

Asuntosijoittajan verotus – Opas sijoittajalle

Jukka Tapaila



Tekijä Jukka Tapaila	
Koulutusohjelma Finanssi- ja Talousasiantuntijan koulutusohjelma	
Opinnäytetyön nimi Asuntosijoittajan verotus – Opas sijoittajalle	Sivu- ja liitesivumäärä 45 + 5
<p>Kiinnostus asuntosijoittamiseen on viime vuosina kasvattanut suosiotaan Suomessa sekä matalan korkotason, lainarahan saatavuuden että asuntojen jatkuvan arvonnousun seurauksena. Samaan aikaan vuokralla asujien määrä on kasvanut nopeasti, ja asuntosijoittaja voikin odottaa saavansa sijoitukselleen hyvää tuottoa etenkin kasvukeskuksissa.</p> <p>Sijoitusmuodon suosion kasvusta huolimatta tarjolla on varsin vähän ”tiivistettyä tietoa” eräästä asuntosijoittamiseen oleellisesti liittyvästä asiasta: verotuksesta. Sekä kirjallisuus että Internetissä saatavilla olevat Verohallinnon ohjeet sisältävät usein paljon yksityiskohtaista tietoa, jolloin sijoittajan on vaikea löytää tarvitsemaansa tietoa tai muodostaa selkeää kokonaiskuvaa olennaisimmista asioista. Puutteellinen ymmärrys verotuksesta ja tiedon löytämisen hankaluus tekevät onnistuneesta verosuunnittelusta vaikeaa, joka puolestaan saattaa johtaa tulojen menetykseen.</p> <p>Opinnäytetyön tavoitteena on laatia verkkosivustopohjainen ja käytännönläheinen opas asuntosijoittajan avuksi verotuskysymyksiin. Opas suunnitellaan siten, että asuntosijoituksen elinkaarta käydään läpi vaihe vaiheelta havainnollisesti sekä teorialatasolla että esimerkkilaskelmin. Tärkeimpänä tavoitteena oppaan suunnittelussa on, että luettuaan oppaan asuntosijoittaja tai asuntosijoitusta harkitseva lukija kykenisi ymmärtämään huoneisto-osakkeeseen liittyvän verotuksen pääpiirteitä, osaisi suunnitella ja ennakoida veroseuraamuksia sijoituskaaren eri vaiheissa, välttäisi yleisimmät ”sudenkuopat” ja osaisi hyödyntää sekä soveltaa verovähennysoikeuksiaan mahdollisimman tehokkaasti.</p> <p>Opinnäytetyön ja toteutettavan oppaan tietolähteinä käytetään aiheesta kirjoitettua kirjallisuutta sekä Verohallinnon verkkosivuilta löytyvää ohjeistusta ja Finlex -lakietopalvelun lainsäädäntöä. Viitekehysten rakentamisessa hyödynnetään kiinteistösijoitusalan yritysten ja etujärjestöjen sekä Tilastokeskuksen raportteja ja katsauksia. Opas julkaistaan vapaasti yleisön luettavaksi käyttäen ilmaista julkaisualustaa ja lanseerataan samaan aikaan opinnäytetyön kanssa joulukuussa 2016 osoitteessa http://asuntosijoittajanverotus.wordpress.com. Opinnäytetyö ja opas on rajattu käsittelemään yleisintä sijoitusmuotoa, eli henkilökohtaista asunto-osakkeisiin sijoittamista ja esimerkiksi kiinteistöihin sijoittamisen verotuskohtelua ei käsitellä. Myös asunto-osakeyhtiöiden ja asuntosijoitusyhtiöiden verotus on rajattu opinnäytetyön ulkopuolelle.</p> <p>Opinnäytetyö koostuu ensimmäisen luvun johdannosta ja neljästä pääluvusta. Toisessa luvussa luodaan viitekehys tutustumalla Suomen asuntosijoitusmarkkinoihin ja markkinatoimijoihin. Lisäksi verrataan suoraa asuntosijoittamista muihin sijoitusmuotoihin sekä luodaan katsaus asuntosijoitusrahastoihin ja muihin vaihtoehtoisin väyliin asuntosijoitusmarkkinoille. Kolmas luku on työn teoriaosuus, jossa syvennyttään asuntosijoittamiseen liittyviin veroihin, verotuskäytäntöihin ja käsitteisiin sijoituksen elinkaarta seuraten. Neljännessä luvussa käydään läpi oppaalle asetettuja tavoitteita sekä suunnitteluprosessia ja tutustutaan opasta laadittaessa valittuihin ratkaisuihin perusteluineen. Opinnäytetyön päättää yhteenvetoluku jossa pohditaan työprosessia, tavoitteiden saavuttamista sekä esitetään ajatelmia oppaan jatkokehittämisestä.</p>	
Asiasanat Asuntosäästäminen, Pääomaverotus, Sijoitukset, Verotus, Verovähennykset, Vuokraus	

