

Minna Kupari

ASUNTOSIJOITTAMISEN VEROTUS

**Opinnäytetyö
CENTRIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutus
Toukokuu 2024**



TIIVISTELMÄ OPINNÄYTETYÖSTÄ

Centria-ammattikorkeakoulu	Aika Toukokuu 2024	Tekijä/tekijät Minna Kupari
Koulutus Liiketalouden koulutus	<input checked="" type="checkbox"/> AMK <input type="checkbox"/> YAMK	
Työn nimi ASUNTOSIJOITTAMISEN VEROTUS		
Työn ohjaaja Pia Ylitalo	Sivumäärä 32	
Työelämäohjaaja		
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoitus oli tuoda selkeää tietoa asuntosijoittamisen aloittamisesta sekä asuntosijoittamisen verotuksesta aloittelevalle sijoittajalle. Työn tutkimuksen tarkoitus oli vastata kysymyksiin, kuinka aloittaa asuntosijoittaminen ja mitä asuntosijoittamista verotetaan sekä mitä vähennyksiä verotuksessa voi tehdä. Työ on toteutettu tutkimuksellista menetelmää käyttäen ja työn lähteinä on käytetty alan kirjallisuutta, Verohallinnon ohjeistuksia sekä internetlähteitä.</p> <p>Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsiteltiin sijoitusasunnon valintaa, rahoitusta, riskejä sekä sijoitusasunnon tuottoja ja kannattavuutta. Tämän jälkeen työssä tutkittiin asuntosijoittamisen verotusta esimerkkien avulla asunnon hankinnasta myyntitilanteeseen saakka.</p> <p>Opinnäytetyössä kävi ilmi, että nykyisellä korkotasolla aloittavan asuntosijoittajan tulee perehtyä sijoittamiseen huolellisesti sekä tehdä itselleen realistiset tuotto- ja kannattavuuslaskelmat. Verotuksen osalta sijoittajalla on mahdollisuus vaikuttaa sijoitustensa verotuksiin erilaisten vähennyksien avulla.</p>		
Asiasanat Asuminen, asuntosijoittaminen, asuntosijoittaja, pääomatulo, sijoitusasuntolaina, verotus		

ABSTRACT

Centria University of Applied Sciences	Date May 2024	Author Minna Kupari
Degree programme Bachelor of business administration		
Name of thesis TAXATION OF HOUSING INVESTMENT		
Centria supervisor Pia Ylitalo	Pages 32	
Instructor representing commissioning institution or company		
<p>The purpose of this thesis was to bring information about starting a housing investment and the taxation of house investment to a beginner investor. The purpose of the research was to answer the question of how to start housing investment and how housing investment is taxed as well as what deductions can be made. The thesis has been carried out using an exploratory method and the sources of the work have been literature of the field, the instructions of tax administration and internet sources.</p> <p>In the theory part of the thesis, the purchase of an investment apartment, financing, risk, and the returns and profitability of an investment apartment were investigated. In the seventh chapter, the taxation of apartment was studied using examples the purchase of the apartment to the sale situation.</p> <p>In the thesis, it became clear that at the current interest rate level, a beginner investor should familiarize himself with investing carefully and make realistic cash flow, return and profitability calculations. In terms of taxation, housing investors can have opportunity to influence the taxation of their investments by means of various deductions.</p>		

<p>Key words Capital income, housing, housing investment, housing investor, investment mortgage, taxation</p>
--

TIIVISTELMÄ
ABSTRACT
SISÄLLYS

1 JOHDANTO.....	1
2 MENETELMÄT JA AINEISTOT	3
3 MITEN SUOMALAISET ASUVAT	4
3.1 Vuokramarkkinakatsaus.....	5
3.2 Asuntojen hintakehitys	6
3.3 Vuokramarkkinoiden näkymä vuodelle 2024	7
4 ASUNTOSIJOITTAMISEN ALOITTAMINEN	9
4.1 Asuntosijoittamisen strategiat.....	9
4.2 Sijoitusasunnon valitseminen.....	10
4.3 Asuntosijoittamisen tuotto ja kannattavuus.....	10
4.3.1 Kassavirta	10
4.3.2 Vuokratuottoprosentti	11
4.3.3 Oman pääoman tuoton laskeminen.....	12
5 KUINKA RAHOITTAÄ SJOITUSASUNTO.....	14
5.1 Sijoitusasuntolaina	14
5.2 Yhtiölaina.....	15
5.3 Velkavivun hyödyntäminen.....	16
6 RISKIENHALLINTA	18
6.1 Maantieteellinen ja alueellinen riski.....	18
6.2 Hintariski	18
6.3 Korkoriski.....	19
6.4 Vuokralaiseen liittyvät riskit.....	19
6.5 Remontti- ja vastikeriski	20
6.6 Poliittiset riskit	20
7 ASUNTORAHASTOT SJOITUSKOHTEINA	21
8 ASUNTOSIJOITTAMISEN VEROTUS.....	23
7.1 Varainsiirtovero	23
8.1.1 Asunto-osakkeen varainsiirtovero	23
8.1.2 Uudiskohteen varainsiirtovero.....	24
8.1.3 Kiinteistön varainsiirtovero ja lainhuuto.....	24
8.1.4 Omistuksien rekisteröinti	24
8.2 Vuokratulojen verotus ja mitä vähennyksiä verotuksessa voi tehdä	24
8.2.1 Hoito- ja rahoitusvastikkeiden vähennykset	25
8.2.2 Lainan koron vähennykset	25
8.2.3 Remonttikulujen vähennykset	25
8.2.4 Irtaimiston vähennykset	26
8.2.5 Vuokraustoiminnan tappio	26
8.2.6 Esimerkki vuokratuoton verotuksesta	27
8.3 Sijoitusasunnon myynti ja luovutusvoiton verotus	27

9 JOHTOPÄÄTÖKSET	29
-------------------------------	-----------

LÄHTEET	30
----------------------	-----------

KUVIOT

KUVIO 1. Asuntokunnat hallintaperusteen mukaan 2010–2022, lkm.	4
KUVIO 2. Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin – Pk-seutu vs. muu Suomi	5
KUVIO 3. Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hintakehitys.....	6
KUVIO 4. Vuokratuoton laskukaava.....	12
KUVIO 5. Oman pääoman tuoton laskukaava.....	12
KUVIO 6. Esimerkki 100 000 € arvoisen asunnon velkavivusta	15

TAULUKOT

TAULUKKO 1. Alueelliset vanhojen kerrostaloasuntojen hintaennusteet vuodelle 2024	7
TAULUKKO 2. Vapaaehtoisten vuokrien hintaennusteet vuodelle 2024	8
TAULUKKO 3. Kassavirtalaskelma	11
TAULUKKO 4. Kassavirtalaskelma, kun asunto on velaton	11
TAULUKKO 5. Esimerkki 70 000 euron lainan kuukausittaisista maksueristä eri korkotasolla	15
TAULUKKO 6. Isoimmat asuntorahastot 2024	21
TAULUKKO 7. Vuokratuoton verotus esimerkki.....	27
TAULUKKO 8. Asunnon myyntivoiton verotus.....	28

1 JOHDANTO

Asuntosijoittamisen suosio Suomessa on kasvanut useamman vuoden ajan, sijoitusmuotona asuntosijoittamista pidetään vakaana ja turvallisena sijoitusmuotona. Suomen Vuokranantajien kyselyn mukaan tyypillinen asuntosijoittaja on keski-ikäinen ja keskituloinen henkilö, joka omistaa yhdestä kolmeen sijoitusasuntoa. Kyselyn mukaan naisten ja miesten osuus asuntosijoittajina jakaantuu lähes tasan. (Suomen Vuokranantajat 2024a.) Asuntosijoittamisen kiinnostus näkyy, sillä vuonna 2022 yksityishenkilöiden omistamia sijoitusasuntoja oli Suomessa yli 330 000. Yksinkertaisuudessaan asuntosijoittamisen ideana on ostaa asunto ja vuokrata se. Asuntosijoittamisen lähtökohtana on kartuttaa oma varallisuutta, saada lisätuloa eläkepäiville, osa hakee jopa taloudellista riippumattomuutta asuntosijoitusten kautta. Ennen asuntosijoittamisen aloittamista sijoittajan tulisi tunnistaa oma sijoitusstrategiansa sekä tutustua asuntosijoittamiseen kokonaisuudessaan välttääkseen turhat virheet matkalla (Lehtipuu & Uotila 2022, 12, 18–23.)

Suomessa nautittiin poikkeuksellisen pitkään nollakoroista, jotka mahdollistivat asuntosijoittamisen aloittamisen matalalla kynnyksellä. Vuonna 2022 historiallisen nopeasti nousseet korot sekä yleinen kustannustason nousu vaikuttivat asuntojen hintakehitykseen sekä asuntokauppaan, vuoden 2022 joulukuussa välittäjien kautta asuntoja myytiin 40 prosenttia vähemmän vastaavaan aikaan verrattuna. (Suomen vuokranantajat 2023.) Korokojen ja yleisten kulujen noustessa sijoittaja joutuu tarkastelemaan omaa taloudellista tilannettaan erityisen tarkasti, kestääkö oma talous korkojen ja kulujen nousun ilman toimenpiteitä vai tarvitaanko asuntosijoittamisessa esimerkiksi vuokran korotuksia kattamaan näitä kuluja.

Tämän työn tavoite on tuoda aloittelevalle asuntosijoittajalle käytännönläheistä tietoa mitä sijoittajan tulee tietää asuntosijoittamisesta aloittamisesta ja sen verottamisesta. Työn tarkoituksena on vastata kysymyksiin: Kuinka aloittaa asuntosijoittaminen? Miten asuntosijoittamista verotetaan? Mitä vähennyksiä sijoittaja voi tehdä verotuksessa ja miten? Työ on rajattu yksityishenkilönä tehtävän asuntosijoittamisen aloittamiseen ja asuntosijoittamisen verottamiseen. Opinnäytetyön aihe valikoitu omasta mielenkiinnosta asuntosijoittamista kohtaan, asuntosijoittaminen on varteenotettava vaihtoehto tai lisää osake- ja rahastosijoittamisen rinnalle, mikäli itselleen haluaa kartuttaa esimerkiksi lisätuloja tai säästöjä.

