä.
- Yritystoiminta on kestänyt neljä kuukautta.
- Arvioitu työtulon on vähintään 8575,45 euroa vuodessa (2023).

Lain mukaan työtulon arvo lasketaan sen mukaan, mitä yrittäjän työpanoksen todellinen arvo on. Arvo määritellään sen mukaan, mitä toinen vastaavilla ammatillisilla pätevyyksillä työskentelemällä saisi korvaukseksi vastaavasta työstä. Se minkä verran yrittäjä nostaa yrityksestään palkkaa ei siis vaikuta tämän työtulon laskemiseen. (Eläketurvakeskus 2023.) Asuntosijoittamista sivutoimisesti tekevä ei tule YEL-velvollisuus täyteen, mutta toiminnan laajentuessa ja työpanoksen kasvaessa voi velvollisuus täytyä.

#### 4.3 Rahoituksen hankkiminen

Yritystoiminnan rahoittamiseen käytetään useimmiten henkilökohtaisen sijoituksen lisäksi vierasta pääomaa. Vierasta pääomaa voi hankkia eri tavoilla, mutta yleisemmin siihen käytetään pankista saatavaa lainaa. Asuntosijoittaminen on yritystoimintana sen kaltaista, mihin kuuluu olennaisena osana ison velkapääoman käyttäminen. Yksityisenä sijoittajana lainaa ottaessa on vastuussa henkilökohtaisesti takaisinmaksunveloitteen kanssa, mutta osakeyhtiössä vastuu rajautuu lähtökohtaisesti yritykseen.

Osakeyhtiön rajatun vastuun vuoksi rahoitusta hankkiessa pankki luotottaa lainan riskisyyden perusteella. Mikäli yritys on toiminut pitkään, voi se todistaa vakautensa ja tuottavuutensa valmistuneiden tilinpäätösten perusteella (Leppiniemi 2009,190). Uuden yrityksen kohdalla ei toimintahistoriaa ole esittää pankille, minkä vuoksi lainan saaminen voi olla haastavaa ja kallista.

Konkreettisisessa esimerkissä vuosikymmenen takaa samasta pankista lainaa haikiessa samaan aikaan, oli tarjottu marginaali yksityiselle henkilölle 1,35 % ja yritykselle 1,75 % (Orava & Turunen 2013, 215). Osakeyhtiön ottaman asuntolainan marginaali voi olla kuitenkin muutamankin prosentin, kun kuluttajilla se on keskimäärin prosentin. Mikäli euribor 12kk on 4,1 % ja lisäksi tulee vielä esimerkiksi 2,5 % marginaali nousee kokonaiskorko melko suureksi. Mikäli yleinen korkotaso lähtee nykyisestään takaisin laskun, voi kokonaiskorkokustannuskin laskea maltillisemmalle tasolle myös yrityksenä sijoittaessa. Marginaalista tulee myös edullisempaa siinä vaiheessa, kun yrityksen luvuissa on todisteet kannattavasta liiketoiminnasta.

Silloin kun tekee yrityksen kautta sijoitusta, voi olla järkevää harkita uudiskohteisiin sijoittamista. Mikäli henkilökohtaisella sijoituksella on saanut yritykseen kerättyä tarpeeksi pääomaa myyntihinnan maksamiseksi, ei tarvitse lähteä hankkimaan pankkilainaa erikseen osakeyhtiötä varten. Uudiskohteiden lainamargiinaali on myös useimmiten edullisempi kuin mitä aloittavana yrityksenä on mahdollista pankista saada sovittua.

#### 4.4 Verotus

##### 4.4.1 Arvonlisävero

Suomen arvonlisäverolaki määrittää, että mikäli myynti tapahtuu liiketoiminnan muodossa, on se lähtökohtaisesti arvonlisäverollista (AVL 1501/1993 § 1:1). Arvonlisäverolain poikkeuksen mukaan pitkäaikainen vuokraustoiminta on kuitenkin vapautettu tästä velvollisuudesta (AVL 1501/1993 § 4:27). Mikäli vuokraustoiminnassa on kyse hotelli- ja leirintäaluetoiminnasta tai niihin verrattavasta majoitustoiminnasta voi arvonlisävelvollisuus kuitenkin tulla kyseeseen (AVL 1501/1993 § 4:29.3). Arvioitaessa lyhytaikaisen vuokrauksen arvonlisäverovelvollisuutta otetaan huomioon se, katsotaanko toiminnan edellyttävän liiketoiminnallisen laajuuden. Satunnainen tai pienimuotoinen lyhytaikaisuokraus ei ole automattisesti majoitustoiminnaksi katsottavaa liiketoimintaa. Toiminnan laajuutta arvioidaan vuokrattavia huoneistojen määrän lisäksi myös sillä, harjoitetaanko vuokraustoimintaa ammattimaisesti.