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Opinnäytetyön tausta ja tarve.....	1
1.2	Opinnäytetyön tavoite, rajaukset ja rakenne.....	3
2	Asuntosijoittaminen Suomessa	5
2.1	Yksityiset asuntosijoittajat	7
2.2	Institutionaaliset asuntosijoittajat	8
2.3	Asuntosijoituksen tuotto	9
2.4	Asunto-osakkeet sijoituskohteena – edut ja riskit	11
2.5	Yksityishenkilön sijoitusvaihtoehdot	14
2.5.1	Suora sijoittaminen.....	14
2.5.2	Asuntosijoitusrahastot	14
2.5.3	Yrityksen kautta sijoittaminen	16
3	Sijoitusasunnon verotus henkilöverotuksessa	17
3.1	Pääomatulojen verotus ja vähennykset.....	17
3.2	Sijoitusasunnon hankinta – varainsiirtovero	18
3.3	Sijoitusasunnon pitoajan tulot ja menot	19
3.3.1	Vuokratulot.....	20
3.3.2	Remontit ja korjaukset.....	20
3.3.3	Vastikkeet	22
3.3.4	Tulohankkimisvelan korkojen vähennysoikeus	23
3.3.5	Muut kulut ja vähennyskelpoisuus.....	23
3.4	Sijoitusasunnon myynti	24
3.4.1	Luovutusvoitto ja luovutustappio	24
3.4.2	Omassa käytössä olleen asunnon myynti	27
3.5	Alijäämähyvitys ja pääomatulolajin tappio	28
3.6	Omassa käytössä olevan asunnon osittainen vuokraus	29
3.7	Muutokset verotuksessa ja verotuksen oikaisuvaatimus	30
4	Oppaan suunnittelu	32
4.1	Kohderyhmä ja oppaan tavoite.....	32
4.2	Toteutustavan valinta	33
4.3	Oppaan sisältö.....	34
4.3.1	Rakenne, käyttöliittymä ja ulkoasu	34
4.3.2	Lähdeaineisto.....	37
4.4	Oppaan laajentaminen ja jatkokehitys.....	38
5	Pohdinta.....	40
	Lähteet	42
	Liitteet.....	46

1 Johdanto

Jokainen ihminen tarvitsee kodin, ja jokaisella kodilla on omistaja. Kodin voi omistaa asukas itse, tai sitten sen omistaa joku muu. Jos asukas ei itse omista kotiaan, hän luultavasti maksaa asumisestaan omistajalle vuokraa. Kaikki siis ymmärtävät mitä asunto tai koti tarkoittaa, eikä vuokrakaan ole monelle tuntematon käsite. Asunto on konkreettinen, ymmärrettävä, ja sananmukaisesti käsin kosketeltavissa oleva sijoitus ja sen voikin kokea ”helpommin lähestyttäväksi” sijoitukseksi kuin vaikkapa osakkeet, rahastot, tai monet muut perinteiset sijoitusinstrumentit.

Viime vuosina matala korkotaso, lainarahan helppo saatavuus, asuntojen hintojen nousu sekä sen myötä nousseet asuntojen vuokrat ovat lisänneet suomalaisten kiinnostusta asuntosijoitukseen sijoitusmuotona. Finanssikriisin aiheuttama epävarmuus hidasti voimakkaasti asuntokauppaa vuonna 2008, mutta jo vuonna 2009 asuntosijoittaminen sijoitusmuotona teki suuren läpimurtonsa. Finanssikriisin jälkimainingeissa monet muut sijoitustuotteet olivat voimakkaassa turbulenssissa ja korkotason romahdettua asuntosijoittamisessa nähtiin hyväntuottoinen vaihtoehto riskialttiimmiksi koetuille sijoituksille. (Taloudeksi.fi, 2016.) Asuntosijoittajalla on myös mahdollisuuksia vaikuttaa sijoitukseensa: Hän voi päättää itse mistä kaupungista tai alueelta etsii tarkoituksiinsa sopivan asunnon, kunnostaa sijoituksensa mieleisekseen ja halutessaan etsiä itse sopivan vuokralaisen sekä vaikuttaa omistuksensa hoitamiseen vaikuttamalla taloyhtiön päätöksiin yhtiökokouksissa tai taloyhtiön hallituksessa. (Kaarto 2015, 24–31.)

Asuntosijoittamisen suosion kasvu luo tarvetta tiedolle: Asuntosijoittajat tarvitsevat tietoa sijoitusasunnon valintaan ja hankintaan, rahoitukseen, vuokraukseen, sijoituksen hoitoon, mahdollisiin ongelmatilanteisiin, myyntiin ja lukemattomiin muihin asioihin sijoituksen elinkaaren aikana. Kaikkiin asioihin löytyy toki neuvonantaja, vaikkapa kiinteistönvälittäjä, pankinjohtaja tai lakimies. Näistä palveluista sijoittaja kuitenkin joutuu usein maksamaan, joka taas pienentää sijoituksesta saatavaa tuottoa. Toinen vaihtoehto on opiskella asioita itse.

1.1 Opinnäytetyön tausta ja tarve

Omistan itse sijoitusasunnon, ja törmäsin taannoisen laajan remontin yhteydessä verotuksellisiin kysymyksiin, joiden selvittämiseen tarvittavan tiedon löytäminen vei yllättävän paljon aikaa ja vaati vaivannäköä. Tämän selvitystyön myötä innostuin perehtymään laajemminkin asuntosijoittamisen verotuskäytäntöihin. Tiedon löytämisen hankaluuden myötä syntyi ajatus hyödyntää oppimaani opinnäytetyön muodossa: suunnittelisin helposti ymmärrettävän, ja tiiviin mutta ”keskivertosijoittajalle” riittävän kattavan tietopaketin asuntosijoitus-

joittamisen verotuksesta. Aiheeseen ja aiempiin opinnäytetöihin tutustuessani huomasin että useitakin asuntosijoittamista yleisesti käsitteleviä AMK-opinnäytetöitä on viime vuosi-
na tehty nimenomaan *julkaistavan oppaan* muodossa. Myös verotusaihetta käsitteleviä
opinnäytetöitä on kirjoitettu, näistä esimerkkeinä Veera Aulasen *”Kiinteistöistä ja osake-
huoneistoista saadun vuokratulon verotus”* vuodelta 2013 ja Ouli Rintamäen *”Vero-opas
asuntosijoittajalle”* vuodelta 2012. Aiemmat julkaistavan oppaan muodossa olleet opinnäy-
tetyöt ovat kuitenkin käsitelleet asuntosijoittamista kokonaisuudessaan, eikä pelkästään
verotukseen keskittyvää opasta yksityishenkilön asuntosijoittamisesta ole aiemmin toteu-
tettu opinnäytetyönä. Lisäksi opastyypiset opinnäytetyöt ovat olleet painetussa muodos-
sa. Verkkomuotoisena julkaisuna toteutettuja asuntosijoitukseen liittyviä oppaita en löytä-
nyt.