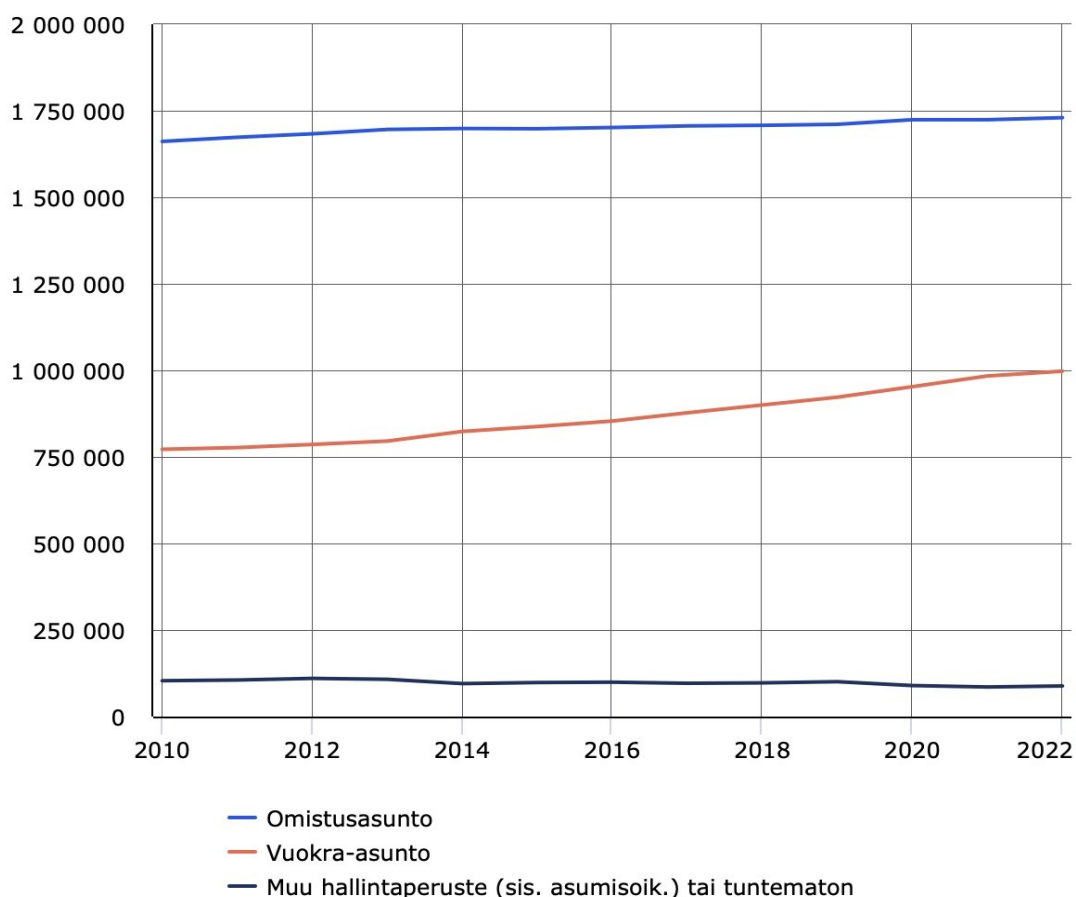
Teoriaosuudessa käydään ensin läpi, miten suomalaiset asuvat ja tämän jälkeen käydään läpi itse asuntosijoittamisen aloittaminen, ostettavan kohteen valinta sekä asuntosijoittamisen kannattavuutta. Neljännessä luvussa tutustutaan eri rahoitusvaihtoehtoihin. Tämän jälkeen käydään vielä läpi riskienhallintaa sekä asunto- ja kiinteistörahastoja sijoituskohteina. Lopuksi seitsemännessä luvussa käydään läpi asuntosijoittamisen verotusta, miten asuntosijoittamista verotetaan sekä tutkitaan mitä vähennyksiä asuntosijoittaja voi verotuksessaan tehdä esimerkkilaskelmien avulla.

2 MENETELMÄT JA AINEISTOT

Opinnäytetyö on toteutettu tutkimusmenetelmällä ilman toimeksiantoa. Alun perin mietin työn toteuttamista oppaan muodossa, mutta esimerkiksi lainsäädäntö ja verotukseen liittyvät asiat ovat ajoittain muuttuvia, jonka vuoksi oppaan elinikä olisi saattanut jäädä lyhyeksi. Tutkimuksen aineistona on käytetty Verohallinnon ohjeistuksia, kirjallisuutena keskeisimpiä lähteitä ovat Unna Lehtipuun ja Tellervo Uotilan 8 tapaa menestyä asuntosijoittajana -kirja (2022), Joonas Oravan ja Olli Turusen Osta, vuokraa ja vaurastu -kirja (2016), Elina Fasoúlasin, Petri Mannisen ja Ville Niirasen Sijoittajan verotus ja vero-suunnittelu -kirja (2019) sekä internetlähteitä, kuten Suomen Vuokranantajien verkkosivut.

3 MITEN SUOMALAISET ASUVAT

Tilastokeskus julkaisee vuosittain erilaisia tilastoja Suomesta, yksi näistä tilastoista käsittelee kuinka suomalaiset asuvat. Tilastokeskuksen tiedotteen mukaan Suomessa asui vuokralla noin 998 000 asuntokuntaa ja noin 1,73 miljoonaa asuntokuntaa asui omistusasunnossa vuoden 2022 lopulla (KUVIO 1.). Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista oli 35 prosenttia, omistusasunnoissa asui 61 prosenttia kaikista asuntokunnista. Noin 3 prosenttia asuntokunnista asui muissa hallintaperusteisissa asunnoissa tai kiinteistöissä kuten asumisoikeusasunnossa. Vuokra-asuminen on erityisen suosittua nuorten aikuisten kohdalla sekä yksinasuvien keskuudessa. Alle 30-vuotiaiden muodostamista asuntokunnista 81 prosenttia asui vuokralla ja yksinasuvista vuokralla asui 51 prosenttia. (Tilastokeskus 2023.)

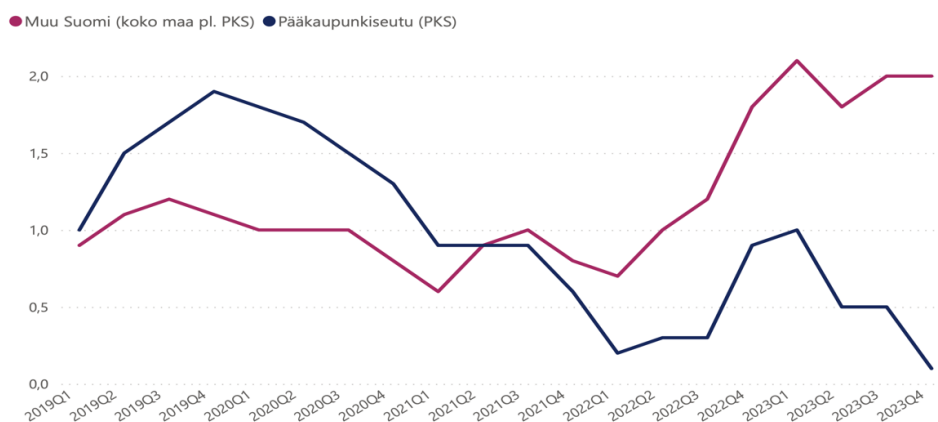


KUVIO 1. Asuntokunnat hallintaperusteen mukaan 2010–2022, lkm (Tilastokeskus 2023)

3.1 Vuokramarkkinakatsaus

Suomen Vuokranantajat ja Vuokraovi.com tuottavat yhteistyössä säännöllisesti vuokramarkkinakatsausta Suomen asuntomarkkinatilanteesta. Maailmanlaajuisen pandemian jälkeen vuokramarkkinat Suomessa ovat palautumassa takaisin pandemiaa edeltävään tilanteeseen ja vuokra-asuntomarkkinoilla on ollut vilkasta. Vuokra-asuntoja on ollut poikkeuksellisen hyvin saatavilla ja pääkaupunkiseudulla vuokra-asunnoista on ollut jopa ylitarjontaa. Pandemian aikana pääkaupunkiseudulla nähty negatiivinen muuttoliike on kääntynyt jälleen positiiviseksi ja muuttoliike kehyskuntiin on laantunut. (Suomen Vuokranantajat 2024b.)

Vuonna 2023 suurinta vuokrannousua vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla nähtiin Oulussa, jossa vuokrat nousivat 2,7 prosenttia, kun koko maan vuokrat nousivat 1,4 prosenttia (KUVIO 2.). Oulun vuokrien kehitystä selittää alueen hyvä työllisyystilanne, erityisesti viestintä- ja informaatioalan työpaikat houkuttelevat kaupunkiin uusia asukkaita. Pääkaupunkiseudulla vuokrien kasvu oli varsin maltillista, vain 0,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudun vuokran kehitykseen vaikuttaa vuokra-asuntojen saatavuus, tarjolle tuli ennätysmäärä uusia vuokra-asuntoja ja tarjonta on myös pysynyt korkealla, vuokralaisella on ollut paljon varaa mistä valita itselleen sopivaa asuntoa. Myös erikokoisten vuokra-asuntojen vuokrissa on tapahtunut muutosta, suurinta kasvua oli viime vuosien tapaan suuremmissa perheasunnoissa. Perheasunnoissa eli kolmioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa vuokrat kasvoivat 1,7 prosenttia kun taas kaksioiden vuokrat nousivat 1,4 prosenttia ja yksiöiden 1,2 prosenttia. Suurempien asuntojen vuokrien kasvua selittää näiden suuri kysyntä. Raketin lailla nousseet korot ja elinkustannukset ovat hillinneet suurempien perheasuntojen ostoa ja vuokralla asumisen on katsottu olevan joustavampaa omistamiseen verrattuna. (Suomen Vuokranantajat 2024b.)

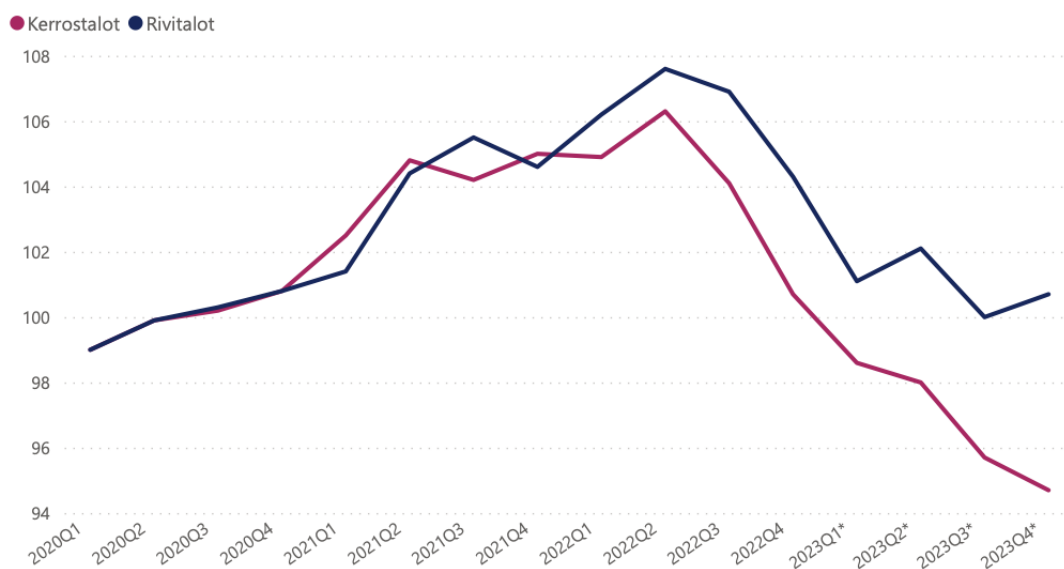


KUVIO 2. Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin – Pk-seutu vs. muu Suomi (Suomen vuokranantajat 2024b)

3.2 Asuntojen hintakehitys

Vuonna 2023 vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat 6,4 prosenttia koko maan hintakehitys huomioon ottaen, vastaavanlainen lasku on nähty viimeksi vuonna 1993. Kerrostalo-asuntojen hinnat laskivat enemmän kuin rivitaloasuntojen hinnat (KUVIO 3.), vaikka kauppamäärissä ei huomattavaa eroa ollut.