Arvonlisävelvollisuuslaki mahdollistaa myös tietyillä edellytyksillä hakeutumaan omaehtoisesti vuokraustoiminnasta arvonlisävelvolliseksi. Edellytyksenä on se, että arvonlisäverovelvolliseksi hakeudutaan ja huoneistoa käytetään sen jälkeen vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Vapaaehtoisesti arvonlisävelvolliseksi hakeutumisella mahdollistaa kulujen arvonlisäveron osuuden vähennysoikeuden. Mikäli vuokrasopimus ei sisällä arvonlisäveroa, ei myöskään huoneistoon aiheutuneiden kustannusten arvonlisäveron osuus ole vähennyskelpoista kulua. (AVL 1501/1993 § 4:30.)

#### 4.4.2 Yritysverotus

Osakeyhtiö maksaa tehdystä tuloksestaan yhteisön tuloveroprosentin mukaan veroja. Yhteisöt ovat itsenäisiä verovelvollisia, joten sillä ei ole suoranaista vaikutusta osakkaan verotukseen. Osakeyhtiön tuloveroprosentti on ollut vuodesta 2014 saakka 20 prosenttia. Verotettavaan tulokseen vaikuttavat mahdolliset aiempien verovuosien vahvistetut tappiot. Mikäli yrityksen verotettava tulo on vähintään 50 000 euroa, tulee maksettavaksi myös Yleisradiovero. Yleisradiovero on vähintään 140 euroa ja lisäksi 0,35 % 50 000 euron ylittävältä osalta. Yleveron enimmäismäärä on 3000 euroa vuodessa. (Vero 2022c.)

Verojen maksaminen perustuu ennakkoveroihin, joita maksetaan edellisen verotuksen tietojen pohjalta. Uuden yrityksen kohdalla ei vertailuarvoa ole saatavilla, joten silloin tulos perustuu arvioon. Mikäli ennakkoveroja on maksettu liian paljon, yhteisö saa veronpalautusta. Kun taas ennakkoveroja on maksettu liian vähän ennakkoon, täytyy niitä suorittaa jälkikäteen jäännösverona. (Vero 2023d.)

Osakeyhtiön tehdessä tappiota verovuoden aikana, voidaan ne vähentää tulevien vuosien verotuksessa. Vahvistettu tappio vähennetään seuraavan kymmenen vuoden aikana kertyneistä voitollisista tuloksista. Vahvistettujen tappioiden vähentäminen tulee Verohallinnolta automaattisesti eikä sitä tarvitse erikseen itse ilmoittaa. Tappioiden vähennysoikeus voidaan menettää, mikäli omistajuudessa tulee isoja muutoksia. Rajat ylittävät muutokset ovat, kun tappiollisen vuoden aikana tai sen jälkeen omistajuudessa on vaihtunut yli puolet omistajista suoraan tai välillisesti muuna kuin testamentin tai perinnön vuoksi. Raja ylittyy myös, mikäli omistajissa on yhteisö, joka omistaa vähintään 20 prosenttia yrityksen osakkeista ja sen omistajissa tapahtuu muutos yli puolten osakkeiden määrästä. Tapauskohtaisesti on mahdollista hakea poikkeuslupaa verottajalta omistajanvaihdoksesta huolimatta. (Vero 2021.)

#### 4.4.3 Yrittäjän verotus

Yrittäjän on mahdollista nostaa tehdystä työstään korvausta palkkana. Palkan nostaminen on yritykselle kuluja, joten tässä tapauksessa palkkakustannusten

osuudesta ei ole maksettava yhteisöntuloveroa. Palkan nostamisen kannattavuus riippuu useasta asiasta ja sitä on tarkasteltava aina tapauskohtaisesti.

Yrittäjänä on mahdollista nostaa yrityksestä myös verovapaita korvauksia. Nämä korvaukset ovat yrityksen tuloverotuksessa vähennyskelpoista kulua, mutta henkilökohtaisessa verotuksessa verovapaata. (Vero 2022b.) Asuntosijoittamisessa perusteltava työmatka voisi olla esimerkiksi osallistuminen toisella paikkakunnalla olevaan taloyhtiön kokoukseen.

