Kalle Kivekäs

Ensiasunnon ostaminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Toukokuu 2024

Tiivistelmä

Tekijä	Kalle Kivekäs
Otsikko:	Ensiasunnon ostaminen
Sivumäärä:	39 sivua
Aika:	Toukokuu 2024
Tutkinto:	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma:	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto:	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja	Lehtori Lilian Snellman

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää ensiasunnon ostajan näkökulmasta, mitä ensiasunnon ostoprosessi pitää sisällään ja mitä asuntoa ostaessa tulee ottaa huomioon. Tarkoituksena oli kerätä ajankohtaista tietoa ensiasunnon ostajalle eri säästämistavoista, rahoitusvaihtoehdoista, verotuksesta ja itse asuntokaupasta.

Opinnäytetyö toteutettiin laadullisena tutkimuksena. Työssä hyödynnettiin dokumenttianalyysimenetelmää. Tavoitteena oli analysoida dokumentteja ja luoda tutkittavasta aiheesta selkeä sanallinen kuvaus. Opinnäytetyön teoreettisena perustana käytettiin ammattikirjallisuutta, lehtiartikkeleita, viranomaisten ohjeistuksia ja erilaisia verkkosivuja.

Opinnäytetyö jakautuu neljään osioon. Ensimmäisessä osiossa käsitellään asunnon ostamista yleisellä tasolla, kuten säästämistä ensiasuntoa varten, ASP-tilille säästämistä, rahastosäästämistä sekä asumismuodon valitsemista. Toisessa osiossa tarkastellaan ensiasunnon ostamisen rahoitusvaihtoehtoja, kuten asuntolainan hakuprosessia, ASP-lainaa, perinteistä asuntolainaa ja siihen liittyviä ominaisuuksia. Kolmannessa osiossa käydään läpi ensiasunnon ostamiseen liittyviä verotusasioita, kuten varainsiirtoveroa, kiinteistöveroa ja asuntolainan korkojen vähennysoikeutta verotuksessa. Viimeisessä osiossa perehdytään asuntokaupan tekoprosessiin, joka sisältää kiinteistövälittäjän roolin, asunto-osake kaupan, kiinteistökaupan ja asuntokaupan osapuolien vastuut.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli luoda kattava tietopaketti ensiasunnon ostajalle ensiasunnon ostoprosessista. Tietopaketista on hyötyä henkilölle, joka harkitsee oman ensimmäisen asunnon ostamista ja ei ole aikaisemmin perehtynyt aiheeseen.

Avainsanat: ensiasunnon osto, säästäminen, ASP-laina, asuntolaina, verotus

Abstract

Author	Kalle Kivekäs
Title:	Buying a first home
Number of Pages:	39 pages
Date:	May 2024
Degree:	Bachelor of Business Administration
Degree Programme:	Economics and business Administration
Specialisation option:	Accounting and finance
Instructor	Lilian Snellman, Senior Lecturer

The aim of the thesis was to find out, from the perspective of a first-time homebuyer, what the process of buying a first home involves and what considerations should be taken into account when purchasing a property. The purpose was to gather up-to-date information for first-time homebuyers on various saving methods, financing options, taxation, and the actual process of buying a property.

The thesis was conducted as a qualitative study. The document analysis method was utilized in the study. The goal was to analyze documents and create a comprehensive written description of the researched topic. The theoretical foundation of the thesis consists of professional literature, journal articles, the authority's instructions, and various websites.

The thesis is divided into four sections. The first section discusses the purchase of a property at a general level, such as saving for a first home, saving in an ASP account, fund savings, and choosing a form of housing. The second section examines financing options for buying a first home, such as the mortgage application process, ASP loan, traditional mortgage, and their associated features. The third section covers taxation matters related to buying a first home, such as transfer tax, property tax, and the deductibility of mortgage interest in taxation. The final section delves into the process of making a property purchase, which includes the role of a real estate agent, condominium sales, property sales, and the responsibilities of parties involved in the home purchase.

The purpose of this thesis was to create a comprehensive information package for first-time homebuyers about the process of buying a first home. The information package is beneficial for an individual who is considering buying their first home, and has not previously familiarized themselves with the topic.

Keywords: purchase of the first-time home, saving, ASP loan, mortgage, taxation

Sisällys

1 Johdanto 1

1.1 Tutkimuskysymykset ja työn tavoite 2
1.2 Tutkimusmenetelmät 3

2 Ensiasunnon ostaminen 3

2.1 Ennen asunnon ostoa 4
2.2 Ensiasuntoon säästäminen 5
2.2.1 ASP-tilille säästäminen 6
2.2.2 Rahastosäästäminen 8
2.3 Asumismuodon valinta 9

3 Ensiasunnon oston rahoitus 11

3.1 Asuntolainan hakeminen 11
3.2 ASP-laina 12
3.3 Asuntolaina 15
3.4 Asuntolainan vakuudet 16
3.5 Asuntolainan valtiontakaus 17
3.6 Asuntolainan lyhennystavat 18
3.7 Asuntolainan korot 20
3.8 Asuntolainan korkokatto 22

4 Verotus 23

4.1 Varainsiirtovero 23
4.2 Kiinteistövero 24
4.3 Asuntolainan korkojen vähennysoikeus verotuksessa 25

5 Asuntokauppa 27

5.1 Kiinteistövälittäjän rooli asuntokaupassa 27
5.2 Asunto-osakkeen kauppa 29
5.3 Kiinteistökauppa 30
5.4 Asuntokaupan osapuolien vastuut 31

6 Päätäntö 33

Lähteet 36

1 Johdanto

Opinnäytetyö käsittelee ensiasunnon ostamista ja sitä, millaisia rahoitusvaihtoehtoja ensiasunnon rahoittamiseen on. Perehdyn työssä pankkien tarjoamiin säästövaihtoehtoihin, rahoitusjärjestelyihin sekä asunnon ostoa koskevaan verotukseen. Tarkoituksena on luoda selkeä kuva siitä, mitä kaikkea ensiasunnon ostajan tulisi ottaa huomioon koko ostoprosessin aikana. Valitsin ensiasunnon ostamisen aiheeksi, koska kyseessä on mielenkiintoinen ja ajankohtainen aihe.

Aihe on itselleni erittäin ajankohtainen, sillä olen kuluneen vuoden aikana harkinnut oman ensiasunnon ostamista. Olen huomannut tämän aikana, että ostoprosessi ei ole kovin yksinkertainen, vaan se vaatii asiaan perehtymistä ennen, kun asuntoa kannattaa ostaa. Tästä syystä aihealueen taustaksi muodostui ensiasunnon ostajan näkökulma ensiasunnon ostoprosessissa. Opinnäytetyön aihe on tärkeä, koska ensiasunnon ostamisessa on kyse yhdestä, ellei jopa suurimmasta elämän ostoksesta. Työn tarkoituksena on olla hyödyksi kaikille heille, jotka ovat harkitsemassa ensimmäisen asunnon ostamista.

Haluan lisätä ensiasunnon ostajien tietoisuutta ensiasunnon ostamisesta, jotta heidän ensiasunnon ostamisen prosessi selkeytyisi ja helpottuisi. Kokoan ajankohtaista tietoa aiheesta ja laadin kattavan tietopaketin ensiasunnon ostajalle. Varainsiirtoveroon liittyvä muutos on astunut voimaan vuoden 2024 alussa ja tämä koskee erityisesti ensiasunnon ostajia. Ensiasunnon ostajalla oli varainsiirtoverosta vapaus vielä ennen 1.1.2024. Tämä tarkoittaa sitä, että ensiasunnon ostajan ei tarvinnut maksaa varainsiirtoveroa. (Vero 2024d.) Ostoprosessiin sisältyy myös paljon virallista tietoa, joka on hyvin tärkeässä roolissa ensiasunnon ostossa. Esimerkiksi lainsäädäntöön ja verotukseen liittyvät seikat sekä lainojen saantiin tarvittavat tiedot. Opinnäytetyössä tarkoituksena on avata ja selkeyttää, mitä nämä tiedot ovat.

1.1 Tutkimuskysymykset ja työn tavoite

Selvitän opinnäytetyössä, mitä kaikkea ensiasunnonostajan tulee huomioida ensiasuntoa ostaessa. Syvennyn ensiasunnon ostoprosessin eri vaiheisiin ja verotuksellisiin seikkoihin. Opinnäytetyössä perehdytään myös siihen, millaisia säästämisen vaihtoehtoja on ensiasuntoa varten ja millaisia rahoitusvaihtoehtoja on ensiasunnon ostajalle tarjolla. Olen hyödyntänyt työssäni ajantasaisia lähteitä sekä viranomaisten ohjeistuksia, joten opinnäytetyön luotettavuus perustuu niihin. Opinnäytetyön tarkoituksena on laatia kattava tietopaketti ensiasunnon ostamisesta. Haluan työssä antaa vastauksen siihen, mitä kaikkea ensiasunnon ostamisessa on ensiasunnon ostajan otettava huomioon.

Tarkoituksena opinnäytetyössä on perehtyä, miten säästää ensiasuntoa varten ja millaisia eri asumismuotoja on olemassa. Opinnäytetyössä syvennytään myös siihen, millainen on ASP-laina ja asuntolaina ja mitä ominaisuuksia lainoissa on. Työssä selvitetään, mitkä verotukselliset asiat vaikuttavat asunnon ostoon ja mitkä ovat osapuolien vastuut asuntokaupassa.

Kahtena pääkysymyksenä ovat seuraavat:

- Mitä ensiasunnon ostajan tulee huomioida ensiasuntoa ostaessa?
- Millaisia rahoitus mahdollisuuksia on ensiasunnon ostajalle?

Näiden pääkysymysten lisäksi tarkoituksena on löytää vastaukset seuraaviin lisäkysymyksiin:

- Millaisia säästämisen vaihtoehtoja on ensiasuntoa varten?
- Millaisia eri asumismuotoja on?
- Millaisia verotuksellisia asioita tulee asuntoa ostaessa ottaa huomioon?
- Mitkä ovat myyjän ja ostajan vastuut asuntokaupassa?

Opinnäytetyön tavoitteena on syventyä viranomaisten ohjeistuksiin ja ajankohtaisiin ja monipuolisiin lähteisiin. Opinnäytetyön aihe on rajattu koskemaan yksittäistä ensiasunnon ostajaa. Ensiasunnon ostajalla tarkoitetaan henkilöä, joka ei ole omistanut kaupantekohetkellä tai ennen sitä asuinrakennuksesta tai asunto-osakeyhtiöstä yli 50 prosenttia (Bo).

1.2 Tutkimusmenetelmät

Toteutan opinnäytetyön kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Laadullisessa tutkimuksessa oletuksena on kuvastaa todellista elämää. Tässä tapauksessa todellisuus sisäistetään yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, jota ei pysty erittelemään erillisiksi osiksi. (Ojasalo & Moilanen & Ritalahti 2014, 105.)

Opinnäytetyössä ei ole toimeksiantajaa, jonka takia analysoin työssä valmiita dokumentteja eli käytän dokumenttianalyysitekniikkaa. Dokumenttianalyysimenetelmässä on tarkoituksena muodostaa päätelmä kirjalliseen muotoon tietystä aineistosta. Analysoitavia dokumentteja voivat olla muun muassa vuosikertomukset, lehtiartikkelit, internetsivut, haastattelut, raportit ja muut kirjalliset dokumentit. Dokumenttianalyysin päämääränä on analysoida järjestelmällisesti eri dokumentteja ja näin ollen luoda selkeä sanallinen kuvaus asiasta, jota kehitetään tai tutkitaan. (Ojasalo & Moilanen & Ritalahti 2014, 136.) Työn tavoitteena on olla informatiivinen tiivistelmä ja selventää ensiasunnon ostajalle, mitä asunnon ostoprosessi pitää sisällään.

2 Ensiasunnon ostaminen

Tässä luvussa käsitellään aikaa ennen ensiasunnon ostamista, mitä vaihtoehtoja ensiasuntoon säästämisessä on ja miten valita sopiva asumismuoto. Lisäksi tässä luvussa määritellään, mikä on ASP-tili ja rahastosäästäminen.

2.1 Ennen asunnon ostoa

Omaa varallisuutta pääsee kerryttämään ostamalla oman kiinteistön tai asunnon. Rahat, jotka ovat aikaisemmin menneet vuokrakuluihin, menevätkin tulevaisuudessa oman varallisuuden kasvattamiseen. Asuntolainaa voi lyhentää kuukausittain jo suuresti sillä summalla, joka on aikaisemmin mennyt vuokranmaksuun. Ennen asunnon ostamista on hyvä pohtia, aikooko asunnossa asua vain seuraavat pari vuotta vai haluaako löytää loppuelämän asunnon. Riittääkö se, että asunto täyttää omat tämänhetkiset tarpeet vai tuleeko sen täyttää myös tulevaisuuden tarpeita. Ensiasunnolla pääsee hyvin alkuun ja sen ei välttämättä tarvitse toteuttaa vielä tässä kohtaan kaikkia haaveita. Oman asunnon oston tullessa ajankohtaiseksi, voi listata ne kaikki asiat, mitä ensimmäisen asunnon haluaisi sisältävän sekä miettiä, miten paljon rahaa on käytettävissä ja mitä kaikkea sillä saa. (Bo.)

