

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Laskentatoimi

Jani Lehtonen

Sijoittaminen: yksityishenkilönä vai sijoitusyhtiönä

Opinnäytetyö 2014

Tiivistelmä

Jani Lehtonen

Sijoittaminen: yksityishenkilönä vai sijoitusyhtiönä, 53 sivua, 1 liite

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusala, Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Laskentatoimi

Opinnäytetyö 2014

Ohjaaja: Yliopettaja Heikki Sintonen ja lehtori Jarmo Kempainen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia sijoittamista yksityishenkilön ja yhtiömuotoisen sijoittamisen kannalta. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, voiko yhtiömuotoinen sijoittaminen olla erityisesti verotuksellisesti kannattavampi vaihtoehto. Tutkimuskysymyksen ratkaisemiseksi tuli tutkia yhtiömuodot, ja valittu yhtiömuoto selvitettiin perustamisesta alkaen.

Tutkimuksen teoriaosassa käsiteltiin sijoittaminen yleisesti, mikä loi pohjaa itse päättökysymykselle. Tämän jälkeen tarkasteltiin yhtiön perustamismuodollisuudet ja kustannukset. Seuraavana selvitettiin pääoman siirtäminen yhtiöön ja yhtiöstä sekä näiden siirtojen verotuksellinen merkitys. Tutkimustulosten ja numerotietojen selvittäminen tehtiin lakia ja verohallinnon päätöksiä tulkitsemalla.

Empiriaosuudessa tutkittiin alkuun rahoituksen merkitystä lainaehtojen ja oman pääoman tuottavuuden kannalta. Suuntaa antavat numerotiedot kerättiin rahoituslaitosten sivuilta ja haastattelun pohjalta. Seuraavaksi laskettiin yhteen yhtiön vuotuiset kustannukset. Laskelmien ja aiempien teorian tietojen pohjalta tehtiin päätelmät yhtiön perustamisen järkevyydestä.

Tutkimuksen tuloksena selvisi, että yhtiömuotoinen sijoittaminen on kannattavaa, mikäli sijoitusomaisuus on alussa merkittävän suuri. Pienellä sijoitusomaisuudella yhtiön verotuksellinen hyöty ei riitä kattamaan kuluja. Yhtiölle rahan hinta on myös merkittävästi korkeampi, minkä takia velkavipua hyödynnettäessä on kannattavampaa sijoittaa yksityishenkilönä.

Asiasanat: Sijoittaminen, sijoitusyhtiö, velkavipu, verotus

Abstract

Jani Lehtonen

Investing: As an individual or as a holding company, 53 pages, 1 appendix

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialization in Accounting

Bachelor's Thesis 2014

Instructor: Mr Heikki Sintonen, Principal Lecturer, Mr Jarmo Kempainen, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The aim of this thesis was to research investing from the aspects of an individual and a holding company. The goal of this research was to determine if the investing as a holding company would be more profitable choice, specifically due to the taxes. The types of business entities had to be studied in order to find the answer for the research question. The chosen business entity was studied thoroughly.

In the theory section of the thesis, the term investing was researched generally. This was building up the background for the main research question. The founding formalities and expenses were researched next. After this the movement of the capital was researched. The question was to find out the ways to move the capital in and out of the company and see how it is affected by the taxes. The Finnish law and resolutions of the Finnish Tax Administration was taken into account to find the figures and the research results.

The first thing to be researched in the empiric part of the study was the funding. It was researched in the light of the significance of the loan terms and the profitability of the assets. The directional numbers were gathered from the websites of the financial organizations and also from an interview. After this the annual costs of the company were calculated. Based on the calculations and the findings from the theory section, the conclusions were made for the main question.

The finding of the research was that the holding company is profitable, if the investor has a large enough asset. With a small asset, the tax advantage is not large enough to cover up the costs of the company. The interest rate is also significantly greater for the company, which means it is better to use leverage as an individual.

Keywords: Investing, holding company, leverage, taxes

Sisältö

Käsitteet.....	5
1 Johdanto	6
1.1 Opinnäytetyön aihepiiri	6
1.2 Perustelut aiheen valinnalle	6
1.3 Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaukset.....	7
1.4 Tutkimuskysymykset ja käytettävät menetelmät.....	7
2 Sijoittaminen	9
2.1 Sijoituskohteet	9
2.1.1 Vähäriskiset sijoituskohteet.....	10
2.1.2 Osakkeet ja rahastot	10
2.1.3 Rahastot	11
2.1.4 Johdannaiset	12
2.1.5 Asuntosijoittaminen.....	13
2.2 Sijoituksen tuoton määritelmä.....	15
2.3 Hajauttaminen	17
2.4 Velkavipu	19
3 Yhtiön perustamisessa huomioitavat asiat.....	20
3.1 Osakeyhtiön perustamissopimus.....	21
3.2 Yhtiön perustamiseen ja ylläpitoon liittyvät kulut.....	22
3.3 YEL-vakuutus	23
3.4 Pääoman siirtäminen yhtiöön	24
3.5 Varojen jakaminen osakeyhtiöstä	26
3.5.1 Palkka vai osinko	27
3.5.2 Luontoisedut	30
3.5.3 Varojen jakaminen pääomanpalautuksena	31
3.5.4 Varojen jakaminen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.....	32
3.5.5 Pääomalaina.....	32
3.6 Sukupolvenvaihdos	33
4 Yksityishenkilön sijoittamisen rahoitus ja lainaehdot.....	35
4.1 Pörssisijoittamisen rahoitus	36
4.2 Asuntosijoittamisen rahoitus	36
4.2.1 Oman pääoman tuotto velkavivulla ja ilman.....	38
4.2.2 Velkavivun käyttäminen hajauttamiseen	39
5 Yhtiön rahoitus ja lainaehdot.....	41
6 Kustannusvertailu yksityishenkilölle ja sijoitusyhtiölle	43
7 Pohdinta ja johtopäätökset.....	45
Kuviot.....	48
Taulukot.....	48
Lähteet.....	49

Liitteet

Liite 1 Nordean konttorinjohtajan haastattelu

Käsitteet

EVL	Laki elinkeinotulon verottamisesta
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KVL	Keskusverolautakunta
OYL	Osakeyhtiölaki
PerVL	Perintöverolaki
ROE	Return on equity
ROI	Return on investment
TVL	Tuloverolaki
VML	Verotusmenettelylaki
YEL	Yrittäjän eläkelaki

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön aihepiiri

Moni yksityishenkilö haaveilee oman varallisuutensa kasvattamisesta. Sijoittaminen on yksi varteenotettava keino tämän tavoitteen saavuttamiseksi. Sijoituksissa menestyminen ei kuitenkaan ole itsestäänselvyys, vaan sitä tulee opiskella samoin kuin kaikkea muutakin elämässä.

Kun henkilö on lopulta valmis sijoittamaan rahojaan markkinoille, hän tulee kokemaan ensimmäiset voittonsa ja enemmän tai myöhemmin myös tappionsa. Verohallinto kuitenkin muistuttaa sijoittajaa siitä, että saadusta voitosta kuuluu osa valtion kassaan. Sijoitusomaisuuden ja verojen kasvaessa tulee monelle sijoittajalle mieleen kysymys: onko mahdollista maksaa vähemmän veroja? Opinnäytetyössäni muun muassa tätä kysymystä lähestytään yhtiömuotoisen sijoittamisen kannalta.

1.2 Perustelut aiheen valinnalle

Yhtiön perustaminen sijoitustoimintaa varten nousi ajankohtaiseksi kysymykseksi, kun verotus uudistui vuoden 2014 alussa. Sijoittamisen kannalta merkittävä uudistus oli se, että yksityishenkilöillä osinkotulojen verotus listatun yhtiön jakamana kiristyi 21 prosentista 25,5 prosenttiin mikäli pääomatulot ovat alle 40 000 euroa, ja 22,4 prosentista 27,2 prosenttiin, mikäli pääomatulot ovat yli 40 000 euroa. Tämän lisäksi pääomatuloverotuksen progressioraja laski vuoden 2013 50 000 eurosta 40 000 euroon. Pääomatuloveroprosentti rajan alapuolella on 30 prosenttia ja yläpuolella 32 prosenttia. (Kauppalehti 2013.)

Tämän kiristyneen verotuksen vastapainoksi kuitenkin yrityspuolella alennettiin yhteisöverokantaa 4,5 prosenttiyksiköllä. Vuonna 2013 yhteisövero oli 24,5 prosenttia ja 2014 se alennettiin 20 prosenttiin. Jos asiaa ajatellaan arvopaperin voitollisen myynnin kannalta, yhtiön on mahdollista myydä tämä 10 prosenttiyksikköä alhaisemmalla veroprosentilla. Tällöin sijoittajalle jää käteen enemmän rahaa, jota hän pystyy sijoittamaan edelleen. Päällisin puolin tämä vaikuttaa varsin houkuttelevalta vaihtoehdolta yksityishenkilön sijoittamiselle. Tässä opinnäytetyössä tutustutaan aiheeseen pintaa syvemältä.

1.3 Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaukset

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia sijoittamista, sekä yksityishenkilön että sijoitusyhtiön kannalta. Alkuun tutkitaan käsitettä sijoittaminen luomaan pohjaa opinnäytetyön ydinkysymykselle: Sijoittaminen, yksityishenkilönä vai sijoitusyhtiönä. Ensimmäisenä tutkitaan sijoitusmuotoja, tuoton määritelmää ja riskiä ja riskinhallintaa. Tämän lisäksi määritellään termi velkavipu, joka on merkittävässä osassa opinnäytetyössä.

Seuraavaksi tutkitaan sijoittamista yksityishenkilön näkökulmasta, jotta saadaan vertailukohta yhtiömuotoiselle sijoittamiselle. Asiaa tutkitaan lähinnä sijoittamisen rahoituksen ja verotuksen kannalta.

Yhtiömuotoista sijoittamista tutkitaan monelta eri kannalta, koska yhtiömuotoinen sijoittaminen tuo paitsi monia mahdollisuuksia, myös rajoitteita. Alkuun tutkitaan paras yhtiömuoto sijoitusyhtiölle. Tämän jälkeen selvitetään vastaukset yhtiön perustamiseen ja ylläpitoon liittyviin kysymyksiin, yhtiön rahoittamiseen sekä varojen nostamiseen. Lopulta käydään myös läpi päällisin puolin yhtiön purkaminen tai siirtäminen seuraavalle sukupolvelle.

Viimeiseksi opinnäytetyössä kerrotaan omat tulkinnat ja päätelmät sijoitusyhtiön perustamisen kannattavuudesta.

1.4 Tutkimuskysymykset ja käytettävät menetelmät

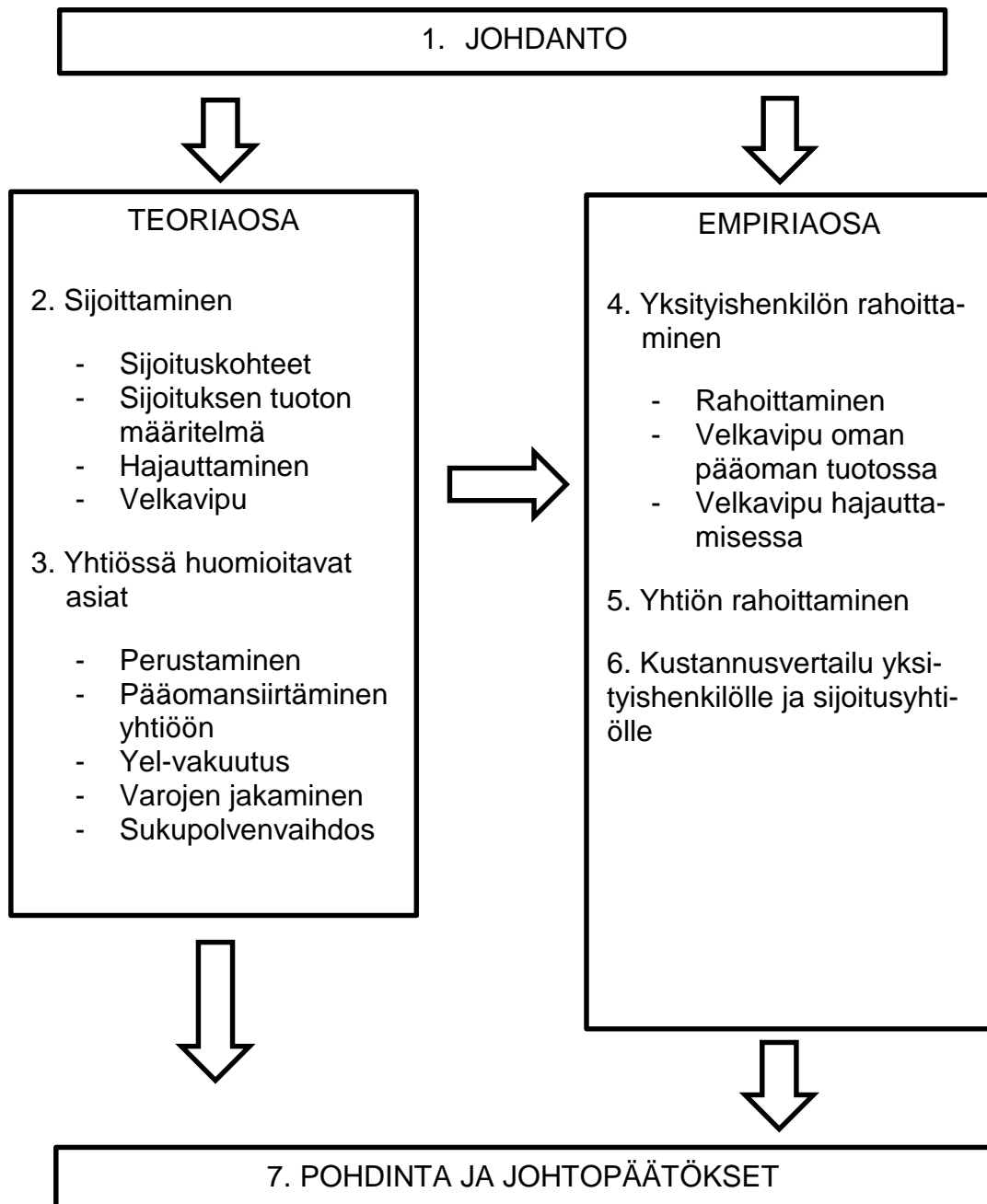
Opinnäytetyön pääkysymys on otsikossa lyhennetty muutamaan sanaan. Todellisuudessa huomioon otettavia asioita on runsaasti ja esille nousee lisäkysymyksiä, mitä syvemmälle opinnäytetyössä edetään. Tutkimusongelma voidaan tiivistää yhteen pääongelmaan ja neljään alaongelmaan.

Kannattaako henkilökohtainen sijoitustoiminta tehdä yksityishenkilönä vai sijoitusyhtiönä?

- Mitä asioita tulee huomioida, jos aikoo perustaa sijoitusyhtiön?
- Millainen on verotus, kun varoja nostetaan yhtiöstä?
- Kuinka yksityishenkilön ja yhtiön rahoitus eroavat toisistaan?
- Mikä on sijoitusyhtiön lopullinen vuosikustannus?

1.5 Viitekehys

Tutkimuksen viitekehys selventää opinnäytetyön rakennetta. Se koostuu kahdesta pääosista: teoriaosasta ja empiriaosasta. Teoriaosassa selvitetään sijoittamisen perusteet ja yhtiössä huomioitavat asiat. Empiriaosa koostuu pääsääntöisesti laskelmista, joilla saadaan numerotietoja tukemaan teoriaosan tietoja. Viimeisessä osiossa on pohdinta ja johtopäätökset.



Kuvio 1. Opinnäytetyön viitekehys.

2 Sijoittaminen

Sijoittaminen käsitteenä tarkoittaa yksityishenkilön tai yrityksen tekemää harkittua pääoman sijoittamista yhteen tai useampaan kohteeseen. Sijoittajalla on vapaat kädet päättää, minne haluaa sijoittaa rahansa. Ensinnäkin hänellä on vapaus valita, missä pankissa rahojaan säilyttää ja minkä pankin kautta tekee sijoituksia. Toiseksi sijoittajalla on vapaus valita, mihin arvopapereihin varojaan sijoittaa.

Sijoituksen odotetaan tuottavan tuottoa tulevaisuudessa vastineeksi rahoista, jotka ovat sijoituksen keston ajan poissa henkilön tai yrityksen käytöstä. Se on myös korvaus olennaisesta riskistä, joka liittyy aina sijoitustoimintaan. Sijoituskohteita on valtavasti, mutta niistä yleisimmät ja opinnäytetyöni kannalta kiinnostavimmat ovat osakkeet ja rahastot, indeksi- ja joukkovelkakirjalainat, johdannaiset sekä asunto-osakkeet.

Sijoituskohteen valinta määritellään sijoittajan riskinsietokyvyn ja mieltymysten mukaan. Sijoituksen tuotto korreloi sijoituksen riskiin. Riskillä tarkoitetaan instrumentin tai hyödykkeen arvon todennäköisyyttä kehittyä epäsuotuisasti. Esimerkiksi vakavaraisella, hyvää tulosta tuottavalla yrityksellä on epätodennäköisempää, että osakkeen arvo laskee, kuin merkittävästi velkaantuneella yhtiöllä, jonka toimialalla on heikko kysyntä markkinoilla. Riskiä voidaan pienentää hajauttamalla, jota tutkitaan myöhemmin tarkemmin. (Nordea 2012.)