Internetistä löytyy runsaasti tietoa kaikesta sijoittajan kannalta tarpeellisesta tiedosta vä-
hemmän tarpeelliseen. Monesti oleellista tietoa voi olla vaikea löytää kaiken vähemmän
oleellisen seasta, tieto voi olla vanhentunutta, tai sitä voi olla hankala tulkita ilman syvem-
pää ymmärrystä jostain siihen läheisesti liittyvästä asiasta. Hyviä tietolähteitä asuntosijoit-
tajille ovat erilaiset oppaat jotka tarjoavat lukijalle ohjeita ja perehdyttävät yleisesti asunto-
sijoittamisen maailmaan. Tällaisia oppaita löytyy asuntoilmoitussivustojen, kuten oiko-
tie.fi:n ja etuovi.com:in tarjoamien palvelujen yhteydestä. Myös suuret kiinteistönvälittäjät
kuten esimerkiksi Huoneistokeskus ja Realia tarjoavat palveluja asuntosijoittajille, joten
luonnollisesti myös opastusta on tarjolla. Väilykseen erikoistuneiden toimijoiden oppaat
keskittyvät kuitenkin pääasiassa asunnon hankintaan, eli siihen miten hyvä sijoitusasunto
valitaan. Verotuksellinen puoli näissä sinänsä hyvissä yleisoppaissa sen puoleen jää hy-
vin vähäiseksi.

Enemmän verotukseen liittyvää tietoa Internetissä tarjoavat erilaiset asuntosijoittamista
käsittelevät ammattilaisten ja asuntosijoitusalan toimijoiden blogit. Esimerkkejä tällaisista
ovat mm. asuntosijoittaja Marko Kaarron markokaarto.fi ja JHS-Kiinteistöt Oy:n ylläpitämä
sijoitusasunnot.com. Blog-tyyppisissä tiedon lähteissä ongelmana on usein, että kirjoituk-
sissa käsitellään monia asuntosijoittamiseen liittyviä aiheita, ja verotuksellinen sisältö huk-
kuu muun asian sekaan. Lisäksi yksityiskohtaisempi ja käyttökelpoisempi tieto ja ns. hyvät
vihjeet saattavat olla maksullisia. Myös kattavampia oppaita verotukseen toki löytyy. Esi-
merkiksi Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenille on tarjolla valtavasti verotustietoutta, mutta
jäsensivuston lukeminen luonnollisesti vaatii jäsenyyttä ja jäsenmaksun maksamista. Ve-
rohallinnon vero.fi -sivustolta taas löytyy varmasti kaikki sijoittajan tarvitsema verotukselli-
nen tieto, mutta Verohallinnon sivuilla tietoa on tarjolla niin paljon, että oleellista asiaa voi
olla vaikea löytää tietopaljouden seasta.

Kirjallinen tarjonta asuntosijoittajalle on edellä mainittujen ajantasaisuusongelmien lisäksi jäänyt yllättävän paljon jälkeen, jos saatavilla olevan kirjallisuuden määrää verrataan asuntosijoittamisen suosion kasvuun. Esimerkiksi *”ensimmäiseksi suomalaiseksi kirjaksi asuntosijoittajalle”* itseään oikeutetusti kutsuva Joonas Oravan ja Olli Turusen kirjoittama *”Osta, vuokraa, vaurastu”* ilmestyi vasta vuonna 2013. Tässäkin kirjassa kuitenkin käsitellään asuntosijoittamista yleisesti, eikä verotukseen niinkään syvennytä. Verotuksellisiin asioihin hyvinkin syvällisesti pureutuva ja epäilemättä tämän hetken kattavin tietoteos aiheesta on vuoden 2016 alussa ilmestynyt Timo Räbinän ja Janne Myllymäen kirjoittama *”Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus”*. Tätä kirjaa käytetään myös tässä opin- näytetyössä tärkeimpänä lähdeoteoksena ja inspiraation lähteenä.

1.2 Opinnäytetyön tavoite, rajaukset ja rakenne

Opinnäytetyönä Internet-osoitteessa <http://asuntosijoittajanverotus.wordpress.com> toteutettavan oppaan on tarkoitus olla tietopaketti asuntosijoituksen verotuksesta tavalliselle suomalaiselle yksityishenkilölle joka jo on asuntosijoittaja tai on kiinnostunut ryhtymään asuntosijoittajaksi. Oppaan päätavoitteena on verotuksen pääkohtien avaaminen lukijalle, ja pääpaino on asetettu asunnon omistusaikana huomioitaviin kulujen verovähennysmahdollisuuksiin. Opas täyttää tarkoituksensa, jos lukijalla on oppaan luettuaan ymmärrys asuntosijoittamiseen liittyvän verotuksen tärkeimmistä huomioitavista asioista kussakin sijoituksen elinkaaren vaiheessa. Oppaan luettuaan lukija omaa tietotaidon hyödyntää verovähennysoikeuksiaan ja osaa välttää yleisimmät virheet joita asuntosijoittajat tekevät. Lisäksi hän osaa tarvittaessa etsiä kustakin aiheesta lisätietoa oikeista lähteistä.