Asuntoilmoituksia selaamalla muodostuu hyvin nopeasti kuva siitä, mitä asuntojen hintataso on. Ostopäätöstä tehdessä on tärkeää myös huomioida alueellisia eroja omistusasuntojen hinnoittelussa. Tästä esimerkkinä voidaan käyttää pääkaupunkiseudun kiinteistöiden ja asuntojen hintoja, jotka ovat suuremmat kuin muualla Suomessa. Korkotaso on kohonnut vuosien 2022 ja 2023 aikana, jonka seurauksena on pitkästä aikaa asuntojen hintojen lievä lasku jopa kasvukeskuksissakin. Pienistä asunnoista, kun on hyvin tarjontaa, on ensiasunnon ostajalla ainutlaatuinen mahdollisuus päästä omistusasumiseen kiinni edullisesti ja saada hyötyä tulevien vuosien odotetusta arvonnoususta. (Bo.)

Kun päätös ensimmäisen asunnon hankinnasta on tehty ja sopivia ostokohteita aletaan kartoittamaan, on tässä vaiheessa tärkeää hoitaa asuntolaina-asioiden järjestelyt kuntoon. Ennen asuntolainan ottoa on syytä perehtyä omiin tuloihin, menoihin sekä varallisuuteen. Kun nämä selvitetään, tiedetään paljonko rahaa voi laittaa asumiseen sekä asunnon ostamiseen. Henkilökohtaisia menoja arvioidessa on hyvä olla mahdollisimman realistinen. Tarkoituksena on selvittää, minkä verran ja mihin rahaa kuluu, millaiset menot ovat pakollisia ja paljonko

kuukaudessa jää rahaa käytettäväksi. Pankit arvioivat aina jokaisen taloudellisen tilanteen yksilöllisesti ja lainansaamiseen onkin monia vaikuttavia tekijöitä. Näitä tekijöitä ovat muun muassa tulot, menot, velat, säästöt ja luotolle löytyvät vakuudet. (Danske Bank a.)

Ennen asunnon ostamista on kannattavaa listata kaikki toiveet ja haaveet tulevalta asunnolta. Asumismuotoja on erilaisia kuten omakotitalo, rivitalo ja kerrostalo. Vaihtoehtona on myös rakentaa uusi talo tai remontoida ostettu asunto. Sijainti tulee myös ottaa huomioon asuntoa etsiessä. Haluaako asunnon sijaitsevan keskustassa, maaseudulla vai lähiössä palveluiden keskellä. Joukkoliikenteen tarve tulee myös ottaa huomioon ennen asunnon ostamista. Eri viihtyvyyden tekijöitä tulee miettiä, kuten haluaako asunnossa olevan saunaa tai tulisiko asunnosta löytyä parveke vai mikäli jopa oma piha. Mikäli ostajalla on lemmikki tai tulossa lemmikki, on tärkeää myös miettiä asuntoa lemmikin perspektiivistä. (S-Pankki.)

On suositeltavaa vertailla eri asuntoja keskenään ja miettiä mikä on itsellensä tärkeää asunnossa. Vertaillessa erilaisia asuntoja, sekä taloyhtiöitä keskenään, ymmärtää paremmin mitä vaihtoehtoja on tarjolla markkinoilla ja minkä niistä olevan sopivin vaihtoehto itse ostajalle. Näin syntyy ymmärrys mitä asunnolta varmasti haluaa ja mistä on puolestaan valmis luopumaan. Markkinatilanteesta on hyvä olla näkemystä, koska muuten ensiasunnon ostaja voi joutua maksamaan jopa ylihintaa asunnosta. Välittäjä, joka osaa työnsä katsoo tarjontaa laajasti ja antaa ehdotuksia myös alkuperäisten suunnitelmien ulkopuolelta. (Lisko 2023.)

2.2 Ensiasuntoon säästäminen

Ensiasuntoon säästäminen on hyvä aloittaa ajoissa ja jo siinä vaiheessa, kun ensimmäisen asunnon ostaminen ei ole vielä edes ajankohtaista. Säästäminen on hyvä aloittaa jo silloin, kun kuukausittain pystyy pistämään pienen summan säästöön omaa ensimmäistä kotia varten. Omia säästöjä tai vakuuksia tarvitaan asuntoa ostaessa lakisääteisen lainakaton johdosta. Lainakatto varmistaa sen,

ettei ensiasuntoa voisi ostaa ilman säästöjä tai vakuuksia. Lainakaton tarkoituksena on siis määritellä kohteen arvon tai vakuusarvon perusteilla myönnettävä enimmäislainamäärä ja kertoa, kuinka paljon omarahoitusosuuden tulee olla asuntolainan saamiseksi. Se kuinka paljon tulee olla omia säästöjä, riippuu ostettavan kohteen hinnasta. (Danske Bank c.)

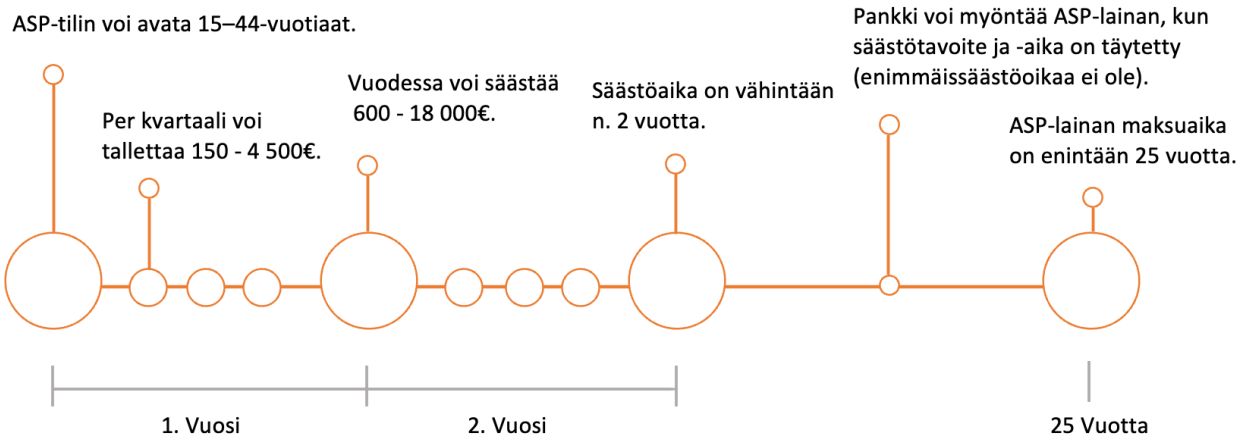
Myönnettävän asuntolainan määrää säätelee myös lainakatto, joka ensiasunon ostajalla voi olla korkeintaan 95 prosenttia vakuuksien arvoista, joita annetaan lainalle. Lainakattoon vaikuttavia tekijöitä ovat asiakkaalla olemassa olevien lainojen määrä, minkälaisia kuluja asiakkaalla on sekä mistä muodostuvat asiakkaan tulot. (Danske Bank c.)

2.2.1 ASP-tilille säästäminen

On olemassa erilaisia tapoja säästää ensimmäistä asuntoa varten. Yhtenä vaihtoehtona omaan asuntoon säästämiselle on ASP-säästösopimus. ASP on ensiasunnon hankintaa tukeva järjestelmä, jota Suomen valtio tukee. ASP-tilille säästetään vähintään 10 prosenttia asunnon kauppahinnasta, minkä jälkeen pankki voi myöntää lainan loppuosalle. (Danske Bank c.)

ASP-säästäjäksi ei voi ryhtyä, mikäli henkilöllä on ollut aikaisemmin omistuksessa 50 prosenttia tai enemmän asunnosta, tästä syystä ASP-tili on suunnattu ensiasunnonostajille. Tilanteessa, jossa on saatu määräosa asunnosta ilman vastiketta esimerkiksi lahjana tai perintönä, on ASP-tilin avaus mahdollista edelleen. ASP-edut eivät muutu, jos ASP-säästäjä on saanut asunnon vastikkeetta ASP-tilin avauksen jälkeen. (Valtionkonttori a.)

ASP-säästäminen on mahdollista aloittaa jo 15–17-vuotiaana. Siinä tapauksessa varat, jotka talletetaan ASP-tilille, on oltava omalla työllä tienattuja. Alaikäisen ASP-säästäjän tulee toimittaa pankille ainakin kerran vuodessa selvitys varojen alkuperästä, joita on tilille talletettu. (Säästöpankki a.)



Kuvio 1. Miten ASP-tilille säästäminen toimii (OP b).

Kuviosta 1 ilmenee, miten ASP-järjestelmä käytännössä toimii. ASP-tilille on hyvä aloittaa säännöllinen kuukausisäästäminen heti tilin avattua. ASP-tilin voi avata 15–44-vuotias. ASP-tilille voi säästää per kvartaali 150–4 500 €, mikä tekee vuodessa 600–18 000 €. ASP-tilille on säästettävä vähintään kahden vuoden ajan. Pankki pystyy myöntämään ASP-lainaa silloin, kun säästöaika ja -tavoite ovat täyttyneet. Säästämiselle ei ole enimmäissäästöaikaa. ASP-lainan takaisinmaksuaika on enintään 25 vuotta. (OP b.)

ASP-tilille tulee asunnon ostajan tallettaa minimissään 150–4 500 € jokaisella kahdeksalla kalenterivuosineljänneksellä. Ei ole kuitenkaan määrättyä, että talletusten tulisi tapahtua peräkkäisinä vuosineljänneksinä. Talletuksille suoritettu korko ja kertynyt lisäkorko tullaan myös laskemaa säästöosuuteen. (Ympäristöministeriö.) ASP-tilille maksetaan verotonta yhden prosentin talletuskorkoa vuosittain. Talletuskoron lisäksi tilille maksetaan neljän prosentin verotonta lisäkorkoa säästämisen aloitusvuodelta sekä seuraavilta viideltä vuodelta. Lisäkorko maksetaan siinä tapauksessa, kun ASP-sopimuksen ehdot ovat täyttyneet ja ASP-laina nostetaan oman kodin ostamista varten. (OP b.)

Asuntosäästäminen vie useampia vuosia. Tämän aikana voi tulla suunnitelmiin muutoksia, mutta ne eivät estä ASP-säästämisen jatkumista. Säästämisen aikana on mahdollista muuttaa muun muassa säästösuunnitelmaa tai tavoitetta, toisen ASP-säästäjän kanssa yhdistää yhteiseksi ASP-tiliksi omat erilliset ASP-

tilit tai erottaa yhteinen ASP-tili omiksi tileiksi. (Säästöpankki a.) Sopimuksen pystyy siirtämään toiseen pankkiin ja nostamaan lainan toisesta pankista, kun mihin alun perin talletukset oli tehty. ASP-tilille talletettujen varojen lisäksi voidaan käyttää muitakin varoja asuntoa ostaessa. Kuitenkaan nämä eivät kuulu ASP-sopimuksen mukaiseksi säästöosuudeksi. (Ympäristöministeriö.)

ASP-tilin voi lopettaa koska tahansa, jopa ennen lainan ottamista. Tässä tapauksessa on hyvä huomioida, että säästäminen on aloitettava alusta, jos sen haluaa aloittaa tulevaisuudessa uudestaan. ASP-säästämisestä on myös mahdollista pitää tauko sen sijaan, että sen lopettaisi kokonaan. Ehtojen mukaista kahdeksaa talletusta ei ole pakko suorittaa peräkkäisinä vuosineljänneksinä. (Säästöpankki a.)

2.2.2 Rahastosäästäminen

Säästämisen muita vaihtoehtoja voivat olla esimerkiksi rahastot (Danske Bank c). Rahaston on sijoituskohde, joka koostuu arvopapereista. Rahaston omistajaksi luokitellaan siihen sijoittanut henkilö suhteessa rahasto-osuuteensa. Rahasto on verrattavissa suureen säästöpossuun, johon sijoittajat voivat siirtää varojaan. Sijoittajat saavat vastineeksi rahasto-osuuksia, jotka vastaavat sijoitetun summan määrä. Rahastoa valittaessa, on hyvä tiedostaa riskin ja tuotto-odotuksen vaikuttavan toisiinsa. Korkeariskisten rahastojen tuotto-odotukset ovat korkeammat kuin matalariskisten rahastojen tuotto-odotukset. (Nordea d.)

Rahastojen tarkoituksena on sijoittaa varoja eri tavoin eri kohteisiin. Sijoittajalla on mahdollisuus valita joko kasvu- tai tuotto-osuuksien ostamisen väliltä. Sijoitusrahastot pystytään erittelemään sijoituskohteiden valinnan mukaan yhdistelmärahastoihin, osakerahastoihin, lyhyen koron rahastoihin ja pitkän koron rahastoihin. (Nordea d.)