2.1 Sijoituskohteet

Sijoituskohteet-kappaleessa käydään läpi yleisimmät sijoituskohteet. Ensimmäinen tutkittava sijoituskohteet on vähäriskiset sijoituskohteet, minkä jälkeen tutkitaan keskisuuren riskin osake ja rahastosijoitukset. Osakesijoittaminen on klassinen sijoittamisen muoto, ja monet muut sijoituskohteet pohjautuvat yhtiöiden osakekurssien vaihteluun. Kolmanneksi vuorossa ovat johdannaiset, jotka ovat erityisesti riskisijoittajien suosimia. Viimeinen tutkittava sijoituskohteet on asuntosijoittaminen, joka poikkeaa monella tapaa aiemmin mainituista.

Kappaleissa tulee vastaan muun muassa termit hajauttaminen, velkavipu ja tuotto, joista kerrotaan myöhemmin tarkemmin.

2.1.1 Vähäriskiset sijoituskohteet

Vähäriskisimmät sijoituskohteet ovat indeksi- ja joukkovelkakirjalainat sekä muut pääomaturvatut sijoituskohteet. Pankit tarjoavat usein asiakkailleen vähäriskisiä sijoituskohteita, mikäli henkilö ei ole itse tarkemmin perehtynyt sijoittamiseen. Käytännössä näihin sijoittaessaan sijoittaja luopuu kiinteästä korosta, mutta saa vastineeksi korkeamman tuotto-odotuksen. Sijoituksen todellisesta tuotosta kerrotaan sijoituskohteisiin perehtymisen jälkeen. (Parviainen & Järvinen 2012, 63 – 64.)

Pääomaturvatut sijoitukset ovat vähäriskisiä, mutta eivät suinkaan täysin riskittömiä. Merkittävin riski niillä on liikkeeseenlaskijan riski. Pääomaturvattu sijoitus on velkakirja, jossa liikkeeseenlaskija maksaa lainan takaisin laina-ajan päättyessä, vaikka lainan kohde-etuus kehittyisi epäedullisesti.

Liikkeeseenlaskijan riski toteutuu, mikäli lainan liikkeeseenlaskija ei eräpäivänä pystykään maksamaan lainan pääomaa tai tuottoa takaisin sijoittajalle. Sijoittaja itse voi vähentää riskiä arvioimalla lainan liikkeeseenlaskijan vakavaraisuutta. Tyypillisesti suuret pankit kuitenkin kykenevät maksamaan lainan takaisin ehtojen mukaisesti. (Järvinen & Parviainen 2014, 110.)

Muut pääomaturvattujen sijoitusten riskit liittyvät sijoituksen tuottoon. Näitä ovat kohde-etuuden arvonkehitykseen liittyvä riski, jälkimarkkinariski ja ylikurssiriski. Arvonkehitykseen liittyvä riski toteutuu, mikäli kohde-etuus ei kehity mieluisen suuntaan. Tällöin sijoittaja menettää lainaehtojen mukaisesti saatavan koron sijoitukselleen. Jälkimarkkinariski toteutuu, mikäli henkilö haluaa myydä lainan ennen laina-ajan päättymistä eikä kukaan ole halukas ostamaan lainaa sen todellisella arvolla. Tällöin sijoittaja myisi sen tappiolla. Ylikurssiriski toteutuu, mikäli sijoittaja on indeksilainaa ostaessaan maksanut ylikurssia eli yli 100 prosenttia lainahinnan, toivoen saavansa sijoitukselleen korkeamman tuoton. Ylikurssin summan sijoittaja voi menettää kokonaan, mikäli lainan kohde-etuus kehittyy epäedullisesti. (Finanssivalvonta 2011.)

2.1.2 Osakkeet ja rahastot

Osake on osakeyhtiön liikkeeseen laskema arvopaperi. Osakeyhtiö voi olla julkinen (Oyj) tai yksityinen osakeyhtiö (Oy) (Finanssivalvonta 2014).

Julkisen osakeyhtiön osakkeilla voidaan käydä kauppaa arvopaperipörssissä, kun taas yksityisen osakeyhtiön osakkeilla käydään kauppaa monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Suomessa monenkeskinen kauppapaikka on First North Finland.

Suoralla osakesijoittamisella tarkoitetaan yksittäisten yhtiöiden arvopaperien ostamista, jolloin omistaa osuuden osakeyhtiöstä. Osakkeen omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja olla mukana päättämässä asioista. Äänioikeuden määrä on kuitenkin suoraan verrannollinen omistettujen osakkeiden määrään. Toisin sanottuna, jos omistamaa vain pienen osan osakeyhtiön kokonaisosakekannasta, ei osakkeenomistajalla ole merkittävän suurta määräysvaltaa. Osakkeen omistaja saa myös osuuden yhtiön jakamasta voitonjaosta osinkona. Osakkeiden arvo vaihtelee suuresti yhtiön menestyksen ja maailmantilanteen mukaan. (Saario 2012, 18 - 19.)

Osakesijoittaja pystyy itse pitkälti määrittämään sijoituksiin kohdistuvan riskin. Oleellisin keino riskin minimoimiseen on tutustua yhtiöön ja sen toimialaan. Kun tietää, mihin on sijoittamassa, ei sijoittaminen ole enää kiinni pelkästään onnesta. Toinen merkittävä riskin pienentämisen keino on hajauttaminen, johon tutustutaan myöhemmin.

2.1.3 Rahastot

Suorien osakesijoitusten vaihtoehtona ovat sijoitusrahastot. Rahastot voivat lähtökohtaisesti perustua lukuisiin eri kohde-etuuksiin, mukaan lukien osakkeisiin. Rahastosijoittamista kutsutaan epäsuoraksi sijoittamiseksi, koska sijoittaja ei itse osta kyseistä kohde-etuutta. Tällöin hän ostaa osuuden rahastosta, johon perinteisessä rahastossa rahastonhoitaja on kerännyt tietyn sektorin, markkina-alueen tai omaisuuslajin osakkeita.

Muita yleisiä rahastoja ovat ETF ja indeksirahastot sekä hedge-rahastot. ETF (Exchange Traded Funds) on pörssissä kaupankäynnin kohteena oleva rahasto, joka toimii perinteisen rahaston tapaan. Rahastonhoitaja hoitaa rahastoon liittyvät asiat. ETF-rahastossa sijoittaja kantaa takaajapankin luottoriskiä, mikä on teoriassa vähäinen. Indeksirahasto muistuttaa myös perinteistä rahastoa, mutta sillä

ei käydä kauppaa pörssissä. Indeksirahastossa rahastonhoitaja pyrkii seuraamaan viiteindeksin kehitystä mahdollisimman tarkasti lisätuoton tekemisen sijaan. (Parviainen & Järvinen 2012, 68 - 70.)

Hedge-rahastot eroavat muista rahastoista siinä, että ne eivät seuraa juurikaan muiden omaisuuslajien tuottoja. Sen sijaan hedge-rahaston sijoitusstrategia on pyrkiä tekemään tuottoa ilman merkittävää riskiä. Tämä tapahtuu joissain hedge-rahastoissa laskemalla ja hyödyntämällä tuhansien arvopapereiden hinnoitteluvirheitä päivittäin, kun taas toiset hedge-rahastot hakevat voittoja vaikuttamalla itse markkinoihin omilla sijoituksillaan. (Parviainen & Järvinen, 2012, 84 - 86.)

Rahastojen yhteispiirre on, että ne tarjoavat sijoitetulle pääomalle sopivan hajautuksen. Kaikilla näillä rahaston eduilla on kuitenkin hintansa, koska rahastoissa tyypillistä ovat hallinnointikulut. Rahaston tuottotavoite on yleensä viiteindeksiä korkeampi, mutta suorita sijoituksia matalampi. (Parviainen & Järvinen 2012, 66 - 68.)

2.1.4 Johdannaiset

Johdannainen on rahoituslaitoksen asettama rahoitusinstrumentti, jonka arvo perustuu toisen hyödykkeen, esimerkiksi valuutan, arvopaperin, hyödykkeen, oikeuden tai indeksin arvoon. Johdannaiset ovat sopimuksia, jossa osapuolet solmivat keskenään tulevaisuudessa toteutettavasta liiketoimesta. Useimmiten kyseinen liiketoimi toteutetaan rahallisesti johdannaissopimuksessa tehdyn rahallisen arvon mukaan. (E-conomic 2014.)

Johdannaiset jaetaan kahteen eri päätyyppiin: termiineihin ja optioihin. Merkittävien ero termiineillä ja optioilla on, että termiineissä molemmat osapuolet sitoutuvat toteuttamaan kaupan ehtojen mukaisesti, optioissa vain toinen osapuoli. Esimerkiksi yhtiön myymä optio antaa oikeuden, mutta ei velvollisuutta ostaa yhtiön osakkeita merkittynä päivänä hintaan 5 euroa. Jos osakkeen hinta pörssissä kyseisenä päivänä on 7 euroa, on kannattavaa hyödyntää kyseinen optio-oikeus ja lunastaa 2 euron suuruinen voitto. Kyseisestä voitosta kuitenkin vähennetään option ostohinta. Jos kyseessä olisi ollut termiini, sijoittaja olisi ollut velvoitettu ostamaan osake 7 euron suuruiseen hintaan.

Tämän lisäksi on olemassa suosittu johdannainen, warrantti, joka on option kaltainen, mutta pankin asettama arvopaperi. Warrantteja on olemassa ostowarrantteja ja myyntiwarrantteja. Ostowarrantti antaa oikeuden ostaa kohde-etuus määrättyyn hintaan tietynä sovittuna päivämääränä ja myyntiwarrantti antaa oikeuden myydä kyseisenä päivänä. Karkeasti yksinkertaistettuna sijoittaja ostaa ostowarrantteja, kun hän uskoo kohde-etuuden arvon nousevan määräaikaan mennessä. Myyntiwarrantin ostaja vastaavasti uskoo kohde-etuuden arvon laskevan. Mikäli kohde-etuuden arvo kehittyy ennalta asetetun hinnan paremmalle puolelle viimeiseen kaupankäyntipäivään mennessä, tekee sijoittaja voittoa. Jos hinta ei yllä ennalta määrättyyn arvoon, erääntyy arvopaperi arvottomana, ja sijoittaja menettää sijoittamansa pääoman kokonaisuudessaan. (Järvinen & Parviainen 2014, 70 - 72.)

Warrantit mahdollistavat hyvin suuren voiton, sillä niissä on määritetty kerroin kohde-etuuteen nähden. Tällöin arvopaperin voi ostaa huomattavan edullisesti ja samalla mahdollistaa suuren prosentuaalisen kasvun pääomalle. Warranteissa voi tapahtua useiden kymmenien prosenttien arvonmuutoksia vuorokaudessa, jonka takia ne ovat erittäin riskisiä sijoituksia. (Järvinen & Parviainen 2014, 70 – 72.)

2.1.5 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittaminen eroaa muista yleisistä sijoituskohteista siinä, että asunto-osakkeeseen sitoudutaan pitkäksi aikaa. Arvopapereita pystyy tarpeen tullessa myymään samana päivänä ja saamaan rahat käyttöön muutaman päivän kuluessa. Asuntosijoittamisessa sen sijaan asunto-osakkeen osto- ja myyntiprosessi voi venyä helposti kuukausien mittaiseksi. Sijoittajan, joka haluaa mahdollisimman likvidiä eli helposti rahaksi muutettavaa omaisuutta, on järkevämpi harkita muita sijoituskohteita. Tämän lisäksi asuntosijoittaminen vaatii muita sijoitusmuotoja suurempaa alkupääomaa ja asuntosijoittamisessa lainarahan käyttö onkin erityisen suosittua.

Pankki myöntää suhteellisen helposti lainaa asuntosijoittamista varten, kun omarahoitus ja vakuudet ovat kunnossa. Toistaiseksi lainaa voidaan myöntää koko

asunnon arvosta, kunnes lähitulevaisuudessa valtiovarainministeriö asettaa pankeille lainakaton. Itse asunnon arvosta pankille kelpaa vakuudeksi 75 prosenttia. Loppuosalle tulee löytyä omarahoitus tai vakuus, minkä lisäksi maksukyvyn tulee olla kunnossa. Pankkien myöntämät lainaehdot ovat asiakaskohtaisia ja pankin marginaaliin vaikuttaa asiakashistoria, omarahoitus, vakuustilanne ja maksukyky. Tämän lisäksi maksusuunnitelmalla on merkittävä vaikutus kuukausittaisten maksuerien suuruuteen ja kokonaiskorkojen määrään. (Puranen 2014.)

Asuntosijoittamisessa usealla sijoitusasunnolla voi tulla vastaan, että verohallinto katsoo sijoittamisen olevan ammattimaista. Kun tämä tulkitaan ammattimaiseksi, muuttuvat samalla lainaehdot, ja yhtiömuotoinen sijoittaminen voi silloin olla järkevää. (Puranen 2014.)

Asuntosijoittamisessa asunnon arvoon liittyvää riskiä voidaan vähentää ostamalla asunto kasvukeskuksista. Kasvukeskus tarkoittaa kaupunkia tai kaupunginosaa, jossa väkiluku ja työpaikkojen määrä ovat kasvussa. Suurin riski koostuu itse vuokralaisesta, joka tulee valita tarkasti. Vuokralainen saattaa jättää vuokrat maksamatta tai kohdella asuntoa kehnosti. Tätä riskiä voi vähentää tarkistamalla onko henkilöllä luottohäiriömerkintää. Vuokralaiselta tulee myös vaatia voimassa olevaa kotivakuutusta vastuuvakuutusosineen koko vuokrasuhteen ajalle. (Suomen Vuokranantajat 2014.)

Asuntolainan lyhennysvaihtoehdot

Asuntolainassa on olemassa monia eri vaihtoehtoja, joilla lainanhakija voi vaikuttaa lainanmaksuehtoihin, esimerkiksi laina-ajan pituuteen, lainanlyhennystapaan sekä viitekoron valintaan. Lainanlyhennyskeinoja ovat annuiteetti, tasalyhennys ja kiinteä tasaerä.

Annuiteetissa laina-ajan pituus tiedetään tarkalleen. Alussa takaisinmaksuerissä lainanlyhennyksen osuus on pieni ja kasvaa laina-ajan kuluessa. Koron osuus vastaavasti pienenee laina-ajan edetessä. (Nordea 2014.)

Tasalyhennyslainassa alussa maksetaan suurempia maksueriä. Lainanlyhennys on aina samansuuruinen, mutta maksuerän suuruus vaihtelee koron mukaan. Koron euromääräinen suuruus pienenee, kun lainan suuruus lyhennettäessä vähenee. (Nordea 2014.)

Kiinteässä tasaerälainassa maksuerän suuruus on vakio, mutta tarkka laina-aika ei ole tiedossa. Tämä johtuu siitä, että viitekoron kasvaessa laina-aika pitenee ja laskiessa laina-aika lyhenee, lainan maksuerän pysyessä yhtä suurena. (Nordea 2014.)

Näiden kolmen yleisimmän lainanlyhennystavan lisäksi on vielä olemassa yksi selvästi muista poikkeava vaihtoehto, bulletlaina. Bulletlainassa laina maksetaan kokonaisuudessaan takaisin erääntymispäivänä. Laina voidaan ottaa muutaman vuoden ajalle, mutta korkoa kuitenkin maksetaan laina-aikana. Pankki myöntää bulletlainaa, mikäli sijoittajalla on jokin selvä suunnitelma. Hän on esimerkiksi perinyt asunnon, jonka ostaa perikunnalta itselleen ja on suunnitellut myyvänsä sen kolmen vuoden päästä. Mikäli tarkoituksena on ostaa sijoitusasunto, jonka joskus saattaa myydä, pankki ei myönnä bulletlainaa, vaan mietitään jokin muu lainanlyhennyssuunnitelma. (Nordea 2014.)

2.2 Sijoituksen tuoton määritelmä

Sijoitustoiminnassa tavoitteena on saada tuottoa sijoitetulle pääomalle. Arvonousun kannalta osakkeen tuotto prosentti sijoitussalkussa voi kasvaa kuinka suureksi tahansa, mutta ennen voiton realisointia sijoittajan pääoma ei ole todellisuudessa kasvanut. Voiton realisointi osakesalkussa tarkoittaa osakkeen myyntiä suuremmalla summalla, kuin millä osake oli aiemmin ostettu. Jotta saadaan tietää todellinen tuotto, tulee huomioida myös muutama muu kuluerä.

Kyseessä nimittäin on bruttotulos, josta tulee vähentää osakkeiden oston ja myyntiin kuluneet välityspalkkiot. Jäljelle jääneestä voitosta peritään 30 tai 32 prosentin suuruinen pääomatulovero. Samaan tapaan kaikessa muussakin arvopaperikaupassa maksetaan välityspalkkiot ja verot, ellei sopimuksessa ole toisin mainittu. Välityspalkkioiden suuruus vaihtelee välittäjäyrityksen sekä sopimusehtojen mukaan, mutta pääomatuloveron osuus yksityishenkilölle on vakio 30 tai 32 prosenttia.