Opinnäytetyö on sisällöltään rajattu koskemaan yksityishenkilön tekemää suoraa sijoitusta asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin eli osakehuoneistoihin Suomessa. Kiinteistöjen, kuten omakotitalojen, toimistojen, teollisuuskiinteistöjen ja esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden verotusta ei siis käsitellä. Myös yritysmuotoisena tapahtuvan sijoittamisen verotus on rajattu opinnäytetyön ulkopuolelle. Yrityksen tai erilaisten rahastojen kautta sijoittamiseen perehdytään kuitenkin lyhyesti viitekehyksessä esittelemällä kyseiset sijoitusmuodot ominaispiirteineen vaihtoehtoina suoralle asuntosijoittamiselle. Opinnäytetyössä käsitellään yleisimpiä sijoittajan kohtaamia tilanteita, jotka jokaisen asuntosijoittajan tai sijoittamista suunnittelevan olisi syytä tuntea. Poikkeustapauksia ja normaalissa sijoitustoiminnassa harvoin vastaan tulevia erikoistilanteita ei käsitellä, jotta kokonaisuus pysyy selkeänä ja ymmärrettävänä eikä lukijaa sekoiteta liiallisella nippelitiedon määrällä. Näiden rajausten tarkoituksena, mutta myös haasteena on pitää opinnäytetyön sekä toteutettavan oppaan sisältämä tieto riittävän *yksinkertaisena* ja selkeänä, mutta samalla kuitenkin tarpeeksi *kattavana* ollakseen hyödyllinen tietopaketti suurimmalle osalle asuntosijoittajista.

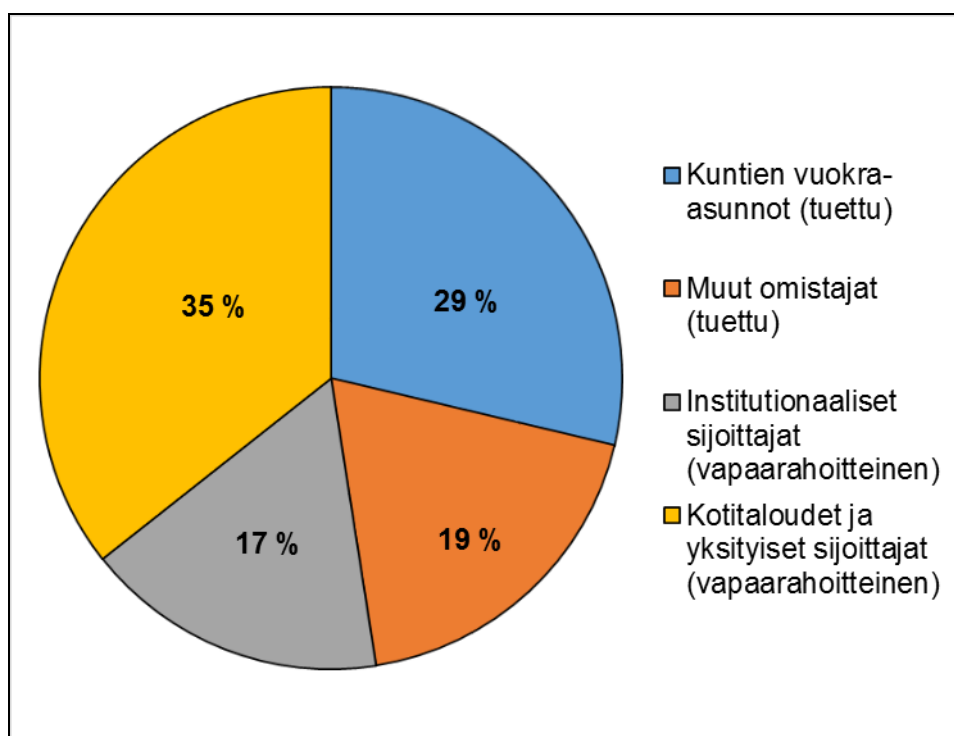
Opinnäytetyö alkaa johdannolla Suomen asuntosijoitusmarkkinoihin ja niiden rakentamiseen. Tässä viitekehyksenä toimivassa johdannossa käydään läpi Suomen vuokramarkkinoiden kehitystä sekä kerrotaan markkinatoimijoista. Lisäksi luodaan katsaus asuntosijoitustoiminnan historialliseen kannattavuuteen, nykyhetkeen sekä odotettavissa olevaan kehitykseen ja esitellään yksityishenkilön vaihtoehdot tehdä sijoitus asuntomarkkinoille. Taustaa kuvaavan viitekehyksen jälkeen, luvussa 3 käsitellään teoriapohjaa asuntosijoittamisen verotuksesta edeten aikajärjestyksessä asunnon ostosta myyntiin. Pääpainona verotuksen teoriassa ovat vähennysoikeudet.