Rahastoihin voi säästää joko kertamerkinnällä tai jatkuvalla kuukausisäästämisellä. Rahaston tuotto perustuu sen sijoitusten, kuten korkojen, osinkojen, ja sijoituskohteiden arvonnousujen tai -laskujen tuottoihin. Rahastoista kertyneet varat voi tarvittaessa saada nopeasti käyttöön. Rahastosäästämiseen voi ryhtyä

hyvin pienellä kynnyksellä. Sen voi aloittaa milloin tahansa ja pelkästään verkkopankkitunnuksilla on mahdollista käynnistää rahastosäästäminen. (Danske Bank c.)

Rahastosäästämisen voi aloittaa pienemmällä summalla, kun ASP-säästämiseen. Säästämisen voi aloittaa niinkin pienellä summalla kun 10 € kuukaudessa. Kun elämässä on sellainen tilanne, että pystyy pistämään rahaa kuukausittain sivuun, on hyvä harkita säästämisen aloittamista. (Danske Bank c.)

2.3 Asumismuodon valinta

Yksi merkittävimmistä päätöksistä, jonka henkilö tai perhe tulee tekemään elämänsä aikana, on asumismuodon valinta. Erilaiset asumismuodot tuovat mukanaan erilaisia etuja ja haasteita, joilla on suora vaikutus asumiskustannuksiin, elämänlaatuun ja joustavuuteen muuttuvissa elämäntilanteissa. (Asuntolaina 2023.)

Yksi yleisimmistä asumismuodoista on omistusasuminen, jolloin henkilö tai perhe omistaa kyseisen asunnon, jossa he asuvat. Omistusasumisen voi luokitella kolmeen eri tyyppiin: omakotitaloihin, rivitalo- ja paritaloasumiseen sekä kerrostaloasumiseen. (Asuntolaina 2023.)

Asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumistavassa omistetaan osakkeiden kautta huoneisto, osakkeet antavat oikeuden hallita määrättyä huoneistoa taloyhtiön kiinteistössä. Näin pääsee osaksi taloyhtiötä, jolloin sitoudutaan noudattamaan yhtiön sääntöjä ja osallistutaan ylläpitokustannuksiin yhteisistä tiloista. Asunto-osakeyhtiö tarkoittaa itsenäistä oikeushenkilöä, jonka omistuksessa olevat osakkeet määrittelevät omistajan vastuut ja oikeudet. Osakkeiden omistaja saa hallintaoikeuden kyseiseen huoneistoon ja mahdollisuuden yhteisien tilojen käyttöön. Yhtiökokouksen äänimäärään vaikuttaa muun muassa osakkeiden määrä. Omistajan vaihtaminen onnistuu osakkeiden myymisellä, perimisellä tai lahjoittamalla. Ennen kaupan tekoa uuden omistajan olisi hyvä saada selvitettyä taloyhtiön taloudellinen tilanne, kuten suunnitellut korjaukset ja niihin liittyvät rahoitukset. (Asuntolaina 2023.)

Asumismuodon valitsemisessa tulee miettiä omiin tarpeisiinsa sopivaa vaihtoehtoa. Omakotitalossa asuessa on itse vastuussa kaikista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä ja myös piha-askareista. Omakotitaloasuminen on myös toisaalta vapauttavaa, koska kaikki päätökset koskien asumista on asukkaalla itsellään, eikä taloyhtiöllä. Kerrostaloasuminen on myös oiva asumismuoto, mutta isot asumiseen kohdistuvat päätökset tehdään yhdessä kaikkien osakkaiden kanssa. Yhtiö asumisessa isännöitsijällä, huoltomiehellä ja hallituksella on huoltovelvollisuus. Rivitaloasumista pidetään taas kerrostaloasumisen ja omakotitaloasumisen välimuotona. (Oikotie 2022.)

Asumismuotoa valittaessa on hyvä huomioida seuraavat asiat:

- Miltä sijainnilta asunnon haluaa?
- Mikä asunnon sijainnissa on tärkeää?
- Haluaako asunnon läheltä luontoa vai vilkkaasta kaupungista?
- Onko sujuva joukkoliikenne vai autoilu mieluisampaa?
- Minkä palveluiden tulisi löytyä asunnon läheltä?
- Onko hyvälle parkkipaikalle tarvetta?

Alueen hintatasoon on myös syytä perehtyä. Valitun asuinalueen asuntojen myynti-ilmoituksia on hyvä selailla. Hinta saattaa vaihdella samankokoisten ja -kuntoisten asuntojen välillä, mutta kohteiden vertailu tuo selkeyttä alueen hintatasosta. Suurempien remonttien tilanne on hyvä tarkistaa, kun mieluisa asunto on löytynyt. Julkisivu- ja putkiremontit voivat olla kustannuksiltaan melko suuria. (Oikotie 2022.)

3 Ensiasunnon oston rahoitus

Ensiasuntoa ostaessa on tärkeää miettiä ostettavan asunnon rahoitusta. Nykypäivänä pankit tarjoavat ensiasunnon ostajille ASP-säästösopimusta, jota tukee Suomen valtio. Tämän tarkoituksena on kannustaa ensiasunnon ostajia säästämään omaa asuntoa varten. Toinen tapa rahoittaa ensiasunnon ostamista on tavallinen asuntolaina. Ensiasunnon osto on siis mahdollista rahoittaa ASP-lainalla tai vastaavasti tavallisella asuntolainalla.

3.1 Asuntolainan hakeminen

Monille suomalaisille asunnon ostaminen on todella tärkeä päätös ja harvalla riittää pääomaisuus siihen, että voi maksaa koko asunnon myyntihinnan kerralla. Erona asuntolainassa muihin lainoihin on se että, yleensä asuntolainan suuruudet ovat useista kymmenistä tuhansista euroista jopa satoihin tuhansiin euroihin. Tästä syystä lainanhakijan on tärkeä ymmärtää asuntolainaan liittyvät perusasiat, joita ovat lainan hakeminen, takaisinmaksu ja lainan saamisen standardit. (Summarum.)

2000-luvusta lähtien asuntolainojen haku määrät ovat kasvaneet huomattavasti. Tätä ennen päätös hakea lainaa oli erittäin suuri, mutta nykypäivänä suomalaiset ovat avarakatseisimpia isompien lainojen mahdollisuuksille. Kasvavien asuinalueiden hintojen nousu on nostanut suoranaisesti otettujen asuntolainojen määrää. Nykyään pankit myöntävät myös pidempiä sekä joustavampia maksuaikoja lainoille. Suurin osa asunnon ostajista hakee ensimmäisenä asuntolainaa omasta pankistaan. Useimmissa pankeissa lainahakemuksen voi tehdä kätevästi verkon kautta ja tästä syystä hakuprosessi on yllättävän helppoa laittaa aluilleen. Usein samalla hakemuksella voi myös siirtää pankista toiseen jo olemassa olevan lainan. (Summarum.)

Lainanhakija voi käyttää apunaan lainalaskuria, jolla hän pystyy arvioimaan suurin piirtein, minkä verran hänen on mahdollista saada asuntolainaa. Asuntolainan määrä on sopivan suuruinen silloin, kun rahaa jää arkielämiseen ja sääs-

tämiseen vielä lainalyhennyksen jälkeenkin. Asuntolainalaskurilla pystyy muokkaamaan lainan määrää ja lainan kokonaiskorkoa. Erilaisten korkojen muutosten vaikutukset lainan takaisinmaksuaikaan ja kuukausierään voi nähdä asuntolainalaskurilla. (Summarum.)

Asuntolaina on kannattavaa kilpailuttaa aina kun se on mahdollista. Sen sijaan, että ottaisi lainatarjouksen vastaan suoraan omalta pankilta on asuntolainatarjoukset hyvä kilpailuttaa monen eri luotonvälittäjän ja pankin kesken. (Summarum.) Pankin tehtävä on huomioida asiakkaan tarpeet ja elämäntilanne kokonaisuudessa ja tarjota asiakkaan talouteen sopivaa ratkaisua eli tuotevalikoimaa. Marginaalit eivät ole keskenään vertailukelpoisia, sillä asiakkaan tuotekokoanaisuudella on suora vaikutus marginaaliin. Pankkeja vertaillessa on hyvä ottaa puheeksi lainaneuvottelussa omat muut lainaan liittyvät tarpeet välttyäkseen yllätyksiltä tulevaisuudessa. Mikäli on tiedossa, että lähitulevaisuudessa voisi tarvita lyhennysvapaata, vakuudetonta kulutusluottoa tai remonttilainaa on hyvä kysyä, mihin hintaan nämä järjestyisivät kyseisestä pankista. (Säästöpankki c.)

3.2 ASP-laina

ASP-järjestelmässä on kyse asuntosäästöpalkkiolakiin perustuvasta järjestelmästä. Ensimmäistä omistusasuntoa ostettaessa Suomen valtio tukee ASP-säästäjiä. Pankkeja ja asunnonostajia tukee valtionkonttori. Valtionkonttori neuvoo ASP-säädösten soveltamisessa. Pankin kanssa tulee tehdä ASP-sopimus ennen, kun säästäminen voidaan aloittaa. ASP-sopimuksessa sovitaan muun muassa tallettamisehdoista, vastaantulolainasta ja itse ASP-tilistä. Sopimuksessa myös määritellään pankin tarjoamasta 1 prosentin verovapaasta korosta sekä lisäkorosta, joka on 2–4 prosenttia. Tämä lisäkorko maksetaan vain silloin, kun ensiasunnosta on tehty kaupat ja ASP-sopimuksen ehdot ovat täyttyneet ASP-säästäjän toimesta. (Valtiokonttori a.)

ASP-tilille kertyneet varat voidaan nostaa tililtä vasta sen jälkeen, kun sopimuksessa olevat ehdot saadaan täytettyä ja varojen tallettaja on saanut allekirjoitettua kauppakirjan asunnosta tai asunnon rakentaminen on päästy aloittamaan.

Asunto on mahdollista hankkia siinä kohtaa, kun minimissään 50 prosenttia ASP-sopimuksen sovituista eristä on talletettu. Erikseen tulee sopia, jos on tarvetta väliaikaiselle rahoitukselle. On myös mahdollista tarvittaessa ostaa tontti omakotitaloa varten osana ASP-sopimusta. Tallettajan nostaessa ASP-tilillä olevia varoja tai hankkiessa asuntoa ennenaikaisesti, johtaa tämä sopimuksen purkuun. (Ympäristöministeriö.)

Yhteisen asunnon voi hankkia kaksi ASP-säästäjää, joilla on omat henkilökohtaiset ASP-tilit. Tällaisessa tilanteessa molemmat säästävät rahaa omille ASP-tileille siihen asti, kunnes ASP-lainan edellytykset on saatu täytettyä. Kun on kaksi erillistä ASP-tiliä, on mahdollista ottaa joko yhteinen laina tai kaksi erillistä lainaa. (Valtionkonttori a.)

Pankilla on mahdollisuus myöntää ASP-laina siinä kohtaa, kun tarvittavat säästöt ovat kasassa. ASP-edut saa käyttöön silloin, kun ostettava asunto tulee ASP-lainansaajan omaan vakituiseen asumiskäyttöön. ASP-tilille tehdyistä hyväksytyistä talletuksista päästään laskemaan enimmäismäärä ASP-korkotukilainalle. Enimmäismäärää laskettaessa on otettava huomioon tilille suoritetut hyväksytyt talletukset, talletuksille maksettava lisäkorko sekä yhden prosentin peruskorko. (Valtionkonttori a.)

Yksi ASP-lainan eduista on valtiolta saatava korkotuki lainalle. Suurimmalle osalle ASP-lainoista voi saada korkotukea valtiolta sekä maksuttoman valtiontakauksen. Korkotukea lainalle on mahdollista saada kymmenen vuoden ajan. Mikäli ASP-lainan korko ylittäisi korkotukiaikana 3,8 prosenttia valtio maksaa 70 prosenttia korosta, joka ylittää tämän tason. Asunnon hankintahinnasta voi saada jopa 90 prosenttia lainaa valtiontakauksella. Valtiontakausta on mahdollista saada enintään 60 000 euron edestä asuntoa kohden. (OP b.)

ASP-lainaa voi saada enintään 90 prosenttia omakotirakennuttajan kustannusarviosta tai asunnon kauppahinnasta. Pankin kanssa on mahdollista neuvotella lisälainasta, joka tarkoittaa tavallista asuntolainaa, niissä tilanteissa, joissa ASP-

korkotukilaina ei riitä kattamaan tätä 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta. (Valtionkonttori a.)

Sijaintikunta	Yksi ASP-lainan hakija	Kaksi ASP-lainan hakijaa
Helsinki	215 000 euroa	322 500 euroa
Espoo, Vantaa ja Kauniainen	160 000 euroa	240 000 euroa
Tampere, Turku	140 000 euroa	210 000 euroa
Muut Kunnat	120 000 euroa	180 000 euroa

Taulukko 2. ASP-korkotukilainan enimmäismäärät alueittain (OP a).