Vuonna 2022 nousuun lähtenyt Euribor-korko ja maailmanlaajuinen yleinen hintojen nousu painoivat asuntokauppamääriä ja hintoja laskuun. Kuluttajien luottamus tulevaisuuteen heijastuu myös asuntokaupoilla, epävarmuus korkomarkkinoilla kuten myös omasta taloudesta näkyy siinä, että oman asunnon tai sijoitusasunnon hankintaa lykätään eteenpäin. Trendi näkyy myös Suomen Pankin tilastoissa, asuntolainakanta, joka on ollut kasvussa aina vuodesta 1997 lähtien lähti laskuun vuoden 2022 lopulla, ja on ollut laskusuuntainen koko vuoden 2023. (Suomen Vuokranantajat 2024b.)



KUVIO 3. Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hintakehitys (indeksi 2020=100) – Koko maa (Suomen Vuokranantajat 2024b)

Pellervon taloustutkimuksen uusimman ennusteen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen odotetaan nousevan 0,5 prosenttia koko maan tasolla, mutta alueelliset erot tulevat olemaan isoja (TAULUKKO 1.). Ennusteen mukaan asuntojen hinnat nousisivat Tampereella 2,1 prosenttia, Espoo-Kauniainen alueella 1,7 prosenttia ja Kuopiossa sekä Jyväskylässä noin yhden prosentin verran. Kaupungeista erityisesti Espoo ja Tampere ovat onnistuneet houkuttelemaan uusia asukkaita, ja tämä näkyy myös alueiden asuntojen hintakehityksessä. Helsingissä hintakehitys on jäämässä nollan tuntumaan ja muissa suurissa kaupungeissa kuten Turussa, Vantaalla ja Oulussa hinnat laskevat entisestään. Hinto-

jen kehitystä ja nousua näillä alueilla hillitsee runsas tarjonta uudisasunnoista. Helsingissä hintoja painaa uudisasuntotuotannon lisäksi myös muu markkinoilla oleva asuntokanta ja se, että asuntosijoittajat eivät ole vielä aktivoituneet uudelleen asuntomarkkinoilla. (Uusitalo 2024.)

TAULUKKO 1. Alueelliset vanhojen kerrostaloasuntojen hintaennusteet vuodelle 2024 (Holappa & Lehtinen 2024)

	2023 %	2024e, %
Vantaa	-8,8	-1,1
Lahti	-8,4	0,2
Helsinki	-8,2	0
Espoo-Kauniainen	-7,9	1,7
Tampere	-6,2	2,1
Jyväskylä	-5,9	1
Turku	-5,3	-0,5
Oulu	-5	-2
Kuopio	-2,9	1,3
Koko maa	-7	0,5

3.3 Vuokramarkkinoiden näkymä vuodelle 2024

Edelleen koholla olevat korot, epävarmuus oman ja Suomen taloudellisen tilanteen kehittymisestä näkyy vuokramarkkinoilla vuoden 2024 aikana, kun omistusasunnon ostajat lykkäävät asunnon ostamista eteenpäin ja valitsevat asumismuodokseen vuokra-asumisen. Myös positiivinen muuttoliike erityisesti isompien kaupunkien kohdalla kasvattaa vuokra-asuntojen kysyntää ja sen myötä nostattaa vuokria vuoden 2023 tasosta. Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokriin ennustetaan noin kahden prosentin kasvua koko maan tasolla (TAULUKKO 2.). Vaparaohitteiset vuokrat nousevat kuitenkin varsin maltillisesti, vaikka vuokranantajilla olisikin painetta korottaa vuokria kasvaneiden kustannusten vuoksi. Vuokraovi.com kyselyssä nousi esiin, että vaikka vapaiden vuokra-asuntojen tarjonta on runsas, kokevat uutta asuntoa itselleen etsivät asunnon löytämisen haastavaksi. Vuokra-asumiselta vaaditaan enemmän kuin aiemmin, alueen tulee olla vuokraajalle sopiva ja asunnon kunnon tulee olla hyvä. Vuokralainen odottaa hinnan ja laadun kohtaamista. (Suomen Vuokranantajat 2024b.)

TAULUKKO 2. Vapaa-rahjoitteisten vuokrien hintaennusteet vuodelle 2024 (Holappa & Lehtinen 2024)

	2023 %	2024e, %
Vantaa	1	1,2
Lahti	1,5	1,8
Helsinki	0,4	1,6
Espoo-Kauniainen	0,4	1,4
Tampere	2,2	2,5
Jyväskylä	1,9	2,4
Turku	2,1	2,4
Oulu	2,7	2,8
Kuopio	2	2
Koko maa	1,4	2

4 ASUNTOSIJOITTAMISEN ALOITTAMINEN

Ennen asuntokaupoille suuntaamista tulevan sijoittajan on hyvä pysähtyä ja miettiä omaa sijoitusstrategiaansa ja pohtia mitä sijoittamisella haluaa tavoitella. Kannattaa myös tutustua myynnissä oleviin asuntoihin sekä tehdä alustavia laskelmia, erityisesti kassavirta- ja vuokratuottolaskelmat potentiaalisille sijoituskohteille. Kattavasta sijoitussuunnitelmasta ja huolellisesti tehdyistä laskelmista on apua myös lainaneuvotteluissa pankin kanssa.

4.1 Asuntosijoittamisen strategiat

Asuntosijoittamisessa voidaan hyödyntää erilaisia strategioita ja näiden yhdistelmiä. Yhtä oikeaa tapaa ei ole vaan strategian valinta pohjautuu paljon siihen mitä, sijoittaja tavoittelee, kuinka paljon on valmis panostamaan omaa aikaa ja osaamistaan sekä rahaa sijoittamiselle. Strategian valintaan vaikuttaa myös tavoitellaanko puhtaasti vuokratuottoa vai arvonnousua. (Huhtala 2020; Lehtipuu & Uotila 2022, 66.)

Vuokratuottostrategiassa tavoitellaan nimensä mukaisesti vuokratuottoa. Ajatuksena on, että sijoitusasunnoksi ostettu asunto on vuokralla pitkään, jolloin saadaan tasaista vuokratuottoa ja positiivisen kassavirran avulla lyhennetään sijoitusasuntolainaa ja näin kasvatetaan sijoittajan varallisuutta. Tämä strategia on yleisin ja tunnetuin sijoittajien keskuudessa. Viime vuosina myös kalustettujen asuntojen lyhytaikainen vuokraaminen on vallannut sijaa sijoittajien keskuudessa. Tässä strategiassa kalustettua asuntoa vuokrataan esimerkiksi turisteille Airbnb -sivuston kautta. Kalustetun asunnon vuokrauksessa vuokratuotot voivat nousta perinteistä asunnonvuokrausta korkeammalle, mutta vaatii sijoittajalta enemmän. Asunnon hallinointiin, vuokralaisten opastamiseen sekä siivoukseen menee huomattavasti enemmän aikaa kuin pitkäaikaisen vuokralaisen kanssa. Myös hiljaiset kaudet on syytä huomioida tässä strategiassa. Arvonnousuun keskittyvässä strategiassa ajatuksen on ostaa asunto alle markkinahinnan ja myydä se voitolla eteenpäin. Tätä strategiaa voidaan toteuttaa esimerkiksi asuntojen flip-pauksella, jossa ostetaan asunto, remontoidaan se arvon nostamiseksi ja myydään eteenpäin. (Huhtala 2020.)

4.2 Sijoitusasunnon valitseminen

Sijoitusasuntoa ei koskaan pidä valita niin, että ajattelisi ostavan asunnon itselleen. Sijoitusasunto tulisi valita niin, että se palvelee sijoittajan sijoitussuunnitelmaa pitkällä aikavälillä. Sijoitusasunnon valinnassa tulee ottaa huomioon mihin suuntaan alue on kehittymässä ja millainen kysyntä vuokra-asunnoille on. Mielenkiintoisen asunnon löydyttyä on selvítettävä missä kunnossa taloyhtiö on, onko isot remontit jo tehty vai onko ne vasta tulossa. Taloyhtiön papereihin kuten, isännöitsijäntodistukseen, kunnossapitotarveselvitykseen, tilinpäätökseen sekä yhtiöjärjestykseen kannattaa tutustua huolellisesti. Itse asunnosta kannattaa selvittää asunnon pohjaratkaisu ja sen muokattavuus sekä minkälaisessa kunnossa asunto on yleensä, voiko asunnon vuokrata heti vai vaatiiko se remonttia ennen tätä. (Väänänen 2024a.)

4.3 Asuntosijoittamisen tuotto ja kannattavuus

Vuokratuotot Suomessa ovat vaihdelleet yleisesti noin 5–7 prosentin välillä. Vuokratuottoon on kuitenkin monta vaikuttavaa tekijää kuten vuokrataso, asunnon kustannukset, sijainti ja asunnon hinta. Esimerkiksi Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan asunnon vuokratuotto prosentti on pienempi kuin Jyväskylässä, lähtökohtaisesti isojen kaupunkien keskustojen asunnot jäävät jälkeen vuokratuotossa pienempiin kaupunkeihin verrattuna. Kuuden prosentin vuokratuottoa on pidetty sijoittajien keskuudessa hyvänä tuloksena, mutta jokainen sijoittaja kuitenkin määrittelee itse itselleen sopivan vuokratuoton tason oman strategiansa mukaisesti. (Väänänen 2017.)

4.3.1 Kassavirta

Positiivinen kassavirta on sijoittajan paras ystävä ja riskin pienentäjä. Positiivinen kassavirta tarkoittaa sitä, että tilille tulee enemmän rahaa kuin sieltä lähtee pois. Asuntosijoittajan näkökulmasta katsottuna tämä tarkoittaa sitä, että vuokratulo kattaa asunnon vastikkeet, lainankoron ja -lyhennyksen sekä maksettavat verot. Jos kassavirta jää negatiiviseksi tarkoittaa tämä sitä, että sijoittaja joutuu maksamaan itse omasta pussistaan puuttuvan osan. Yksittäisen kuukauden kohdalla tämä ei ole vielä huolestuttavaa, mutta pitkällä aikavälillä vaatii toimenpiteitä erityisesti, jos sijoitukseen on käytetty suurta velkavipua. Kassavirtaan voi vaikuttaa esimerkiksi neuvottelemalla pidemmän laina-ajan, suojautumalla korkojen nousulta korkosuojauksien avulla tai nostamalla asunnon vuokraa. Taulukossa 3 on esitetty

kassavirtalaskema kuukausi- ja vuositasolla. Laskelmasta on huomioitava, että laskelma on tehty alkuvuoden 2022 korkotasolla ja vuoden 2024 korkotasolla kassavirta olisi negatiivinen.