Arvonnousun lisäksi on olemassa toinenkin tuoton lähde, juokseva tuotto. Osakesijoituksissa tämä tarkoittaa osinkoa, jota suurin osa Suomen julkisesti noteeratuista osakeyhtiöistä jakaa kerran vuodessa keväisin. Osingonjaossa yritys jakaa osakkeenomistajilleen osinkoa yhtiön vapaasta omasta pääomasta. (Kauppalehti 2014a.)

Osingonjako tarkoittaa viimeisen tilikauden ja edellisten tilikausien kertyneitä voittoja. Osingonjaon osalta sijoittajan saamaa rahaa verotetaan eri tavoin, mikäli kyse on julkisesti noteeratusta osakeyhtiöstä tai yksityisestä osakeyhtiöstä. Julkisesti noteeratulta yhtiöltä saadusta osingosta 85 prosenttia on veronalaista pääomatuloa ja 15 prosenttia verovapaata tuloa. Muun kuin julkisesti noteeratun yhtiön osingosta luonnollisella henkilöllä 25 prosenttia on veronalaista pääomatuloa ja 75 prosenttia on verovapaata tuloa. Mikäli henkilö on kyseisenä verovuonna saanut julkisesti noteeraamattomalta yhtiöltä yli 150 000 euroa osinkoja, tämän summan ylittävältä osalta tulee hänen maksaa veronalaista pääomatulo-vero 85 prosenttia ja verovapaata tuloa 15 prosenttia. (Verohallinto 2013a.)

Korkoa korolle-ilmiö on avainasemassa tutkittaessa sijoitusyhtiön mahdollistamaa verotuksellista hyötyä. Mikäli yrityksestä ei nosteta varoja tuottojen jälkeen, vaan ne sijoitetaan edelleen, syntyy vuosien mittaan merkittävä rahallinen hyöty. Seuraavassa laskelmassa sijoittaja saa 10 prosentin suuruisen vuotuisen tuoton, jonka sijoittaa edelleen 10 prosentin tuotolla. Tuotosta on vähennetty veron osuus. Laskelma perustuu olettamukseen, että veroprosentti ei muutu seuraavan 20 vuoden aikana, eikä varoja kulu mihinkään menoeriin.

Veroprosentti	Yksityishenkilö 30 %	Osakeyhtiö 20 %		Yksityishenkilö 30 %	Osakeyhtiö 20 %
Alkupääoma	100 000,00 €	100 000,00 €			
Vuosi 1	107 000,00 €	108 000,00 €	Vuosi 11	210 485,20 €	233 163,90 €
Vuosi 2	114 490,00 €	116 640,00 €	Vuosi 12	225 219,16 €	251 817,01 €
Vuosi 3	122 504,30 €	125 971,20 €	Vuosi 13	240 984,50 €	271 962,37 €
Vuosi 4	131 079,60 €	136 048,90 €	Vuosi 14	257 853,42 €	293 719,36 €
Vuosi 5	140 255,17 €	146 932,81 €	Vuosi 15	275 903,15 €	317 216,91 €
Vuosi 6	150 073,04 €	158 687,43 €	Vuosi 16	295 216,37 €	342 594,26 €
Vuosi 7	160 578,15 €	171 382,43 €	Vuosi 17	315 881,52 €	370 001,81 €
Vuosi 8	171 818,62 €	185 093,02 €	Vuosi 18	337 993,23 €	399 601,95 €
Vuosi 9	183 845,92 €	199 900,46 €	Vuosi 19	361 652,75 €	431 570,11 €
Vuosi 10	196 715,14 €	215 892,50 €	Vuosi 20	386 968,45 €	466 095,71 €

Taulukko 1. Korkoa korolle ilmiö, jossa verotus huomioitu.

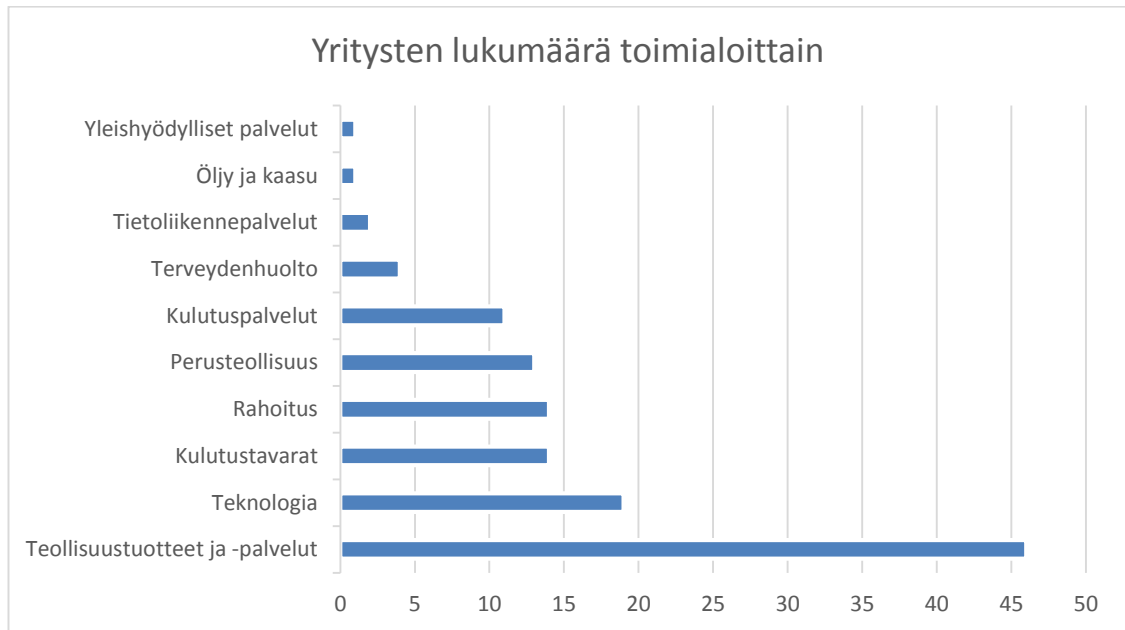
Laskelmassa käy selvästi ilmi, kuinka 10 prosenttiyksikön suuruinen ero verotuksessa näkyy pääoman kasvuna 20 vuoden aikana. Lopputilanteessa yhtiön varallisuus on kasvanut lähes 80 000 euroa enemmän kuin yksityishenkilöllä. Todellisuudessa tulee ottaa huomioon lukuisia muitakin menoeriä, joihin opinnäytetyössä perehdytään myöhemmin.

2.3 Hajauttaminen

Taitava sijoittaja kerää sijoitussalkkuunsa useita eri riskitason omaavia sijoituskohteita harkitusti pienentämään sijoitusten riskiä ilman, että tuotto-odotus merkittävästi pienenee. Hajauttaminen voidaan jakaa eri ryhmiin: omaisuuslajeihin ja toimialoihin sekä maantieteellisesti että ajallisesti. Omaisuuslajeilla tarkoitetaan aiemmin mainittuja sijoituskohteita.

Toimialahajauttamista saa helposti tehtyä ostamalla sijoitussalkkuun useiden yhtiöiden osakkeita eri sektoreilta. Maailmalla yleisesti käytetään sektoriluokittelua, joka jakautuu kymmeneen päätoimialaan (energia, perusteollisuus, teollisuustuotteet ja -palvelut, kulutustavarat ja -palvelut, päivittäistavarat, terveydenhuolto, rahoitus, informaatioteknologia, tietoliikennepalvelut ja yhdyskuntapalvelut) (Pörssisäätiö 2010). On suositeltavaa, että sijoitetaan vähintään kymmeneen yhtiöön eri toimialoilta, jotta yksittäisiin yhtiöihin ja toimialoihin liittyvää riski vähennee. Tällöin hyvät sijoitukset tasoittavat heikkoja (Pörssisäätiö 2012).

Toimialahajauttaminen Helsingin pörssissä on kuitenkin hankalaa, koska osaa toimialoista edustaa vain yksi yritys. Alla olevassa kuviossa on esitetty yritysten määrä päätoimialoittain. Kaaviossa esimerkiksi öljy- ja kaasutoimialaa edustaa vain Neste Oil. Tämän lisäksi päätoimialojen alle sijoittuu alatoimialoja, joissa saattaa myös olla vain yksi edustaja. Muun muassa kulutustavaroiden alaisuuteen kuuluu autoteollisuus ja -tarvikkeet, jota edustaa vain Nokian renkaat. (Kauppalehti 2014b.)



Kuvio 2. Yritysten jakautuminen eri toimialoihin Helsingin pörssissä. (Kauppalehti 2014b)

Maantieteellisen hajauttamisen merkitys on vähitellen vähentynyt talouden kansainvälistyessä. Tämä näkyi selvästi vuoden 2008 talouskriisissä, kun ympäri maailman pankkeja jouduttiin pelastamaan ja pörssikurssit romahtivat (Taloussanomien 2011). Täysin maantieteellinen hajautus ei kuitenkaan ole menettänyt merkitystään, sillä varsinkin pienet yhtiöt ovat paikallisia, joissa kotimaan oma elinkeinorakenne, kysyntä ja lait vaikuttavat pitkälti yritysten menestykseen.

Markkinat voidaan nykyään jakaa kahteen osaan: kehittyviin markkinoihin ja teollistuneisiin maihin. Kehittyviin markkinoihin kuuluvat pitkälti Aasian maat, Itä-Eurooppa, Afrikka sekä Etelä-Amerikka (Bloomberg 2014). Teollistuneisiin maihin lasketaan muun muassa Pohjois-Amerikan maat, suuri osa Euroopan maista sekä muut korkean HDI indeksin maat (United Nations Development Programme

2014). HDI-indeksi on mittari, joka kertoo maan elintasosta bruttokansantuotetta tarkemmin.

Ajallisella hajauttamisella tarkoitetaan varallisuuden sijoittamista useassa erässä sen sijaan, että sijoittaa kaikki varat kerralla. Esimerkiksi kannattaa ostaa kuukauden välein eri yhtiöiden osakkeita vuoden ajan. Tällöin on todennäköistä, että jokin osake tulee ostettua huonoon aikaan, jokin erittäin hyvään aikaan ja loput jostain siltä väliltä. Kun sijoituksia vertaillaan keskenään, on todennäköistä, että sijoitussalkun osakkeet on keskimäärin ostettu sopivaan aikaan. (Pörssisäätiö 2012.)

2.4 Velkavipu

Velkavipu käsitteenä tarkoittaa lainatun rahan käyttöä sijoittamisessa. Tämä mahdollistaa suuremman tuoton omalle pääomalle verrattuna tilanteeseen ilman velkarahaa. Velkavipu-määritelmän voi jakaa kahteen eri luokkaan: lainarahan käyttöä sijoittamisessa ja sijoitusinstrumentin sisäänrakennettua kerrointa.

Alla olevassa laskelmassa esitetään 50 prosentin suuruisen velkavivun vaikutus 100 000 euron suuruisella pääomalla. Esimerkin tilanne voi kuvata osakesalkkua, jossa on hyödynnetty lainarahaa sijoittamisessa.

Oma pääoma	100,000 €	100,000 €
Vieras pääoma	0 €	50,000 €
Kokonaispääoma	100,000 €	150,000 €
Pääoman tuotto 10 %	10,000 €	15,000 €
Kasvanut kokonaispääoma	110,000 €	165,000 €
ROE	10 %	15 %

Taulukko 2. Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottavuuteen.

Laskelmassa käy ilmi, että tilanteessa ilman vierasta pääomaa sijoittaja saa 10 000 euroa tuottoa omalle pääomalleen. Vierasta pääomaa käyttäessä hän vastaavasti saa 15 000 euroa tuottoa omalle pääomalleen. Laskelmassa ei ole huomioitu koron vaikutusta tuottoon, vaan siihen perehdytään myöhemmin opinäytetyössä tarkemmin.

Osakesijoittamisen lisäksi velkavivua voidaan käyttää kaikessa arvopaperikaupassa sekä erityisesti asuntosijoittamisessa. Asuntosijoittamisessa on tyypillistä, että sijoittaja saattaa käyttää asuntoa ostaessaan 75 prosenttia lainarahaa.

Lainarahan lisäksi velkavivun määritelmää käytetään myös puhuttaessa johdannaisen sisäänrakennetusta kertoimesta. Kun johdannaisen kohde-etuuden arvo kasvaa prosentin, on mahdollista, että itse johdannaisen arvo kasvaa 10 prosenttia. Tällöin sijoittaja saa suuremman tuoton sijoittamalleen pääomalle kuin tilanteessa, jossa hän olisi sijoittanut suoraan kohde-etuuteen. (Investopedia 2014.)

Velkavivun käyttö ei kuitenkaan ole riskitöntä. Sijoituskohteen arvon kehittyessä epäedullisesti on vaarana, että sijoittaja menettää sekä omat että lainatut rahat. Mikäli näin käy, hän ei ole pelkästään menettänyt varansa, vaan on myös velkaa rahoittajalle korkoineen.

3 Yhtiön perustamisessa huomioitavat asiat

Sijoitusyhtiötä perustettaessa tulee selvittää, mikä yhtiömuoto on paras tähän tarkoitukseen. Vastaus tähän kysymykseen nopeasti ajateltuna on helppo: osakeyhtiö. Sijoitusyhtiön tulee olla yhteisö, jotta siihen voidaan soveltaa yhteisöveroa. Yhteisöjä ovat osakeyhtiöt ja osuuskunnat. Henkilöyhtiöt, kuten avoimet yhtiöt ja kommandiittiyhtiöt sekä yksityiset elinkeinonharjoittajat eivät ole erillisesti verovelvollisia, vaan veronalaiset tulot verotetaan yhtiömiesten tulona (Mäkinen 2014, 132). Tämän lisäksi vuoden 2014 verouudistus alensi vain yhteisöjen verotusta, ei henkilöyhtiöiden ja yksityisten elinkeinonharjoittajien verotusta.

Yksityisillä elinkeinonharjoittajilla ja henkilöyhtiöillä on mahdollista tehdä sijoitus-toimintaa osakeyhtiötä edullisemmin pienellä varallisuudella. Raja tulee vastaan kuitenkin hyvin nopeasti, sillä tuotto siirtyy suoraan henkilölle sen sijaan, että se jäisi yhtiön tilille.

Ensimmäinen kustannuksia kasvattava rajapyykki toteutuu 7431 euron kohdalla, jonka jälkeen yrittäjä on YEL-vakuutusvelvollinen. YEL-vakuutus on verotuksessa osittain vähennyskelpoinen, mutta kuitenkin huomattava menoerä. Esimer-

kiksi 10 000 euron tuloilla YEL-maksua kertyy 2330 euroa, josta verovähennyksen jälkeen jää maksettavaksi 2052 euroa (Ilmarinen 2014). Osakeyhtiöllä on mahdollista säilyttää varallisuus yhtiön tilillä, jolloin YEL-vakuutusvelvollisuus ei välttämättä täyty. YEL-vakuutusta tutkitaan myöhemmin tässä opinnäytetyössä.

Toinen rajapyykki, jonka jälkeen yksityinen elinkeinonharjoittaja ja henkilöyhtiö ovat epäedullisempia vaihtoehtoja kuin osakeyhtiö, toteutuu tuloveroprosentin ylittäessä yhteisöveroprosentin. Raja ylittyy noin 21 000 euron vuositulojen kohdalla, joka vastaa noin 1600 euron kuukausituloja. Toisin sanottuna keskivertopalkansaajan vuositulot ylittävät toisenkin rajapyykin jo pelkillä palkkatuloilla. Hyöty syntyy, mikäli palkkatuloja ei ole ja sijoitussalkku tekee tuottoa alle 21 000 euroa. (Veronmaksajat 2014.)

Miksi sitten valita mieluummin osakeyhtiö kuin osuuskunta? Aiemmin vastaus olisi ollut helppo, sillä osuuskunnan perustamiseen vaadittiin kolme henkilöä. Vuoden 2014 alusta alkaen osuuskunta ei kuitenkaan enää vaadi vähintään kolme jäsentä, vaan yksi jäsen riittää. Asiaa voidaan kuitenkin miettiä seuraavalta kannalta: Osuuskunnan päämääränä on tuottaa palveluja jäsenille, ei tavoitella suurinta mahdollista voittoa (Osuuskuntalaki 1:5§). Samalla osuuskunnassa pääoman tarve koostuu osuusmaksuista ja varojen nosto tapahtuu osuuskunnan jäsenille korkoina, ylijäämän palautuksina ja palkkana.

Vastaavasti osakeyhtiön luonne on voiton tuottaminen osakkeenomistajilleen. Osakeyhtiöllä on myös suurempi mahdollisuus päättää varojenjaosta.

Sijoittamisen kannalta päällisin puolin yhtiömuotoinen sijoittaminen vaikuttaa siis houkuttelevalta vaihtoehdolta, mikäli voittoja ei ole tarkoitus tulouttaa sijoittajan omaan käyttöön. Seuraavaksi opinnäytetyössä tutkitaan, mitkä ovat yrityksen todelliset vuotuiset kustannukset, ja mitä asioita tulee ottaa huomioon yhtiötä perustettaessa.

3.1 Osakeyhtiön perustamissopimus

Osakeyhtiötä perustettaessa osakkeenomistajat tekevät kirjallisen perustamissopimuksen ja allekirjoittavat sen.