Päivärahalla kompensoidaan työmatkan aiheuttaman ruokailukustannusten kasvamista. Päivärahan ehtona on, että työntekeksen paikka on vähintään 15 kilometrin etäisyydellä työpaikasta tai asunnosta, riippuen siitä mistä matka on tehty. Lisäksi työntekeksen paikka on oltava näistä molemmista vähintään 5 kilometrin etäisyydellä. Työmatkan enimmäiskeston mukaan maksettava enimmäismäärä menee vuonna 2023 seuraavasti:

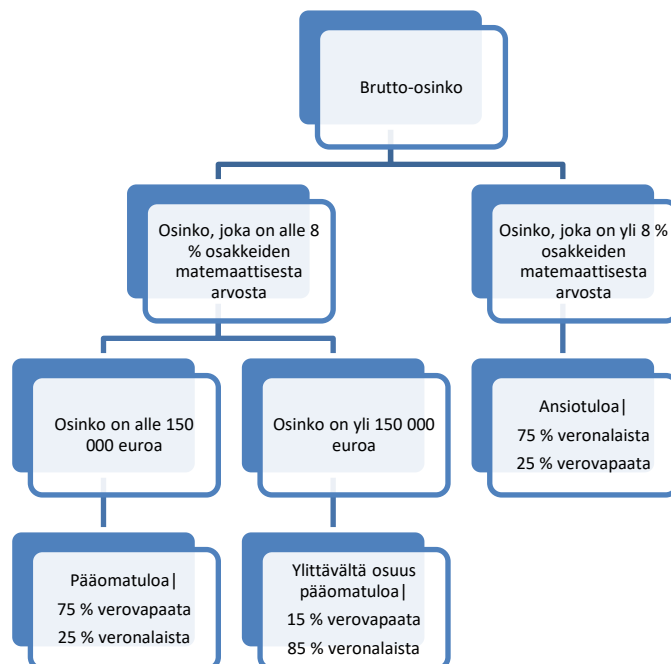
- Työmatka yli 6 tuntia (osapäiväraha) 22 euroa
- Työmatka yli 10 tuntia (kokopäiväraha) 48 euroa
- kun matka ylittää täyden vuorokauden
  - vähintään 2 tunnilla 22 euroa
  - yli 6 tunnilla 48 euroa
- Mikäli matkavuorokautena työmatkaan sisältyy ilmainen ruoka, päiväraha puolitetaan. Kokopäivärahaan vaikuttaa kaksi lämmintä ateriaa ja osapäivärahaan yksi lämmin ateria.

Mikäli liiketoiminnassa yrittäjä käyttää henkilökohtaisessa omistuksessa olevaa autoa voi yrityksestä laskuttaa verottomana myös kilometrikorvauksia. Vuonna 2023 verohallinnon määrittämä on 53 senttiä kilometriltä. Kilometrikorvauksen hyödyntäminen edellyttää matkalaskun laatimista. Matkalaskusta on käytävä ilmi matkan tarkoitus ja sen peruste liiketoiminnan liittyvänä kuluna ajetun kilometrin lisäksi. (Vero 2022b.)



Yrityksen ollessa itsenäinen verovelvollinen, on yhteisön tuloveron jälkeen jäljelle jäävä nettovoitto-osuus. Tämä nettovoitto ei kuitenkaan vielä ole yrityksen omistajan omaisuutta, vaan sen nostaminen vaatii vielä erillisen veroportaan. Yrityksestä varojen nostaminen tapahtuu pääsääntöisesti osinkoina. Mikäli yritykseen on tehnyt pääomasijoituksia, on niiden nostaminen verovapaata edellytysten täytyessä.

Osakeyhtiön jaettava osinko lasketaan nettovarallisuuden mukaan ansiotulo- ja pääomatulo-osuuksina. Pääomatulona verotettava osinko verotetaan 25 % osuudesta pääomatuloverotuksen mukaisesti ja loput 75 % on verovapaata, kun jaettava osinko vastaa yrityksen matemaattiselle arvolle laskettua 8 % osuutta ja on enintään 150 000 € vuodessa. Yli 150 000 € rajan ylittävä pääomatulo-osinko verotetaan 85 % pääomatulona ja loput 15 % on verovapaata. Jaettavan osingon ollessa yli 8 % yhtiön matemaattisesta arvosta on se 75 % veroalaista ansiotuloa ja 25 % verovapaata tuloa. (Ossa 2020, 212.)



## 5 LASKELMAT

Mikäli halutaan vertailla kannattavuutta kahden omistustavan välillä, täytyy laskea rahan kertymisen polku omistajan käytettävissä olevaksi omaisuudeksi. Mikäli vuokraustoimintaa tekee yksityisenä, tulee verojen maksu heti ajankoh- taiseksi ja jäljelle jäävä nettotuotto on käytettävissä uusiin sijoituksiin tai vapaasti omaan kulutukseen. Yrityksen kautta sijoittaessa tilikauden tuloksen mukaan maksetaan vero, mutta tämä jäljelle jäävä netto-osuus on käytettävissä vain yri- tyksen varallisuuden kasvattamiseen. Mikäli tätä tuottoa haluaa hyödyntää yrittä- jän omiin kulutuksiin, täytyy se nostaa yrityksestä pois.