Teoriaosuudessa tutustutaan oston yhteydessä maksettavaan varainsiirtoveroon, vuokraustoimintaan liittyvään vuokratulojen verotukseen sekä myynnin yhteydessä syntyvän luovutusvoiton ja -tappion käsittelyyn verotuksessa. Tuloista tehtävistä vähennyksistä syvennytään remonttikulujen, yhtiövastikkeiden, tulonhankkimisvelan korkojen sekä muiden sekalaisten kulujen vähennysoikeuteen. Lisäksi opinnäytetyössä perehdytään lyhyesti pääomatuloverotukseen ja siihen liittyviin yleisiin käsitteisiin: verovähennysoikeuteen ja alijäämähyvitykseen. Opinnäytetyön liitteessä 1 on joitakin esimerkkejä ja esimerkkilaskelmia luvussa 3 käsiteltävistä asioista. Teoriakappaleen tekstiä ja esimerkkejä käytetään myöhemmin toteutettavassa oppaassa lähes sellaisenaan. Opinnäytetyön viimeinen osuus on suunnitelma oppaan toteuttamiseksi. Tässä osuudessa pohditaan oppaan sisältöä ja toteutustapaa sekä esitellään valittuja ratkaisuja perusteluineen. Pari havainnollistavaa kuvakaappausta julkaistavasta oppaasta on opinnäytetyön liitteessä 2.

2 Asuntosijoittaminen Suomessa

Vuoden 2014 lopussa Suomen noin 2,6 miljoonasta asunnosta noin kolmannes, 838 000 oli vuokra-asuntoja. Sijoitusasuntoja omistavat yksityishenkilöiden lisäksi institutionaaliset sijoittajat, eli vakuutusyhtiöt, eläkekassat sekä kiinteistösijoitusyhtiöt ja -rahastot. Valtio ja kunnat puolestaan omistavat vuokra-asuntoja joilla ei ole yleensä tarkoitus tehdä voittoa eikä näin ollen ole mielekäästä puhua sijoitusasunnoista julkisyhteisöjen omistamien asuntojen kohdalla.

Vuokra-asunnoista noin 40 % on arava- tai korkotukilainalla rahoitettuja vuokra-asuntoja ja noin 60 % eli 509 000 on vapaarahoitteisia, eli yksityishenkilöiden ja institutionaalisten sijoittajien kuten vakuutusyhtiöiden omistamia vuokra-asuntoja. (Tilastokeskus 2015a.) Näistä 509 000 vapaarahoitteisesta asunnosta taas noin 270 000 kappaletta, on 220 000 yksityisten vuokranantajan omistuksessa olevia vuokra-asuntoja. (Kaarto 2015, 23.) Vuokra-asuntojen omistus- ja rahoitussuhteita kuvataan kuviossa 1.

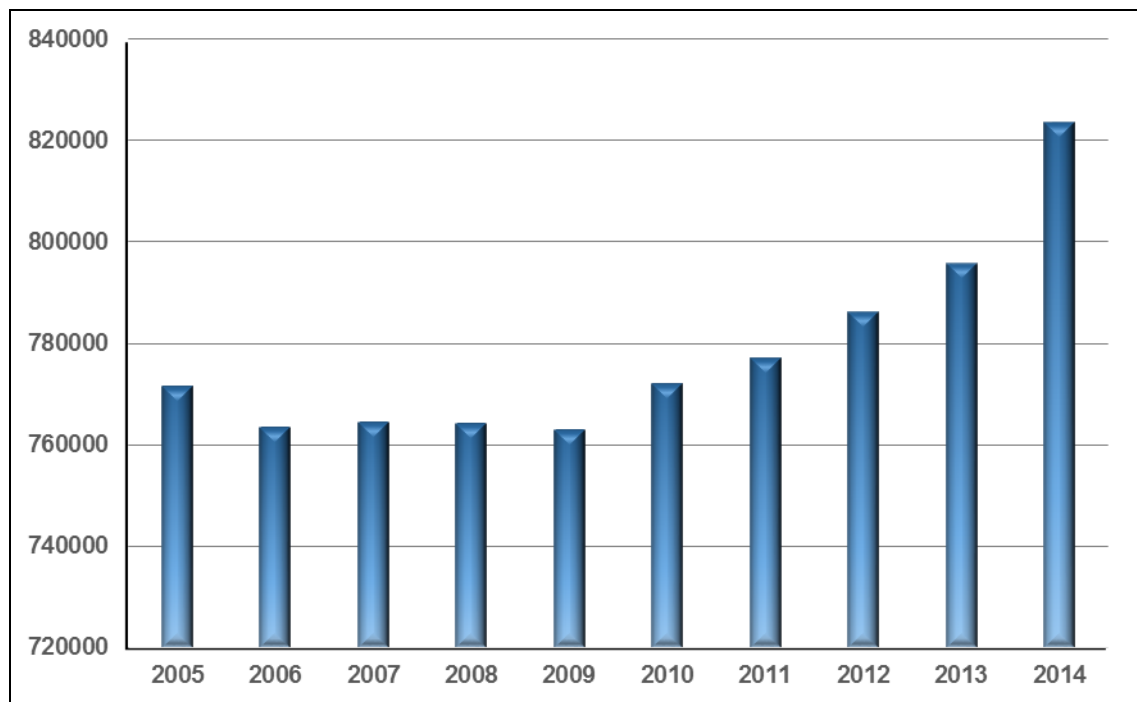


Kuvio 1. Vuokra-asuntojen omistusosuudet Suomessa (KTI Kiinteistötieto 2016b.)

Tuettujen vuokra-asuntojen erona vapaarahoitteisiin ovat niiden vuokraukseen liittyvät ehdot. Tarkoituksena on tarjota tuettuja vuokra-asuntoja vähävaraisemmille tai muuten erityisessä asunnon tarpeessa oleville asukkaille. Tuettujen asuntojen vuokrausta säädel- lään aravarajoituslailla, lailla vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotues- ta ja valtioneuvoston asetuksella asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra- asuntoihin. Asukasvalinnassa tulee ottaa huomioon mm. hakijan asunnontarve, tulot ja

varallisuus. Tuettujen vuokra-asuntojen vuokrataso on säännelty, ja sen on tarkoitus olla edullisempi kuin vapailla markkinoilla vallitseva vuokrataso. (Asumisen rahoittamis- ja kehityskeskus 2016a.)