Perustamissopimuksessa tulee aina mainita seuraavat seikat:

- 1) *sopimuksen päivämäärä;*
 - 2) *kaikki osakkeenomistajat ja kunkin merkitsemät osakkeet;*
 - 3) *osakkeesta yhtiölle maksettava määrä (merkintähinta);*
 - 4) *osakkeen maksuaika; sekä*
 - 5) *yhtiön hallituksen jäsenet.*
- (Osakeyhtiölaki 2:2§)

Perustamissopimuksessa tulee olla yhtiöjärjestys, jonka ei tarvitse olla kovin laaja. Vähimmillään siinä on mainittava yhtiön toiminimi, kotipaikkana oleva Suomen kunta sekä toimiala. (Osakeyhtiölaki 2:3§.)

Yksityisen osakeyhtiön perustamiseen tarvittava vähimmäisosakepääoma on 2500 euroa (Osakeyhtiölaki 1:3§). Perustamissopimuksessa määritellään, kuinka osakepääoma on jaettu yhtiön osakkaiden kesken. Sijoitusyhtiöesimerkissä tämä osakepääoma jakautuu täysin (100 prosenttia) osakeyhtiön perustajalle. Osakkeita voi olla vaikka 10kpl, jolloin yhden osakkeen arvo on 250 euroa. Vähimmillään osakkeita on pakko olla yksi kappale (Nettilaki 2014).

3.2 Yhtiön perustamiseen ja ylläpitoon liittyvät kulut

Osakeyhtiötä perustettaessa tulee heti alkuun suorittaa 330 euron suuruinen ilmoituksen käsittelymaksu, mikäli yhtiön perustaa omatoimisesti verkossa YTJ-asiointipalvelussa. Tämän jälkeen yritys saa välittömästi Y-tunnuksen. Tämä on halvin keino tehdä osakeyhtiön perustamisilmoitus. (Patentti- ja rekisterihallitus 2014.)

Tämän lisäksi osakeyhtiötä perustettaessa tulee olla pienimmillään 2500 euron rahasumma, joka siirretään osakeyhtiön osakepääomaksi. Kyseinen summa siirretään suoraan yhtiön tilille, jolloin kyseessä ei ole maksu, vaan rahat ovat vapaasti yhtiön tilillä käytettävissä tämän jälkeen.

Vuosittaisten kulujen määrä riippuu oman yrityksen toiminnan laajuudesta ja yrityksen kirjanpitoon käytettävästä ajasta. Mikäli yritys käyttää tilitoimistoa, vaihtelevat veloitukset suuresti eri tilitoimistojen osalta. Sijoitusyhtiön kannalta paras on tilitoimisto, joka ei veloita kuukausittain vaan vientiveloituksena. Esimerkki tilitoimistossa kirjanpidon perusmaksu on 22 euroa/ajokerta, ja 1,4 euroa/vienti. Tilin-

päätöksen tekeminen maksaa 50 euroa tunti eli kokonaisuudessaan 100–150 euroa. Nämä kustannukset voidaan minimoida, mikäli itse haluaa ja kykenee tekemään yrityksen kirjanpidon ja tilinpäätöksen. (Uotila & Laine 2013.)

Mikäli yhtiö on tilintarkastusvelvollinen, tämä maksaa noin 100 euroa tunnilta, jolloin kokonaisveloitus tulee olemaan noin 200–300 euroa (Tiliextra 2013). Yhtiö ei kuitenkaan ole tilintarkastusvelvollinen, mikäli yhtiö ei ole päättäneellä sekä sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella täyttänyt enintään yhtä seuraavista edellytyksistä:

- 1) *taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa;*
 - 2) *liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa; tai*
 - 3) *palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä.*
- (Tilintarkastuslaki 4§.)

Ensimmäinen ehto täyttyy monella sijoitusyhtiön perustamisesta kiinnostuneella, sillä 100 000 euron suuruinen sijoitusomaisuus ylittyy pelkästään jo yhdellä tai muutamalla sijoitusasunnolla. Kolmas ehto ei kuitenkaan täyty, mikäli sijoittaja on ainoa henkilö sijoitusyhtiössä. Ratkaisevaksi jää siis toinen ehto, jonka liikevaihto vastaa jo suhteellisen suuren sijoitusomaisuuden tuottoa. Jokaisen sijoitusyhtiön perustamista suunnittelevan tulee henkilökohtaisesti miettiä edellytysten täyttymistä.

3.3 YEL-vakuutus

Yrittäjällä tarkoitetaan henkilöä, joka tekee ansiotyötä olematta työsuhteessa tai virka- tai muussa julkisoikeudellisessa toimisuhteessa.

Yrittäjä eläkelain (YEL) piiriin kuuluu yhtiössä johtavassa asemassa työskentelevä henkilö, jos:

- 1) *osakeyhtiön osakas omistaa yksin yli 30 prosenttia yhtiön osakepääomasta tai hänellä on yksin yli 30 prosenttia yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä*
- 2) *osakeyhtiön osakas omistaa yhdessä perheenjäsentensä kanssa yli 50 prosenttia yhtiön osakepääomasta tai heillä on yhdessä yli 50 prosenttia yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä*
- 3) *muussa yhteisössä johtavassa asemassa työskentelevällä henkilöllä on 1 tai 2 kohdassa tarkoitettua vastaava määräämisvalta yhteisössä. (Yrittäjän eläkelaki 3§).*

Tähän momenttiin tekee poikkeuksen YEL 4 §.

YEL ei koske yrittäjää, jonka työtulo tässä laissa tarkoitettusta yrittäjätoiminnasta on arvioitava pienemmäksi kuin 5 504,14 euroa vuodessa (Yrittäjän eläkelaki 4.4§).

Yrittäjän eläkelain mainittu 5 504,14 euron summa on vuodelta 2006. Vastaava arvo vuodelle 2014 on 7430,59 euroa vuodessa (Eläketurvakeskus 2014a).

Eläkelaitos vahvistaa yrittäjälle vakuutuksen alkaessa yrittäjän työpanosta vastaavan vuotuisen työtulon. Työtulo on se palkka, joka kohtuudella olisi maksettava, jos hänen tässä laissa tarkoitettua yrittäjätoimintaansa suorittamaan olisi palkattava vastaavan ammattitaidon omaava henkilö, tai se korvaus, jonka muutoin voidaan katsoa keskimäärin vastaavan sanottua työtä. Jos yrittäjällä on useita yritystoimintoja, hänen työtulonsa lasketaan näihin yritystoimintoihin yhteensä käytetyn työpanoksen perusteella. Vuotuista työtuloa ei vahvisteta 125 000,00 euroa suuremmaksi (168 750 euroa vuonna 2014). (Yrittäjän eläkelaki 112§.)

YEL-työtulo tarkoittaa yrittäjän työpanoksen arvoa rahassa mitattuna. Mikäli yrittäjä ei maksa itselleen palkkaa, hänen tulee määrittää, paljonko hänen tulisi maksaa palkkaa saman ammattitaidon ja saman työn tekeväälle henkilölle. Eläketurvakeskus on yhteistyössä eri yrittäjäjärjestöjen kanssa laatinut yrittäjän tulo-ohjeet, joissa on ammattitehtäviin ohjeistettu erilaiset viitteelliset työtulomäärät. Ohjeissa sijoitustoiminnan toimihenkilö saa palkkaa 35 500 euroa vuodessa keskimäärin. (Eläketurvakeskus 2014b, 58.)

Lain tulkitseminen sijoitusyhtiön kannalta ei ole täysin yksioikoista ja antaa hie-man tulkinnanvaraa. Lakipykälät voidaan tulkita siten, että yrittäjällä on vapaus itse määrittää työn arvo, jonka eläkevakuutusyhtiö vahvistaa. Sijoitusyhtiön toiminnassa on kuitenkin vaikea määrittää ja mitata työn arvo. Tämä tarkoittaa myös sitä, että yrittäjän arvioidessa työnsä arvoksi alle 7431 euron, ei hän velvoita itseään maksamaan YEL-vakuutusta. Mikäli sijoittaja on sivutoiminen yrittäjä, jonka sivutoimena on sijoitustoiminta eikä ansiotyö, on hyvin mahdollista, että hän ei ole YEL-vakuuttamisvelvollinen (Kilpelä 2014).

3.4 Pääoman siirtäminen yhtiöön

Pelkästään jo laki velvoittaa, että osakeyhtiötä perustettaessa tulee siihen siirtää pääomaa. Kyseessä on minimissään 2500 euron suuruinen osakepääoma. Osakepääoma on kuitenkin sidottua omaa pääomaa, mikä tarkoittaa, ettei sitä voida vapaasti jakaa osakeyhtiön omistajille. Sidottuun omaan pääomaan kuuluvat

myös arvonkorotusrahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto (Osakeyhtiölaki 8:1§). Sidottu oma pääoma on pääomaa, jota ei saa jakaa osakkeenomistajille ilman velkojainsuojelumenettelyä. Varojen käyttö ja jakaminen on säänneltyä, koska osakeyhtiössä osakkeenomistajat eivät henkilökohtaisesti ole suoraan vastuussa osakeyhtiön velvoitteista.

Jos kukaan velkojista ei vastusta osakepääoman alentamista, kaupparekisteri merkitsee osakepääoman alennetuksi. Jos yksi tai useampi velkoja vastustaa osakepääoman alentamista, osakepääoman alentaminen on mahdollista maksamalla vastustaneiden velkojien velat tai antamalla niistä turvaavan vakuuden. (Tilisanomat 2010.)

Velkojainsuojelumenettely ei tule ongelmaksi, mikäli sijoitusyhtiössä ei käytetä ollenkaan ulkopuolista rahoitusta. Ongelmaa ei myöskään tule, mikäli osakepääoma pidetään pienenä ja käytetään muita rahoituksen muotoja. Vapaampi keino siirtää varoja yhtiöön on sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon merkitään se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaan ei merkitä osakepääomaan ja jota ei kirjanpitolain mukaan merkitä vieraaseen pääomaan, sekä sellainen muu oman pääoman sijoitus, jota ei merkitä muuhun rahastoon (Osakeyhtiölaki 8:2§).

Perustamisvaiheessa lähtökohdat voivat olla esimerkiksi seuraavat: Sijoittajan omaisuus on rahana, jonka hän siirtää yhtiöön. Toinen vaihtoehto on, että sijoittajalla on suuri sijoitussalkku, joka koostuu osakkeista ja/tai sijoitusasunnoista. Tällöin sijoittajan omaisuus ei ole käteistä, vaan jo valmiiksi sijoitettua omaisuutta, jonka hän pystyy siirtämään yhtiöön apportina. Vastineeksi sijoittaja saa vastineeksi perustamansa yhtiön osakkeita.

Apporttiomaisuutta voidaan myös käyttää osakeyhtiön merkintähinnan rahassa maksettavan arvon sijaan. Tällöin apporttiomaisuuden merkintähinta on määrätävä perustamissopimuksessa. (Osakeyhtiölaki 2:6§.)

Mikäli sijoittaja haluaa siirtää kiinteistöjään tai arvopapereitaan yhtiöön, osakeina tai muuna pääoman sijoituksena, tulee tästä maksaa varainsiirtovero (Varainsiirtoverolaki 4§). Kiinteistöjen varainsiirtovero on 4 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Mikäli sijoitusomaisuus on osakkeita tai muita

arvopapereita, tulee niistä maksaa 2 prosentin suuruinen varainsiirtovero. Seuraavat lauseet ovat suoria lainauksia verohallinnon sivulta.

Kiinteistön ostajan on maksettava varainsiirtovero ennen kuin lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista haetaan, viimeistään 6 kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä (Verohallinto 2013b).

Arvopapereiden ostajan on maksettava varainsiirtovero ja tehtävä varainsiirtoveroilmoitus Verohallinnolle. Sekä maksu että ilmoitus on tehtävä 2 kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä (Verohallinto 2013b.).

Yhteisön veronalaista tuloa eivät ole osake- tai osuuspääoman tai muuna pääomasijoituksena saamat erät. Verotuksessa tällaiset sidottua omaa pääomaa lisäävät sijoitukset tulkitaan verovapaiksi pääomasijoituksiksi. (Laki elinkeinotulon verottamisesta 6§.)

3.5 Varojen jakaminen osakeyhtiöstä

Enemmin tai myöhemmin tulee vastaan tilanne, jolloin yhtiöstä päätetään nostaa varoja omaan käyttöön. Tätä varten tulee selvittää edullisimmat keinot nostaa varoja. Kuinka varat nostetaan yhtiöstä ja kuinka paljon siitä joutuu maksamaan veroja, on samalla kaikkein kriittisin kysymys sijoitusyhtiön perustamisesta suunniteltaessa. Sijoittaja ei halua päätyä tilanteeseen, jossa sijoitusyhtiön kautta varojen nostaminen ei osoittaudukaan edullisemmaksi vaihtoehdoksi. Perustamis- ja ylläpitokustannukset ovat osa tätä yhtälöä, mutta itse verotuksen tutkiminen kokonaisuudessaan kertoo totuuden.

Osakeyhtiölaissa on säädetty, että yhtiö voi jakaa varoja neljällä eri tavalla. Näiden neljän tavan lisäksi sijoittaja voi kuitenkin nostaa yrityksestä rahaa tai rahassa mitattavaa arvoa myös muissa muodoissa, jotka tutkitaan seuraavissa kappaleissa. Osakeyhtiölaissa on säädetty seuraavat varojenjakokeinot:

- osingonjaolla ja muilla varojenjakokeinoilla vapaan oman pääoman rahastosta
- osakepääomaa alentamalla OYL 14§ mukaan
- hankkimalla tai lunastamalla omia osakkeita OYL 3:15§ mukaan
- purkamalla osakeyhtiön OYL 20§ mukaan.

Yksinkertaisin ja yleisin keino jakaa varoja osakeyhtiöstä on osingonjako ja muut varojen jakokeinot vapaan oman pääomanrahastosta. Käytännössä tämä tarkoittaa osingonjakoa ja palkanmaksua. Tämän lisäksi on olemassa mm. luontoisedut.

Tuloverolain (1535/1992, TVL) 64 §:n 1 momentin mukaan työnantajalta saatu luontoisetu on veronalaista ansiotuloa ja arvioidaan käypään arvoon. Verohallinto määrää vuosittain luontoisetujen käypien arvojen laskentaperusteet (Verohallinto 2013c).

3.5.1 Palkka vai osinko

Vuoden 2014 verouudistuksessa osingonjaon verotus muuttui listaamattomillakin osakeyhtiöillä, joten osinkojen verotus ei ole välttämättä yhtä kannattavaa kuin aiemmin. Yli 40 000 euron ylittävistä pääomatuloista menee 32 prosenttia pääomaveroa ja 40 000 euron alittavista 30 prosenttia. Osinkojen verokohtelu määräytyy laskemalla osakkeiden matemaattinen arvo. Tämä saadaan jakamalla yhtiön nettovarallisuus ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä. Varat arvostetaan tuloverotuksessa poistamattomaan hankintamenuun.

Osakkeiden matemaattisen arvon laskentakaava kannustaa yhtiötä kasvattamaan nettovarallisuutta, jolloin myös osinkoja pystytään jakamaan enemmän. Yrityksen nettovarallisuutta on mahdollista kasvattaa oman pääoman sijoituksella sekä jakamalla osinkoja vähemmän kuin vuotuinen voitto verojen jälkeen. Astetta suurempi hyöty syntyy, mikäli osinkoja ei jaeta ollenkaan. Nettovarallisuus kasvaa myös, mikäli yrittäjä maksaa itselleen vain vähäistä palkkaa tai ei palkkaa ensinkään. (Verohallinto 2014.)

Luonnollinen henkilö voi saada listaamattomasta yhtiöstä sekä pääomatulo-osinkoa että ansiotulo-osinkoa. Pääomatulo-osinkoa on osinko, joka jaettaessa on suuruudeltaan korkeintaan 8 prosenttia osakkeiden matemaattisesta arvosta. Ansiotulo-osinkoa on se osuus osingosta, joka ylittää 8 prosenttia osakkeiden matemaattisesta arvosta. Tällöin veronalaista ansiotuloa on 75 prosenttia ja verovapaata tuloa 25 prosenttia osingosta. Mikäli kokonaisosinkojen suuruus, jota henkilö on saanut yrityksiltä, ylittää vuodessa 150 000 euroa, on tämän ylittävältä osalta 15 prosenttia verovapaata tuloa ja 85 prosenttia verotettavaa pääomatuloa. (Suomen Talousverkko 2014.)

Parasta mahdollista varojenjako tapaa selvittäessä tulee ottaa huomioon yhtiön verotus ja henkilön verotus. Lähtökohtaisesti kumpi tahansa, sekä palkka että osinko, voivat olla toisiaan edullisempia vaihtoehtoja. Pienellä tulotasolla palkanmaksu voi olla edullisempaa kuin osingon saaminen, koska ansiotulojen verotus on progressiivista. Osinkotuloilla kokonaisveroaste on alimmillaan 26 prosenttia, kun otetaan huomioon sekä yhtiön että henkilön verotus.

Kun osinkoa on jaettu korkeintaan 8 prosenttia osakkeen matemaattisesta arvosta, saadaan kokonaisveroaste laskettua seuraavasti: Osingosta 25 prosenttia on veronalaista pääomatuloa ja 75 prosenttia verovapaata tuloa, minkä jälkeen veronalaisesta pääomatulosta maksetaan veroa 30 prosenttia. Saadusta osingosta maksetaan siis 7,5 prosenttia veroa.