Taulukosta 2 ilmenee ASP-korkotukilainan enimmäismäärät alueittain 1.1.2023 lähtien. Kuten taulukosta huomataan, on Helsingissä korkein enimmäismäärä yksin hakijalla 215 000 € ja kahdella hakijalla 322 500 €. Toiseksi korkeimmat enimmäismäärät ovat taulukon mukaan Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa, jossa yksin hakijalla on 160 000 € ja kahdella hakijalla 240 000 €. Kolmanneksi suurimmat enimmäismäärät ovat sitten Tampereella ja Turussa, jossa yksin hakijalla on 140 000 € ja kahdella hakijalla 210 000 €. Muissa kunnissa enimmäismäärät ovat taas yksin hakijalla 120 000 € ja kahdella hakijalla 180 000 €. (OP a.)

ASP-lainalla ostetussa asunnossa on asuttava pääsääntöisesti itse. ASP-lainalla ostetun asunnon voi kuitenkin vuokrata, mutta vain painavasta syystä. Painavaksi syyksi voidaan luokitella esimerkiksi asevelvollisuuden suorittaminen, opiskelu- tai työpaikan saanti ulkomailta tai oman työskentelyalueen ulkopuolelta. Asunto on mahdollista vuokrata korkeintaan kahdeksi vuodeksi korkotuen maksuaikana ja ainoastaan siinä tapauksessa, kun painava syy täyttyy. ASP-asunnon voi ali vuokrata. Omassa asumiskäytössä on kuitenkin oltava asunnosta yli 50 prosenttia. Alivuokraus mahdollisuus ei koske yksiöitä. (POP Pankki.)

3.3 Asuntolaina

Asuntolaina on lainaa, joka kattaa pääasiallisesti asunnon ostamisen tai asunnon peruskorjaamisen. Ostettava asunto toimii pääasiallisena lainan vakuutena, mutta lisävakuudeksi saatetaan vaatia henkilötakausta. (Credigo.) Korko asuntolainassa koostuu viitekorosta sekä henkilökohtaisesta marginaalista. Lainaan on myös mahdollista valita kiinteä korko. (Säästöpankki b.)

Asuntolainan laina-ajan valinnassa vaikuttavana tekijänä on se että, mikä on asuntolainan suunniteltu takaisinmaksuaika. Mikäli tavoitteena on lyhentää laina mahdollisimman nopeasti ja samalla minimoida kustannukset, jotka menisivät korkojen maksamiseen, on kannattavaa valita lyhyt laina-aika. Toisaalta, jos taas halutaan saada pidettyä kuukausierät maltillisina, on suotavampaa valita pitkä laina-aika. Lisäksi lainan määrä, jota haetaan ohjaa oikean laina-ajan valitsemisessa. Asuntolainan ollessa pienempi onnistuu myös takaisinmaksu lyhyemmässä ajassa ja samalla kuukausierät pysyvät kuitenkin kohtuullisina. Asuntolainan määrän ollessa suurempi ja mikäli toiveena on jättää rahaa muuhun kuukausittaiseen elämiseen, on tällöin järkevänä vaihtoehtona pidempi laina-aika. (Säästöpankki b.)

Asunnon ostaja voi vertailla luotontarjoajien tarjoamia luottosopimuksia eurooppalaisen standardoidun ESIS-tietosivun välityksellä. Luotontarjoajalla on velvollisuus toimittaa asuntolainatarjouksen yhteydessä ESIS-lomake, josta käy ilmi lainan todellinen vuosikorko, toimitusmaksut sekä kuukausittaiset lainanhoitokulut. Luotontarjoajan on luovutettava ESIS-lomake hyvissä ajoin ja jo ennen asuntoluottosopimuksen solmimista pysyvällä tavalla sähköisesti tai kirjallisesti niin, että ostaja voi tulostaa tai tallentaa sen. (KKV a.)

Luottosopimuksen ehdoissa on ilmoitettu maksuvelvollisuudet, luottomuoto sekä muut osapuolten velvollisuudet. Luotto on mahdollista maksaa pois, joko osissa tai kokonaan ennen erääntymistä, vaikka tästä ei löytyisi mainintaa luottosopimuksesta. Luoton ehdot on hyvä lukea huolellisesti läpi ja pitää ne tal-

lessa epäselvyyksien varalta. Luottosopimuksesta on suositeltavaa tarkistaa ostajan velvollisuudet ja oikeudet, kuten millaisia seuraamuksia ostajalla on lainaerän maksuviivästyksistä, milloin luotonantajalla on oikeus irtisanoa luotto ja mitä seuraamuksia tästä koituu. (KKV a.)

3.4 Asuntolainan vakuudet

Lainan vakuutena yleisesti käytetään asuntoa, jota ollaan ostamassa. Tästä huolimatta voidaan myös tarvita lisävakuutta. Ostettava kohde on määrittelevä tekijä mahdolliselle lisävakuudelle ja sen määrälle. Lisävakuuteen vaikuttaa myös se, paljonko omia säästöjä on käytetty hankkeeseen. Lisävakuuksia löytyy erilaisia ja näitä ovat esimerkiksi Garantian lainatakaus, valtiontakaus ja vaihtoehtoisesti kiinteistöt sekä huoneistot. (Handelsbanken.)

Garantia-Vakuus mahdollistaa omistusasumisen niin ettei kaikkia säästöjä tarvitse käyttää asunnon hankintaan. Pankit usein edellyttävä koko lainasummalle vakuutta. Garantia-Vakuutta voidaan hyödyntää siinä tapauksessa, kun lainatarve ylittä pankin antaman vakuusarvon asunnolle. Garantia-Vakuus perustuu takausvakuuteen, joka on myönnetty Garantian yhteistyöpankeille. Garantian yhteistyöpankkeja ovat Aktia, Handelsbanken, Suomen Hypoteekkiyhdistys, Oma Säästöpankki, Osuuspankki, S-Pankki ja Säästöpankki. Takausvakuudella turvataan yhteistyöpankkien myöntämien yksittäisten asuntolainojen takaisinmaksu. (Garantia.)

Garantia-Vakuutta hyödyntämällä pankki saa vaatimansa lisävakuuden asuntolainan turvaksi. Asunnon ostaja saa lainalleen puuttuvan lisävakuuden ostamalla Garantia-Vakuuden, jolloin ei tarvita henkilötakausta tai muita reaalivakuuksia. Garantia-Vakuuden voimassaolo on enintään 10 vuotta. Garantia-Vakuuden voi ostaa yhteistyöpankista lainaneuvottelun yhteydessä. Vakuuden hinta riippuu tarvittavan vakuuden määrästä sekä asunnon hinnasta. (Garantia.)

Asuntolainaa myönnettäessä tulee ottaa huomioon, että lainan määrä voi olla korkeintaan 85 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta. Tässä puhutaan siis

enimmäisluottosuhteesta eli lainakatosta. Lainakattosääntelyn mukaan tulee ostajalla olla ainakin 15 prosenttia henkilökohtaisia säästöjä tai kattavasti muita vakuuksia. Ensiasunnon hankintaan otettu luoton suuruus on poikkeus, joka voi olla maksimissaan 95 prosenttia vakuuksien arvosta luottoa annettaessa. Asuntoa ei voi ostaa pelkällä lainalla, jos asunnon vakuutena on pelkästään itse asunto. Ensiasuntoa ostettaessa tulee viisi prosenttia asunnon hinnasta pystyä kattamaan säästöillä tai muilla vastaavilla vakuuksilla. (Handelsbanken.)

Vakuuksilla pyritään takaamaan lainan takaisinmaksu. Lisävakuus eli täytevakuus kattaa sen velan osan, jota ensisijaisena vakuutena olevan velallisen kohteen myyntihinta ei pysty kattamaan. Vakuutusyhtiö voi myös antaa lainatakauksen täytevakuuden asunnonostajalle. Pankki tarkistaa vastaavissa tilanteissa lainahakemuksen käsittelyn yhteydessä, onko mahdollista antaa lainatakausta ja minkä kokoiselle summalle. Asunto sekä muu henkilökohtainen omaisuus käyvät myös vakuudeksi. Lainan vakuuksissa on mahdollista ottaa apua vastaan vanhemmilta tai muilta läheisiltä, kuten sisaruksilta. Lisävakuutena tällaisissa tilanteissa voi olla esimerkiksi vanhempien asunto. (Danske Bank b.)

Esimerkkinä asunto, jonka hinta on 150 000 euroa ja tämän vakuusarvoksi lasketaan 105 000 euroa. Ensiasunnon ostajalla on oltava ainakin viisi prosenttia säästöjä asuntolainan lainakaton tähden. Tässä tapauksessa omia säästöjä pitäisi olla ainakin 7 500 euron edestä, jotta pankki voi myöntää 95 prosenttia asuntolainaa eli 142 500 euroa ensimmäistä asuntoa varten. Lainan saaminen edellyttää lainan hakijalta tunnollisuutta raha-asioiden hoidossa, riittävää maksukykyä sekä maksuhäiriömerkintöjä ei saa olla. (Manninen 2020.)

3.5 Asuntolainan valtiontakaus

Omistusasuntolainaan on mahdollista saada valtiontakaus, mikäli asunnosta ostetaan ainakin puolet. Ostettava asunto voi olla omakotitalo, osakehuoneisto tai rakennettava omakotitalo. Asunnon on oltava lainansaajan omassa käytössä vakituisesti. Vapaarahoitteiseen tai ASP-rahoitettuun asunnon ostoon voi saada valtion takaaman omistusasuntolainan. Omistusasuntolainan kokonaismäärä

voi olla asunnon hankintahinnasta korkeintaan 85 prosenttia tai ASP-korkotukilainassa 90 prosenttia hankintahinnasta. Valtiontakauksesta sovitaan luottoneuvottelussa asuntolainan myöntämisen yhteydessä eli sitä ei tarvitse anoa erikseen. Ennen kaupantekemistä tai rakentamisen aloittamista tulee sopia valtiontakauksesta, koska sitä ei voida lisätä lainaan jälkikäteen. (Valtionkonttori b.)

Valtiontakauksen kattaessa vain osan lainanhakijan asuntolainasta, lainalyhennykset tulee käyttää ensimmäisenä lainaan, jonka valtio on taannut. Lyhennysvapaata ei pystytä myöntämään valtion takaamiin lainoihin niin, että vain lisälainaa lyhennettäisiin, joka ei sisällä kyseistä valtiontakausta. Lisälainassa on kyse erillisestä lainasta, joka eroaa valtion takaamasta omistusasuntolainasta, koska siinä on valtion takaamasta lainasta riippumaton lyhennyssuunnitelma ja vakuusjärjestely. (Valtionkonttori b.)

3.6 Asuntolainan lyhennystavat

Asuntolainan lyhennystapaa valittaessa on hyvä miettiä eri lyhennys vaihtoehtojen välillä. Ensimmäisessä vaihtoehdossa tiedät laina-ajan tarkalleen etukäteen ja taas toisessa vaihtoehdossa kuukausierä pysyy tiukasti samana laina-ajan alusta loppuun. On hyvä miettiä, onko tärkeimpänä prioriteettina saada maksettua laina mahdollisimman nopeasti pois. Näitä edellä mainittuja vaihtoehtoja kutsutaan nimellä lyhennystavat ja niihin kuuluu annuiteetti, tasalyhennys ja kiinteä tasaerälaina. (Nordea b.)

Lainaneuvotteluissa sovitaan asuntolainan lyhennystavasta, joka tarkoittaa lainan takaisinmaksun tapaa. Asuntolainan koron muuttumiseen vaikuttaa viitekoron vaihtelu ja eri lyhennysvaihtoehdoissa koron muutos vaikuttaa joko kuukausieriin tai laina-aikoihin. Kuukausierään sisältyy lyhennys ja korko tietyssä suhteessa, riippuen siitä missä suhteessa lainan pääomaa ja korkoa maksetaan takaisin. Lyhentämistapaa valittaessa on hyvä tietää, että päätös vaikuttaa myös laina-aikana muodostuviin korkokustannuksiin. (Nordea b.)

Kun lainan lyhennystapaa valitaan, on suotavaa pohtia, haluaako kuukausierän pysyvän samansuuruisena jatkuvasti vai haluaako lainan maksaa kokonaan pois tiettyyn aikaan mennessä. Lyhennystavan voi valita lainaneuvottelussa, jossa käydään myös läpi eri lyhennystavat ja mitä ne pitää sisällään. Lisäksi neuvottelussa voi saada apua lyhennystavan valintaan, joka katsotaan asiakkaan elämäntilanteeseen sopivaksi. (Nordea b.)

Yksi asuntolainan lyhennystavoista on muuttuva annuiteetti, jossa maksetaan samansuuruista maksuerää siihen asti, kunnes viitekorko muuttuu. Lainan viitekoron muuttuminen vaikuttaa lyhennyksen ja koron keskinäiseen suhteeseen maksuerässä. Tämä ei kuitenkaan vaikuta laina-aikaan, sillä se pysyy täysin samana. Esimerkki tilanteesta, jossa lainan viitekorko on 12 kuukauden euribor, tällöin tarkistetaan lainan viitekoron arvo jokaisena vuotena kerran ja tämä vaikuttaa maksuerän nousuun tai laskuun. Muuttuvassa annuiteetissa laina-aika pysyy samana koko ajan, mutta maksuerä muuttuu viitekoron muuttuessa. (OP e.)