Vuokralla asumisen suosio Suomessa on ollut kasvussa vuodesta 2009. Kuviossa 2 esitetään vuokralla asuvien asutokuntien lukumäärä 2005–2014. Etenkin kasvukeskuksissa vuokralla asuminen on yleinen asumismuoto.

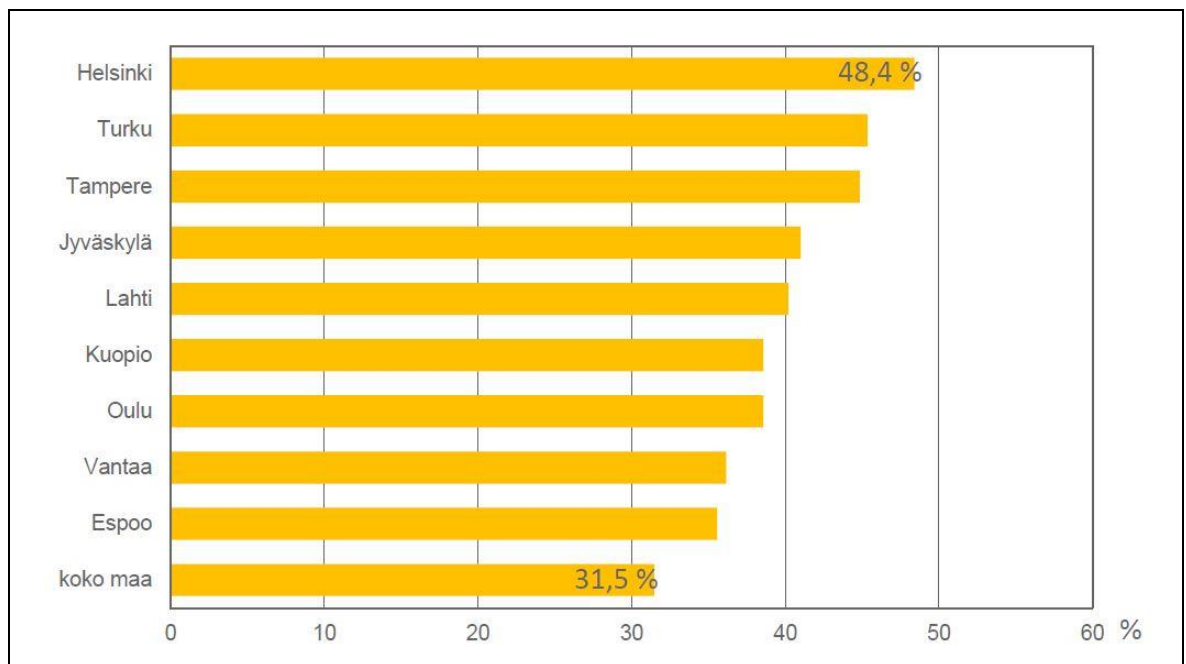


Kuvio 2. Asutokuntien lukumäärä vuokra-asunnoissa 2005–2014 (Tilastokeskus 2015b.)

Kuviossa 3 havainnollistetaan vuokralla asumisen suosiota suurilla paikkakunnilla verrattuna muuhun maahan. Yksiselitteistä lähdettä vuokra-asumisen suosion kasvulle en aiheeseen tutustuessani löytänyt, mutta omana oletuksena vuokralla asumisen suosion kasvulle esitän ihmisten tarvetta muuttaa kasvukeskuksiin lähelle työpaikkoja ja sitä seurannutta asuntojen kasvanutta tarvetta näillä paikkakunnilla. Uusien asuntojen rakentamisvauhti ei ole kyennyt vastaamaan kysyntään, ja näiden tekijöiden yhdistelmänä asuntojen hinnat ovat nousseet. Muuttoliikkeestä seurannut vuokra-asuntojen tarve, sijoitusasuntojen hyvä tuotto sekä matala korkotasot ovat houkuttelleet markkinoille asuntosijoittajia, joiden ostot ovat edelleen nostaneet asuntojen hintoja.

Uudet työn perässä kasvukeskuksiin muuttaneet ihmiset ovat usein nuoria, joilla ei ole mahdollisuutta ostaa kallista asuntoa. Työpaikat ovat usein määräaikaista, säästöjä asunnon omarahoitusosuuteen ei ole ja vakuudet oman asunnon ostamiseksi puuttuvat. Näin ollen ainoa realistinen mahdollisuus on vuokralla asuminen. Kasvukeskuksiin muuttavilla opiskelijoilla puolestaan ei edellä mainittujen asioiden lisäksi ole välttämättä tarkoitusta-

kaan jäädä pysyvästi paikkakunnalle ja sitoutua asuntoonsa pidemmäksi aikaa. Siten vuokralla asuminen on helppo ja luontevin vaihtoehto. 1.7.2016 voimaan astunut laki asuntolainan lainakatosta (Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014) oletettavasti lisää edelleen vuokra-asuntojen kysyntää. Tuoreen lain mukaan asunnon ostajan omarahoitusosuuden tulee olla vähintään 90 % ostettavan asunnon arvosta. Säästöjen puuttuessa ja asuntojen hintojen ollessa korkeita tämä säädös edelleen karsii mahdollisten asunnon ostajien määrää sekä lisää vuokra-asuntojen tarvetta. Oman asunnon ostamisen vaikeutuminen sekä asuntojen ja vuokrien nousu tehnee asuntosiioittamisesta tulevaisuudessa nykyistäkin houkuttelevamman sijoitusmuodon, mikäli korkotaso pysyy nykyisellä tasolla.