Esimerkki:

Yhtiön nettovarallisuus 150 000€ ja yhtiön tulos 10 000€, joka jaetaan kokonaisuudessaan osakkaalle osinkona	
Yhtiön tulos ennen veroja	10,000 €
Yhteisövero 20 %	2,000 €
Jaettava osinko	8,000 €
Osingon vero 7,5 %	600 €
Verot yhteensä	2,600 €
Kokonaisveroprosentti	26 %

Taulukko 3. Saadun tuoton kokonaisveroaste.

Esimerkistä käy ilmi, että yhtiö ja yrittäjä yhdessä joutuvat maksamaan vähintään 26 prosenttia veroa kokonaisuudessaan voittoa jaettaessa. Alhaisella tulotasolla voi olla edullisempaa nostaa yrityksestä palkkaa, koska alhaisella ansiotulotasolla veroprosentti voi olla alle 26. Palkka on myös yhtiölle vähennyskelpoinen meno. (Suomen Talousverkko 2014.)

Palkanmaksua suunniteltaessa tulee vastaan muutama ongelma. Mikä on sijoitusyhtiötä suunnittelevan sijoittajan lähtökohta? Mikäli hän on jatkuvassa kokoaikatyössä palkansaajana jossain yrityksessä, hänen tulee tarkastella tuloveroprosenttiaan. Mikäli hänen palkkatyöstään ja yhtiöstä nostetun palkan yhteismäärä alittaa 26 prosentin verorasitteen, on edullisempaa nostaa sijoitusyhtiöstä palk-

kaa kuin osinkoa. Toinen ongelma on sijoitusyhtiöstä maksettavan palkan kokonaissuuruus. Kuten aiemmin todettiin, tulee yhtiöstä nostettavan palkan suuruus olla korkeintaan 7431 euroa, jotta YEL-vakuutuksen maksamiselta vältytään.

Esimerkkilaskelma		Osinkona	Palkkana
Yrityksen tulos		10000	10000
Yrittäjän oma palkka		0	-7000
Yrittäjän sosiaalikulut*	2.14 %	0	-149.8
Yrittäjän palkan kulut yhteensä			-7149.8
Yrityksen tulos ennen veroja		10000	2850.2
Yhteisövero	20 %	-2000	-570.04
Yrityksen tulos verojen jälkeen		8000	2280.16
Nettovarallisuus tilikauden alussa		150000	150000
Nettovarallisuuden muutos		8000	2280.16
Nettovarallisuus tilikauden lopussa		158000	152280.2
Jaettava osinko		7000	0
Pääomatulo-osingosta verotetaan		-525	0
Verovapaata tuloa		6475	0
Ansiotulojen vero**	27 %	0	1890
Nettotuloa käteen		6475	5110
Kokonaisveroprosentti		25 %	24.6 %

Taulukko 4. Varojen nostaminen palkkana vai osinkona.

*Laskelmassa sivukuluna on huomioitu pelkästään pakollinen sosiaaliturvamaksu 2,14 %. Yrittäjä ei ole ottanut vapaaehtoista sairausvakuutusmaksua, eikä ole YEL vakuutusmaksuvelvollinen.

**32 000 euron vuosituloilla ansiotulojen veroprosentti on 27 %.

Laskelmassa sivutoiminen yrittäjä nostaa osakeyhtiöstä varoja 7000 euron edestä. 32 000 euron vuosituloilla tuloveroaste on 27 prosenttia, mikä tarkoittaa, että yrityksestä nostetun palkan lisäksi hän voi muualla palkkatöillä ansaita 25000 euroa vuodessa. Vuositulojen raja on kriittinen tehtäessä päätöstä varojen nostamisesta osinkona tai palkkana. Suuremmilla ansiotuloilla palkan kokonaisveroprosentti ylittää osinkojen kokonaisveroprosentin. Mahdollista on myös jakaa varoja samanaikaisesti sekä osinkoina että ansiotuloina.

3.5.2 Luontoisedut

Verotuksessa luontoisedulla tarkoitetaan työnantajan muuna kuin rahana suorittamaa korvausta palkansaajalle. Luontoisetu on toisin sanoen työnantajan järjestämä ja kustantama hyödyke (tavara tai palvelu), jonka työnantaja luovuttaa palkansaajan käyttöön (Verohallinto 2013c).

Luontoisedussa tulee huomioida, että ne ovat palkansaajan verotuksessa veronalaista ansiotuloa ja arvioidaan käypään arvoon. Verohallinto määrää vuosittain luontoisetujen laskentaperusteet. (Tuloverolaki 64§.)

Jatkuvaluonteisia luontoisetuja ovat tyypillisesti asunto-, auto- ja puhelinetu. Ker-taluonteisia luontoisetuja ovat mm. hammashoito ja työmatkaliput. Luontois-etuille tyypillistä palkanmaksun tapaan on, että ne ovat yhtiölle verotuksessa vä-hennyskelpoisia.

Luontoisedut mahdollistavat sijoittajalle edullisen keinon hyödyntää yritysmuotoi-sen sijoittamisen etuja. Yrityksellä voidaan maksattaa yrittäjän työhön tai tervey-teen liittyviä hyödykkeitä. Erityisesti sairausvakuutukset ja terveyden- ja ham-mashoidon kulut ovat saajalleen verottomia. Tämän lisäksi verottomia tuloja ovat matkakustannukset sekä aterioiden arvoseteleissä 25 prosenttia ruuan hinnasta. Yrittäjän pitää maksaa yritykselle loppuosa ruuan hinnasta, jotta verohyöty on käytettävissä. (Verohallinto 2013c.)

Kiinnostavaa on myös huomioida asuntoedun mahdollisuus, jolloin sijoittaja pys-tyy asumaan yrityksensä omistamassa asunnossa. Tämän edun hyödyntämistä rajoittaa jälleen yrityksestä nostettava tai palkkaan verrattavissa oleva luon-toisetujen määrä, mikäli YEL-vakuutusmaksuvelvollisuudelta haluaa välttyä. Vuokraturvan sivulta löytyy laskuri, jossa pystyy laskemaan, millaisen verotusar-von asunto saa. Laskuri perustuu verohallinnon päätökseen vuodelta 2014 toimi-ttavassa verotuksessa noudatettavista luontoisetujen laskentaperusteista. (Vuokraturva 2014.)

Esimerkiksi 60 neliömetrin suuruinen 1980 rakennettu pääkaupunkiseudun ulko-puolella sijaitseva asunto, jonka lämmityksen ja sähkön yritys maksaa, saa vero-tusarvokseen 500,80 euroa kuukaudessa. Vuodessa tämä summa on 6000 eu-roa, joka on edelleen vähemmän kuin raja YEL-vakuutusvelvollisuudelle, 7431 euroa.

Luontoisetujen hyödyntämisen ja palkanmaksun osalta sijoittajan kannattaa suunnitella tarkasti yrityksestä nostamansa varallisuus.

3.5.3 Varojen jakaminen pääomanpalautuksena

Varojen jakaminen pääomanpalautuksena on mielenkiintoinen tutkittava, koska toisin kuin muissa varojenjakoaineissa, kyseessä on pääomanpalautus eikä voitonjako tai palkka. Pääomanpalautusta voidaan teoriassa tulkita peitellyksi osingoksi VML 29.2 § mukaan.

Peiteltyllä osingolla tarkoitetaan myös omia osakkeita hankkimalla tai lunastamalla taikka osakepääomaa, vararahastoa tai ylikurssirahastoa alentamalla osingosta menevän veron välttämiseksi jaettuina varoja. (Verotusmenettelylaki 29.2§)

Osakepääoman palauttamisessa ei ole kyse yhtiön tuottaman voiton jakamisesta, vaan yhtiöön sijoitetun rahan palauttamisesta. Tämän kannalta on oleellista, miten varat on kohdennettu osakepääomaan tai muuhun sidottuun tai vapaaseen omaan pääomaan. Verotettavaa nettotuloa ei synny, mikäli pääoman alennusta vastaa hankintameno osakkaan puolella. Jos hankintamenoa ei osakkaalla jostain syystä ole, peritään nettotulosta vero. Tämä tarkoittaa tuottoa, joka on kasvanut sijoitetun pääoman lisäksi. (Kukkonen & Walden 2014, 124 – 128.)

Sidotun oman pääoman palauttamisen verokohtelu on määritetty KHO:n antamissa päätöksissä KVL: 2000/98 sekä KHO: 2001:28. Niiden perusteella osakepääoman alentaminen tapahtuu maksua vastaan osakkeiden nimellisarvoa alentamalla tai vararahastoa tai ylikurssirahastoa alentamalla. Pääoman palautus on rinnastettu osakkeiden luovuttamiseen (Laki elinkeinotulon verottamisesta 4 ja 5§). Luovutushinta on veronalaista tuloa ja osakkeiden hankintameno vähennyskelpoinen meno (EVL 42.2§). (Kukkonen & Walden 2014, 124 – 128.)

Vuonna 2014 SVOP-palautusten verokohtelusta säädettiin tuloverolaissa (TVL 45a §; HE 185/2013). Säännöksen perusteella julkisesti noteeratusta yhtiöstä tehty varojenjako vapaan oman pääoman rahastosta luetaan veronalaiseksi luovutukseksi, mikäli pääomasijoituksen tekemisestä on varoja jaettaessa kulunut enintään kymmenen vuotta. (Kukkonen & Walden 2014, 122 – 132.)

3.5.4 Varojen jakaminen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta

Uuden osakeyhtiölain mukaan osakeannissa maksettu pääoma on mahdollista sijoittaa myös vapaaseen omaan pääomaan sidotun oman pääoman lisäksi. On mahdollista, että pienet osakeyhtiöt perustetaan 2500 euron sidotulla osakepääomalla ja muu lisärahoitus tehdään sijoitettuun vapaaseen omaan pääomaan.

Yhtiön alkuperäisen osakkaan sijoittama summa yhtiöön on mahdollista nostaa verovapaasti takaisin pääomapalautuksena. Verovapaana pääomapalautuksena ei kuitenkaan voi saada varoja niiltä osin SVOP-rahastosta, jotka ovat koostuneet yhtiön voittovaroista. Näihin varoihin sovelletaan monissa tapauksissa osinkoverotusta. Kun SVOP-rahastoon on tehty tarpeeksi suuri sijoitus, teoriassa on mahdollista nostaa sieltä varoja myöhemmin verovapaasti tarvittaessa. Pääomapalautuksen summa ei kuitenkaan voi ylittää alkuperäistä sijoitettua pääomaa. (Kukkonen & Walden 2014, 122 - 132.)

SVOP-rahaston kasvattaminen lisää myös nettovarallisuutta, jolloin jaettavien verovapaiden osinkojen määrää on mahdollista kasvattaa. Edestakainen nettovarallisuuden kasvattaminen ei kuitenkaan ole mahdollista. Sillä tarkoitetaan varojen sijoittamista SVOP-rahastoon vuoden lopulla ja palauttamalla niitä seuraavana vuonna verovapaiden osinkojen saamiseksi. Tämä tulkitaan veronkierroksi. (Kukkonen & Walden 2014, 129.)

3.5.5 Pääomalaina

Yhtiön varallisuutta on mahdollista kasvattaa pääomalainana. Ominaisuuksiltaan pääomalaina toimii osakesijoitusten tapaa, koska pääomalainan korkoa ja lyhenystä voidaan maksaa vain voitonjakokelpoisista varoista. Pääomalainan ehtona on, että yhtiön konkurssi- ja selvitystilassa pääomalainan pääoma ja korko maksetaan muita velkojia huonommalla oikeudella. Lainasopimusta tehtäessä tulee ottaa huomioon osakeyhtiölain kahdennentoista luvun mukaiset säännökset. Laissa erityisesti on kielletty, että pääoman tai koron maksamisesta yhtiö ei saa antaa vakuutta, koska tämä rinnastetaan laittomaan varojenjako. (Osakeyhtiölaki 12.1§.)

Sijoitusyhtiön kannalta pääomalaina on mielenkiintoinen rahoitusmuoto, koska tämä mahdollistaa vuotuisen koronmaksun sijoittajalle. EVL 18§ mukaan elinkeinotoiminnasta johtuneen velan korko on vähennyskelpoista, kun korko riippuu liikkeen tuloksesta. Pääomalainan korko on kuitenkin vähennyskelpoista vain, jos tämä on otettu yhtiön elinkeinotoimintaa varten ja sen täytyy olla välttämätön yhtiön elinkeinotoiminnan rahoittamiseksi. Pääomalainan korko on lainanantajalle korkotuloa, josta maksetaan pääomatulojen mukainen vero eli 30 tai 32 prosenttia tulotasosta riippuen. (Verohallinto 1997.)

Pääomalainan koron tulee kuitenkin olla tavallisen suuruinen, jotta se on yhtiön verotuksessa vähennyskelpoista. EVL 18§ mukaan koron suuruus on Suomen Pankin peruskorko lisättynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Nykyinen Suomen Pankin peruskorko on suuruudeltaan vain 0,5 prosenttia (Suomen Pankki 2014). Kuitenkin tavallisena korkona pidetään vastaavien sijoituskohteiden korkotason mukaista korkoa. Vastaava korkotaso on muun muassa pankeilla pitkäaikaisten talletusten keskimääräinen korko. Suuremman korkon maksaminen tulkitaan peiteltyksi osingonjaoksi. (Verohallinto 1997.)

Pääomalaina on verotuksellisesti pääomanpalautuksen lisäksi mielenkiintoinen vaihtoehto nostaa yrityksestä varoja. Pääomalaina ei kuitenkaan ole yhtä likvidiä eli lainanantajalle helposti takaisinmaksettavaa omaisuutta. Sijoittaja joutuu maksamaan tällöin veroja vain lainan korosta, joka on pääomatuloa.

3.6 Sukupolvenvaihdos

Sukupolvenvaihdos on tuskin ensimmäisenä mielessä sijoittajalla, joka suunnittelee yrityksen perustamista sijoitustoimintaansa varten. Lähtökohtana sijoitusyhtiön perustamisessa kuitenkin on, että toiminta jatkuu kauas tulevaisuuteen. On mahdollista, että lopulta yhtiö siirtyy myös seuraavalle sukupolvelle. Tällöin on hyvä hieman tutustua siihen, kuinka sukupolvenvaihdos käytännössä tapahtuu ja mikä on tämän verotuksellinen vaikutus.

Sukupolvenvaihdos tarkoittaa, että yhtiö tai yritystoiminta siirretään omistajan elinaikana tai tämän kuoltua toimintaa jatkavalle lapselle tai muulle henkilölle. Jokaisessa yrityksessä sukupolvenvaihdos on yksilöllinen tapahtuma, joten mitään

kiveen hakattua sääntöä ei pysty suoraan antamaan. Sukupolvenvaihdos voidaan tehdä monella eri tavalla, joista kukin valinta voi merkittävästi vaikuttaa veroseuraamuksiin. Osakeyhtiössä tämä voidaan tehdä muun muassa osakekaupalla, osakkeiden vastikkeettomalla luovutuksella, osakeyhtiön omien osakkeiden hankkimisella ja lunastamisella sekä osakeyhtiön liiketoiminnan luovutuksena. Mikäli yhtiön omistaja on kuollut, tapahtuu sukupolvenvaihdos perintönä, jolloin sovelletaan perintöverotusta. (Verohallinto 2011.)

Osakekaupassa yritystoiminnan jatkaja ostaa osakeyhtiön osakkeet itselleen. Myyjälle myynnistä saatu tulo on verovapaata tuloverolain 48§ mukaan, mikäli sukupolvenvaihdoksia koskeva erityissäännös toteutuu. Ostajalle voi osakekauppa johtaa lahjaveroon, mikäli osakkeiden kauppahinta on erityisen alhainen. (Verohallinto 2011.)

Osakkeiden vastikkeeton luovutus tarkoittaa sitä, että osakkeiden luovuttaja ei saa rahanarvoista etua itselleen osakkeiden luovutuksesta. Luovutusvoittoa tällöin ei synny, eikä yritystoiminnasta luopuvalle tule veroseuraamuksia. Lahjan saaja sen sijaan joutuu maksamaan lahjaveroa osakkeiden käyvän arvon perusteella. Verohallinto on luonut ohjeen perintö- ja lahjaverotuksesta mahdollisine verohuojennuksineen. (Verohallinto 2010; Verohallinto 2011.)

Osakeyhtiön omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen tapahtuu tilanteissa, jossa liiketoiminnan jatkaja on jo yhtiön osakas. Tällöin yhtiö hankkii tai lunastaa osakkeet luopuvalta osakkaalta. Yhtiön omien osakkeiden hankkiminen tarkoittaa tilannetta, jossa osakkeet luovutetaan vapaaehtoisesti yhtiölle.