Toinen asuntolainan lyhennystavoista on tasaerälaina. Tasaerälainassa asuntolaina maksetaan pois samankokoisina maksuerinä. Viitekoron muuttuessa maksuerät pysyvät kuitenkin samansuuruisina, mutta laina-aika tällöin muuttuu. Laina-aika muuttuu pidemmäksi viitekoron noustessa ylöspäin ja vastakohtaisesti laina-aika lyhenee, kun viitekorko laskee. Tasaerälainassa siis laina-aika muuttuu, mutta maksuerät pysyvät kuitenkin samoina. (OP e.)

Kolmas asuntolainan lyhennystavoista on tasalyhennys, jossa lyhennyksen määrä on sama jokaisessa maksuerässä, mutta lyhennyksen lisäksi tulee maksettavaksi korko, joka vaihtelee. Tämän takia viitekorolle aiheutuvat muutokset vaikuttavat maksuerien suuruuteen. Tasalyhennys on lainan lyhennyksen alkaessa korkeimmillaan, jonka takia ensimmäiset maksuerät voivat olla haastavia lainanottajalle. Lainan lyhentämisen takia lainapääoma pienenee, jolloin myös koron osuus maksuerissä pienenenee, joka johtaa myös maksuerien pienenemiseen. Tasalyhennyslainassa laina-aika pysyy aina samana, mutta maksuerien suuruus vaihtelee viitekoron muuttumisen myötä. (OP e.)

Asuntolainan lyhentämiseen on mahdollista saada lyhennysvapaata. Monella saattaa tulla elämässä vastaan tilanne, jolloin sattuu jotakin yllättävää ja taloudellinen tilanne muuttuu tilapäisesti. Pienillä teoilla on kuitenkin mahdollista saada tilanne uudestaan tasapainoon. Lainan pääoman lyhentämisestä on mahdollista pitää taukoa, jolloin lainasta maksetaan ainoastaan korot ja näin ollen säästyvät varat on mahdollista käyttää johonkin muuhun. Tätä kutsutaan lyhennysvapaaksi. Lyhennysvapaan tyypillinen kesto on kuukaudesta vuoteen. (POP Pankki.)

On hyvä huomioida, että lyhennysvapaa vaikuttaa lainan kokonaiskustannuksiin ja laina-aikaan. Lainanpääomaa ei lyhennetä lyhennysvapaan aikana ja tästä syystä laina-aika pitenee, jolloin kertyy maksettavaksi suurempi määrä tilinhoitomaksuja sekä korkokustannuksia. (POP Pankki.)

3.7 Asuntolainan korot

On olemassa eri korkovaihtoehtoja, jotka vaihtelevat keskenään toistensa kanssa. Rahamarkkinoiden viitekorkona euroalueella toimii Euribor, joka on lyhenne sanoista Euro Interbank Offered Rate. Euribor-koron laskenta tapahtuu eri aikaväleille. Asuntolainassa yleisimmin käytetään 12 kuukauden ajalle laskettua euribor-korkoa. Lainan ollessa euribor-sidonnainen, korko katsotaan aina sovituin ajanvälein, esimerkiksi 12 kuukauden välein. (OP c.)

Euribor-koron nimen tarkoituksena on kertoa ajanjakso, jolloin lainan korko pysyy samana, joko 3, 6 tai 12 kuukautta. Euribor 12 kuukautta pysyy muuttumatta vuoden ajan, kun 6 kuukauden euriboriin sidotun lainan korko tarkastetaan aina kuuden kuukauden jälkeen lainan nostopäivästä lähtien. Euribor-korko noteerataan jokaisena päivänä kello 12 Suomen aikaa. Uusi korkojakso alkaa aina korontarkistuspäivänä. Uusi kokonaiskorko syntyy marginaalin ja koronmäärityspäivänä olevasta viitekoron arvosta. Korontarkistuspäivää edeltävä pankkipäivä on koronmääräytymispäivä. (OP c.)

Prime-korossa on kyse pankkikohtaisesta viitekorosta, jonka muutoksista pankilla on päätäntä oikeus. Muutokset yleisesti perustuvat odotettavissa oleviin markkinakorkojen kehityksiin ja inflaation tuleviin muutoksiin sekä yleisesti talouden kehitysnäkymään. Prime-korko pystyy tarjoamaan vakaamman korkokehityksen, koska se tarkkailee markkinakorkoja rauhallisessa tahdissa. Prime-koron muuttuessa muuttuu myös lainan korko. Koron muutoksista tulee ilmoittaa ainakin 14 päivää ennen muutoksen voimaantulemista muun muassa sanomalehtien taloussivuilla. (Aktia.)

Todellisen vuosikoron tarkoituksena on tuoda luotonottajalle tietoa velan kokonaiskustannuksista. Laskettaessa todellista vuosikorkoa on otettava huomioon velan koron ja pääoman lisäksi maksuaikataulut sekä luoton hoito- ja nostokulut, joita ovat toimitusmaksut sekä lainan suoraveloituksesta veloitettavat kustannukset koko laina-ajalta. Todellisen vuosikoron avulla pystyy vertailemaan erilaisia lainatarjouksia. (Aktia.)

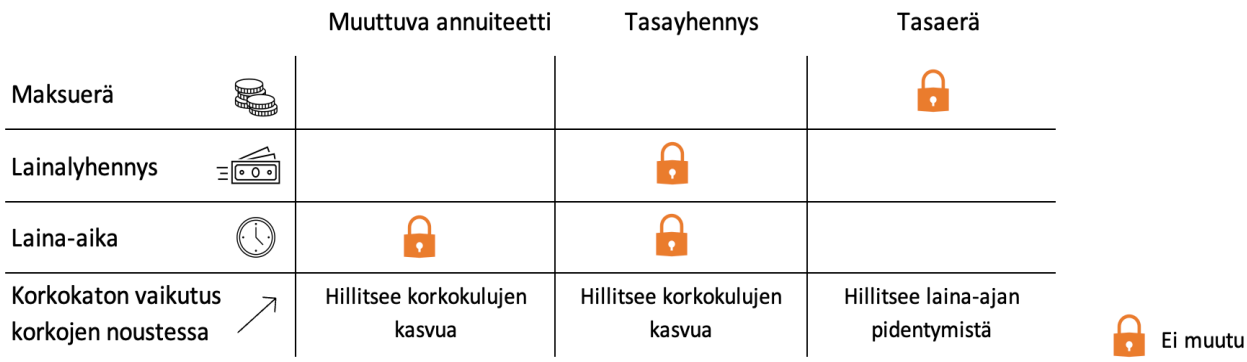
Asuntolainassa korko tulee asiakkaan itse valitsemasta viitekorosta ja asiakaskohtaisesta marginaalista (OP e). Marginaaliin vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa lainan vakuudet, sekä lainansaajan maksukyky ja muu asiakkuuteen liittyvä. Lainatarjouksesta selviää asuntolainan korko, marginaali ja todellinen vuosikorko (Nordea a).

Kiinteän koron tarkoitus on pitää huolta siitä, ettei korko muutu laina-aikana. Oman talouden hallintaa helpottaa, kun kuukausierä on jo entuudestaan tiedossa. Kiinteäkorko on mahdollista saada lainalle 3, 5, 10 tai 15 vuodeksi, kun lainaa on yli 20 000 euroa. Kiinteäkorkoisessa asuntolainassa muutoksista tulee sopia pankin kanssa, eikä muutoksia voi tehdä omatoimisesti verkon kautta. Lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta yleensä maksetaan pankille korvausta, jos vastaavan uuden lainan korko on pienempi kuin otetun lainan korko. Pankki ei kuitenkaan maksa hyvitystä, jos vastaavasti uuden lainan korko on korkeampi kuin otetun lainan korko. (Nordea c.)

3.8 Asuntolainan korkokatto

Asuntolainan korkokatossa on kysymys sopimuksesta, jossa sovitaan viitekoron taso, jonka ylitse oman lainan korko ei nouse. Korkokatto mahdollistaa siis sen, että korkosi eivät nouse yli sovitun tason, vaikka lainan viitekorko muuttuisi markkinoiden mukaan. Korko laskee aina viitekoronkin laskiessa. (Nordea c.) Korkokatolla voi märitellä lainan viitekorolle ylärajan peräti 14 vuodeksi. Korkokatto on oiva tapa turvata taloutta. Korkokaton suoja-aika voi olla lyhyempi, mitä jäljellä olevan lainan laina-aika. (OP d.)

Korkokaton voi liittää lainoihin, joissa on eri lyhennystavat. Korkokatto rajaa viitekoron nousua jokaisessa lyhennystavassa, mutta koronnousun vaikutus laina-aikaan sekä lainan maksuerään vaihtelee. (OP d.)



Kuvio 3. Korkokaton vaikutus eri lyhennystavoissa (OP d).

Kuviosta 3 nähdään, miten korkokatto vaikuttaa eri lainan lyhennystavoissa. Muuttuvassa annuiteetissa laina-aika pysyy samana. Korkokatolla suojatun lainan maksuerä voi muuttua. Tässä lyhennystavassa korkokaton hyöty tulee siitä, kun se auttaa lieventämään korkokulujen nousua. Laina tullaan maksamaan suunnitellussa aikaikkunassa. (OP d.)

Tasalyhennyksessä laina-aika, sekä lainan lyhennys pysyttelevät samoina. Korkokatolla suojatun lainan maksuerällä on mahdollisuus muuttua. Korkokaton

hyöty näkyy tässäkin lyhennystavassa samoin, eli pyrkien hillitsemään korkokulujen nousemista. Enimmäismaksuerä pystytään myös määrittelemään korkokaton voimassaoloajaksi. Tällöin laina lyhenee suunnitelman mukaisesti eikä laina-aika. (OP d.)

Tasaerässä maksuerät pysyttelevät samoina. Laina-ajan on mahdollista muuttua, vaikka laina olisikin korkokatolla suojattu. Tässä lyhennystavassa korkokaton hyöty näkyy niin, että se pyrkii auttamaan laina-ajan pidentymistä vastaan, mikäli korot nousisivat. Maksuerät pysyvät samoina korkojen noustessa, joka estää kuukausikuluihin yllätysten syntymisen. (OP d.)

Korkokaton hinta koostuu valitun suojausajanjakson ja kattotason mukaan. Vallitseva markkinatilanne ja tulevan korkotason odotus vaikuttavat myös hintaan. Korkosuojan kustannukset voi maksaa joko kertamaksuna tai kuukausittain osana lainan marginaalia korkokaton ollessa voimassa. (OP d.)

4 Verotus

Tässä osiossa käydään läpi asunnon ostamiseen liittyviä verotuksellisia asioita. Verotus on aktiivisesti osana asuntokauppaa monessa eri vaiheessa ja monella eri tavalla. Henkilön hankkiessa omaisuutta, tulee hänen maksaa varainsiirtovero. Verotus voi vaikuttaa ohjailevasti asuntokauppaan, varsinkin tilanteissa, joissa säännöksiä ollaan muuttamassa. On hyvä siis tutustua kauppaan liittyvään verotukseen jo ennen kaupan tekemistä. (Kiinteistöriitalakimies 2022a.)

4.1 Varainsiirtovero

Ostettaessa kiinteistöä, asunto-osaketta tai muuta arvopaperia, tulee kaupasta tehdä varainsiirtoveroilmoitus ja maksaa varainsiirtovero. Yleisesti ilmoituksen tekijä ja veron maksaja on ostaja. Varainsiirtoverossa on tärkeää huomioida, että se on ilmoitettava ja maksettava oma-aloitteisesti. (Vero 2024d.)

Ensiasunnon ostajalla on ollut varainsiirtoverovapaus vielä ennen 1.1.2024, joka tarkoitti sitä, että ensiasunnon ostajan ei tarvinnut maksaa varainsiirtoveroa. Ostaessa ensiasuntoa vuonna 2024 tai tämän jälkeen, tulee maksaa asunnosta varainsiirtoveroa. Verovapaus oli mahdollista saada vain, jos ensiasunnosta on tehty sitova kauppakirja tai muu sopimus ja se on allekirjoitettu ennen 1.1.2024. Verovapauden saamiseksi on pitänyt täyttää myös seuraavat edellytykset:

- kauppaa tehtäessä on oltava 18–39-vuotias
- kaupan jälkeen on omistettava vähintään 50 prosenttia kohteesta
- ostettava asunto tulee vakituiseksi asunnoksi
- asuntoon on muutettava viimeistään kuuden kuukauden päästä kaupanteosta
- omistuksessa ei ole kaupan aikana tai sitä ennen mistään asunto-osakkeesta tai asuinrakennuksesta 50 prosenttia tai enempää. (Vero 2024c.)

Varainsiirtoveron suuruus on siis kaksi prosenttia asunnon velattomasta hinnasta. Velaton hinta muodostuu laskettaessa yhteen myyntihinta ja asunnon yhtiölainaosuus. Lisäksi autopaikasta tulee myös maksaa kahden prosentin varainsiirtovero. Taloyhtiön ollessa rakennettu valinnaiselle vuokratontille ja mikäli halutaan lunastaa tonttiosuudet, tulee kauppahinnasta maksaa varainsiirtoveroa neljä prosenttia, koska oston kohteena on tällöin maa-alue. (YIT.)