TAULUKKO 3. Kassavirtalaskelma (mukaiillen Lehtipuu & Uotila 2022)

Kassavirtalaskelma	€/kk	€/vuosi
Vuokratulo	650 €	7 800 €
Hoitovastike	-100 €	-1 200 €
Lainan korko	-88 €	-1 056 €
Verotettava tulo	462 €	5 544 €
Vero 30 %	-138,60 €	-1 663,20 €
Lainanlyhennys	-308 €	-3 696 €
Kassavirta	15,40 €	184,80 €

Taulukossa 4. on esitelty kassavirtalaskelma, kun asunto on velaton (Lehtipuu & Uotila 2022, 69–72; Väänänen 2018a)

TAULUKKO 4. Kassavirtalaskelma, kun asunto on velaton (mukaiillen Lehtipuu & Uotila 2022)

Kassavirtalaskelma	€/kk	€/vuosi
Vuokratulo	650 €	7 800 €
Hoitovastike	-100 €	-1 200 €
Lainan korko	0 €	0 €
Verotettava tulo	550 €	6 600 €
Vero 30 %	-165,00 €	-1 980,00 €
Lainanlyhennys	0 €	0 €
Kassavirta	385,00 €	4 620,00 €

4.3.2 Vuokratuottoprosentti

Laskemalla vuokratuottoa asuntosijoittaja voi vertailla eri sijoituskohteita ja tehdä onnistuneita sijoituspäätöksiä, sijoituspäätöksiä ei siis kannata tehdä mututuntumalla. Vuokratuottoa voidaan laskea eri tavoin, yksinkertaisimmillaan vuokratuottoa voidaan tarkastella asunnon vuokran ja kulujen suhdetta asunnon velattomaan hintaan. Yksinkertainen laskentamalli antaa vuokratuotosta kuitenkin liian optimistisen näkymän, koska se ei huomioi taloyhtiön ja asunnon tulevia remontteja. Laskemalla vuokratuoton huomioimalla tulevat remontit sekä varainsiirtoveron saadaan todellisempi näkymä vuokra-

tuotolle (KUVIO 4.). Vuokratuottoa kannattaa myös laskea niin, että huomioi mahdolliset tyhjät kuukaudet. Tärkeintä on, että käyttää aina samaa laskukaavaa omien sijoitusten tuoton arviointiin. (Orava & Turunen 2016, luku 2 ”Laske vuokratuotto oikein”.)

Vuokratuoton laskukaava	
$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}}$	$* 100 \% = \text{vuokratuottoprosentti}$

KUVIO 4. Vuokratuoton laskukaava (Orava & Turunen 2016, luku 2 ”Laske vuokratuotto oikein”)

4.3.3 Oman pääoman tuoton laskeminen

Vuokratuoton laskemisen lisäksi sijoittajan tulee myös seurata oman pääoman tuottoa ja ymmärtää näiden välinen merkitys. Oman pääoman tuotolla tarkoitetaan omalle sijoitukselle saatavaa tuottoa eli kun asuntosijoittaja on 100 000 euron arvoista asuntoa ostettaessa sijoittanut omaa rahaa 30 000 euroa, lasketaan oman pääoman tuotto vähentämällä nettovuokrasta vieraan pääoman kulu ja jakamalla tämä sijoitetulla omalla pääomalla (KUVIO 5.). (Väänänen 2018b.)

Oman pääoman tuoton laskukaava	
$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12 - \text{vieraan pääoman kulu}}{\text{sijoitettu pääoma}}$	$* 100 \% = \text{oman pääoman tuottoprosentti}$

KUVIO 5. Oman pääoman tuoton laskukaava (Väänänen 2018b)

Sijoittajan tulee huomioida, että laskettaessa oman pääoman tuottoa antaa laskelma vain sen hetken tilanteen. Oman pääoman tuotto laskee, kun sijoituslainaa lyhennetään ja sen velkamäärä pienenee tai kun korkotasot ja tämän myötä korkokulut kasvavat. Oman pääoman tuotto taas nousee, mikäli korkotasot laskee ja sen myötä korkokulut pienenevät. (Väänänen 2018b.)

5 KUINKA RAHOITTAÄ SJOITUSASUNTO

Asuntosijoittaminen on yksi sijoittamisen muodoista, joihin pääsääntöisesti aina käytetään lainarahaa. Harvalla on mahdollisuutta rahoittaa sijoitusasuntoa puhtaasti käteisellä eikä se välttämättä ole kovin järkevääkään huonon oman pääomatuoton vuoksi. Sijoitusasunnon ostoa suunniteltaessa oma taloudellinen tilanne on syytä käydä läpi tiheällä kammalla. Oma maksukyky sekä laskelmat sijoitusasunnon kassavirrasta tulee selvittää realistisesti ja haettava laina mitoitettava niin, että sijoitusasunnon kuluista sekä oman elämän jokapäiväisistä kuluista selviää haastavissakin taloudellisissa tilanteissa. (Lehtipuu & Uotila 2022, 28–29.)

5.1 Sijoitusasuntolaina

Sijoitusasuntolainatarjous kannattaa pyytää useammasta pankista jo siinä vaiheessa, kun sijoitusasuntoa alkaa etsimään. Kun lainalupaus on valmiina taskussa voi sopivasta asunnosta tehdä tarjouksen heti sellaisen löydyttyä. Lainahakemuksen saa tehtyä jokaisen pankin verkkopalvelussa, myös toisen pankin tunnuksilla. Kun lainahakemus on jätetty, on edessä lainaneuvottelut pankin kanssa. Pankit vaativat lainanottajalta useimmiten nähtäväksi palkkatodistuksia useammalta kuukaudelta tai selvitystä vuosituloista tai muusta varallisuudesta. Lainaneuvotteluun kannattaa myös varata mukaan sijoitusasuntoon liittyvä suunnitelma ja laskelmat. Omaa maksukykyä kannattaa laskea jo valmiiksi, vaikka pankki suorittaakin lainanhakijoille stressitestejä. Näiden tarkoituksena on selvittää, että lainanottaja selviää maksuistaan myös silloin kun korot nousisivat. Korkosuojuuksia käsitellään tarkemmin viidennessä luvussa. (Sivula 2023.)

Sijoitusasuntolaina ei juurikaan poikkea tavallisesta asuntolainasta. Merkittävin ero lainojen välillä on, että sijoitusasuntolainan korot voi vähentää verotuksessa, kun sijoituslaina on merkitty tulonhankkimislainaksi eli velka kohdistuu veronalaisen tulon hankkimiseen. (Verohallinto 2024a.) Kaikki pankit myöntävät sijoitusasuntolainoja tiettyjä ehtoja vastaan. Lähtökohtaisesti sijoitusasunto kelpaa lainan vakuudeksi 60–70 prosentin osalta asunnon hinnasta eli omaa rahaa tai muita vakuuksia tarvitaan 30–40 prosenttia asunnon hinnasta. Muita vakuuksia voi olla esimerkiksi omistamasi asunto, tontti tai loma-asunto kuten mökki. 100 000 euron hintaista sijoitusasuntoa varten omaa rahaa tai muita vakuuk-

sia tarvitaan 30 000–40 000 euron arvosta ja pankki myöntää sijoitusasuntolainana 60 000–70 000 euroa. (Sijoitusasuntolaina.) Seuraavassa taulukossa on kuvattuna 70 000 euron asuntolainan kuukausittaiset maksuerät kahdella eri korkotasolla, kun takaisin maksuaika on 15 vuotta.

TAULUKKO 5. Esimerkki 70 000 euron lainan kuukausittaisista maksueristä eri korkotasolla 15 vuoden maksuajalla (Asuntolaina: Hae asuntolainaa 2024)

Laskelma	Lainan tiedot	Jos korko on 2 % korkeampi
Lainan määrä	70 000	70 000
Laina-aika	15 vuotta	15 vuotta
Maksuerä	535,50 €	609,78 €
Lyhennystapa	Annuiteetti	Annuiteetti
Lainan korko	4,50 %	6,50 %
Todellinen vuosikorko	4,87 %	7,02 %
Luotto ja luottokustannukset yhteensä	97 340,00 €	110 710,41 €

5.2 Yhtiölaina

Yhtiölainalla tarkoitetaan taloyhtiön ottamaa lainaa, joka on jaettu taloyhtiön osakkaille neliöiden tai osakemäärien mukaisesti. Yhtiölainaa voi olla myös vanhemmissa kerros- tai rivitalo-osakkeissa, koska taloyhtiöt rahoittavat isommat remontit pääsääntöisesti aina lainarahalla. Uudiskohteissa yhtiölaina on enemmän sääntö kuin poikkeus ja yhtiölainan osuus uudiskohteissa on usein 60–70 prosenttia velattomasta hinnasta. (Väänänen 2023a.)

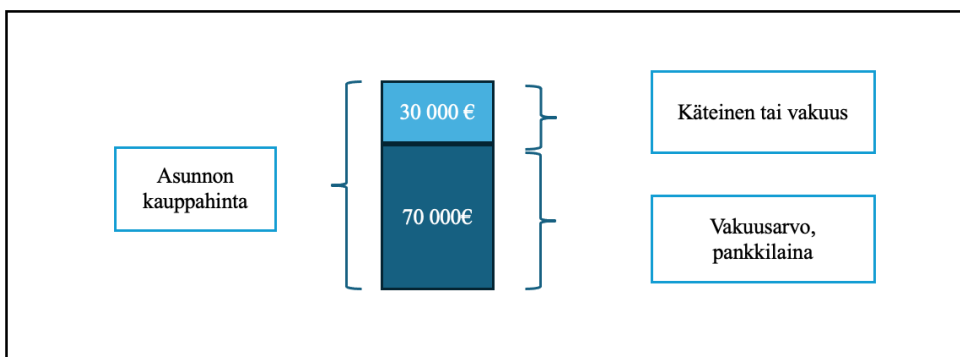
Yhtiölainojen suuri määrää on ollut viranomaisten seurannassa jo pitkään, suuret yhtiölainat ovat kasvattaneet kotitalouksien kokonaisvelkaantumista viimeisen kymmenvuoden ajan. Suurten yhtiölainojen ja pitkien lyhennysvapaiden vuoksi ostajalla on voinut olla haasteita arvioida asumisen todellisia kustannuksia sekä ostaja on saattanut ostaa omaan maksukykyyn nähden liian arvokkaan asunnon. Nopeasti nousseet korot ja taloyhtiöiden hoitokulut ovat saattaneet kasvattaa kuukausittaisia asuntoon liittyviä menoja jopa useilla sadoilla euroilla. Tämän vuoksi heinäkuussa 2023 tuli voimaan lainsäädäntö,

jonka tarkoituksena on hillitä kotitalouksien velkaantumista. Säädöksen mukaan yhtiölainan osuus uudisrakentamisessa saa olla enintään 60 prosenttia asuntojen velattomasta hinnasta, takaisinmaksuaika on rajattu enintään 30 vuoteen eikä yhtiölainan maksusta voi pitää lyhennysvapaita ensimmäisen viiden vuoden aikana rakennuksen valmistumisesta, poikkeuksen tekee ensimmäinen vuosi rakennuksen valmistumisesta, jolloin lyhennysvapaita on mahdollista pitää. (Koskinen & Voutilainen 2023.)