Lunastamisessa yhtiökokouksen päätöksen nojalla osakkaan on luovuttava osakkeistaan. Lunastaminen voi tapahtua joko vastikkeellisesti tai vastikkeetta. Osakkeiden luovuttaja voi joutua maksamaan luovutusvoitosta veroa. Yhtiö joutuu lisäksi maksamaan varainsiirtoveroa hankkiessaan tai lunastaessaan osakkeita vastiketta vastaan. Mikäli osakeyhtiö maksaa osakkeistaan käypää arvoa korkeamman summan, tulkitaan tämä peiteltyksi osingoksi, josta tulee maksaa vero. Mikäli osakkeiden hankintahinta on enintään 75 prosenttia käyvästä arvosta, tulee yhtiön maksaa osakkeista lahjaveroa (Perintö- ja lahjaverolaki 18§).

Lahjaverossa on huojenmahdollisuuksia PerVL 55§ nojalla. (Verohallinto 2011.)

Osakeyhtiön liiketoiminnan luovutuksessa sukupolvenvaihdos tapahtuu osakeyhtiön omaisuuden myyntinä, jolloin luovutushinta tuloutetaan ja jäljellä olevat hankintamenot vähennetään myyntivuoden kuluna (Verohallinto 2011). Omaisuuden hankintameno on sama kuin myynnin hinta. Saajan tulee maksaa varainsiirtovero kiinteistöjen ja arvopapereiden omistusoikeuden luovutuksesta.

4 Yksityishenkilön sijoittamisen rahoitus ja lainaehdot

Säästäminen on yksityishenkilön perinteinen tapa rahoittaa sijoitustoimintaa. Säästäminen tarkoittaa useimmilla työssä käyvillä henkilöillä siivua heidän palkkatuloistaan, jota he eivät kuluta vaan jättävät pankkitilille korkoa kasvamaan. Vastaavasti sijoittaja ei jätä säästettyä rahasummaa tilille korkoa kasvamaan, vaan suunnittelee keinoja, joilla rahalle voisi saada suurempaa tuottoa edellä mainittuja keinoja hyödyntäen.

Palkkatuloista säästämisen lisäksi henkilö on voinut saada varoja myymällä omaisuuttaan esimerkiksi myymällä asunnon voitollisesti, voittamalla jossain kilpailussa tai perimällä rikkailta sukulaisiltaan. Nämä perinteiset keinot saada varoja eivät kuitenkaan ole opinnäytetyön kannalta mielenkiintoisia. Niissä on rajattoman suuri mahdollisuus saada erilaisia summia eri lähteistä ja jokainen henkilö on erilaisessa lähtötilanteessa. Mielenkiintoista on sen sijaan selvittää, kuinka näiden keinojen lisäksi on mahdollista saada lisää rahoitusta sijoitustoiminnalleen.

Kun kyseessä on omien sijoitusten rahoittaminen vieraalla pääomalla, helpoin vaihtoehto on pyytää pankilta lainatarjousta. Toisaalta sanotaan, että piensijoittajan ei ole järkevää sijoittaa velkarahalla (Nordnet blogi 2014). Arvopapereihin ei suositella sijoitettavan varoja, joita ei ole valmis menettämään kokonaisuudessaan. Osakemarkkinoihin liittyy aina riski, että sijoittaja voi menettää sekä omat että velkarahat. Tällöin sijoittaja ei ole pelkästään menettänyt rahojaan, vaan joutuu vielä maksamaan lainan takaisin korkoineen (Parviainen & Järvinen 2012, 219).

Lainarahaan liittyvät laskelmat ovat pitkälti samanlaisia pörssi- ja asuntolainan kohdalla. Kyseiset laskelmat on tehty asuntosijoittamisen rahoituskappaleessa.

4.1 Pörssisijoittamisen rahoitus

Yksityishenkilön on mahdollista saada rahoitusta pörssisijoittamiseen. Lainaehdot ovat kuitenkin erilaiset pörssisijoittamiselle kuin asuntosijoittamiselle. Asuntosijoittamisessa vakuusarvo on suhteellisen helppo määrittää, koska siinä ei tapahdu yhtä suuria ja nopeita muutoksia arvossa kuin pörssiosakkeissa. Pörssi-osakkeiden arvo voi heilua 10 prosenttia päivässä. Osakkeelle määritellään markkinahinta päivittäin, jonka perusteella kotimaisille pörssiosakkeille määritellään 50 prosentin vakuusarvostus. Ulkomaisille osakkeille vakuusarvostus tehdään tapauskohtaisesti. (Puranen 2014.)

Osakesijoittaminen ei saa olla lainanhakijan ainut tulonlähde ja omaisuus, vaan häneltä lisäksi vaaditaan vakuudeksi esimerkiksi asunto-osaketta tai muuta vakuutta, jota ei itse pörssiosakkeesta saada. Rahoituslaitosten luottoehdot kuitenkin poikkeavat toisistaan. Yksi rahoituslaitos mahdollistaa kaupankäynnin salkulla, joka on asetettu lainan vakuudeksi, ja toinen estää sen. (Puranen 2014; Nordnet 2014.)

4.2 Asuntosijoittamisen rahoitus

Asuntosijoittamisessa velkavivun käyttö on kannattavaa, koska harvalla henkilöllä riittää varallisuus useamman asunnon ostamiseen ilman lainarahaa (Kilpelä 2014). Samalla oman pääoman tuotto kasvaa suuremmaksi, mitä vähemmän sijoitukseen on käyttänyt omia varoja. Tämä johtaa kuitenkin kasvaneeseen korkorisktiin, joka toteutuu, mikäli asuntolainan korot nousevat tuottoja nopeammin. Ideaalisessa tilanteessa vuokralaisen maksama vuokra kattaa lainanlyhennykset, yhtiövastikkeen ja korkokulut. Velkavivua harkitessa tulee laskea kriittinen piste. Kriittinen piste lasketaan kaavalla $12 \cdot 100 \cdot (\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) / (\text{jäljellä olevan lainan määrä})$. Mikäli viitekorko ja marginaali yhdessä nousevat näin korkeaksi, ei vuokratuotto enää riitä kattamaan korkokulua. (Asuntosijoitusopas 2014.)

Omarahoitus	Lainarahoitus		Kriittinen piste
100 000,00€	0 €	0 %	-
90 000,00 €	10 000,00 €	10 %	61.20 %
80 000,00 €	20 000,00 €	20 %	30.60 %
75 000,00 €	30 000,00 €	30 %	20.40 %
70 000,00 €	40 000,00 €	40 %	15.30 %
60 000,00 €	50 000,00 €	50 %	12.24 %
50 000,00 €	60 000,00 €	60 %	10.20 %
40 000,00 €	70 000,00 €	70 %	8.74 %
30 000,00 €	75 000,00 €	75 %	8.16 %
20 000,00 €	80 000,00 €	80 %	7.65 %
10 000,00 €	90 000,00 €	90 %	6.80 %
0 €	100 000,00 €	100 %	6.12 %

Taulukko 5. Kriittinen piste.

Yllä olevassa laskelmassa on laskettu 100 000 euron suuruisen asunnon kriittiset pisteet eri lainamäärillä. Lokakuussa 2014 euribor 12 kk:n korko oli historiallisen alhaisella 0,338 euron tasolla. Kun tähän laskee pankin marginaalin päälle, on todellinen asuntolainan korko noin kahden prosentin suuruinen. Nykyisillä koroilla ei kriittisen pisteen ylittäminen tule vielä ongelmaksi. Sen sijaan viimeksi syyskuussa 2008 euribor 12 kk:n korko oli 5,384 euroa. Kun pankin marginaali lisätään päälle, kokonaiskorko on jo noin 7 prosenttia. Taulukosta näkee, että vuoden 2008 tasollakin 50 prosentin velkavipu oli suhteellisen turvallinen, mutta 75 prosentin suuruisen velkavivun lainan korko oli jo hyvin lähellä kriittistä pistettä. Vuokran tuotto kuitenkin riittää vielä kattamaan yhtiövastikkeen ja lainan koron.

Mikäli velkavivusta tulee sijoittajalle taakka, hän voi joutua myymään asunnon epäedullisesti saadakseen varoja, jotta selviytyy muiden asuntojen maksuista. Toisin kuin arvopaperimarkkinoilla, asuntomarkkinoilla asunnon myyminen ja rahojen saaminen ei tapahdu muutamassa päivässä. Toisaalta koron kasvun ei pitäisi tulla sijoittajalle yllätyksenä. Mikäli laina on sidottu 12 kk:n euriboriin, on sijoittajalla aikaa reagoida korkotason nousuun. Hänellä on monta kuukautta aikaa myydä asunto ennen korkotason muuttumista.

4.2.1 Oman pääoman tuotto velkavivulla ja ilman

Asuntosijoittamisessa oman pääoman tuotto prosentti kasvaa merkittävästi velkavivua käyttäessä. Seuraavissa laskelmissa on käytetty edelleen case sijoittajaa, jolla on 100 000 euron suuruinen oma pääoma. Ensimmäisessä laskelmassa sijoittaja käyttää koko pääoman yhteen sijoitusasuntoon. Toisessa laskelmassa sijoittaja ostaa saman asunnon 75 prosentin suuruisella velkavivulla. Laskelmassa 12 kk:n euribor on pyöristetty 0,34 prosenttiin ja asuntolainan marginaaliksi on määritetty 1.66 laskelman selkeyttämiseksi. Laskelman marginaali on vain suuntaa antava.

Asuntolainan keskiporko	
12kk Euribor	0.34 %
Marginaali	1.66 %
Kokonaiskorko	2.0 %

Ostohinta	100 000,00 €
Oma pääoma	25 000,00 €
Velkaraioitus	75 000,00 €

Sijoitusasunto ilman lainarahaa	
Vuokra	700.00 €
Vastike	190.00 €
Vuokratuotto	510.00 €
Lainan korko 0 %	0
Tuotto koron jälkeen	510.00 €
ROI	6.12 %
ROE	6.12 %

Sijoitusasunto lainarahalla	
Vuokra	700.00 €
Vastike	190.00 €
Vuokratuotto	510.00 €
Lainan korko 2 %	125.00 €
Tuotto koron jälkeen	385.00 €
ROI	6.12 %
ROE	18.48 %

Taulukko 6. Oman pääoman tuotto velkavivulla ja ilman

Laskelmassa käy ilmi, kuinka velkarahan määrä vaikuttaa oman pääoman (ROE) tuottoon. Tilanteessa ilman velkarahaa sijoittaja saa 6,12 prosentin suuruisen tuoton sijoittamalleen omalle pääomalle. Käyttäessään 75 prosentin velkavivua, kasvoi oman pääoman tuotto jopa 18,48 prosentin suuruiseksi. Mikäli sijoittaja ostaisi neljä sijoitusasuntoa 75 prosentin suuruisella pääomalla, hän saisi ihan- netilanteessa 1030 euroa enemmän tuottoa kuukaudessa kuin sijoittaja, joka ei käytä velkavivua.

4.2.2 Velkavivun käyttäminen hajauttamiseen

Sijoittaja ei aina pääse nauttimaan ongelmattomasta kuukausittaisesta tuotosta. Voi olla, että vuokralaisten vaihtuessa asunto jää kuukaudeksi ilman vuokratuotoa tai vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun. Oli syy mikä tahansa, tämä näkyy oman pääoman tuotossa negatiivisena. Tilanteessa, jossa sijoittaja on käyttänyt oman pääomansa kokonaan yhteen sijoitusasuntoon, aiheuttaa tämä tappiota kyseisenä kuukautena. Mikäli sijoittaja onkin käyttänyt saman oman pääoman osatakseen neljä asuntoa 75 prosentin suuruisella velkavivulla, hän hajauttaa asuntoposijoittamiseen kohdistuvaa riskiä. Yhteen sijoitusasuntoon kohdistuu huomattavan suuri oman pääoman tappio, mutta muut sijoitusasunnot tasaavat tappiota tuotoillaan. Seuraavan sivun laskelmassa verrataan sijoittajaa, joka omistaa yhden sijoitusasunnon ja sijoittajaa, joka velkavivua apuna käyttäen omistaa neljä asuntoa.

Sijoitusasunto 1	
Ostohinta	100,000.00€
Oma pääoma	25,000.00€
Velkarahoitus	75,000.00€
Vuokra	700.00€
Vastike	190.00€
Vuokratuotto	510.00€
Lainan korko 2 %	125.00€
Voitto	385.00€
ROI	6.12 %
ROE	18.48 %

Sijoitusasunto 2	
Ostohinta	100,000.00€
Oma pääoma	25,000.00€
Velkarahoitus	75,000.00€
Vuokra	700.00€
Vastike	190.00€
Vuokratuotto	510.00€
Lainan korko 2 %	125.00€
Voitto	385.00€
ROI	6.12 %
ROE	18.48 %

Sijoitusasunto 3	
Ostohinta	100 000,00 €
Oma pääoma	25 000,00 €
Velkarahoitus	75 000,00 €
Vuokra	0 €
Vastike	190.00 €
Vuokratuotto	-190.00 €
Lainan korko 2 %	125.00 €
voitto	-315.00 €
ROI	-2.28 %
ROE	-15.12 %

Sijoitusasunto 4	
Ostohinta	100 000,00 €
Oma pääoma	25 000,00 €
Velkarahoitus	75 000,00 €
Vuokra	700.00 €
Vastike	190.00 €
Vuokratuotto	510.00 €
Lainan korko 2 %	125.00 €
voitto	385.00 €
ROI	6.12 %
ROE	18.48 %

Sijoitusasunto ilman lainarahaa	
Ostohinta	100 000,00 €
Vuokra	0 €
Vastike	190.00 €
Vuokratappio	-190.00 €
ROI	-2.28 %
ROE	-2.28 %

Tuotto ilman lainarahaa	
Oma pääoma	100 000,00 €
Tuotto/kk	-190 €

Tuotto lainarahalla	
Oma pääoma	100 000,00 €
Velkarahoitus	300 000,00 €
Tuotto/kk	840.00 €

Taulukko 7. Velkavivun käyttäminen hajauttamiseen

Sijoittaja, joka käytti koko oman pääoman yhteen sijoitusasuntoon, jäi tappiolle 190 euroa kuukaudessa eli yhtiövastikkeen verran. Vastaavasti velkavivua hyödynnettäessä sijoittaja sai jaettua koko oman pääoman neljään sijoitusasuntoon, mikä tuotti kokonaisuudessaan 840 euroa. Velkavivun avulla sijoittaja sai hajautettua riskin, jolloin kuukausi jäi kokonaisuudessaan voitolliseksi. Huomionar-

voista on, että yhden asunnon oman pääoman tuottoprosentti oli lähes 13 prosenttiyksikköä tappiollisempi. Mikäli sijoittajalla olisi ollut varaa vain yhteen sijoitusasuntoon 75 prosentin velkavivulla, olisi kuukaudessa syntyvä tappio ollut jo merkittävä. Ongelmia voisi tulla, jos tilanne jatkuisi samanlaisena useamman kuukauden ajan. Laskelmassa sijoitusasunto 3 havainnollistaa yhteen asuntoon kohdistuvan tappion.

Sijoittajan on kuitenkin mahdollista hyödyntää tappiontasausta. Pääomatulon tappio voidaan vähentää seuraavan 10 vuoden aikana saaduista pääomatuloista TVL 60§ mukaan.

5 Yhtiön rahoitus ja lainaehdot

Yleisesti yhtiöille on olemassa lukuisia vaihtoehtoja hakea rahoitusta. On olemassa sijoitusyrityksiä, enkelisijoittajia, joukkorahoitusta sekä julkisia rahoittajia. Mikään näistä ei ole kuitenkaan lähtökohtaisesti kovin innostunut rahoittamaan yksityishenkilön omaa pienehköä sijoitusportfoliota. Useimmat rahoittajat rahoittavat yrityksiä, joissa he näkevät kasvupotentiaalia, jolloin yrityksen myöhemmin menestyessä he saavat tuottoa sijoittamalleen pääomalle. Mikäli he ovat kiinnostuneita arvopaperisijoittamisesta, he pystyvät tekemään sen itse ilman, että pienisijoittaja on välikätenä.

Valtio voi myös myöntää aloittaville yrityksille starttirahaa, jonka tarkoituksena on edistää uutta yritystoimintaa ja työllistymistä. Se turvaa yrittäjän toimeentulon siltä ajalta, jolloin yritystoiminta käynnistyy ja vakiinnuttaa toiminnan. Starttirahan saamisen edellytyksinä on:

- *päätoiminen yrittäjyys*
- *riittävät valmiudet aiottuun yritystoimintaan*
- *mahdollisuudet jatkuvaan kannattavaan toimintaan*
- *tarpeellisuus toimeentulon kannalta*
- *yriystoiminnan aloitus vasta sen jälkeen, kun tuki on myönnetty*
(Työ- ja elinkeinoministeriö 2014)

Jo starttirahan myöntämisen ensimmäinen edellytys estää starttirahan hakemisen kyseessä olevaan sijoitusyhtiöön, koska yrittäjyys on sivutoimista.

Todennäköisin rahoittaja ovat pankit, jotka myöntävät yrittäjälle lainaa. Jotta voi saada selville velkavivun potentiaalisen kokonaistuottavuuden, on huomioitava myös lainan korko.