4.2 Kiinteistövero

Kiinteistövero on vero, joka perustuu kiinteistön omistukseen ja se on maksettava vuosittain. Kiinteistövero otettiin käyttöön vuonna 1993, jolloin se korvasi asuntotulon verotuksen, kiinteistöjen hankintaverotuksen, katumaksun ja manttaalimaksun. Kiinteistövero maksetaan veronsaajille, joita ovat kunnat. Kiinteistövero koskettaa rakennuksia ja maata. Kuitenkin Maa- ja metsätalousmaat ja

vesialueet, ovat jätetty kiinteistövero piirin ulkopuolelle, mutta maatilojen rakennukset kuitenkin kuuluvat. Kiinteistövero on vähennyskelpoinen tuloverotuksessa, silloin kun kiinteistöä on käytetty tulonhankinnassa. Verovelvollisena kiinteistöverotuksessa toimii kiinteistön omistaja. Kuntien ei tarvitse maksaa kiinteistöveroa omilla alueillaan sijaitsevista kiinteistöistä. (Valtiovarainministeriö.)

Kiinteistöveron maksaminen määrätään sille, jonka omistuksessa kiinteistö on kalenterivuoden alussa, eli ensimmäinen päivä tammikuuta. Kiinteistön hallintaoikeuden haltija rinnastetaan omistajaan, koska kyseessä on omistajan veroinen haltija. Esimerkkinä omistajan veroisesta haltijasta on henkilö, joka on hallintaoikeustestamentilla saanut oikeuden kuolinpesään kuuluvan kiinteistön hallinnasta. Lahjoittajan, joka lahjoittaa kiinteistön pitäen hallintaoikeuden itsellään, rinnastetaan omistajaan. (Veronmaksajat 2024.)

Kiinteistön omistuksen vaihtuessa on myyjän lisäksi myös uusi omistaja vastuussa kaupantekovuoden kiinteistöverosta. Verohallinto ei jaa kiinteistöveroa myyjän ja ostajan kesken, riippumatta siitä mitä kauppakirjassa on sovittu. Verottaja toimittaa kiinteistöveropäätöksen aina vuoden alussa omistajaksi merkitylle henkilölle. Kaupan osapuolet voivat keskenään sopia, miten hoitavat veron maksamisen. (Veronmaksajat 2024.)

Kunta päättää kiinteistöveroprosentin. Kunnan kiinteistöveroprosentista on päättämässä vuosittain kunnanvaltuusto lain sallimien vaihteluvälien puitteissa. Maapohjalle vahvistetaan oma yleinen veroprosentti vuodesta 2024, joka vaihtelee 1,3–2,0 prosentin välillä. Rakennuksilla on myös oma yleinen veroprosentti, jota mukautetaan esimerkiksi elinkeinotoimintaa liittyviin teollisuus-, toimisto-, konttori-, ja varastorakennuksiin, julkisiin rakennuksiin, sairaaloihin, kirkkoihin sekä maatalouden tuotantorakennuksiin. (Veronmaksajat 2024.)

4.3 Asuntolainan korkojen vähennysoikeus verotuksessa

Oman vakituisen asunnon hankintaan otetusta lainasta ei voida vähentää asuntolainan korkoja verotuksessa. Muutos vähennyksen poistamiseen tuli

01.01.2023 alkaen. Sama asia pätee myös asunnon peruskorjausta varten otetuista lainan koroista. Esitäytetystä veroilmoituksesta näkyy asuntolainan korot, mutta niitä ei enää voida vähentää. Tulohankkimisvelasta voidaan ainoastaan vähentää korot. Tulohankkimisvelalla tarkoitetaan sitä, kun velka on otettu tulon hankkimista varten. Esimerkki tilanne, kun lainalla on ostettu sijoitusasunto, josta saadaan vuokratuloa. (Vero 2024b.)

Vuosi	Koroista vähennyskelpoisia	Vähennyksestä saatava hyöty
2021	10 %	3 %
2022	5 %	1,50 %
2023	-	-

Kuvio 4. Asuntolainan korkovähennyksen kehitys vuosina 2021–2023 (Veronmaksajat 2023).

Kuviosta 4 nähdään asuntolainan korkovähennyksen kehitys vuosina 2021–2023. Vuonna 2021 koroista 10% oli vähennyskelpoisia. Vain omasta velasta maksetut korot voi vähentää asuntolainan korkoina. Omassa verotuksessa ei voi vähentää yhtiövastikkeen yhteydessä maksettavaa yhtiölainan korkoa. Vuoden 2022 vähennyskelpoisista koroista 5% on ollut vähennyskelpoista, mutta vähennyksestä saatu rahallinen etuus oli kuitenkin pienempi. Vähennyksestä saatu hyvitys oli vain osa vähennyskelpoisista koroista. Yleisesti asuntolainan korkojen vähentäminen on tapahtunut palkkatulojen verosta, jota kutsutaan alijäämähyvitykseksi. 2022 vuonna alijäämähyvityksen määrä oli 1,5 prosenttia koroista, joita oli maksettu. Vuonna 2023 vähennyskelpoisia korkoja ei enää ole eikä näin ollen myöskään vähennyksestä saatavaa hyötyä. (Veronmaksajat 2023.)

Alijäämähyvitys on verohallinnon automaattisesti tekemä vähennys ansiotulojen verosta, jos siihen ollaan oikeutettuja (Vero 2024a). Alijäämähyvitys on tarkoitettu käytettäväksi asuntolainassa korkojen vähentämiseen, mikäli asuntovelallisella ei ole riittävästi pääomatuloja. Ensisijainen vähennys asuntolainan koroista

katsotaan pääomatuloista ja korkovähennyksestä koituva hyöty vaihtelee pääomatuloveroprosentin määrästä riippuen. Asuntolainojen verovähennyksiä on muutettu, mutta silti ensiasuntoon otetun lainan korkovähennys on ollut suurempi kuin muissa asuntolainoissa, mikäli korot katsotaan alijäämähyvityksinä. 2022 vuonna ensiasunnon ostajalla oli vähennyskelpoista 5 prosenttia asuntolainan koroista ja vähennyksestä saatu hyöty oli 1,6 prosenttia maksetuista koroista. (Veronmaksajat 2023.)

5 Asuntokauppa

Tässä luvussa käydään läpi, mitä kaikkea tulee ottaa huomioon asuntokauppaa tehdessä. Asuntokaupassa kiinteistövälittäjä on ammattilainen, jonka tehtävänä on suojata kuluttajaa ja tuoda turvaa asuntokaupan tekemiseen. Kiinteistövälittäjän tulee hoitaa asuntokaupat ammattitaitoisesti ja ottaa huomioon niin toimeksiantajan kuin vastapuolenkin edut. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto.)

5.1 Kiinteistövälittäjän rooli asuntokaupassa

Kiinteistövälittäjän tulee olla huolellinen, toimia hyvän välitystavan mukaisesti ja huomioida myyjän sekä ostajan etu. Välittäjän tekemän työn tulee vastata markkinoinnissa esitettyjä tietoja. Välitystehtävän hoitaminen virheellisesti voi johtaa vahingonkorvausvastuuseen. Kiinteistövälittäjän tulee tehdä asunnon välitystyö pätevästi, huomioiden huolellisuus sekä kauppojen molempien osapuolien edut. Välittäjän tulee selontekovelvollisuuden takia luovuttaa myyjälle ja ostajalle kaikki tiedot, joilla voi olla vaikutusta kaupanteosta päättämiseen myytävästä kohteesta. Vahingonkorvausvastuu perustuu yleensä välittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyömiseen. (KKV b.)

Kiinteistövälittäjälle kohdistuva vastuu pohjautuu välityslakiin, joka perustuu kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitykseen. Välittäjän tulee myös noudattaa kiinteistönvälitysalan keskusliiton julkaisemia hyvän välitystavan määräyksiä. Kiinteistövälittäjän tulee selvittää asunnon rakennuslupaan ja omistukseen liitty-

vät asiat. Välittäjän vastuulla on myös tiedostaa lupatilanne ja onko lopputarkastusta tehty. Asunnon omistuksen selvittäminen kuuluu myös välittäjän tehtäviin, varsinkin silloin, kun kuolinpesän asuntoa myydään. (Kiinteistölakimies.)

Välitysliikkeen tulee hankkia myytävää asuntoa koskevat asiakirjat, kuten lainhuutotodistus, ote kiinteistörekisteristä ja rasitustodistus. Mikäli kiinteistöön kohdistuu velkakirjoja, nämä on ilmoitettu rasitustodistuksessa. Myyjän tulee siirtää ostajalle lainoittamattomat velkakirjat kaupan teon aikana. Tilanteessa, jossa välitysliike epäilee saatuja tietoja virheellisiksi tai puutteellisiksi, välitysliikkeen tulee varmistaa tiedon oikeellisuudesta sekä oikaistava ostajalle mahdollinen väärä tai puutteellinen tieto. (Kiinteistölakimies.)

Osakehuoneisto kaupassa kiinteistövälittäjän tulee hankkia muun muassa selvitys, josta selviää osakkeiden omistusoikeudet sekä niiden mahdolliset panttaukset. Välittäjän tulee myös näyttää asiakirja, jossa osoitetaan välitysliikkeelle oikeus ottaa vastaan toimeksiantajalle suunnattuja rahamaksuja. (Kiinteistölakimies.)

Asunnon myyjä ja välitysliike tekee keskenään yleensä välitystoimeksiantosopimuksen. Välittäjän täytyy antaa asunnon myyjälle kaikki tiedot, jotka voivat vaikuttaa toimeksiantosopimuksen tekemiseen tai kaupasta tehtävään päätökseen. Tiedot voi liittyä esimerkiksi myytävän asunnon hinta-arvioon, myyntiaikatauluun tai luovutusvoittoveroseuraamuksiin. Välittäjän suoritus on virheellinen, mikäli se ei vastaa laissa määrättyjä vaatimuksia tai tehtyä toimeksiantosopimusta. (KKV b.)

Toimeksiantajan vastapuoleksi osoittautuu yleensä asunnon ostaja. Välittäjän tulee luovuttaa ostajalle kaikki tiedot välitettävästä kohteesta, jos ne voivat vaikuttaa kaupan tekemiseen. Ostajalla on oikeus saada välitysfirmalta korvaus vahingosta, joka on virheellisen menettelyn takia aiheutunut. (KKV b.)

5.2 Asunto-osakkeen kauppa

Osakehuoneistoja yleensä ovat kerrostalo- ja rivitalohuoneistot. Osakehuoneistoa koskevat kaupat tehdään yleisesti kirjallisella ja vapaamuotoisella kauppakirjalla, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat kauppaa tehdessä. Osakehuoneisto kauppa on vapaamuotoinen ja esimerkiksi sähköpostiviestillä tai jopa suullisestikin voidaan sopia sitovasta osakehuoneiston myynnistä. Osakehuoneistoja ei olla laissa lähdetty erittelemään rivitaloihin, kerrostaloihin, paritaloihin, omalla tontilla tai vuokratontilla oleviin huoneistoihin, vaan kaikkia osakehuoneistojen myyntiä koskee sama vapaamuotoinen sopimus. (Kotilaki.)

Osakehuoneistoa myydessä omistajaa vaihtavat huoneistoa koskevat osakekirjat, jotka antavat oikeuden omistajalle huoneiston hallinnasta, kuten vaikka kerrostaloasunnosta. Osakekirjat ovat perinteiseen tapaan olleet paperisia ja niitä on säilytetty pankissa panttina asuntolainasta. Osakekirjoja on voitu myös säilyttää kotona esimerkiksi pöydän laatikossa, mikäli asuntolainaa ei ole ollut. Osakekirjojen ollessa paperisia tulee kaupasta kertoa taloyhtiölle, joka merkitsee kaupan huoneistorekisteriinsä. Taloyhtiön tulee kertoa ostajaehdokkaalle kyseisen kaupan kohteena olevan asunnon rekisteriin merkatusta omistajasta, mikäli hän haluaa saada tiedon. (Kotilaki.)

Nykypäivänä uusissa taloyhtiöissä ei ole enää paperisia osakekirjoja, vaan ne ovat sähköisessä muodossa maanmittauslaitoksen palvelussa. Kaikki vanhat osakekirjat, jotka ovat paperisessa muodossa, on tullut muuttaa sähköisiksi viimeistään 2022 jälkeen tapahtuvissa kaupoissa, koska kaikki osakehuoneisto kaupat tulee tiedottaa maanmittauslaitoksen palvelussa. (Kotilaki.)