Yhtiölainaa lyhennetään kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa. Asunnon ostaja voi ostotilanteessa päättää maksaako koko yhtiölainan omalla pankkilainalla pois vai lyhentääkö lainaa rahoitusvastikkeessa. Useat taloyhtiöt ovat myös määritelleet ajankohdat, jolloin mahdollista yhtiölainaa voi maksaa pois kertasuorituksena taikka isommissa erissä. Asuntosijoittajan näkökulmasta on kannattavaa lyhentää yhtiölainaa kuukausittain rahoitusvastikkeena, jolloin rahoitusvastikkeen voi vähentää verotuksessa edellyttäen, että taloyhtiö tulouttaa yhtiölainasuoritukset kirjanpidossaan. Mikäli taloyhtiö rahastoi yhtiölainasuoritukset kirjanpidossa, voi nämä vähentää verotuksessa vasta kun asunto myydään. (Väänänen 2023a.)

5.3 Velkavivun hyödyntäminen

Kuten aiemmin jo todettiin, sijoitusasunnon hankintaan käytetään lähes aina vierasta pääomaa eli lainarahaa. Kun sijoitusasunto ostetaan kokonaan tai osittain lainarahalla kutsutaan tätä velkavivuksi (KUVIO 6.). Velkavivun avulla on mahdollista vaikuttaa oman pääoman tuottoon, nettovarallisuuden kasvattamiseen sekä se mahdollistaa useamman sijoitusasunnon ostamisen. (Orava & Turunen 2016, luku 1 ”Velkavipu”.)



KUVIO 6. Esimerkki 100 000 € arvoisen asunnon velkavivusta (Orava & Turunen 2016, luku 6 ”Velkavivun maksimointi”)

Asuntosijoittajan on kuitenkin muistettava, että velkavivun käytössäkin kannattaa pysyä kohtuudessa, liian suureksi mitoitettu velkavipu voi romauttaa talouden hyvinkin nopeasti esimerkiksi kassavirran hyydyttyä. Velkavivun ajatellaan olevan hyvä asia niin kauan, kun asunnon kuukausittaiset kulut pysytään kattamaan kassavirralla sekä sijoituksen tuotto prosentti on korkeampi kuin lainan korkoprosentti. (Orava & Turunen 2016, luku 1 ”Velkavipu”.)

6 RISKIENHALLINTA

Vaikka asuntosijoittamista pidetään lähtökohtaisesti matalariskisenä sijoitusmuotona, liittyy siihen riskejä niin kuin kaikkeen sijoittamiseen. Kaikkia asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä ei ole mahdollista täysin minimoida kuten esimerkiksi poliittiset tai luonnonilmiön riskit. Hyvällä varautumisella ja oman tilanteen tuntemisella sijoittaja voi kuitenkin hallita sijoitustensa riskiä varsin hyvin ja näin onnistua pitkällä aikavälillä sijoittajana. (Orava & Turunen, 2016, 5.luku ”Asuntosijoittamisen riskit”.) Sijoitusten hajauttamisella eli allokoinnilla on myös mahdollista pienentää sijoitusten riskiä. Asuntosijoittamisen näkökulmasta hajauttamisen ajatellaan usein olevan sijoitusasuntojen omistamista eri kaupungeista tai eri ikäisistä kohteista. Asuntosijoittamisen ohella sijoituksia voi hajauttaa myös eri omaisuusluokkiin kuten pörssiosakkeisiin, rahastoihin, korkosijoituksiin tai pankkitalletuksiin. (Väänänen 2023b.)

6.1 Maantieteellinen ja alueellinen riski

Sijoittajan on hyvä ottaa huomioon sijoitusasuntoa etsiessä myös maantieteellinen ja alueellinen riski ja pohtia kohtaako asuntojen kysyntä tarjonnan kanssa pitkällä aikavälillä alueella, josta sijoitusasuntoa on hankkimassa. Sekä maantieteellinen että alueellinen riski toteutuu, kun kaupungista tai alueelta muuttaa asukkaita pois joko toiselle alueelle kaupungin sisällä tai toiseen kaupunkiin, esimerkiksi kaupungin ainoa iso työllistäjä lopettaa toimintansa, jolloin ihmiset hakeutuvat työnperässä muihin kaupunkeihin, josta työtä löytyy. Negatiivinen muuttoliike johtaa asuntojen ylitarjontaa ja laskee pitkällä aikavälillä sekä vuokria että asunnon arvoa. Muuttotappio alueilla asunnon myyminen voi olla haastavaa ja ilman vuokralaista asuntoon kohdistuu myös tyhjen kuukausien riski. (Väänänen 2023c.)

6.2 Hintariski

Hintariskillä tarkoitetaan hintojen laskua eli asuntojen hinnat laskevat esimerkiksi yleisen taloustilanteen heikentymisen vuoksi taikka asuntojen ylitarjonnan vuoksi. Tällä on merkitystä erityisesti silloin, jos sijoittaja suunnittelee uuden asunnon ostoa tai myyntiä, on hakemassa uutta lainaa nykyisiä asuntoja vakuutena käyttäen tai aiempia velkoja on yli 70 prosenttia asuntojen markkina-arvoon nähden. Pitkän tähtäimen asuntosijoittajalle, joka on keskittynyt positiiviseen kassavirtaan ja käyttänyt vain maltillista velkavipua, ei hintojen muutoksella välttämättä ole merkitystä, vuokrat tulevat tilille oli

asunnon markkina-arvo mikä tahansa ja pitkällä aikavälillä asuntojen hinnat ovat kasvaneet. Hintariskiltä kannattaa suojautua pitämällä sijoituksiin kohdistuvat velat alhaisina sekä keskittymällä ylläpitämään positiivista kassavirtaa. (Orava & Turunen 2016, 5.luku ”Hintariski”.)

6.3 Korkoriski

Korkojen nousulla on vääjäämättä vaikutusta myös asuntosijoittajan talouteen erityisesti, jos asuntosijoittamiseen on käytetty suurta velkavipua. Liian suuri velkavipu voi kaataa koko talouden korkojen noustessa, kun vuokratulot eivät kata asuntosijoittamisen kuluja ja sijoittaja joutuu maksamaan puuttuvan summan omasta pussistaan. Korkoriskiin voi varautua parhaiten hyödyntämällä pankkien tarjoamia korkosuojauksia, osan sijoitusasuntolainasta voidaan sitoa kiinteään korkoon tai suojata osa tai halutessaan myös koko lainamäärä korkokatolla. Tärkeässä roolissa korkoriskin hallinnassa ovat myös oma puskurirahasto esimerkiksi tilille säästettynä. (Orava & Turunen 2016, 5.luku ”Korkoriski”; Väänänen 2023c.)

6.4 Vuokralaiseen liittyvät riskit

Vuokralaisriskillä tarkoitetaan yleisimmin sitä, että vuokralainen jättää vuokran maksamatta tai aiheuttaa tuhoa asunnolle. Tuhottu asunto vaatii aina remontin ennen uudelleen vuokrausta ja tarkoittaa lähes automaattisesti aina sitä, että asunto myös seisoo tyhjillään remontin ajan ja pysäyttää vuokratulon kyseisestä asunnosta. Remonttikulut lankeavat yleensä myös ensin asunnonomistajan maksettavaksi ennen kuin mahdollisia vahingonkorvauksia saa itselleen. (Väänänen 2023.) Vuokralaisesta, joka jättää vuokrat maksamatta ei myöskään pääse aivan yksinkertaisesti eroon, sillä häätöprosessi kestää lyhimilläänkin useamman kuukauden. Häätöprosessiin päädytään yleensä, kun vuokravelkaa on kertynyt kahden tai kolmen kuukauden ajalta. Vuokranantaja ei voi itsenäisesti häätää vuokralaista asunnostaan vaan vuokranantajan tulee joko purkaa vuokrasopimus tai hakea häätötuomio suoraan käräjäoikeudesta. (Takuusäätiö.)

Asuntosijoittamisessa yksi tärkein osa-alue onkin vuokralaisen valinta sijoitusasuntoon. Käyttämällä hieman aikaa ja vaivaa vuokralaisen valintaan voidaan välttyä monelta ikävältä vaivalta. Vuokralaisedokkaat kannattaa haastatella kasvotusten, jotta vuokralaisen tilannetta pystyy asiallisesti kartoittaa, luottotiedot tulisi aina selvittää. (Lehtipuu & Uotila 2022, 280.) On myös tärkeää luoda kattava vuokrasopimus ja sopia vuokravakuudesta, hyvä vuokravakuus on yleensä 1–2 kuukauden vuokraa vastaava

vakuus. Kolmen kuukauden vakuuttakin voidaan käyttää erityisen suosituissa kohteissa, mutta yleensä suurempi vakuus myös karkottaa potentiaalisia vuokralaisia. (Orava & Turunen 2016, 5.luku ”Vuokralaisriski”.)

6.5 Remontti- ja vastikeriski

Myös asunnot ja talot vaativat ajoittain kunnostusta eikä näiltä voi välttyä pitkällä aikavälillä. Isot perusparannusurakat kuten samaan aikaan tehtävä putkiremontti ja julkisivuremontti saattavat pitää asunnon tyhjänä useamman kuukauden ajan ja tyrehtyttää kassavirran kokonaan, vaikka asunnon kulut juoksevat rinnalla. Itse asunnon remontointiin ja perusparannuksiin sijoittaja voi vaikuttaa itse paljonkin sekä määrittellä missä määrin parannuksia tekee. Remonttiriskiltä asuntosijoittaja voi suojautua ottamalla hyvin selvää ostettavan taloyhtiön kunnosta ja perehtymällä yhtiön kunnossapitoselvitykseen ja pitkän aikavälin suunnitelmaan. (Orava & Turunen 2016, 5. luku ”Remonttiriski”.) Taloyhtiön juoksevia kuluja katetaan hoitovastikkeella, jota kerätään taloyhtiön osakkailta. Isommat perusparannukset ja remontit, kuten julkisivu- tai putkiremontti rahoitetaan useimmiten taloyhtiölainalla, jota lyhennetään rahoitusvastikkeen muodossa. Yleisten kulujen ja korkotasojen nousu realisoi vastikeriskin, kun vastikkeita on pakko nostaa. Vastikeriskin minimoimisessa on oleellista tarkastella taloyhtiön taloudellista tilannetta, energiatehokkuutta sekä onko taloyhtiön omistuksessa asuin- tai liikehuoneistoja, joista yhtiö saisi vuokratuloja. (Orava & Turunen 2016, 5.luku ”Vastikeriski”.)