Pankki rahoittajana

Osakeyhtiön rahoittaminen eroaa yksityishenkilön rahoittamisesta merkittävästi. Osakeyhtiöltä pankki muun muassa vaatii suuremman oman pääoman rahoituksen myöntämiseen ja laina-ajat ovat huomattavasti lyhempiä. Yhtiöille myönnettävän lainan maturiteetti on yleensä korkeintaan 10 vuotta ja korko pitkälti sidoksissa luottoaikaan. Rahan hinta on yrityspuolellakin hyvin pitkälti tapauskohtaista, mutta siihen vaikuttavat muun muassa yrityksen ikä, koko, omavaraisuus ja erityisesti kassavirta. Pääsääntöisesti yrityslainan koron voi sanoa olevan ainakin kaksinkertainen yksityishenkilön lainaan verrattuna.

Seuraavassa laskelmassa käytetään samoja case-arvoja kuin yksityishenkilön rahoitusta laskiessa, mutta lainamarginaali on suhteutettu yrityslainoihin.

Ostohinta	100 000,00 €
Oma pääoma	25 000,00 €
Velkarahoitus	75 000,00 €

Asuntolainan keskiporko	
12kk Euribor	0.34 %
Marginaali	3.66 %
Kokonaiskorko	4.0 %

Asuntolainan keskiporko	
12kk Euribor	5.38 %
Marginaali	3.66 %
Kokonaiskorko	9.0 %

Sijoitusasunto lainarahalla	
Vuokra	700.00 €
Vastike	190.00 €
Vuokratuotto	510.00 €
Lainan korko 4 %	250.00 €
Tuotto koron jälkeen	260.00 €
ROI	6.12 %
ROE	12.48 %

Sijoitusasunto lainarahalla	
Vuokra	700.00 €
Vastike	190.00 €
Vuokratuotto	510.00 €
Lainan korko 9 %	562.50 €
Tuotto koron jälkeen	-52.50 €
ROI	6.12%
ROE	-2.52%

Taulukko 8. Yrityslainan koron merkitys oman pääoman tuottoon

Laskelmista käy selvästi ilmi, kuinka korkeampi lainan korko vaikuttaa oman pääoman tuottavuuteen. Mikäli viitekorot kasvavat vuoden 2008 tasolle, kasvaa lainojen korko vuokratuottoja suuremmaksi.

6 Kustannusvertailu yksityishenkilölle ja sijoitusyhtiölle

Kustannusvertailu on ilmennyt parhaaksi ratkaisukeinoksi ongelmaan: sijoittaako yksityishenkilönä vai sijoitusyhtiönä. Yksityissijoittamista puoltaa erityisesti edullinen velkavivun käyttö ja varojen realisointi omaan käyttöön. Yrityspuolella puolestaan etuina ovat alhaisen yhteisöveron hyödyntäminen korkoa korolle-ilmiossä sekä alhaisempi kokonaisvero varojen realisoinnissa omaan käyttöön. Kokonaisvero ei kuitenkaan kerro yksin yhtiömuotoisen sijoittamisen todellisia kustannuksia. Alla olevaan taulukkoon on koottu esimerkki yhtiömuotoisen sijoittamisen vuotuisista kustannuksista.

Osakeyhtiön vuotuiset kustannukset		
Kirjanpito	Yksikköhinta	Yhteensä
Perusmaksu/ajokerta 2kpl	22 €	44.00 €
Vienti 50kpl	1.40 €	70.00 €
Tilinpäätös 2h	50 €	100.00 €
Pankkikustannukset		200 €
Yhteensä		414.00 €
Ensimmäinen vuosi		
Perustamismaksu		330 €
Yhteensä		744 €

Taulukko 9. Osakeyhtiön vuotuiset kustannukset (Uotila & Laine 2013; Puranen 2014.)

Laskelmassa on esimerkkinä erään kirjanpitotoimiston veloitukset johon olen lisännyt arvioidut tunti- ja vientimäärät. Yhtiön vuotuiset kustannukset ovat hyvin pitkälti tapauskohtaisia, mutta lähtökohtana on, että jokaisesta transaktiosta tulee lisäkustannuksia. Kirjanpidollisia kustannuksia voi pienentää, mikäli sijoittaja osaa tehdä kirjanpidon itse. Pankkikustannuksilta hän ei kuitenkaan pääse välttymään, sillä edes pankkitilin ylläpito ei ole yritykselle ilmaista. Jokaisesta tilitapahtumasta peritään veloitus. Tilitapahtumia syntyy esimerkiksi siitä, kun yhtiö saa vuokratuloja ja maksaa yhtiövastikkeita. Mikäli yhtiö on tilintarkastusvelvollinen, syntyy siitä noin 200 euron kustannukset (Tiliextra 2013).

Yksityishenkilölle tilitapahtumat ja pankkineuvonta ovat ilmaisia eikä hän joudu maksamaan myöskään kirjanpidosta. Tämä tarkoittaa, että esimerkin tapauksen mukaan ensimmäisenä vuotena yhtiömuotoisen sijoittamisen verotuksellisen hyödyn tulee ylittää 744 euroa, jotta yhtiömuotoinen sijoittaminen on kannattavaa. Taulukossa 1 käy ilmi, että 100 000 euron suuruisella pääomalla ja 10 prosentin suuruisella tuotto-odotuksella verotuksellinen hyöty on yhtiölle 1 000 euroa. Tämä antaa karkeasti suuntaa vähimmäispääomasta, milloin yrityksen perustamista kannattaa edes harkita.

Rahoituksen kustannus

Itse kustannuksia oleellisempi mittari päätöksenteolle on rahan hinta yksityishenkilönä ja sijoitusyhtiönä. Aiemmin todettiin, että nykyisellä korkotasolla yksityishenkilön asuntolaina on suurin piirtein kaksi prosenttia ja yrityspuolella kaksinkertainen. Jos sijoittaja suunnittelee velkavivun käyttöä sijoituksilleen, on hänen selvästi edullisempaa saada rahoitusta yksityishenkilönä kuin yhtiönä.

Toinen huomionarvoinen asia on, että yksityishenkilönä hänen on mahdollista saada kaksinkertainen laina-aika yhtiöön verrattuna. Käytännössä nämä erot näkyvät sijoitusasuntojen lainanlyhennyksissä ja lainankoroissa, mikä vaikuttaa oman pääoman tuotto prosenttiin. Korkeammalla lainan korolla oman pääoman tuotto prosentti laskee. Lyhempi laina-aika vastaavasti näkyy suurempana lainanlyhennyseränä. Seuraavassa laskelmassa on huomioitu 75 000 euron suuruisen lainan ensimmäinen lyhennyserä.

Tasalyhenteinen laina		
	10 vuotta	20 vuotta
Laina-aika	10 vuotta	20 vuotta
Lainamäärä	75,000 €	75,000 €
Lyhennys	625 €	313 €
Korko	125 €	125 €
Ensimmäinen erä	750 €	438 €

Taulukko 10. Lainanlyhennys

10 vuoden pituisella laina-ajalla lainan lyhennyserät ovat satoja euroja suuremmat kuin 20 vuoden pituisella laina-ajalla. 20 vuoden pituisella laina-ajalla sijoittajan on mahdollista hinnoitella sijoitusasunnon vuokra siten, että vuokralla kateetaan yhtiövastike, lainanlyhennys ja lainan korko. 10 vuoden pituisella laina-ajalla

lainan lyhennyserä kasvaa huomattavasti eikä yksistään sijoitusasunnon vuokra riitä kattamaan menoeriä.

7 Pohdinta ja johtopäätökset

Opinnäytetyöni tarkoituksena oli selvittää, onko henkilökohtainen sijoitustoiminta kannattavampaa tehdä yksityishenkilönä vai sijoitusyhtiönä. Päällimmäinen syy tutkimuksen tekemiselle oli selvittää, onko yhtiömuotoinen sijoittaminen yksityishenkilön sijoittamista edullisempaa. Oleellista oli myös selvittää, mitä asioita yhtiömuotoisessa sijoittamisessa tulee huomioida.

Tutkimusta varten oli tarpeen ensin tehdä teoriapohja yleisesti sijoittamisesta ja yhtiössä huomioitavista asioista. Tämän jälkeen oli mahdollista sijoittaa sekä teoreettisessa tutkimuksessa että empiirisessä tutkimuksessa saatuja numerotietoja laskelmiin. Tietoja keräsin sekä verohallinnon ja rahoituslaitosten sivuilta, että itse asiantuntijoilta kysymällä. Tutkimuksen tein nykyisen lain ja verotuksen puitteissa, mutta samalla myös hieman tulkitsin mahdollisten veronkorotusten vaikutusta tulevaisuudessa.

Opinnäytetyössä vaarana oli se, että tutkimus lähtee rönsyilemään. Päälinjaukseksi valitsin siksi erityisesti verotuksen ja mahdollisimman pienet kustannukset. Tämän avulla on mahdollista selvittää, kannattaako piensijoittajan harkita sijoitusyhtiön perustamista. Todellisten kustannusten selvittäminen osoittautui kuitenkin haastavaksi, koska kustannukset ovat hyvin pitkälti tapauskohtaisia ja jokaisen tulee tulkita niitä omalta kantiltaan.

Tutkimuksen mukaan sijoittajan lähtökohta on ratkaiseva tekijä yhtiön perustamispäätöstä tehdessä. Mikäli sijoitusyhtiön tarkoitus on olla sijoittajalle eräänlainen säästöpossu, jossa hän säilyttää ja sijoittaa varojaan, on yhtiön perustamisessa jotain pohjaa. Yhtiömuotoisella sijoittamisella hän saa 10 prosenttiyksikön suuruisen verotuksellisen hyödyn. Kun hän sijoittaa aiemmista sijoituksistaan saamansa tuotot edelleen, syntyy korkoa korolle-ilmiö, joka vuosien mittaan kasvaa merkittäväksi. Jotta hyöty on optimaalinen, ei hän saa nostaa yrityksestä varoja. Sijoittajan tulee kuitenkin varautua siihen, että yhteisövero saattaa tulevaisuudessa kasvaa.

Varojen nostoon liittyen on mahdollista tehdä verosuunnittelua, jonka avulla tuottojen kokonaisverotus säilyy edelleen sijoittajalle kannattavana. Palkka ja osingonmaksu ovat ensimmäisenä mieleen tulevia varojen nostamiskeinoja, mutta nämä eivät kuitenkaan ole verotuksellisesti kannattavimpia. Yhtiötä perustaessa on mahdollista tehdä sijoitukset yhtiön SVOP-rahastoon sekä pääomallainana. Mikäli suurin osa yhtiön sijoitetusta pääomasta on tehty näihin, on mahdollista saada varoja verovapaasti pääomanpalautuksena tai lainanlyhennyksenä. Sijoitetun vapaan oman pääoman palautuksessa on huomioitava, että verottomat nostot ovat mahdollisia vain siltä osin, mitä sinne on aikoinaan sijoitettu. Sijoitetulle pääomalle kasvaneet tuotot eivät siten ole verovapaita. Kyseisten tuottojen sekä pääomallainan korkotulojen osalta sovelletaan pääomatuloverotusta.

Jos sijoittaja omistaa ennen yhtiön perustamista sijoitusasuntoja tai arvopapereita, hänen tulee maksaa niistä varainsiirtovero yhtiön siirrettäessä. Varainsiirtovero on 4 prosenttia kiinteistön arvosta ja osakkeilla 2 prosenttia arvopaperin arvosta. Varainsiirtovero osaltaan kannustaa sijoittajaa kasvattamaan yhtiön varallisuutta ilman omaisuuden siirtämistä yhtiön.

Verotuksellisesti sijoitusyhtiö kuitenkin kokonaisuudessaan vaikuttaa yksityissijoittamista houkuttelevammalta vaihtoehdolta. Ensimmäinen selvästi yhtiön perustamista rajaava kriteeri tulee yhtiön vuosittaisista kustannuksista. Kustannuksien suuruus on tapauskohtaista, mutta kyseinen luku on kuitenkin satoja euroja vuodessa. Häilyvä raja yhtiön kustannusten kattamiseen ihanteellisessa tilanteessa löytyi noin 100 000 euron sijoitusomaisuudella, kun oman pääoman tuotto on lähes 10 prosenttia. Pääoman tuotto olettamassa on huomattavan korkea, ja alhaisempaan tuottoon tulee varautua.

Todennäköisesti ratkaisevaksi tekijäksi päätöstä tehtäessä tulee sijoitusten rahoitustarve ja oman pääoman suuruus. Mikäli sijoittajalla on 100 000 euron suurinen sijoitusomaisuus ja hän haluaa käyttää velkavipua sijoituksilleen, hänen on huomattavasti edullisempaa hakea rahoitusta yksityishenkilönä. Ideaalitalanne sijoitusyhtiötä perustettaessa on, että sijoittajalla on erittäin suuri sijoitusomaisuus. Tällöin hänen sijoitustensa tuotto ja kassavirta eivät enää ole yhtä sidoksissa lainarahaan.

Kaiken kaikkiaan prosessina tämä opinnäytetyö oli mielenkiintoinen, koska tutkimuksen edetessä asiakokonaisuuden pystyi hahmottamaan uusin silmin. Alussa esitetyt tutkimuskysymykset osoittautuivat laajoiksi kokonaisuuksiksi, koska esimerkiksi varojen nosto yrityksestä on mahdollista tehdä lukuisilla erilaisilla tavoilla. Lakia piti tulkita laajalti vastauksien saamiseksi. Opinnäytetyö toivottavasti auttoi sijoitusyhtiön perustamista suunnittelevia saamaan käsityksen asiakokonaisuudesta.

Kuviot

Kuvio 1. Opinnäytetyön viitekehys, s. 8

Kuvio 2. Yritysten jakautuminen eri toimialoihin Helsingin pörssissä, s.18

Taulukot

Taulukko 1. Korkoa korolle ilmiö, jossa verotus huomioitu, s. 17

Taulukko 2. Velkavivun vaikutus oman pääoman tuottavuuteen, s. 19

Taulukko 3. Saadun tuoton kokonaisveroaste, s. 28

Taulukko 4. Varojen nostaminen palkkana vai osinkona, s. 29

Taulukko 5. Kriittinen piste, s. 37

Taulukko 6. Oman pääoman tuotto velkavivulla ja ilman, s. 38

Taulukko 7. Velkavivun käyttäminen hajauttamiseen, s. 40

Taulukko 8. Yrityslainan koron merkitys oman pääoman tuottoon, s. 42

Taulukko 9. Osakeyhtiön vuotuiset kustannukset, s.43

Taulukko 10. Lainanlyhennys, s.44

Lähteet

Asuntosijoitusopas 2014. Tuotto- ja rahoituslaskuri.

<http://www.asuntosijoitusopas.fi/laskuri.html>. Luettu 11.11.2014.

Bloomberg 2014. Best Emerging Markets 2014. <http://www.bloomberg.com/visual-data/best-and-worst//best-emerging-markets-2014-countries>. Luettu 11.11.2014.

E-conomic 2014. Johdannainen - Mitä tarkoittaa Johdannainen?

<http://www.e-conomic.fi/kirjanpito-ohjelma/sanakirja/johdannainen> Luettu 11.11.2014.

Eläketurvakeskus 2014a. Yrittäjän vakuutus perustuu YEL-työtuloon.

<http://www.etk.fi/fi/service/yel-yritt%C3%A4j%C3%A4t/237/yel-yritt%C3%A4j%C3%A4t>. Luettu 11.11.2014.

Eläketurvakeskus 2014b. Yrittäjän työtulo vuonna 2014.

http://www.etk.fi/fi/gateway/PTARGS_0_2712_459_440_3034_43/http%3B/content.etk.fi%3B7087/publishedcontent/publish/etkfi/fi/julkaisut/esitteet/yrittajan_tyotulo_2011_7.pdf. Luettu 11.11.2014.

Työ- ja elinkeinoministeriö 2014. Starttiraha – aloittavan yrittäjän tuki.

http://www.te-palvelut.fi/te/fi/tyonantajalle/yrittajalle/aloittavan_yrittajan_palvelut/starttiraha/. Luettu 11.11.2014.

Finanssivalvonta 2011. Indeksilainojen riskit.

<http://www.finanssivalvonta.fi/FI/FINANSSIASIAKAS/TUOTTEITA/SIJOITTAMINEN/INDEKSILAINAT/RISKIT/Pages/Default.aspx#.VFPhJPlv0cY>. Luettu 11.11.2014.

Finanssivalvonta 2014. Osakkeet.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Sijoittaminen/Osakkeet/Pages/Default.aspx#.VFPh4lv0cY>. Luettu 11.11.2014.

Ilmarinen 2014. Verovähennysoikeuden vaikutus yel-maksuun vuonna 2014.

http://www.ilmarinen.fi/Production/fi/x_pdf_liitteet/verovahennystaulukko1.pdf. Luettu 11.11.2014.

Investopedia 2014. Warrants: A High-Return Investment Tool.

<http://www.investopedia.com/articles/04/021704.asp>. Luettu 11.11.2014.

Järvinen, S. & Parviainen, A. 2014. Pääomaturvattu sijoittaminen. Helsinki: Talentum.

Kauppalehti 2013. Näin verotus muuttuu vuonna 2014.

<http://www.kauppalehti.fi/etusivu/nain+verotus+muuttuu+vuonna+2014/201312593985>. Luettu 11.11.2014.

Kauppalehti 2014a. Osingot.

<http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/osingot/>. Luettu 11.11.2014

Kauppalehti 2014b. Osakkeet.

<http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/porssikurssit/lista.jsp?reverse=false&order=alpha&markets=XHEL&volume=cur&psize=50&listIds=kaikki&rdc=1498128b18a&qics=0&refresh=60¤cy=euro#1415211534606>. Luettu 11.11.2014.