Ennen kaupantekoa osakehuoneiston ostajan on syytä tutustua myytävään kohteeseen ja kysyä myyjältä missä muodossa osakehuoneiston omistajamerkintä on. Mikäli osakehuoneistossa on sähköinen omistajamerkintä, tulisi muistaa tarkistaa osakehuoneistotuloste, joka on mahdollista saada myyjältä. Kauppaa tehdessä on syytä pyytää myyjältä valtakirja yhtiökokoukseen osallistumista

varten, koska kauppakirjaa ei katsota riittäväksi todisteeksi osallistumisoikeudesta. Taloyhtiö katsoo omistajatiedot huoneistotietojärjestelmästä, mutta useampi kuukausi voi mennä omistuksen rekisteröinnissä. (Maanmittauslaitos.)

5.3 Kiinteistökauppa

Kiinteistön määritelmänä on kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkitty maa- tai vesialueen omistuksen yksikkö. Kiinteistöön katsotaan sisältyvän kiinteistöllä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennelmat ja kiinteät laitteet. Kiinteistöiksi katsotaan muun muassa omakoti- ja erillistalot, pois lukien asunto-osakemuotoiset. Lisäksi maa- ja metsätilat, tontit ja vesialueet luokitellaan kiinteistöiksi. Esisopimuksen ja varsinaisen kauppakirjan pitää olla julkisen kaupanvahvistajan hyväksymiä. Julkinen kaupanvahvistaja tarkastaa myös osapuolten henkilöllisyydet ja kiinteistön omistukseen liittyvät tiedot. Suomessa toimivista kaupanvahvistajista löytyy tiedot maanmittauslaitoksen sivuilta. Käyttämällä sähköistä kiinteistövaihdannan palvelua voi kiinteistökaupan tai esisopimuksen tehdä ilman kaupanvahvistajaa. (Remax a.)

Kiinteistökaupassa ostajan on tärkeää muistaa perehtyä virallisiin asiakirjoihin huolellisesti. Lainhuuto- ja rasitustodistukset on esimerkiksi syytä käydä perusteellisesti läpi ennen kaupantekoa. Myyjä yleensä toimittaa todistukset näistä, mutta ne voi myös tilata suoraan Maanmittauslaitokselta. Todistuksista ilmenee myynnissä olevan kiinteistön kiinteistötunnus. Kiinteistön rasitteista, joita ovat muilla henkilöillä olevat hallintaoikeudet tai veden tai tiealueiden käyttöoikeudet, voi aiheutua ongelmia kiinteistön käytössä sekä myydessä eteenpäin. (Remax a.)

Yksi tärkeimmistä asioista, mitä ostajan kannattaa selvittää on rakennusoikeus. Jäljellä olevasta rakennusoikeudesta pystyy pyytämään tiedot kiinteistön myyjältä tai kysymällä kaupungin tai kunnan kiinteistövirastolta. Löytyy myös kiinteistöjä, joilla ei ole lainkaan rakennusoikeutta eikä valmista rakennusta. Mikäli tällaisen kiinteistön ostaa, vaikka kesämökin rakennusta varten, rakennusoikeutta tarkastamatta voi tästä koitua ikäviä komplikaatioita. (Remax a.)

Myyjän velvollisuudet kiinteistön kuntoon liittyen ilmenevät Maakaaren 2 luvun 17 pykälän säännöksestä, joka koskee laatuvirhettä. Myyjän tulee kertoa kaikki tiedossaan olevat asiat koskien rakennuksen kuntoa. Mikäli myyjä jättää jonkin tiedossaan olevan asian ilmoittamatta tai kertoo rakennuksen kunnosta osittaista tietoa, on tällöin kysymys myyjän tiedonantovirheestä. Tiedonantovirhe voi johtaa myyjälle taloudellisesti huomattavia lisäseuraamuksia. Myyjä voi joutua tiedonantovirheen takia kaupan purkamisen lisäksi maksamaan vahingonkorvauksia ostajalle. Korvauksia voivat olla muun muassa mahdolliset pilalle menneet irtaimistot ja sijaisasumiskustannukset. (Herkulex.fi.)

Ostajan on syytä tutustua huolellisesti kiinteistön kuntoon. Kiinteistön kuntoa selvitetään käymällä katsomassa myytävää kiinteistöä ja tutustumalla asiakirjoihin. Sellaiset asiat, jotka olisi pitänyt huomata kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekoa estävät ostajaa myöhemmin vetoamasta laatuvirheeseen. Tässä tarkoitetaan normaalia huolellisen henkilön toimintaa. Teknisiin tai muihin normaalista poikkeaviin toimenpiteisiin ei ostajan tarvitse ruveta. (Herkulex.fi)

5.4 Asuntokaupan osapuolien vastuut

Ostajan tärkein velvollisuus laatuvirheiden osalta on tutustua myytävään asuntoon ja maksaa kauppaehdoissa sovittu kauppahinta myyjälle. Lyhyet maksuviivästykset ja muutokset maksusuunnitelmassa ovat harvinaisia, mutta välillä näitäkin tapahtuu ja yleisesti kyseessä on väliaikaisia tapahtumia, jotka selvitetään sovussa maksamalla viivästyskorkoa. Mikäli ostaja jättää maksamatta kauppahinnan kauppakirjassa sovittuun aikaan mennessä, myyjä voi turvautua tuomioistuimeen kauppahinnan perimistä varten. Tuomioistuimessa voidaan myös vaatia kaupan purkamista, mikäli viivästyminen ja ostajan maksamatta jättäminen on olennaista. Tähän pystytään varautumaan myös myyjää suojaavilla kauppaehdoilla. (Kiinteistöriitalakimies 2022b.)

Tuomioistuimen kautta velan perintä on haastavaa ja oikeudenkäynnit vievät paljon aikaa. Osakeasuntokaupassa osakekirjan panttaamista pidetään vakuutena sellaisissa tilanteessa, jossa ostajalla ei ole mahdollista maksaa koko

kauppahintaa. Kyseisessä tilanteessa osakekirja on mahdollista myydä kauppahintavelan kuittaamiseksi kauppakirjan ehtoja noudattaen. Kiinteistö kaupassa tällainen ei onnistu yhtä vaivattomasti. Kiinteistön panttioikeus vaihdetaan rahaksi vapaaehtoisessa kaupassa tai kiinteistön ulosmittauksella. Tuomioistuimesta tarvittavalla päätöksellä ulosmittaus johtaa viralliseen pakkohuutokauppaan. On suositeltavaa yrittää ratkaista maksuviivästys sovinnollisesti, koska tuomioistuinmenettely vie usein aikaa ja on samalla kallis prosessi. Yleensä kärsivällisyydellä ja maksamalla viivästyskorot, selviydytään näistä tilanteista parhaiten. (Kiinteistöriitalakimies 2022b.)

Myyjällä on suhteellisen suuri vastuu asuntokaupassa, joten perehtyminen asiaan on tärkeää prosessin alkaessa. Asuntokauppalain mukaan se koskee niin uutta kuin myös käytettyä asuntoa, jonka takia lakiin kannattaa perehtyä etukäteen. Myyjän vastuuseen kuuluu ilmoittaa kaikki tärkeä tieto ja mahdolliset ongelmat asunnosta. Mikäli myyjän luovuttamista tiedoista löytyy virheitä tai puutteita, voidaan vedota siihen, että asunnossa on virhe. Juuri tämän takia on siis tärkeää, että myyjä luovuttaa kaiken oleellisen tiedon koskien asuntoa ennen kauppojen solmimista. Tällöin vältetään mahdolliset yllätykset kaupantekoprosessin aikana. Vaaranvastuu pysyy myyjällä siihen saakka, kunnes hallintaoikeus siirtyy ostajalle. Myyjällä on vaaranvastuu asunnon vahingoittumisesta tai tuhoutumisesta niin kauan, kunnes myyjältä ostajalle siirtyy asunnon hallintaoikeus. Kauppakirjassa on määritelty asunnon hallintaoikeuden siirtymisestä. (Remax b.)

Mikäli asunnossa ilmenisi virheitä, tulee ostajan reklamoida niistä maltillisessa ajassa virheen huomaamisen jälkeen. Tarkasti ei ole määritelty maltillista aikaa, mutta oikeustapauksissa katsotaan sen olevan noin 4–5 kuukautta siitä, kun virhe on havaittu. Usein löydetyn virheen vahvistaminen ja tutkiminen tarvitsee ulkopuoliselta asiantuntijalta selvittelyä tai lausuntoa, siitä syystä ilmoitusaika on näin pitkä. Ostaja ei pysty vaatimaan myyjää hoitamaan virhettä kuntoon, vaan yleensä virhe hyvitetään alentamalla hintaa. Asunnon ostajan tulee tehdä hyvitysvaatimus, josta käy ilmi virhe, josta puhutaan sekä paljonko vaaditaan rahaa.

Alennetun hinnan summat vaihtelevat eri tapauksissa, mutta Kilpailu- ja kuluttajaviraston kehotuksen mukaan hinnanalennuksen tulisi olla realistinen. (Remax b.)

6 Päätäntö

Työn tarkoituksena oli luoda kattava tietopaketti ensiasunnon ostamisesta ja siihen liittyvistä ajankohtaisista seikoista, jotka tulisi ottaa huomioon ostettaessa asuntoa. Ensiasunnon ostoprosessi pitää sisällään paljon asioita, jotka ovat tärkeitä tiedostaa ennen asunnon ostamista ja juuri siitä syystä halusinkin laatia opinnäytetyön ensiasunnon ostamisesta. Tarkoituksena oli perehtyä ensiasunnon ostoprosessiin, ensiasuntoon säästämiseen, siihen liittyvään verotukseen, eri lainamuotoihin sekä asuntokaupan eri osa-alueisiin niin ostajan kuin myös myyjän kannalta.

Ennen ensiasunnon ostamista tulee kartoittaa oma taloudellinen tilanne, eli henkilökohtaiset tulot, menot ja säästöt. Taloudellisen tilanteen kartoittaminen on tärkeää, jotta tiedostetaan minkä verran ollaan valmiita maksamaan lainaa takaisin tulevaisuudessa. Kun kartoitetaan taloudellista tilannetta, on myös hyvä miettiä, minkälaista asuntoa ollaan etsimässä. Tässä tilanteessa haaveiden listaaminen voi auttaa. Kun talouden tilanne ja haaveet ovat selvitetty, voi harkita ajan varaamista pankista lainaneuvotteluja varten.

Ensiasunnon ostamiseen löytyy eri laina vaihtoehtoja, joita ovat tavallinen asuntolaina ja ASP-laina. ASP-laina on suunnattu ensiasunnon ostajille. Henkilöllä, jolla on ollut omistuksessa asunnosta 50 prosenttia tai enemmän, ei ole näin ollen oikeutta ASP-lainaan. Suomen valtio tukee ASP-säästäjiä, jolloin ASP-järjestelmä on asuntosäästöpalkkiolakiin perustuva järjestelmä. ASP-laina sisältää korkotukilainan enimmäismäärän, joka vaihtelee eri alueittain. Tämä tarkoittaa sitä, ettei lainaa voi saada niin paljon kuin haluaa, vaan sille on maksimimäärä. Tavallinen asuntolaina eroaa ASP-lainasta siten, että tavalliseen asuntolainaan on oikeutettu henkilö, joka on omistanut asunnon aikaisemminkin. Ostettava

asunto toimii yleensä pääasiallisena lainan vakuutena. Asuntolainaa ottaessa voi myös valita itselleen parhaan takaisinmaksuajan.

Varainsiirtoverovapaus poistui ensiasunnon ostajilta 1.1.2024 lähtien. Tämä tarkoittaa sitä, että nykyään myös ensiasunnon ostajat ovat velvollisia maksamaan varainsiirtoveron asunnon oston yhteydessä. Kiinteistöveroa puolestaan maksetaan kiinteistön omistuksen takia ja se tulee maksaa vuosittain. Kiinteistövero maksetaan veronsaajille, joita ovat kunnat. Asuntolainaan kuuluvia korkoja ei voida vähentää verotuksessa. Ennen vuotta 2023 tämä oli vielä mahdollista, mutta muutos vähennyksen poistamiseen astui voimaan 1.1.2023 alkaen.

Kiinteistönvälittäjän työn tulee olla samaa tasoa, kuin markkinoinnissa esitettyjen tietojen. Välittäjän tulee ottaa työssä huomioon molempien osapuolien edut. Välittäjällä on myös omat vastuunsa, jotka ovat laissa säädelty. Osakehuoneistokaupassa kaupan kohteina ovat yleensä kerrostalo- ja rivitalohuoneistot. Osakehuoneisto kaupat tehdään melkeinpä aina, joko kirjallisella tai vapaamuotoisella kauppakirjalla, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat. Kiinteistökaupan kohteen määritelmänä on kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkitty maa- tai vesialueen omistuksen yksikkö. Esisopimuksen ja varsinaisen kauppakirjan tulee olla julkisen kaupanvahvistajan hyväksymiä.

Ostajan vastuulla asuntokaupassa on tutustua laatuvirheiden osalta myytävään asuntoon ja maksaa kauppaehdoissa sovittu kauppahinta myyjälle. Ostajan jättäessä maksamatta asunnon kauppahinnan kauppakirjassa sovitussa ajassa oikeuttaa tämä myyjän turvautumaan tuomioistuimeen kauppahinnan perimistä varten. Myyjän vastuut ovat puolestaan huomattavan suuret, joten perehtyminen asiaan on tärkeää. Asuntokauppalaissa on sanottu tämän koskevan niin uusia kuin myös käytettyjä asuntoja, jonka takia on hyvä perehtyä asiaan etukäteen. Myyjän vastuulla on ilmoittaa kaikki oleellinen tieto ja mahdolliset ongelmat myytävästä asunnosta.