### 5.1 Esimerkkilaskelma 1

Sijoitustoiminta on pienimuotoista. Omistettavia asuntoja on 2 kpl ja nämä ovat pitkäaikaisessa vuokrauksessa. Laskelmassa otetaan huomioon asunnon vuok- rauksen aiheuttamia kustannuksia kertaalleen, mutta oletetaan että vuokralaiset pysyvät seurantajakson ajan. Asunnot ovat velattomilta hinnoiltaan 75 000 € ja 50 000 €. Vuokratuotto asunnoissa on 8 %, eli vuosittainen vuokratuotto on yh- teensä 10 000 €.

Asuntoihin on hyödynnetty 60 % velkavipua ostotilanteessa. Yksityisen omistuk- sen lainan kokonaiskorko on 5 % ja osakeyhtiön kokonaiskorko 6,5 %, mutta lai- nan koron oletetaan laskevan seuraavina vuosina. Lainasopimus on molemmilla 25 vuotta ja lyhennystapa tasalyhennys. Kirjanpidon hinnaksi arvioidaan 600 € vuosi, kun tositemäärä on vuositasolla pieni ja se ostetaan tuntihintaisena palve- luna.

| 1 vuosi                            | Yksityinen omistus | Osakeyhtiö omistus |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vuokratuotto                       | 10 000 €           | 10 000 €           |
| Lainan määrä                       | 75 000 €           | 75 000 €           |
| Lainan kokonaiskorko               | 5 %                | 6,5 %              |
| Korko 1. vuotena                   | 3750 €             | 4875 €             |
| Vuokrauskustannukset ja kirjanpito | 300 €              | 900 €              |

|                           |               |              |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Vuokratuotto ennen veroja | 5950 €        | 4225 €       |
| Veron osuus               | 1785 € (30 %) | 845 € (20 %) |
| Nettovuokratuotto         | 4165 €        | 3380 €       |
| Lainan lyhennys           | 3000 €        | 3000 €       |
| Kassavirta                | 1165 €        | 380 €        |

| 2 vuosi                   | Yksityinen omistus | Osakeyhtiö omistus |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Vuokratuotto              | 10 000 €           | 10 000 €           |
| Lainan määrä              | 72 000 €           | 72 000 €           |
| Lainan kokonaiskorko      | 4 %                | 5,5 %              |
| Korko 2. vuotena          | 2880 €             | 3960 €             |
| Kirjanpito                | -                  | 600 €              |
| Vuokratuotto ennen veroja | 7120 €             | 5440 €             |
| Veron osuus               | 2136 € (30 %)      | 1088 € (20 %)      |
| Nettovuokratuotto         | 4984 €             | 4352 €             |
| Lainan lyhennys           | 3000 €             | 3000 €             |
| Kassavirta                | 1984 €             | 1352 €             |

| 3 vuosi                   | Yksityinen omistus | Osakeyhtiö omistus |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Vuokratuotto              | 10 000 €           | 10 000 €           |
| Lainan määrä              | 69 000 €           | 69 000 €           |
| Lainan kokonaiskorko      | 3 %                | 4,5 %              |
| Korko 3. vuotena          | 2070 €             | 3105 €             |
| Kirjanpito                | -                  | 600 €              |
| Vuokratuotto ennen veroja | 7930 €             | 6295 €             |
| Veron osuus               | 2379 € (30 %)      | 1259 € (20 %)      |
| Nettovuokratuotto         | 5551 €             | 5036 €             |
| Lainan lyhennys           | 3000 €             | 3000 €             |
| Kassavirta +/-            | 2551 €             | 2036 €             |

Kolmen vuoden sijoituksen jälkeen lainaa on lyhennetty 9000 € molempien omistajien tapauksessa. Yksityisenä lisäksi kassavirtaa on kertynyt 1165 € + 1984 € + 2551 € = 5700 €. Osakeyhtiön kassaan on kertynyt 380 € + 1352 € + 2036 € = 3768 €. Tämä osakeyhtiön varallisuus ei ole käytettävissä yrittäjän henkilökohtaiseen elämään, kun taas yksityisesti hankittu kassavirta on. Molemmissa tapauksissa kassaan jäänyt varallisuus on käytettävissä uutta sijoitusta varten. Laskelmasta voidaan päätellä, että kahden asunnon vuokraustoiminnassa kirjanpidon kustannusten ja kalliimman rahoituksen vuoksi tuotto jää osakeyhtiöllä jälkeen.