Kuvio 3. Vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta paikkakunnittain 2014. (Örn 21.3.2016)

2.1 Yksityiset asuntosiioittajat

Kuten edellä mainittiin, yksityisiä vuokranantajia on 220 000 ja heidän omistuksessaan on 270 000 vuokra-asuntoa. Keskimäärin yksityinen vuokranantaja omistaa siis noin 1,25 vuokra-asuntoa ja hieman yksinkertaistaen jopa joka 15. aikuinen suomalainen on vuokranantaja eli asuntosiioittaja. Kuten näistä tunnusluvuista voi päätellä, suurin osa yksityisistä suomalaisista vuokranantajista on yhden vuokra-asunnon omistajia. Usein suomalainen päätyy vuokranantajaksi vahingossa tai sattuman kautta: muutettuaan pois omassa käytössä olleesta asunnostaan tai saadessaan vuokrattavaksi sopivan kohteen perinnöksi. (Suomen Vuokranantajat 2014.)

Tilastokeskuksen (Tilastokeskus 2015c) Kotitalouksien varallisuus -julkaisun mukaan vuonna 2013 asuntovarallisuus muodostaa yhteensä jopa 69 prosenttia suomalaisten

henkilökohtaisista kokonaisvaroista. Omat asunnot muodostivat 53 prosenttia suomalaisten kokonaisvarallisuudesta. ”*Vapaa-ajan asunnot ja sijoitusasunnot*” puolestaan käsittivät noin 16 prosenttia kokonaisvarallisuudesta. Vapaa-ajan asunnot ja sijoitusasunnot -luokan omistuspohja oli noin 24 prosenttia Suomen kotitalouksista. Vuoden 2014 verotustietojen mukaan noin 280 000 yksityishenkilöllä oli vuokratuloja yhteensä 1,4 miljardia euroa. Lasien 30 prosentin pääomatuloverolla valtion saama verotulo pelkästään yksityishenkilöiden vuokratuloista olisi näin ollen 420 miljoonaa euroa. Varainsiirtoverojen tuotto puolestaan oli noin 702 miljoonaa euroa, josta suurin osa kertyy kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden kaupasta. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden luovutusvoittoverotuksesta valtion saama verotulo vaihtelee vuosittain noin 1,2 ja 2,4 miljardin euron välillä, ja kiinteistöverosta vuonna 2014 saatu tulo oli noin 1,5 miljardia euroa. Lisäksi perintö- ja lahja-verotuksen muodossa valtio sai vuonna 2014 verotuloja noin 500 miljoonaa euroa. (Räbinä, Myllymäki, 2–7.) Näiden lukujen valossa voidaankin todeta että yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden omistuksen ja niillä tehtävän kaupankäynnin sekä vuokrauksen taloudellinen merkitys on huomattava sekä kotitalouksien että koko Suomen talousjärjestelmässä ja kansantaloudessa.

2.2 Institutionaaliset asuntosijoittajat

Institutionaaliset sijoittajat ovat suursijoittajia, jotka yleensä ostavat suuria kokonaisuuksia kuten kokonaisia kerrostaloja tai kerrostaloalueita rakennusyhtiöiltä tai toisilta suursijoittajilta. Yksityiset institutionaaliset sijoittajat, eli vakuutusyhtiöt, eläkerahastot ja sijoitusyhtiöt omistavat noin 139 000 vuokra-asuntoa, eli noin 17 prosenttia vuokra-asuntokannasta. Kuntien ja valtion omistamien sijoitusyhtiöiden omistuksessa on noin 237 000 asuntoa. (KTI Kiinteistötieto Oy 2016b.)

Yksityisomisteisten suursijoittajien asunnot ovat usein *vapaarahoitteisia*, eli niiden rakentamiseen ei ole saatu valtion tukea, eikä niiden vuokraamiseen liity erityisiä ehtoja. Kuntien ja valtion omistamien sijoitusyhtiöiden kuten Helsingin kaupungin asunnot Oy:n sekä useiden yleishyödylliseksi luokiteltujen sijoitusyhtiöiden kuten VVO-Yhtymän ja opiskelijasuntosäätiöiden hallussa sen sijaan on asuntoja, joiden rakentamiseen on myönnetty *valtion korkotukea tai lainaa*. Näitä asuntoja kutsutaan *Arava-* tai *ARA-asunnoiksi*. Vuonna 2015 Suomessa oli noin 374 000 ARA-vuokra-asuntoa. (Asumisen rahoittamis- ja kehityskeskus 2016b.) Ammattimaisten kiinteistösijoittajien asunto-omistusten arvo vuonna 2015 oli noin 16 miljardia euroa. Viime vuosina etenkin kiinteistörahastot ovat sijoittaneet uusiin vuokra-asuntoihin ja siivittäneet sekä uudisrakentamista että institutionaalisten sijoittajien asuntosijoitussalkun kasvua. Vuokrien sekä asuntojen arvon nousu on ollut vahvana houkuttimena institutionaalisille sijoittajille investoida lisää pääomia asuntokiinteistöihin. Viime vuosiin asti Suomen vuokra-asuntomarkkinoita ovat hallinneet valtaosin kotimaiset sijoit-

tusyhtiöt, mutta viime aikoina myös kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan on ollut kasvussa. (KTI Kiinteistötieto Oy 2016a.)