Opinnäytetyöprosessi oli mielenkiintoinen ja todella opettavainen. Aihe oli kiinnostava ja oli innostavaa kirjoittaa itseäni ajankohtaisesti kiinnostavasta aiheesta. Työ opetti minulle paljon ensiasunnon ostamisen prosessista, joka tulee olemaan lähitulevaisuudessa omassa elämässäni tärkeässä roolissa, sillä olen itse ostamassa asuntoa. Uskon opinnäytetyöni olevan hyödyllinen ja opettavainen myös jokaiselle uudelle ensiasunnon ostajalle, koska opinnäytetyö perehtyy ensiasunnon ostamisen prosessiin alusta loppuun saakka.

Toteutin opinnäytetyön laadullisena tutkimuksena ilman toimeksiantajaa. Työtä kirjoittaessa tutkin jatkuvasti ajankohtaisia verkkosivuja ja uutisia. Työssäni erilaiset kuviot selkeyttävät ja auttavat havainnoimaan kerrottua asiaa. Lähteinä käytin pääosin pankkien verkkosivuja, verohallinnon verkkosivuja, kiinteistönvälitys firmojen verkkosivuja, ammattikirjallisuutta ja lehtiartikkeleita.

Opinnäytetyön tekeminen sujui omasta mielestäni kokonaisuudessaan hyvin ja sujuvasti. Minulla oli riittävästi aikaa kirjoittaa opinnäytetyötä. Työni aihe oli kiinnostava, jonka takia myös motivaatio ja mielenkiinto työhön pysyi yllä alusta loppuun saakka. Haasteena oli aloittaa työn kirjoittaminen ja työn rajaaminen. Päätin rajata työn koskemaan yksittäistä ensiasunnon ostajaa. Pysyin mielestäni hyvin alkuperäisessä suunnitelmassa ja aikataulussa, pieniä muutoksia lukuun ottamatta.

Haasteena oli myös löytää monipuolisesti luotettavia lähteitä opinnäytetyöhön. Internetistä löytyi useita eri lähteitä, mutta niitä tulkitessa lähdekriittisyys oli tärkeässä roolissa, jotta sain karsittua epäluotettavat lähteet pois. Onnistuin mielestäni tekemään kattavan ja helppolukuisen opinnäytetyön ensiasunnon ostajalle.

Lähteet

Aktia. Mitä eri korkovaihtoehdot tarkoittavat? https://www.aktia.fi/fi/usein-kysytyt-kysymykset/kategoria/lainat/muutokset-lainoihin/mita-eri-korkovaihtoehdot-tarkoittavat. Viitattu 2.1.2024.

Asuntolaina 2023. Erilaiset asumismuodot. Päivitetty 26.12.2023. https://asuntolaina.co/oppaat/asunnon-ostaminen/erilaiset-asumismuodot/. Viitattu 28.12.2023.

Bo. Ensiasunnon ostaminen. https://bo.fi/tietoa-asunnon-ostamisesta/ensiasunnon-ostaminen/#millainen. Viitattu 8.12.2023.

Credigo. Asuntolaina ja mitä siinä pitää huomioida. https://www.credigo.fi/sanakirja/asuntolaina/. Viitattu 9.1.2024.

Danske Bank a. Ensiasunnon ostajan opas. https://danskebank.fi/sinulle/elamantilanteeni/asuntokaupoilla/ensiasunto#accordion-0-item-3. Viitattu 7.11.2023.

Danske Bank b. Miten saan asuntolainaa ja mitä ovat lainanvakuudet. https://danskebank.fi/sinulle/elamantilanteeni/asuntokaupoilla/asunnon-osto/askelmerkit/miten-saan-asuntolainaa-ja-mita-ovat-lainan-vakuudet. Viitattu 12.1.2024.

Danske Bank c. Omaan asuntoon säästäminen - milloin kannattaa aloittaa ja miten säästää? https://danskebank.fi/sinulle/elamantilanteeni/asuntokaupoilla/asunnon-osto/askelmerkit/omaan-asuntoon-saastaminen-milloin-kannattaa-aloittaa-ja-miten-saastaa. Viitattu 7.11.2023.

Garantia. Garantia-Vakuus omaan asuntoon. https://www.garantia.fi/garantia-vakuus/garantia-vakuus-omistusasujalle/. Viitattu 28.2.2024.

Handelsbanken. Asuntolainan vakuudet. https://www.handelsbanken.fi/fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuntolaina/asuntolainan-vakuudet. Viitattu 11.1.2024.

Herkulex.fi. Eväitä onnistuneeseen kiinteistökauppaan. https://herkulex.fi/evaita-onnistuneeseen-kiinteistokauppaan/. Viitattu 15.3.2024.

Kiinteistölakimies. Kiinteistövälittäjän vastuu asunto- ja kiinteistökaupassa. https://kiinteistolakimies.fi/artikkelit/kiinteistovalittajan-vastuu/. Viitattu 1.3.2024.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. Kiinteistövälittäjä. https://kiinteistonvalitysala.fi/kiinteistonvalittaja/. Viitattu 22.3.2024.

Kiinteistöriitalakimies 2022a. Asuntokaupan verotus. Päivitetty 22.8.2022. https://www.kiinteistoriitalakimies.fi/artikkelit/verotus/. Viitattu 29.2.2024.

Kiinteistöriitalakimies 2022b. Osapuolten vastuut. Päivitetty 18.8.2022. https://www.kiinteistoriitalakimies.fi/artikkelit/vastuu/. Viitattu 19.3.2024.

KKV a. Asuntolaina. https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/asuntolaina/. Viitattu 26.3.2024.

KKV b. Kiinteistövälittäjän vastuu. https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/kiinteistonvalitys/kiinteistonvalittajan-vastuu/. Viitattu 29.2.2024.

Kotilaki. Asunto-osakkeen ostajan ja myyjän muistilista. https://www.kotilaki.fi/lakitietokirjasto/osakehuoneiston-ostaminen-omistaminen-ja-myyminen/. Viitattu 5.3.2024.

Lisko, Eeva-Maria 2023. Ole askel edellä - kokeneen välittäjän 5 vinkkiä etenkin ensiasunnon ostajille. OP Media 15.5.2023. https://www.op-media.fi/op-tampere/5-vinkkia-asunnonostajalle/. Viitattu 28.3.2024.

Maanmittauslaitos. Osakehuoneiston ostajan muistilista. https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asuntokauppa/ostajan-muistilista. Viitattu 7.3.2024.

Manninen, Olli 2020. Asuntolainan vakuudet – Tiedätkö eri vaihtoehdot? OP Media 2.12.2020. https://www.op-media.fi/asunnon-osto/asuntolainan-vakuudet-tiedatko-eri-vaihtoehdot/. Viitattu 3.3.2024.

Nordea a. Asuntolainan korko. https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-korko.html. Viitattu 28.2.2024.

Nordea b. Asuntolainan lyhennystavat. https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html. Viitattu 30.1.2024.

Nordea c. Korkosuojaus. https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/korkosuojaukset.html. Viitattu 29.2.2024.

Nordea d. Rahastosijoittaminen ja -säästäminen. https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/saastaminen-sijoittaminen/rahastot/. Viitattu 25.4.2024.

Oikotie 2022. Sopivan asumismuodon valitseminen- Muista nämä. Päivitetty 10.5.2022. https://asunnot.oikotie.fi/artikkelit/asunto/ostaminen/sopivan-asumismuodon-valitseminen-muista-nama/. Viitattu 8.4.2024.

Ojasalo, Katri & Moilanen, Teemu & Ritalahti, Jarmo 2014. Kehittämistyön menetelmät. Uudenlaista osaamista liiketoimintaan. 3. uud. painos. Sanoma Pro, Helsinki.

OP a. ASP-laina. https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asp-laina. Viitattu 5.1.2024.

OP b. ASP-tili. https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/paivittaiset/tilit/asp-tili. Viitattu 24.11.2023.

OP c. Euribor ja muut viitekorot. https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor. Viitattu 27.2.2024.

OP d. Korkokatto. https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korko-katto. Viitattu 4.4.2024.

OP e. Muuttuva annuiteetti ja muut lainan lyhennystavat. https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/muuttuva-annuiteetti-ja-muut-lainan-lyhennystavat. Viitattu 1.2.2024.

POP Pankki. Usein kysyttyjä kysymyksiä – Lainat ja luotot. https://www.pop-pankki.fi/pop-pankki/asiakaspalvelu/ukk/ukk-lainat-ja-luotot/voiko-asp-asunnon-vuokrata. Viitattu 27.4.2024.

Remax a. Kiinteistökauppa – muista nämä asiat myydessäsi tai ostaessasi kiinteistöä. https://remax.fi/kiinteistokauppa-muista-nama-asiat-myydessasi-tai-ostaessasi-kiinteistoa/. Viitattu 12.3.2024.

Remax b. Mitkä ovat myyjän vastuut asuntokaupassa? https://remax.fi/mitka-ovat-myyjan-vastuut-asuntokaupassa/. Viitattu 20.3.2024.

Summarum. Hae asuntolainaa oikein. https://www.summarum.fi/asunto-laina/hae-asuntolainaa-oikein/. Viitattu 14.12.2023.

Säästöpankki a. ASP-tili ja asuntosäästäminen ensiasuntoon. https://www.saastopankki.fi/fi-fi/tilit-kortit-ja-maksaminen/tilit/asp-tili. Viitattu 26.4.2024.

Säästöpankki b. Asuntolaina – kysy ajoissa tarjous. https://www.saasto-pankki.fi/fi-fi/lainat/asuntolaina?utm_source=google&utm_me-dium=cpc&utm_campaign=Taktinen_Saastopankkiliitto_Prospektointi_Asunto-laina&utm_term=Decba646&utm_content=Asunto-laina&gad_source=1&gclid=CjwKCAiA-vOsBhAAEi-wAIWR0TQLZGxvaVtiSfmGI6VxokorpVD5Xn3AAmi1nTfvz4EPk9A5eqXWg7BoC-osQAvD_BwE. Viitattu 22.1.2024.

Säästöpankki c. Asuntolainan kilpailutus kannattaa. https://www.saasto-pankki.fi/fi-fi/asiakaspalvelu/vinkit/koti-asuminen-ja-arki/lainan-kilpailutus-kannattaa?gad_source=1&gclid=CjwKCAiA-P-rBhBEEiwAQEXhH8e-uFUZJXyrBnikspG8nrEW-mgCkiR6rYqO6HxeuCKgQTRFE_MS4wRoCsWAQAvD_BwE. Viitattu 18.12.2023.

S-Pankki. Ensiasunnon ostajan ABC. https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/s-asuntolaina/ensiasunnon-ostajalle/. Viitattu 28.3.2024.

Valtionkonttori a. ASP-säästäminen ja ASP-laina. https://www.valtiokont-tori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saas-taminen. Viitattu 18.12.2023.

Valtionkonttori b. Asuntolainan valtiontakaus. https://www.valtiokonttori.fi/palve-lut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asuntolainan-valtiontakaus/. Viitattu 18.1.2024.

Valtiovarainministeriö. Kiinteistöverotus. https://vm.fi/verotus/kiinteistoverotus. Viitattu 21.2.2024.

Vero 2024a. Alijäämähyvitys – Verohallinto tekee vähennyksen puolestasi. Päivitetty 1.1.2024. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/velat_ja_korot/alijaamahyvity/#:~:text=Alijäämähyvitys%20on%20vähennys%2C%20jonka%20Verohallinto,vähennykset%20ovat%20suuremmat%20kuin%20pääomatulosi. Viitattu 5.3.2024.

Vero 2024b. Asuntolainan korkovähennys. Päivitetty 20.2.2024. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/. Viitattu 27.2.2024.

Vero 2024c. Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. Päivitetty 1.1.2024. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/. Viitattu 1.2.2024.

Vero 2024d. Varainsiirtovero. Päivitetty 17.1.2024. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/. Viitattu 1.2.2024.

Veronmaksajat 2023. Asuntolainan korko. Päivitetty 4.1.2023. https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/asuminen-ja-auto/asuntolaina-ja-korot/asuntolainan-korko/#371735eb. Viitattu 25.3.2024.

Veronmaksajat 2024. Kiinteistövero. Päivitetty 2.1.2024. https://www.veronmaksajat.fi/neuvot/henkiloverotus/asuminen-ja-auto/kiinteistovero/kiinteistovero/#371735eb. Viitattu 21.2.2024.

YIT. Uuden asunnon varainsiirtovero. https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asunnon-osto/rahoitus/varainsiirtovero. Viitattu 2.2.2024.

Ympäristöministeriö. ASP-säästäminen ensiasunnon ostajalle. https://ym.fi/asp-saastaminen-ensiasunnon-ostajalle. Viitattu 2.1.2024.