## 5.2 Esimerkkilaskelma 2

Asuntosijoitustoimintaa on alkuun tehty kahdella asunnolla esimerkki 1 mukaisesti. Neljäntenä vuotena salkkuun ostetaan lisäksi yksi remontoitava kohde 60 % velkavipua hyödyntäen. Yksityisen omistuksen lainan kokonaiskorko on 3 % ja osakeyhtiön kokonaiskorko 4,5 %. Remontoitava asunto ostetaan vuoden aikana ja myynti tapahtuu 6kk sisällä ostotapahtumasta. Asunnon hankintahinta on 90 000 € ja myydessä asunnosta saadaan 120 000 €. Remonttiin käytettyihin materiaaleihin ja ulkopuolisiin palveluihin menee remontissa 14 000 €. Myyntikustannukset lisäksi 4000 €.

| Remonttikohde             | Yksityinen omistus | Osakeyhtiö omistus |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Hankintahinta             | 90 000 €           | 90 000 €           |
| Kustannukset              | 18 000 €           | 18 000 €           |
| Myyntihinta               | 120 000 €          | 120 000 €          |
| Lainan määrä              | 54 000 €           | 54 000 €           |
| Koron määrä               | 810 €              | 1 215 €            |
| Myyntivoitto ennen veroja | 11 190 €           | 10 785 €           |
| Veron osuus               | 3 357 € (30 %)     | 2 157 € (20 %)     |
| Myyntivoitto netto        | 7 833 €            | 8 628 €            |

| 4 vuosi      | Yksityinen omistus | Osakeyhtiö omistus |
|--------------|--------------------|--------------------|
| Vuokratuotto | 10 000 €           | 10 000 €           |
| Lainan määrä | 66 000 €           | 66 000 €           |

|                           |               |               |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Lainan kokonaiskorko      | 3 %           | 4,5 %         |
| Korko 4. vuotena          | 1980 €        | 2970 €        |
| Kirjanpito                | -             | 600 €         |
| Vuokratuotto ennen veroja | 8020 €        | 6430 €        |
| Veron osuus               | 2406 € (30 %) | 1259 € (20 %) |
| Nettovuokratuotto         | 5614 €        | 5144 €        |
| Lainan lyhennys           | 3000 €        | 3000 €        |
| Kassavirta +/-            | 2614 €        | 2144 €        |

|                    |                    |                    |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| 4 vuosi yhteensä   | Yksityinen omistus | Osakeyhtiö omistus |
| Myyntivoitto netto | 7833 €             | 8628 €             |
| Vuokra kassavirta  | 2614 €             | 2144 €             |
| Yhteensä           | 10 447 €           | 10 772 €           |

Kun tuottoa tulee remonttikohteen ansiosta hieman enemmän vuositasolla, hyötyy yritys alemmasta verotuksesta. Neljännen vuoden esimerkissä vuoden päätteeksi uusia sijoituksia varten yrityksellä olisi käytettävissä hieman enemmän varallisuutta. Yksityisen omistuksen alin rivi on henkilön käytettävissä varallisuutta myös henkilökohtaiseen kulutukseen, kun taas yrityksen tapauksessa se olisi vielä yrityksen varallisuutta.

Edellä lasketuista esimerkeistä käy ilmi, että mikäli sijoitustoiminta on pienimuotoista ei osakeyhtiön kautta sijoittaminen tuo hyötyä. Lainarahan kalliimpi hinta ja kirjanpidon mukana tuomat kustannukset kaventavat eroa jäljelle jäävälle tuotolle. Ero on selvä yksityisen omistuksen eduksi, eikä tämän vuoksi hyödytä laskea miten kävisi, kun tuottoja kotiuttaisi yrittäjälle.

### 5.3 Esimerkkilaskelma 3

Seuraavassa esimerkissä selvitetään sitä, kun sijoitustoiminta on kasvanut huomattavasti isommaksi. Laskelmissa otetaan huomioon myös se, kun osakeyhtiön tuottoja kotiuttaa omistajan käytettäväksi.

Asuntojen yhteenlaskettu markkinahinta on 1,8 miljoonaa euroa. Asuntojen velkavipu on 40 % ja näin ollen velkaa on 720 000 €. Velan korko yksityisen omistuksena on 3,5 % ja osakeyhtiöllä 5 %. Vuokratuotto asuntosalussa on keskimäärin 7 %. Yle-veron osuutta ei laskelmassa huomioida.

|                           | Yksityinen omistus | Osakeyhtiö omistus |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Vuokratuotto              | 126 000 €          | 126 000 €          |
| Lainan määrä              | 720 000 €          | 720 000 €          |
| Lainan kokonaiskorko      | 3 %                | 4,5 %              |
| Koron määrä vuodessa      | 21 600 €           | 32 400 €           |
| Muut kulut yhteensä       | 10 000 €           | 10 000 €           |
| Vuokratuotto ennen veroja | 94 400 €           | 83 600 €           |

Vuokratuotto ennen veroja yksityisellä omistajalla on 94 400 €. Tästä veroja menee 30 000 euroon asti 30 %, sen ylittävältä osuudelta 34 %.

$$30\,000 \times 30\% = 9\,000 \text{ € ja } 64\,400 \times 34\% = 21\,896 \text{ €}$$

Yhteensä yksityisenä omistajana veroja menee 30 896 € ja nettotuotto 63 504 €.