6.6 Poliittiset riskit

Asuntosijoittamisen riskeistä poliittiset riskit luonnonilmiön riskien kanssa ovat vaikeimmin ennustettavissa. Asuntosijoittaja ei ole lakien ulkopuolella ja asuntosijoittamista säätelevät erilaiset lait, jotka muuttuvat ajoittain. Poliittisiin riskeihin laskentaan esimerkiksi verotuksen muutokset, tulonsiirtojen leikkaukset ja rahoituslaitoksia koskevan sääntelyn kiristäminen. (Orava & Turunen 2016, 5.luku ”Poliittiset riskit”.) Petteri Orpon hallitus on toteuttanut ensimmäisen hallitusvuoden aikana useita muutoksia, kuten sosiaaliturvaan liittyviä leikkauksia, joilla voi olla vaikutusta myös asuntosijoittajan kokonaiskuvaan. Jää vain nähtäväksi, miten esimerkiksi asumistukeen tehdyt leikkaukset vaikuttavat asuntosijoittajan tuottoon ja asuntomarkkinaan yleisesti. (Kela 2023.) Poliittisia riskejä on käytännössä mahdotonta välttää eikä niitä juurikaan voi ennakoida. Omalla sijoitusmatkalla poliittista riskiä voi pienentää pitämällä huolen, että oma taloudellinen tilanne kestää esimerkiksi verotuksen muutokset niin, että sijoittaminen on vielä tuottavaa toimintaa. (Väänänen 2023c.)

7 ASUNTORAHASTOT SIJOITUSKOHTEINA

Jos suora asuntosijoittaminen ei houkuttele, pääsee asuntorahastosijoittamiseen kiinni jo muutamilla satasilla. Sijoittamalla asuntorahastoihin saa automaattisesti hajautusta sijoituksille. Asunto- ja kiinteistörahastot ovat suhteellisen tuore ilmiö Suomessa, ensimmäinen piensijoittajille suunnattu asuntorahasto lanseerattiin vuonna 2012 Ålandsbankenin toimesta. Suurimmat asuntorahastot sijoittajien lukumäärissä mitattuna ovat Osuuspankin Vuokratuotto -rahasto, S-Pankin Asunto A -rahasto sekä Ålandsbankenin Asuntorahasto A. (Parviala 2023.)

Asuntorahaston idea ja ansaintamalli on ostaa sijoitussalkkuun asuntoja sekä kiinteistöjä, vuokrata ja myydä näitä eteenpäin. Suurin osa rahastojen tuloista tulee vuokratuloista. Lähes kaikkien asuntorahastojen suositussijoitusaika on viidestä vuodesta ylöspäin ja rahastojen lunastuspalkkiot ovat sidottu sijoituksen keston. Esimerkiksi, jos sijoittaja on sijoittanut vuosi sitten Osuuspankin Vuokratuotto -rahastoon ja haluaisi myydä osuutensa pois nyt olisi lunastuspalkkio 5 prosenttia sijoituksista. Rahastot myös perivät varsin korkeita palkkioita, kuten hallinnointi-, merkintä- ja lunastuspalkkioita, jotka syövät sijoituksen tuottoa (TAULUKKO 6.). Asuntorahastojen kautta ei siis kannatta odottaa pikavoittojen kotiuttamista vaan kyse on ennemminkin säästämisestä. Vaikka asuntorahastot ovatkin tällä hetkellä reippaasti miinuksella on oletettavaa, että pitkällä aikavälillä tuotto kääntyy taas positiiviseksi. (Hautala 2021; OP-Vuokratuotto.)

TAULUKKO 6. Isoimmat asuntorahastot 2024 (OP-Vuokratuotto; S-Pankki Asunto A; Ålandsbanken Asuntorahasto A)

	OP Vuokratuotto	S-Pankki Asunto A	Ålandsbanken Asuntorahasto A
Osuuden arvo	119,20€	13,3327€	121,95€
Noteerauspäivä	28.3.2024	29.2.2024	31.3.2024
Tuotto 12 kk	-6,30 %	-10,70 %	-9,92 %
Tuotto 5 v p.a.	0,70 %	1,07 %	0,67 %
Tuotto 10v p.a.	3,40 %	4,14 %	3,65 %
Vähimmäissijoitus	-	200 €	500 €
Juoksevat kulut	1,90 %	3,27 %	2,60 %

Asuntorahastot poikkeavat muista sijoitusrahastoista siinä, että osto- ja myyntitoimeksiantoja toteutetaan eli merkitään tiettyjen aikaraamien puitteissa. Kolmessa suurimmassa aiemmin mainitussa rahastossa ostotoimeksiantoja toteutetaan neljännesvuosittain. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että sijoittaja voi tehdä ostotoimeksiannon ajalla 1. tammikuuta – 31.3. maaliskuuta ja ostotoimeksianto toteutetaan 31.3.2024. Myös myyntitoimeksiannoille ja niiden toteutuksille on säädetty omat aikaraamit, esimerkiksi Osuuspankin Vuokratuotto -rahastossa, jos myyntitoimeksianto jätetään 30.6. klo 16 mennessä, toteutetaan toimeksianto 31.12. (Hautala 2021; OP-Vuokratuotto.)

8 ASUNTOSIJOITTAMISEN VEROTUS

Asuntosijoittamisesta saatavat tulot kuten vuokratulo tai asunnon myyntivoitto katsotaan omaisuudesta saatavaksi tuloksi eli pääomatuloksi ja näistä maksetaan pääomatuloveroa. Suomenna pääomatulon veroprosentti 30 prosenttia 30 000 euroon saakka ja 34 prosenttia 30 000 euroa ylittävältä osalta. (Verohallinto 2017.) Sijoittaja on myös velvollinen maksamaan varainsiirtoveron ostaessaan asunto-osakkeen tai kiinteistön. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa arvopaperipörssistä ostetuista osakkeista tai muista arvopapereista eli jos sijoittaja sijoittaa asuntorahastoon ei hän maksa tästä varainsiirtoveroa. (Verohallinto 2024b.)

7.1 Varainsiirtovero

Varainsiirtoverolaki muuttui 1.1.2024 ja toi muutoksia varainsiirtoverotukseen. Lakimuutoksen myötä ensiasunnon varainsiirtoverovapaus poistui ja varainsiirtoveron määrää laskettiin. Osakehuoneiston varainsiirtovero laski 2 prosentista 1,5 prosenttiin ja kiinteistöjen varainsiirtovero laski 4 prosentista 3 prosenttiin. Varainsiirtovero maksetaan aina velattomasta hinnasta, vaikka mahdollinen yhtiölaina maksettaisiin kokonaisuudessa pois kaupanteon yhteydessä. Jos ostaja hankkii asuntokaupan yhteydessä erillisellä kauppakirjalla esimerkiksi autopaikan taikka varastotilan tulee näistä myös tehdä varainsiirtoveroilmoitus ja maksaa varainsiirtovero. (Verohallinto 2024b.)

8.1.1 Asunto-osakkeen varainsiirtovero

Jos asunto-osakekaupassa ei käytetä kiinteistövälittäjää, tulee ostajan itse tehdä varainsiirtoveroilmoitus ja maksaa varainsiirtovero Verohallinnon OmaVero-palvelussa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun asunto-osakkeesta on allekirjoitettu kauppakirja tai muu sopimus. Jos asunto-osake ostetaan kiinteistövälittäjän kautta, maksetaan varainsiirtovero kaupanteon yhteydessä ja kiinteistövälittäjä tekee sähköisen ilmoituksen varainsiirtoveron maksusta. Asunto-osakkeesta maksettava varainsiirtovero on 1,5 prosenttia velattomasta hinnasta, esimerkiksi 150 000 euroa maksavasta asunto-osakkeesta varainsiirtoveroa maksetaan 2250 euroa. (Verohallinto 2024c.)

8.1.2 Uudiskohteen varainsiirtovero

Uudiskohteen ostajan tulee itse huolehtia varainsiirtoveroilmoituksen tekemisestä ja maksamisesta Verohallinnon OmaVero-palvelussa, vaikka olisi käyttänyt kaupanteossa kiinteistövälittäjää. Varainsiirtoveroilmoitus ja veron maksu tulee tehdä kahden kuukauden kuluessa siitä, kun asunnon omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. (Verohallinto 2024d.)

8.1.3 Kiinteistön varainsiirtovero ja lainhuuto

Kiinteistöllä tarkoitetaan esimerkiksi omakotitaloa tai kesämökkiä ja tonttia, jolla kiinteistö sijaitsee. Kiinteistö voi myös sijaita vuokratontilla. Kiinteistöstä tulee maksaa 3 prosentin varainsiirtovero. Ostajan tulee antaa varainsiirtoveroilmoitus ja maksaa varainsiirtovero ennen kuin hän voi hakea lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta. Lainhuuto tai vuokraoikeuden kirjaaminen tulee hakea kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tai muun sopimuksen allekirjoituksesta. (Verohallinto 2024e, Maanmittauslaitos 2024a.)

8.1.4 Omistuksien rekisteröinti

Ostajan tulee itse huolehtia omistuksiansa rekisteröinnistä joko Maanmittauslaitokselle tai isännöitsijälle. Jos taloyhtiö kuuluu huoneistojärjestelmään, haetaan huoneiston omistukselle rekisteröinti Maanmittauslaitokselta. Mikäli huoneisto ei ole vielä osa huoneistojärjestelmää, tulee ostajan esittää todistus varainsiirtoverosta isännöitsijälle osakeluettelomerkintää varten. (Maanmittauslaitos 2024b, Verohallinto 2024c.)

8.2 Vuokratulojen verotus ja mitä vähennyksiä verotuksessa voi tehdä

Vuokraustoiminnasta saatava tulo eli vuokratulo on verotettavaa tuloa, jota verotetaan pääomatuloveroprosentin mukaan. Vuokratulo ja siihen kohdistuvat kulut tulee ilmoittaa verotuksessa. Vuokratulon ja siihen liittyvät kulut voi ilmoittaa ja maksaa kahdella tapaa. Vuokratulon ja kulut voi ilmoittaa omalle verokortille, jolloin maksettava vero otetaan huomioon veroprosenttissasi eli vuokratulojen vero maksetaan palkan ennakonpidätyksen yhteydessä. Toinen tapa on hakea ennakoveroa, jolloin saat erilliset maksuohjeet veron maksamista varten ja maksat veron erillisinä maksuerinä vuoden aikana. Mikäli

asuntosijoittaja ei ilmoita vuokratuloja ja niihin liittyviä vähennyksiä edellä mainituilla tavoilla, tulee nämä ilmoittaa viimeistään seuraavana keväänä veroilmoituksella ja vero tulee maksettavaksi jälkikäteen eli kansankielellä saat mätkyjä. Vuokratulot ja siihen liittyvä kulut ilmoitetaan Verohallinnon OmaVero-palvelussa. Asuntosijoittajan tulee huomioida, että vuokratuloihin liittyvät kuitit tulee säilyttää, samoin asuntosijoittajan on pidettävä muistiinpanoja vuokraustoiminnastaan ja toimitettava nämä pyydettyä Verohallinnolle. Muistiinpanoista on selvittävä verotuksessa tarvittavat tiedot ja tositteet. Sekä muistiinpanoja ja kuitteja tulee säilyttää kuuden vuoden ajan. (Verohallinto 2024f.)