Kilpelä, P. 2014. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo. Sähköpostihaastattelu 6.10.2014.

Kukkonen, M. & Walden, R. 2014. PK-Yrityksen verosuunnittelu. Helsinki: Sanoma Pro.

Mäkinen, L. 2014. Yrittäjän ja kirjanpitäjän vero-opas. Helsinki: Suomen Yrityskirjat Oy.

Nettilaki 2014. Mikä on osakeyhtiön osake?

<http://www.nettilaki.com/a/mik%C3%A4-on-osakeyhti%C3%B6n-osake>. Luettu 11.11.2014.

Nordea 2012. Miten löytää itselleen sopivimmat sijoituskohteet?

<http://newsroom.nordea.com/fi/2012/09/24/miten-loytaa-itselleen-sopivimmat-sijoituskohteet/>. Luettu 11.11.2014.

Nordea 2014. Asuntolainan korko- ja lyhennystavat. <http://www.nordea.fi/henkil%C3%B6asiakkaat/lainat/asumisen+rahoitus/asuntolainan+korko-+ja+lyhennystavat/704094.html>. Luettu 11.11.2014.

Nordnet 2014. Lainoitus.

<https://www.nordnet.fi/palvelut-ja-tuotteet/sijoittamisen-tukena/luotot.html>. Luettu 11.11.2014.

Nordnet blogi 2014. Vipua ja virtaa.

<http://www.nordnetblogi.fi/vipua-ja-virtaa/12/01/2014/>. Luettu 11.11.2014.

Uotila & Laine 2013. Hinnasto.

<http://www.uotila-laine.fi/hinnasto/>. Luettu 11.11.2014.

Suomen Pankki 2014. Peruskoron muutokset vuodesta 1867.

http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/pages/tilastot_markkina-ja_hallinnolliset_korot_peruskoron_muutokset_fi.aspx. Luettu 11.11.2014.

Parviainen, A & Järvinen, S. 2012. Sijoittamalla miljonääriksi. Helsinki: Talentum.

Pörssisäätiö 2010. Toimialahajauttaminen vähentää riskiä. <http://www.porssi-saatio.fi/blog/2010/07/22/toimialahajauttaminen-vahentaa-riskia/>. Luettu 11.11.2014.

Pörssisäätiö 2012. Päivitetty osakesäästäjän huoneentaulu. <http://www.porssi-saatio.fi/blog/2012/06/21/paivitetty-osakesaastajan-huoneentaulu/>. Luettu 11.11.2014.

Patentti- ja rekisterihallitus 2014. Osakeyhtiön perustamisilmoitus. <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/perustaminen.html>. Luettu 11.11.2014.

Puranen, H 2014. Konttorin johtaja. Nordea. Lappeenranta. Haastattelu 31.10.2014.

Saario, S. 2012. Miten sijoitan pörssiosakkeisiin. Helsinki: SanomaPro.

Taloussanommat 2011. Talouskriisi 2008: Talous menee rikki. <http://www.taloussanommat.fi/talouskriisi/2011/09/11/talouskriisi-2008-talous-menee-rikki/201112776/294>. Luettu 11.11.2014.

Suomen Talousverkko 2014. Varojen jako listaamattomassa osakeyhtiössä – palkkaa vai osinkoa? <http://www.talousverkko.fi/blog/varojen-jako-listaamattomassa-osakeyhtiossa-palkkaa-vai-osinkoa/>. Luettu 11.11.2014.

Tiliextra 2013. Hinnasto. <http://www.tiliextra.fi/hinnasto.html>. Luettu 11.11.2014.

Tilisanomat 2010. Osakeyhtiön osakepääoman pysyvyydestä. <http://www.tilisanomat.fi/content/osakeyhti%C3%B6n-osakep%C3%A4%C3%A4oman-pysyvyydest%C3%A4>. Luettu 11.11.2014.

United Nations Development Programme 2014. <http://hdr.undp.org/en/content/human-development-index-hdi>. Luettu 11.11.2014.

Verohallinto 1997. Osakeyhtiölain uudet rahoitusvälineet verotuksessa. [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/1997/Osakeyhtiolain_uudet_rahitusvalineet_ve\(10212\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/1997/Osakeyhtiolain_uudet_rahitusvalineet_ve(10212)). Luettu 11.11.2014.

Verohallinto 2010. Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan Verohallinnon ohjeen päivittäminen. [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Varojen_arvostamista_perinto_ia_lahjaver\(9902\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Varojen_arvostamista_perinto_ia_lahjaver(9902)). Luettu 11.11.2014.

Verohallinto 2011. Yrityksen sukupolvenvaihdos verotuksessa. [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Yrityksen_sukupolvenvaihdos_verotuksessa\(17330\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Yrityksen_sukupolvenvaihdos_verotuksessa(17330)). Luettu 11.11.2014

Verohallinto 2013a. Muutoksia osinkojen verotukseen ja ennakonpidätykseen vuoden 2014 alusta.

[http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Tiedotteet/Yritys_ ja_ yhteisoasiakkaat/Muutoksia_ osin_ kojen_ verotukseen_ ja_ ennak\(30722\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Tiedotteet/Yritys_ ja_ yhteisoasiakkaat/Muutoksia_ osin_ kojen_ verotukseen_ ja_ ennak(30722)). Luettu 11.11.2014.

Verohallinto 2013b. Varainsiirtoveron maksaminen.

http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_ maksaminen. Luettu 11.11.2014.

Verohallinto 2013c. Luontaisedut verotuksessa.

[http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_ veroohteet/Verohallinnon_ ohteet/2013/Luontoisedut_ verotuksessa\(30393\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_ veroohteet/Verohallinnon_ ohteet/2013/Luontoisedut_ verotuksessa(30393)). Luettu 11.11.2014.

Verohallinto 2014. Osinkotulojen verotus – saajana omistajayrittäjä.

[http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_ veroohteet/Elinkeinoverotus/Osakkeet_ osingot_ ja_ peitelty_ osingon_ jako/Osinkotulojen_ verotus_ saajana_ omistajay\(15396\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_ veroohteet/Elinkeinoverotus/Osakkeet_ osingot_ ja_ peitelty_ osingon_ jako/Osinkotulojen_ verotus_ saajana_ omistajay(15396)). Luettu 11.11.2014.

Veronmaksajat 2014. Palkansaajan veroprosentit 2014.

<https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Laskelmat/Palkansaajan-veroprosentit/>. Luettu 11.11.2014.

Suomen Vuokranantajat 2014. Vakuutukset.

<http://www.vuokranantajat.fi/vuokraus/sopimuksentekeminen/vakuutukset/>. Luettu 11.11.2014.

Vuokraturva 2014. Työsuhdeasunnon asuntoetulaskuri.

<http://www.vuokraturva.fi/asuntoetulaskuri/>. Luettu 11.11.2014.

Hallituksen esitykset

HE 185/2013. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi tuloverolain, elinkeinotulon verottamisesta annetun lain sekä eräiden muiden verolakien muuttamisesta.

Lainsäädäntö

Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624

Osuuskuntalaki 421/2013

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378

Tilintarkastuslaki 13.4.2007/459

Tuloverolaki 30.12.1992/1535

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931

Verotusmenettelylaki 18.12.1995/1558

Yrittäjän eläkelaki 22.12.2006/1272

Nordean konttorinjohtajan haastattelu

Haastattelussa vastaukset on kirjoitettu tiivistettyinä.

Rahoitatteko lainoilla pörssi- ja asuntosijoittamista?

Kyllä.

Kuinka rahoitus pörssiosakkeisiin poikkeaa asuntosijoittamisesta?

Asiakaskohtaisesti katsotaan.

Jos joku tulee kadulta pyytämään 100 000 euroa pörssisijoittamiseen, niin on eri lähtökohta kuin jos on pitkä asiakashistoria. Nordean asiakasstrategiaa sovelletaan ja pohditaan sopivimmat lainaehdot.

Saako sijoitusasuntoon samoilla lainaehdoilla rahaa kuin omaan asuntoon?

Pääperiaatteet ovat samat, mutta sijoittaminen pankin mielestä hieman riskisempää, mikä näkyy hieman kalliimpana marginaalina. Lainaehdot ovat edelleen asiakaskohtaisia.

Montako sijoitusasuntoa voi hankkia oman asuntolainan ehdoin ja kuinka se vaikuttaa marginaaliin?

Tapauskohtaista. Verottaja määrittää, milloin se on ammattimaista sijoittamista ja elinkeino ja tekeekö sitä työkseen. Pankilla ei ole suoraa ohjetta, että esimerkiksi kaksi omaa asuntoa ja kolmas asunto ammattimaista.

On asiakkaita, joilla on 10 asuntoa ja lainalla rahoitettuja, mutta nykyään katsotaan hyvin paljon, mikä on rahoitusaste ja maksukyky. Asiakashistoria, omarahoitus, vakuustilanne, maksukyky ratkaisevat.

Jos omistaa velattoman omakotitalon ja hankkii sijoitusasunnon, voi olla varma, että jos asiat ovat kunnossa, niin marginaali on kohtuullinen. Jos on velkaa omasta asunnosta ja hankkii sijoitusasunnon ja vakuudet juuri ja juuri riittävät, samoin kuin maksukyky, niin hinta on selvästi eri kuin ensimmäisessä tapauksessa. Asiakashinta on hyvin erilainen eri asiakkaille, ei ole kiinteää asiakashintaa.

Eroaako osakeyhtiön ja yksityishenkilön rahoittaminen toisistaan?

Paljon. Tässä mennään sääntelyn puolelle. Pääomavaatteet ovat erilaiset. Yksityishenkilöä pystytään rahoittamaan pienemmällä oman pääoman vaateella.

Yhtiöllä pankki vaatii enemmän omaa pääomaa rahoittamiseen ja se näkyy suoraan hinnassa. Jos yksityishenkilönä hakee sijoitusasuntolainaa, niin isossa osassa caseista marginaali on halvempi kuin yhtiöillä, koska pankin pitää hankkia enemmän oman pääoman puskuria, kun rahoitetaan yhtiötä. Pääomalla on jokin hinta.

Osaatkeko kertoa jotain esimerkkejä?

Esim. laina-ajat ovat lyhempiä yhtiöpuolella kuin henkilöpuolella. Yhtiöllä 10 vuoden maturiteetti on aika maksimissaan, sen jälkeen rahan hinta kasvaa hyvin nopeasti. Yrityspuolella rahan hinta on hyvin pitkälti sidoksissa luottoaikaan. Henkilöpuolella pankki sitoo itsensä pariaksi kymmeneksi vuodeksi halvalla marginaalilla asuntoluottoon. Yrityspuolella hyvin helposti voi olla kaksinkertainen hinta. Siihen vaikuttaa myös yrityksen ikä, yrityksen koko ja kunto, eli missä kunnossa on tase ja omavaraisuus. Tämän lisäksi onko yhtiö ollut pöytälaatikossa vai aktiivisesti ollut toiminnassa.

Onko vakuusarvoprosentti eri asunnoissa ja pörssiosakkeissa?

Kyllä. Asunto-osakkeet ovat helppoja, pankin kannalta aika likvidiä tavaraa, eli niillä on jokin tietty markkina-arvo aika varmasti. Jokin tietty vakuusarvostus on helppo määrittää, esim. asunto-osakkeen vakuusarvo on 75 %. Pörssiosakkeilla määritetään markkinahinta päivittäin. Osake voi heilua 10 % päivässä, keskimäärin kotimaisia pörssiosakkeita arvostetaan 50 % vakuusarvostuksella. Ulkomaiset ovat vielä erikseen ja tapauskohtaisesti. Liiketilat ja teollisuushallit ovat taas eri ja jossain siellä välissä.

Asunnossa 25 % on vakuudet kattavat tilanteessa. Kun mietitään sijoitusasuntoa, niin tällä hetkellä finanssivalvonnan ohjeistus on että pankkien pitäisi hyvin huolellisesti tarkistaa rahoitukset, jotka ovat yli 90 %. Luottokatto on tulossa jossain vaiheessa, joka käytännössä todennäköistä kieltää rahoitukset, jotka ovat yli 90 %. Vielä tapahtuu 100 %:in rahoituksia, mutta ne ovat jollain muulla vakuudella katettuja, eli vahva maksukyky on vakuutena. Pelkkä asunto ei siis koskaan riitä kokonaan vakuudeksi. Luoton myöntämiskriteerit ovat kiristyneet ja luottoa nimenomaan myönnetään eikä myydä.

Mikä mielestänne on hyvä velkavipuprosentti sijoittajalle?

Normaalilla asuntovelallisella omarahoitus on 25 %. Tässä markkinatilanteessa ollaan siinä tilanteessa, että tiedetään, jos käy huonosti, niin tämän verran saa asunnosta ja velat on katettu.

Sijoittaminen on asia erikseen, koska siellä otetaan riskiä. Asiakasnäkemyks ja kokemukset ovat pankilla taustalla, asiakkaan asiointihistoria on tietynlainen ja voidaan antaa vaikka 300 % vipua. Siihen hankkeeseen tarvitsee asiakkaan muuta varallisuutta, joka on pankkia turvaava puoli.

Mitä tietoja ja laskelmia pankki haluaa ennen lainan päätöksenteon myöntämistä?

Samalla tavalla kuin omaa asuntoa hankkiessa. Maksukyky ja yrityksen näkökulmasta kassavirta erityisesti. Pitää pystyä osoittamaan, että maksukyky riittää. Yhden sijoitusasunnon casessa henkilön kassavirran pitää riittää myös ilman vuokratuloa, eli halutaan maksimoida turva. Jos asunto on puoli vuotta tyhjillään, niin pitää selvittää maksuista. Pankki stressitestaa maksukyvyn kuuden prosentin korkotasolla. Jos maksukyky on nyt tiukoilla, varsinkin kun ollaan historiallisen alhaisella korkotasolla, niin kuinka kävisi, jos korot ovat kahden tai kolmen prosentin tai varsinkin viiden vuoden takaisen kuuden prosentin tasolla. Viitekorko on viidessä prosentissa ja marginaali päälle. Halutaan kassavirtaa ja tietoa vakuuksista. Jos jotain muuta vakuutta tarjota esim. sijoittajan omakotitaloa niin sieltä se lähtee.

Pörssiosakkeissa ei ole juoksevaa tuloa. Miten se vaikuttaa lainaehtoihin?

Siinä katsotaan asiakashistoriaa. Ei sillä ajatuksella luoteta, että jonkin tulee kaudulta ja pyytää 100 000 osakesijoittamiseen, vaan tarvii olla jotain muuta varallisuutta. Osakesijoittaminen ei saa olla ainut asia, siellä pitäisi olla esim. omakotitalo tai asunto-osake, koska sille 50 % pörssiosakkeesta halutaan vakuutta, jota ei itse pörssiosakkeesta saada. Jos pörssiosakkeet otetaan vakuudeksi ja niille määritetään jokin tietty arvo, niin niillä ei voida käydä kauppaa siinä vaiheessa, koska se on suljettu tili. Sen takia sijoitusluoton, kun hankitaan pörssiosakkeita, pitäisi perustua johonkin muuhun vakuuteen ja sillä ostetaan sitten osakkeita. Harva osakesijoittaja ottaa luottoa sitä varten, että ostaa ja pitää.

Myönnetäänkö bullet-luottoa sijoitusasuntoihin?

Joissakin tapauksissa kyllä, mutta ensisijaisesti pankki haluaa lyhennyssuunnitelmalla luottoa. Bullet on mahdollista silloin, kun sijoittajalla on selvä suunnitelma. Esim. Joku on perinyt asunnon ja ostaa sen itselleen perikunnalta ja selkeä suunnitelma, että irtautuu 3 vuoden päästä siitä, niin on mahdollista. Mutta jos tarkoituksena ostaa sijoitusasunto ja ehkä joskus myydä se, niin ei myönnetä bullettia.

Mitään muuta neuvoja jonka voisitte antaa?

Jollain paikallispankilla voi olla hyvin erilainen tapa ajatella kuin isolla pankilla. Silloin voi olla eri tapa antaa rahoitusta ja saada eri päätöksiä.

Yhtiön perustamista kannattaa harkita, kun on paljon rahaa ja paljon mitä tehdä.

Osakeyhtiössä on kuluja myös pankkitoiminnassa. Avainasiakkailla on ilmainen neuvonta. Yrityksillä jokainen transaktio maksaa ja riippuu, mitä se yhtiö tekee. Jos käytössä on verkkopankki ja parikymmentä tilitapahtumaa, niin helposti kymmenen euroa kuussa ja vuodessa parisataa euroa pankille. (Tili, jolla pyörittää vuokratuloja ja maksaa vastikkeita)

Liite 1 4(4)

Pankin kannalta katsottuna, jos sijoittaminen tehdään yhtiönä asuntoihin velk-pääomalla, jokainen asunto lisää tarkoittaa korkeampaa marginaalia, koska oma-varaisuus heikkenee ja sillä on merkitystä pankin hinnoitteluun. Kun on viisi sijoitusasuntoa, niin 100 000 euroa omaa pääomaa käy nopeasti pieneksi, ja silläkin pääomalla on jokin hinta.

Usein asuntosijoittaminen on vain yksi osa sijoittamista ja osa järkevästi hajautet-tua salkkua.