Osakeyhtiön tapauksessa lasketaan ensin 20 % yhteisövero.

$83\,600 \times 20\% = 16\,720 \text{ €}$ . Yrityksen nettotulos on 66 880 €. Yrityksen nettotulos on suurempi kuin yksityisen omistajan verojen jälkeen oleva tuotto. Tämä tarkoittaa, että yritys pystyy sijoittamaan uudelleen isomman pääoman edelleen. Mikäli yrittäjä haluaisi nostaa nettotuloksen ulos osinkoina, laskettaisiin se seuraavasti.

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Asuntojen arvo   | 1 800 000 € |
| Velan määrä      | 720 000 €   |
| Nettovarallisuus | 1 080 000 € |

Yrityksen nettovarallisuus on 1 080 000 €. Mikäli yritys jakaa osinkoa enintään 8 prosenttia nettovarallisuudestaan, on se 75 % verotonta ja 25 % pääomatulona verotettavaa tuloa. Yrityksen nettovarallisuudesta 8 % 86 400 €, mutta jaettava nettotulos on 66 880 € eli jaettava osinko on kokonaan huojennettua osinkoa.

$$66\,880 \times 75\% = 50\,160 \text{ €}$$

$66\,880 \times 25\% = 16\,720 \text{ €}$  ja veroja tästä menee  $16\,720 \times 30\% = 5\,016 \text{ €}$ .  
Netto-osinko yrittäjälle on  $66\,880 \text{ €} - 5\,016 \text{ €} = 61\,864 \text{ €}$ .

Laskelman perusteella yrityksen kautta sijoittaminen olisi järkevää, mikäli tuotot sijoitetaan uudelleen. Mikäli tuotot halutaan nostaa yksityiseen kulutukseen, oli esimerkin tapauksessa kannattavampi omistaa yksityisenä. Sijoitustapaukset eivät kuitenkaan ole näin yksinkertaisia ja vaihtuvia muuttujia on paljon. Yrityksen kautta sijoittaminen voi mahdollistaa etuja, mitä yksityisenä ei pääsisi hyödyntämään. Tämän vuoksi tarkempi tutkiminen on aina tarpeellista sijoittajan tavoitteiden ja olosuhteiden perusteella. Esimerkiksi tuottoja voi nostaa palkan muodossa pienimuotoisesti hyvin edullisesti, kunhan ansiotulot eivät kokonaisuudessaan kasva vuositasolla isoiksi.

Edellä laskettujen kolmen esimerkin perusteella yrityksen perustaminen ei automaattisesti ole hyvä ratkaisu. Osakeyhtiön tuomat lisäkustannukset ja kalliimpi rahoitus kaventavat eroa sijoitustapojen välillä. Mikäli sijoitustoiminnan tuotot on tarkoitus investoida uudelleen, voi osakeyhtiö olla pohdittavan arvoinen ratkaisu. Pienimuotoisessa sijoittamisessa kuitenkin yksityinen omistus laskelmiin peilaten on kokonaisveroastetta tutkien järkevämpi vaihtoehto. Voi myös olla, että sijoitustoiminnan kasvattaminen yksityisenä omistajana muuttuu mahdottomaksi, milloin yhtiön perustaminen on ainoa vaihtoehto. Absoluuttisen vastauksen voi laskea vain tapauskohtaisesti hyödyntäen ajankohtaisia lukuja ja henkilön taloudellista asemaa.

## 6 POHDINTA

Tutkimukseni tarkoituksena oli selvittää omistustapojen eroavaisuudet asuntosi-joittamisessa. Työssä olisi ollut mahdotonta ottaa absoluuttista kantaa, koska muuttujien vuoksi järkevin sijoitustapa pitää laskea tapauskohtaisesti. Työssä on esiteltynä näiden sijoitustapojen omistajuuden eroavaisuudet, minkä perusteella voi tehdä tarkempaa tutkimusta omien tietojen pohjalta. Havainnollistavien esimerkkien avulla lukijalle avautuu myös konkreettisella tavalla näiden omistustapojen eroavaisuuksia.