8.2.1 Hoito- ja rahoitusvastikkeiden vähennykset

Vuokratulosta saa vähentää maksetut hoitovastikkeet sekä vesimaksut niiltä kuukausilta, joilta asunto on ollut vuokrattuna ja asuntosijoittaja on saanut vuokratuloa. Rahoitusvastike on mahdollista vähentää, jos vastike on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa. Jos rahoitusvastike on rahastoitu, voi sen vähentää vasta asunnon myynnin yhteydessä luovutusvoittoa laskettaessa lisäämällä rahoitusvastike asunnon hankintamenoon. Tiedon miten rahoitusvastike on käsitelty, saa isännöitsijältä. (Verohallinto 2024g.)

8.2.2 Lainan koron vähennykset

Sijoitusasuntolainan korot ovat vähennyskelpoisia toisin, kun tavallisen asuntolainan silloin, kun sijoitusasuntolaina on merkitty tulonhankkimisvelaksi. Lainan korkoa ei vähennetä suoraan vuokratulon verotuksessa vaan vähennys tehdään pääomatuloista. On huomioita, että lainan koron voi vähentää ainoastaan silloin kun vuokralaiselta peritään käypää vuokraa, jos asunto vuokrataan alihintaan esimerkiksi sukulaiselle ei vähennystä voi tehdä. (Verohallinto 2024g.)

8.2.3 Remonttikulujen vähennykset

Sijoitusasunnon remontit voi olla joko perusparannusta tai vuosikorjausta ja tämän perusteella määrittellään mitä kuluja verotuksessa voi vähentää. Remonttikulujen vähennyksessä on huomattava, että jos itse tekee remontin ei oman työn arvoa voi vähentää verotuksessa. Itse toteutetussa remontissa vähennyskelpoisia kuluja on remontiin käytettävät materiaalikulut sekä omat matkakulut. Vuosikorjauksella tarkoitetaan sitä, että asuntoon esimerkiksi vaihdetaan kodinkone, uusitaan ovia tai ikkunoita tai maa-

lataan seinät eli asunto pidetään alkuperäistä vastaavassa kunnossa. Taloyhtiön teettämässä vuosikorjauksissa kulut saa vähentää, mikäli rahoitusvastikkeet on tuloutettu taloyhtiön kirjanpitoon. Vähennys tulee tehdä vastikkeiden maksuvuonna. (Verohallinto 2024g.)

Perusparannuksilla tarkoitetaan huoneistojen laajempia remonteja ja parannuksia kuten esimerkiksi ilmanvaihtojärjestelmän uusimista, parvekelasien asennusta tai sähköjärjestelmän korjausta. Kuten vuosikorjauksissakin, jos taloyhtiö on teettänyt remontin kulut, saa vähentää, mikäli rahoitusvastikkeet on tuloutettu kirjanpitoon. Mikäli sijoittaja teettää ja maksaa itse perusparannuksia vähennetään kulut joko vasta asunnon myynnin yhteydessä tai vähitellen tasapoistoina seuraavan 10 vuoden aikana. (Verohallinto 2024fg)

8.2.4 Irtaimiston vähennykset

Asuntoon hankitusta irtaimistosta voi tehdä vähennyksiä hankintamenon mukaan joko kertavähennyksenä vuosikuluna tai menojäännöspoistona. Kertavähennyksen voi tehdä silloin, kun hankintahinta on alle 1200 euroa tai sen käyttöikä on alle 3 vuotta. Mikäli hankinnan esimerkiksi tiskikoneen käyttöikä on yli 3 vuotta ja hankintahinta yli 1200 euroa vähennetään kulut vuosittaisina poistoina. Menojäännöspoisto on 25 prosenttia hankintahinnasta. Esimerkiksi ostetaan tiskikone, jonka käyttöikä on yli kolme vuotta ja hankintahinta 1500 euroa. Tiskikoneesta saa tehdä sen käyttöönottovuotena poiston seuraavasti $1500 \text{ €} \times 25 \% = 375 \text{ €}$, jäljelle jää poistamaton hankintameno 1125 euroa. Koska poistamaton hankintameno jää alle 1200 euron voidaan tämä vähentää seuraavana vuotena verotuksessa kokonaan. (Verohallinto 2024g.)

8.2.5 Vuokraustoiminnan tappio

Toisinaan vuokraustoiminnassa voi olla enemmän kuluja kuin tuloja ja tämä aiheuttaa vuokraustoiminnan tappion. Jos sijoittajalla on muita pääomatuloja, vähennetään vuokraustoiminnan tappio näistä, tämä ei vaadi sijoittajalta toimenpiteitä vaan Verohallinto tekee vähennyksen automaattisesti. Mikäli muita pääomatuloja ei ole, syntyy pääomatulon alijäämä. Alijäämähyvyitys on 30 prosenttia alijäämästä ja vuoden aikana alijäämähyvitystä voi saada maksimissaan 1400 euroa ja tämä vähennetään ansiotuloverotuksessa. Esimerkiksi vuoden aikana on saatu vuokratuloa 4500 euroa, saman vuoden aikana on maksettu hoitovastiketta 2000 euroa ja remontista aiheutuneita kuluja rahoitusvastikkeena 3000 euroa eli kokonaisuudessa jäädään tappiolle 500 euroa. Tästä alijäämästä tehdään 30 prosentin alijäämähyvyitys, joka vähennetään ansiotulojen verotuksessa eli $500 \text{ €} \times 30 \% = 150 \text{ €}$. (Verohallinto 2024g.)

8.2.6 Esimerkki vuokratuoton verotuksesta

Tutustutaan seuraavaksi esimerkkiin vuokratuoton verotuksesta (TAULUKKO 7.). Kyseinen asunto on 30 neliön yksiö Helsingin keskustan ulkopuolella. Asunnon vuokra on 1250 euroa kuukaudessa. Asunnosta on vielä hieman sijoituslainaa jäljellä, koska lainan korko ja lyhennys vaihtelevat hieman joka kuukausi, on esimerkkiin laskettu lainan lyhennykselle sekä lainan korolle keskiarvo. Lainan korkokulut ovat kuukaudessa keskimäärin 89,75 euroa ja lyhennys 455,00 euroa. Asunnon hoitovastike on 129 euroa ja rahoitusvastike 70 euroa kuukaudessa. Asuntoon tehtiin vuosiparannuksia itse ennen uuden vuokralaisen tuloa ja materiaalit maksoivat kokonaisuudessaan 1253 euroa. Asuntoon on asennettu parvekelasit omistajan maksamana ja vuosipoistona tehtävä vähennys on 260 euroa. Asunto oli vuokrattuna 11 kuukauden ajan. Verotettavaa tuloa 11 kuukaudelta kertyi 9060,75 euroa, koska tämä jää alle 30 000 euron verotetaan sitä 30 prosentin mukaisesti. Veroa tulee siis maksettavaksi 2718,23 euroa. Verojen jälkeen sijoittajalle jää vielä 6342,53 euroa, josta maksetaan lainanlyhennys 12 kuukaudelta sekä tyhjältä kuukaudelta hoito- ja rahoitusvastike sekä lainan korot. Näin ollen sijoittajalle jää vuositasolla positiivista kassavirtaa 593,78 euroa.

TAULUKKO 7. Vuokratuoton verotus esimerkki

Vuokra-asunnon verotus	
Vuokra	13750,00
Hoitovastike	-1419,00
Rahoitusvastike	-770,00
Lainankorot	-987,25
Vuosikorjaukset	-1253,00
Perusparannuksen poisto	-260,00
Verotettava tulo	9060,75
Vero 30 %	2718,23
Verojen jälkeen jää	6342,53
Lainan lyhennys	-5748,75
Vuoden kassavirta	593,78

8.3 Sijoitusasunnon myynti ja luovutusvoiton verotus

Sijoitusasunnon myynti voi olla osa sijoitusstrategiaa erityisesti silloin, kun asunnon arvo on noussut hankintahinnasta. Myyntivoittoa eli luovutusvoittoa muodostuu silloin, kun asunnon myyntihinta on

suurempi kuin hankintahinta on ollut. Luovutusvoitto on pääomatuloa ja siitä tulee maksaa pääomatu-lovero. Pääomatulosta maksetaan veroa 30 prosenttia 30 000 euroon saakka ja yli 30 000 euron ylittä-västä pääomatulosta maksetaan veroa 34 prosenttia. Luovutusvoitto voidaan laskea kahdella eri tavalla ja valita näistä laskutavoista se, joka tuottaa pienemmän luovutusvoiton. Näin luovutusvoitosta mak-settavan veron määrä myös pienenee. (Verohallinto 2024.)

Yleisin tapa laskea luovutusvoitto on vähentää asunnon myyntihinnasta kaikki kulut, joita sen hankin-taan ja myymiseen on käytetty, esimerkiksi:

- hankintahinta
- varainsiirtovero
- kiinteistövälittäjän välityspalkkio
- pääomavastikkeet, jos taloyhtiö on nämä rahastoinut eikä pääomavastikkeita ole vähennetty aiemmin vuokratulon verotuksessa
- perusparannuskulut, jos näitä ei ole vähennetty aiemmin vuokratulon verotuksessa

Luovutusvoitto voidaan myös laskea käyttämällä hankintameno-olettamaa. Jos asunto on ollut omis-tuksessa alle 10 vuotta, vähennetään myyntihinnasta 20 prosenttia hankintameno-olettama. Jos asunto on ollut omistuksessa yli 10 vuotta, on vähennys 40 prosenttia. Hankintameno-olettamaa käytettäessä ei voi tehdä muita vähennyksiä myyntihinnasta. (Fasoúlas, Manninen & Niiranen 2019, 88–89; Vero-hallinto 2023.) Myyntivoiton verotus on esitetty eri tavoilla laskettuna taulukossa 8, kuten laskemista käy ilmi on verotuksen kannalta tärkeä tietää minkä menetelmän avulla laskee asunnon myyntivoiton.

TAULUKKO 8. Asunnon myyntivoiton verotus

Asunnon myyntivoiton verotus					
Todellisten menojen mukaan		Hankintameno-olettama 20 %		Hankintameno-olettama 40 %	
Myyntihinta	145 000	Myyntihinta	145 000	Myyntihinta	145 000
Hankintahinta	-129000	Hankintameno-olettama	29000	Hankintameno-olettama	58000
Varainsiirtovero 2 %	-2580	Verotettava tulo	116 000	Verotettava tulo	87 000
Perusparannus vähennys	-800	Vero 30 %	9000	Vero 30 %	9000
Välittäjän palkkio 2,5 %	-3225	Vero 34 %	25800	Vero 34 %	17100
Myyntivoitto/tappio	9 395	Veroa maksettava yhteensä	34800	Veroa maksettava yhteensä	26100
Vero 30 %	2818,5				

9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää mitä, aloittelevan asuntosijoittajan tulisi tietää asuntosijoittamisen aloittamisesta sekä asuntosijoittamisen verotuksesta. Teoriaosuudessa käsiteltiin ensi yleisesti, miten suomalaiset asuvat sekä asuntojen myynti- ja vuokrahintojen kehitystä. Tämän jälkeen käsiteltiin itse sijoitusasunnon hankintaa liittyviä asioita, mitä sijoittajan tulisi miettiä ennen asuntosijoittamisen aloittamista. Osuudessa käytiin läpi yleisimmät asuntosijoittamiseen liittyvät strategiat, riskit sekä sijoittajan kannalta tärkeät laskelmat; kassavirta, vuokratuoton ja oman pääoman tuoton laskentatavat. Kaikki käytetyt lähteet painottivat hallitun velkavivun merkitystä asuntosijoittamisessa ja kuinka velkaa vivuttamalla voi päästä suuriinkin tuottoihin. Sijoittajan onkin hyvä tehdä huolelliset laskelmat ennen sijoitusmatkan aloitusta, jotta oma talous todella kestää myös korkeiden korkojen aikana. Huomioitavaa oli, että 70 000 euron lainan kuukausimaksuerät nykyisellä korkotasolla olivat reilusti yli viisisataa euroa, kun takaisin maksuaika oli 15 vuotta. Sijoittajan tulisi laskea tähän vielä hoitovastikkeen kulut sekä mahdollinen rahoitusvastike mieltiessään millä hinnalla asuntoa vuokraa.