Päätutkimuskysymys oli: mitä eroavaisuuksia on yksityisen ja osakeyhtiön asuntosi-joittamisessa? Tutkimuksen tarkoitus oli tuoda saataville omistustapojen ominaisuuksista, mistä asuntosi-joittamisesta kiinnostunut voi tutkia pohtiessaan omaa tapaa omistaa sijoitusasuntoja. Mielestäni tämän työn pohjalta lukija saa kokonaiskuvan ja käsityksen, miten nämä tavat eroavat toisistaan. Yksityisenä sijoittaminen on yksinkertaisempaa, mutta mikäli toiminta laajenee voi osakeyhtiön kautta toimimisessa olla hyötynsä. Mikäli tietää sijoitustoiminnan aluksi pyrkimyksekseen kasvattaa toimintaa isoksi, voi silloin olla järkevä rakentaa omistus osakeyhtiön nimissä, vaikka laskelmat osoittavat sen olevan pienimuotoisessa toiminnassa kalliimpi ratkaisu.

Opinnäytetyön eettisyys ja luotettavuus on huomioitu aineiston keräämisessä ja raportoinnissa. Työn luotettavuuden takaamiseksi lähteinä olivat ajantasainen lainsäädäntö ja ohjeistukset. Työhön merkityksellisesti vaikuttavat asiat olivat mm. verojen suuruudet. Monessa kirjallisuudessa aihetta oli tutkittu aiempien verolainsäädäntöjen aikaan, minkä vuoksi ne eivät olleet relevanttia tietoa. Lapin korkeakoulukirjaston (2023) mukaisesti osa eettisyyttä ja luotettavuutta on tutkimuksessa hyödynnettyjen lähteiden kirjaus. Näin lukija voi halutessaan jäljittää ja tarkistaa väitteiden paikkansapitävyys.

Jatkotutkimusehdotuksena tähän aiheeseen olisi syventyä tarkemmin havainnollistaen erilaisten sijoittajaprofiilien kautta omistustapoihin. Tutkimalla konkreettisesti 1–3 sijoittajan tarkemmilla tiedoilla on mahdollista syventyä aiheeseen niin, että pystyy huomioimaan muuttuvien seikkojen vaikutukset.



## LÄHTEET

Alkula, T., Pöntinen, S. & Ylöstalo, P. 2002. Sosiaalitutkimuksen kvantitatiiviset menetelmät. Helsinki: Werner Söderström Osakeyhtiö.

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501. Viitattu 23.10.2023  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931501>.

Asuntosalkunrakentaja. Flippaus – Osta, remontoi, myy -strategia asuntosijoittamisessa. Viitattu 23.10.2023  
<https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/flippaus/>.

Eläketurvakeskus. YEL-yrittäjät. Viitattu 6.10.2023 <https://www.etk.fi/suomen-elakejarjestelma/elaketurva/tyoelaketurvan-kattavuus-ja-vakuuttaminen/yel-yrittajat/>.

Eskola, J & Suoranta, J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Tampere: Vastapaino.

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Kempas, K. & Tegelberg, V. 2021. Voittajien ja häviäjien Suomi. Asuntovarallisuuden uusjako. Tampere: Kustannusosakeyhtiö Vastapaino.

Laki luottolaitostoiminnasta 8.8.2014/610. Viitattu 19.10.2023  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140610#O4L15P11a>.

Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta 28.4.2006/308. Viitattu 23.10.2023  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060308>.

Lapin korkeakoulukirjasto 2023. Tiedonhankinnan perusteet. Lähteiden käyttö ja lähdekritiikki. Viitattu 5.11.2023  
<https://libguides.luc.fi/c.php?g=311461&p=2081545>.

Leppiniemi, J. 2009. Rahoitus. 5., uudistettu painos. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit Oy.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Helsinki: Talentum.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624. Viitattu 15.11.2023  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624#O2L8P2>.

Ossa, J. 2020. Yritystoiminnan verotus. 3., uudistettu painos. Helsinki: Helsingin Kamari Oy.

Patentti- ja Rekisterihallitus 2012. Täytyykö valita tilintarkastaja? Viitattu 1.11.2023  
[https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/muutosilmoitus/osakeyhtion\\_johto\\_edustajat\\_ja\\_tilintarkastajat/tilintarkastajan\\_valinta.html](https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/muutosilmoitus/osakeyhtion_johto_edustajat_ja_tilintarkastajat/tilintarkastajan_valinta.html).

Puusa, A. & Juuti, P. 2011. Menetelmäviidakon raivaajat. Perusteita laadullisen tutkimuslähestymistavan valintaa. Vantaa: Hansaprint Oy.

Puusa, A. & Juuti, P. 2020. Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Helsinki: Gaudeamus.

Salonen, K. 2013. Näkökulmia tutkimukselliseen ja toiminnalliseen opinnäytetyön. Opas opiskelijoille, opettajille ja TKI-henkilöstölle. Turku: Turun ammattikorkeakoulu. Viitattu 3.9.2023  
<https://julkaisut.turkuamk.fi/isbn9789522163738.pdf>.

Suomen Pankki a. Asuntolainoja nostettiin tavanomaista vähemmän heinäkuussa. Viitattu 5.10.2023.  
[https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/tilastotiedotteet\\_fi/rahalaitosten-tase/2023/asuntolainoja-nostettiin-tavanomaista-vahemman-heinakuussa/](https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/tilastotiedotteet_fi/rahalaitosten-tase/2023/asuntolainoja-nostettiin-tavanomaista-vahemman-heinakuussa/).

Suomen Pankki b. Euriborkorot kuukausittain. Viitattu 23.10.2023.  
[https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_kk\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/).

Suomen Vuokranantajat 2023a. Lainakorkojen vertailu 9/2023. Lähde: Suomen Rahatieto.

Suomen Vuokranantajat 2023b. Vuokranantajakysely 2023. Toteutettu 17.11. – 6.12.2022, vastannut 2317 vuokranantajaa.

Suomen Vuokranantajat 2023c. Vuokranantajan tietopankki. Viitattu 10.10.2023  
<https://vuokranantajat.fi/tietopankki/brrrr/>.

Tilastokeskus. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2022. Viitattu 6.10.2023  
<https://www.stat.fi/julkaisu/cl7r8oki1bmmv0cw05172cq5l>.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535. Viitattu 9.10.2023  
<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O6L1P124>.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Uudistettu laitos. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Valtioneuvosto. Hallituksen esitys–Varainsiirtoveroa lasketaan, ensiasunnon verovapaus poistuu. Viitattu 17.10.2023  
<https://valtioneuvosto.fi/-/10623/varainsiirtovero>.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931. Viitattu 17.10.2023  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931>.

Vero 2020a. Sijoitusasunnon lainan korot voi vähentää pääomatuloista. Viitattu 24.10.2023  
[https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon\\_lainan\\_koro/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon_lainan_koro/).

Vero 2020b. Vähennykset kalustetun asunnon vuokrauksesta. Viitattu 18.10.2023  
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/kalustetun-asunnon-vuokraus/>.

Vero 2021. Vahvistettujen tappioiden vähentäminen – osakeyhtiö ja osuuskunta. Viitattu 26.10.2023 <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/osakeyhtio-ja-osuuskunta/vahvistettujen-tappioiden-vahentaminen/>.

Vero 2022a. Rakennuksen ja irtaimen omaisuuden hankintamenoja voit vähentää poistoina. Viitattu 18.10.2023  
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hankintamenot-rakennus-ja-irtain-omaisuus/>.

Vero 2022b. Verohallinnon päätös verovapaista matkakustannusten korvauksista vuonna 2023. Viitattu 24.10.2023 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/paatokset/47405/verohallinnon-paatos-verovapaista-matkakustannusten-korvauksista-vuonna-2023/>.

Vero 2022c. Yleisradiovero ja Ahvenanmaan mediamaksu. Viitattu 30.10.2023  
[https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/esitys\\_ja\\_opetusmateriaali/ylevero/](https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/esitys_ja_opetusmateriaali/ylevero/).

Vero 2023a. Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet – mitä voit vähentää vuokratulosta. Viitattu 19.10.2023  
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>.

Vero 2023b. Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. Viitattu 18.10.2023  
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/>.

Vero 2023c. Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokrauksen aiheuttama tappio. Viitattu 19.10.2023  
<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/tappiovuokrauksesta/>.

Vero 2023d. Osakeyhtiön ja osuuskunnan tuloverotus. Viitattu 29.9.2023  
<https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/osakeyhtio-ja-osuuskunta/tuloverotus/>.

Vero 2023e. Verohallinnon tilastotietokanta – 17.1 Tulot, vähennykset ja verot veronalaisten pääomatulojen mukaan tulonsaajaryhmittäin. Viitattu 29.9.2023  
[https://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero\\_\\_Henkiloasiakkaiden\\_tuloverot\\_\\_lopulliset\\_\\_paaoman/paaoman\\_101.px/table/tableViewLayout1/](https://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero__Henkiloasiakkaiden_tuloverot__lopulliset__paaoman/paaoman_101.px/table/tableViewLayout1/).

Veronmaksajat 2022. Yhtiöön tehtävät varojensierrot. Viitattu 24.10.2023  
<https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/yritysverotus/omistajan-verotus/varojensierro-yhtiolle/varojen-sierro-yhtiolle/#71600676>.

Viitala, T. 2018. Osakeyhtiön voitonjaon verotus–perusteet ja suunnittelu. Helsinki: Kauppakamari.