Seitsemännessä luvussa käsiteltiin verotusta esimerkkien avulla. Verotuksessa huomiona oli, että vaikka verotuksesta voi monia vähennyksiä tehdä, on vähennysten tekemiselle tarkasti määritellyt säännökset, jotka määrittelevät miten ja milloin vähennyksiä voi tehdä. Sijoittaja voi hyvällä verosuunnittelulla vaikuttaa merkittävästikin verotukseensa. Aloittelevan sijoittajan kannattaakin ehdottomasti hyödyntää Verohallinnon verkkosivuja aktiivisesti. Näin jälkikäteen ajateltuna työn olisi voinut toteuttaa case esimerkkinä, jossa tehtäisiin sijoitussuunnitelma asuntosijoittamista varten. Työtä voisi jatkojalostaa sijoitussalkun kasvattamisen näkökulmasta tai tutkia kuinka paljon sijoitusasuntovarallisuutta tarvitaan, että verotuksellisesti olisi järkevämpää hoitaa asuntosijoitukset yhtiön kautta.

Koin opinnäytetyön tekemisen mielenkiintoiseksi vaikkakin välillä uuvuttavaksi tiiviin aikataulun vuoksi. Osa opinnäytetyössä käsitellyistä asioista oli itselleni entuudestaan tuttuja, mutta opin myös uusia asioita. Asuntosijoittamisesta ja sen verotuksesta on saatavilla paljon tietoa sekä kirjallisuudesta, kattavista internetlähteistä kuten esimerkiksi Asuntosalkunrakentaja -sivustolta sekä Verohallinnon verkkosivuilta erityisesti verotukseen liittyen. Koen, että työ antaa aloittelevalle sijoittajalle selkeän paketin mitä hänen tulisi ottaa huomioon aloittaessaan asuntosijoittamista sekä sen verotuksesta.

LÄHTEET

- Asuntolaina: Hae asuntolainaa.* S-pankki. Saatavissa: <https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/s-asuntolaina/> Viitattu 5.5.2024
- Asuntorahasto A.* Ålandsbanken. Saatavissa: <https://www.alandsbanken.fi/pankkipalvelut/sijoita-saasta/rahastot/asuntorahasto-a#fund-chart> Viitattu 7.5.2024
- Fasoúlas, E., Manninen, P. & Niiranen, V. 2019. *Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu.* Helsinki. Alma Talent Oy.
- Hautala, M. 2021. *Asuntorahastot vs. suora asuntosijoittaminen – plussat ja miinukset* Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/asuntorahasto-vs-suora-asuntosijoittaminen/> Viitattu 8.5.2024
- Holappa, V. & Lahtinen, M. 2024. *Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2024.* Saatavissa: <https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2024/> Viitattu 1.5.2024
- Huhtala, N. 2020. *Kymmenen asuntosijoittamisen strategiaa.* Saatavissa: <https://rahamedia.fi/blogi/asuntosijoittamisen-strategiat> Viitattu 5.5.2024
- Kela. 2023. *Yleinen asumistuki pienenee vuonna 2024, ja sen maksaminen omistusasuntoihin päättyy vuonna 2025.* Saatavissa: <https://www.kela.fi/ajankohtaista-henkiloasiakkaat/5889330/yleinen-asumistuki-pienenee-vuonna-2024-ja-sen-maksaminen-omistusasuntoihin-paattyy-vuonna-2025> Viitattu 26.4.2024
- Koskinen, K & Voutilainen, V. 2023. *Taloyhtiölainojen riskit kasvavat – sääntelyuudistukset rajoittavat yhtiölainojen käyttöä jatkossa.* Saatavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/1/taloyhtiolainojen-riskit-kasvavat-saantelyuudistukset-rajoittavat-yhtiolainojen-kayttoa-jatkossa/> Viitattu 8.5.2024
- Lehtipuu, U. & Uotila, T. 2022. *8 tapaa menestyä asuntosijoittajana.* Helsinki: Alma Talent Oy. Saatavissa: <https://kirja.elisa.fi/ekirja/8-tapaa-menestya-asuntosijoittajana> (vaatii käyttöoikeuden) Viitattu 8.5.2024
- Maanmittauslaitos. 2024b. *Hae osakehuoneiston omistuksen rekisteröintiä.* Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/hae-omistuksen-rekisterointia> Viitattu 19.4.2024
- Maanmittauslaitos. 2024a. *Rekisteröi kiinteistön omistusoikeus hakemalla lainhuutoa.* Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteiston-omistajalle/rekisteroi-kiinteiston-omistusoikeus> Viitattu 9.4.2024
- OP-Vuokratuotto.* OP. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/kaikki-rahastot/op-vuokratuotto/> Viitattu 8.5.2024
- Orava, J. & Turunen, O. 2016. *Osta, vuokraa, vaurastu.* Helsinki: Alma Talent Oy. Saatavissa: [https://bisneskirjasto-almatalent-fi.ezproxy.centria.fi/teos/EAHBJXCTEB#/kohta:Osta,\(\(20\)vuokraa,\(\(20\)vaurastu\(\(20\)piste:b708](https://bisneskirjasto-almatalent-fi.ezproxy.centria.fi/teos/EAHBJXCTEB#/kohta:Osta,((20)vuokraa,((20)vaurastu((20)piste:b708) Viitattu 8.4.2024

Parviala. 2023. *Kymmenet tuhannet ihmiset laittoivat säästöjään asuntorahastoihin – nyt niistä saa rahojaan ulos vasta puolen vuoden päästä.* Saatavissa: <https://yle.fi/a/74-20054678> Viitattu 8.5.2024

Sijoitusasuntolaina. OP. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/sijoitusasuntolaina> Viitattu 30.4.2024

Sivula, J. 2023. *Sijoitusasunnon rahoitus – Opas aloittelevalle asuntosijoittajalle.* Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-rahoitus/> Viitattu 6.5.2024

S-pankki Asunto A. S-Pankki. Saatavissa: <https://www.s-pankki.fi/fi/saastaminen-ja-sijoittaminen/rahoitus/s-pankki-asunto-a/#fund-profit-history> Viitattu 8.5.2024

Suomen Vuokranantajat. 2024a. *Vuokranantajakysely.* Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantajakysely2024/> Viitattu 29.3.2024

Suomen vuokranantajat. 2023. *Vuokramarkkinakatsaus Talvi 2023.* Saatavissa: <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2023/02/Vuokramarkkinakatsaus-talvi-2023-yleinen.pdf> Viitattu 26.3.2024

Suomen vuokranantajat. 2024b. *Vuokramarkkinakatsaus 2024.* Saatavissa: https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2024/03/Vuokramarkkinakatsaus-2024_julkinen.pdf Viitattu 29.3.2024

Takuusäätiö. *Tietoa hädöstä – hädän eteneminen.* Saatavissa: <https://www.takuusaatio.fi/selviydyveloistasi/tietoa-haadosta/haadon-eteneminen/> Viitattu 2.5.2024

Tilastokeskus. 2023. *Lähes miljoona asuntokuntaa asui vuokralla vuonna 2022.* Saatavissa: <https://stat.fi/julkaisu/cl8k3soolcksc0cw151sni37q> Viitattu 29.4.2024

Uusitalo, K. *Uusi ennuste: Näin asuntojen hinnat ja vuokrat kehittyvät tänä vuonna suurissa kaupungeissa, katso listat.* Saatavissa: <https://yle.fi/a/74-20074663> 30.3.2024

Verohallinto. 2024a. *Asuntolaina korkovähennys.* Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/ Viitattu 5.5.2024

Verohallinto. 2023. *Asunnon myynti.* Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/ Viitattu 8.5.2024

Verohallinto. 2024c. *Asunto-osakkeen ostaja – tee varainsiirtoveroilmoitus ja maksa vero.* Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/ Viitattu 19.4.2024.

Verohallinto. 2024g. *Mitä kuluja asunnon vuokratuloista voi vähentää?* Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/> Viitattu 4.5.2024

Verohallinto. 2024e. *Näin hoidat kiinteistön varainsiirtoveron.* Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/nain-hoidat-varainsiirtoveron/> Viitattu 23.4.2024

Verohallinto. 2024f. *Näin ilmoitat vuokratulot ja maksat veron.* Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/ilmoitus-ja-maksuohjeet/> Viitattu 10.5.2024

Verohallinto 2017. *Pääomatulon veroprosentti*. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paomatulot/> Viitattu 1.5.2024

Verohallinto. 2024d. *Uudiskohteen ostaja – tee varainsiirtoveroilmoitus ja maksa vero*. Saatavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/uudiskohde/ Viitattu 19.4.2024.

Verohallinto. 2024b. *Varainsiirtovero*. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/> Viitattu 8.5.2024

Väänänen, P. 2023b. *Allokaatio – Hankala sana, mutta tärkeä asia*. Asuntosalkunrakentaja. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/vaurastuminen/allokointi-eli-hajauttaminen/> Viitattu 19.4.2024.

Väänänen, P. 2023c. *Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2023*. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/> Viitattu 1.5.2024

Väänänen, P. 2024a. *Asuntosijoittaminen vuonna 2024–10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin*. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/opus-asuntosijoittamiseen/> Viitattu 8.5.2024

Väänänen, P. 2018a. *Positiivinen kassavirta – Sijoitusasunnon ehdoton kriteeri?* Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/kassavirta/> Viitattu 8.5.2024

Väänänen, P. 2018b. *Oman pääoman tuotto – ässä asuntosijoittajan takataskussa?* Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/oman-paaoman-tuotto/> Viitattu 3.5.2024

Väänänen, P. 2023a. *Rahoitusvastike & yhtiölaina – Hyödyt, riskit ja uskomukset*. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/rahoitusvastike-ja-yhtiolaina/> Viitattu 7.5.2024

Väänänen, P. 2017. *Vuokratuottolaskuri – Näin lasket sijoitusasunnon vuokratuoton*. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/vuokratuotto/> Viitattu 1.5.2024