2.3 Asuntosijoituksen tuotto

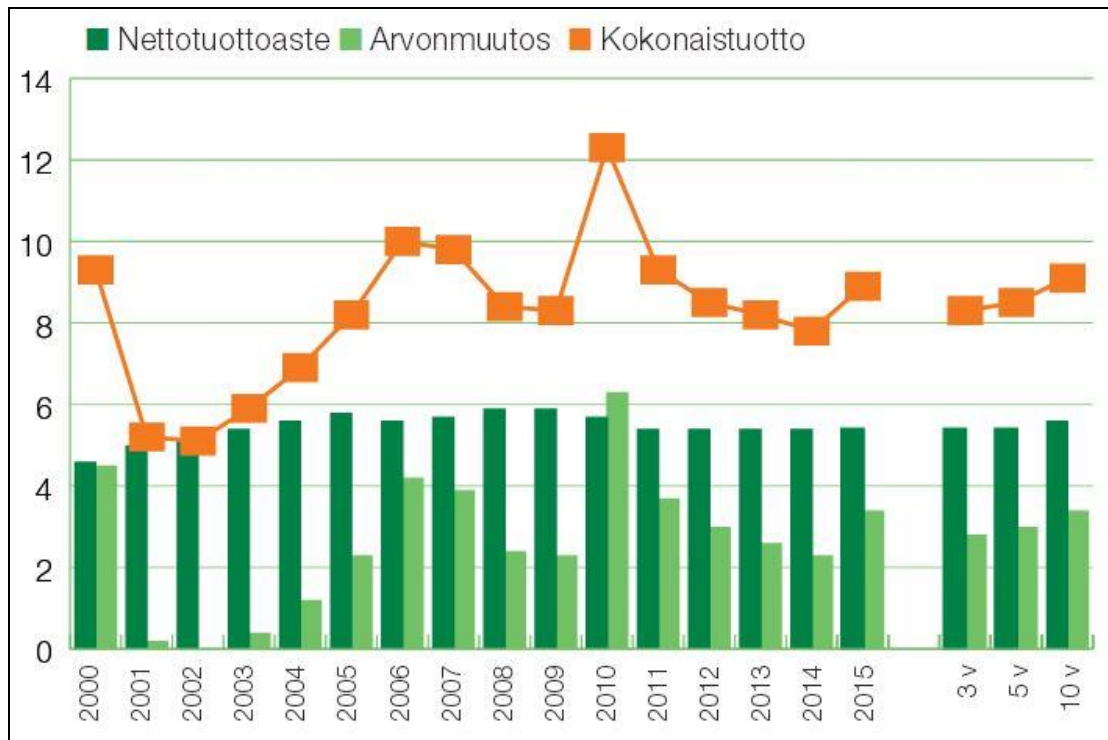
Asuntosijoituksen tuotosta puhuttaessa on syytä huomioida, että sijoituksen tuotto riippuu täysin ostettavasta asunnosta. Tuottoprosenttiin vaikuttavat mm. asunnon ostohinta, asunnon huonemäärä ja pinta-ala, sijainti, hoitovastikkeet, asunnon kunto ja taloyhtiössä suoritettavat korjaukset. Lisäksi esimerkiksi vuokralaiselta mahdollisesti saamatta jäävät vuokrat tai vuokralaisen puutteessa tyhjänä seisova asunto ovat asuntosijoittajan riskejä jotka vaikuttavat merkittävästi tuottoon. Näistä syistä johtuen tässä luvussa kerrotaan asuntosijoittamisen *keskimääräisestä* tuotosta perustuen tilastoihin ja tutkimustietoon.

Sijoitusasunnon laskennallinen tuotto muodostuu asunnosta saatavasta vuokratulosta sekä asunnon arvonnoususta. Viime vuosina asuntojen hinnat ovat nousseet reipasta vauhtia ja suuri osa tuotosta on muodostunut arvonnoususta. Laskennallista tuottoa ajateltaessa on huomioitava että arvonnousun lisäksi myös arvon aleneminen on mahdollista. Tätä riskiä heijastaa usein muuttotappiokunnissa havaittava asuntojen hintojen ja vuokrien suhde, joka puolestaan vaikuttaa asunnon vuokratuottoon: Asunnot ovat edullisempia kuin muuttovoittopaikkakunnilla, joten niistä saatava prosentuaalinen vuokratuotto on suurempi. Vastaavasti asunnon arvonnoususta saatava tuotto on huonompi, jopa miinusmerkkinen. *Bruttovuokratuoton* laskennassa käytetään useimmiten yksinkertaisinta kaavaa. Vuosittainen vuokratuotto vähennettynä maksetuilla vastikkeilla jaetaan kokonaishankintahinnalla, eli vuokrattavan asunnon hankintahinnalla johon lisätään asuntoon tehtyjen remonttien kustannukset ja varainsiirtovero. (Suomen Vuokranantajat ry 2016a.) Laskukaava on esitetty kuvassa 1. Myös muunlaisia tuoton laskukaavoja voi soveltaa tuoton laskennassa. Esimerkiksi *nettovuokratuoton* laskennassa voi ottaa huomioon verotuksen vaikutukset. Tulevaa tuottoa arvioidessa mukaan laskelmiin voi ottaa esimerkiksi arvioituja tulevia remonttikustannuksia tai ”tyhjien kuukausien” varauksia. Tuoton voi laskea myös vain omalle pääomalle, jolloin huomioidaan sijoitusasuntoon kohdistuva laina eli *velkavipu* ja sen kustannukset. (Kaarto 2015, 36–52.)

$$\text{Vuokratuoton laskentakaava} \\ \frac{(\text{kuukausivuokra} - \text{vastikkeet}) * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}} * 100$$

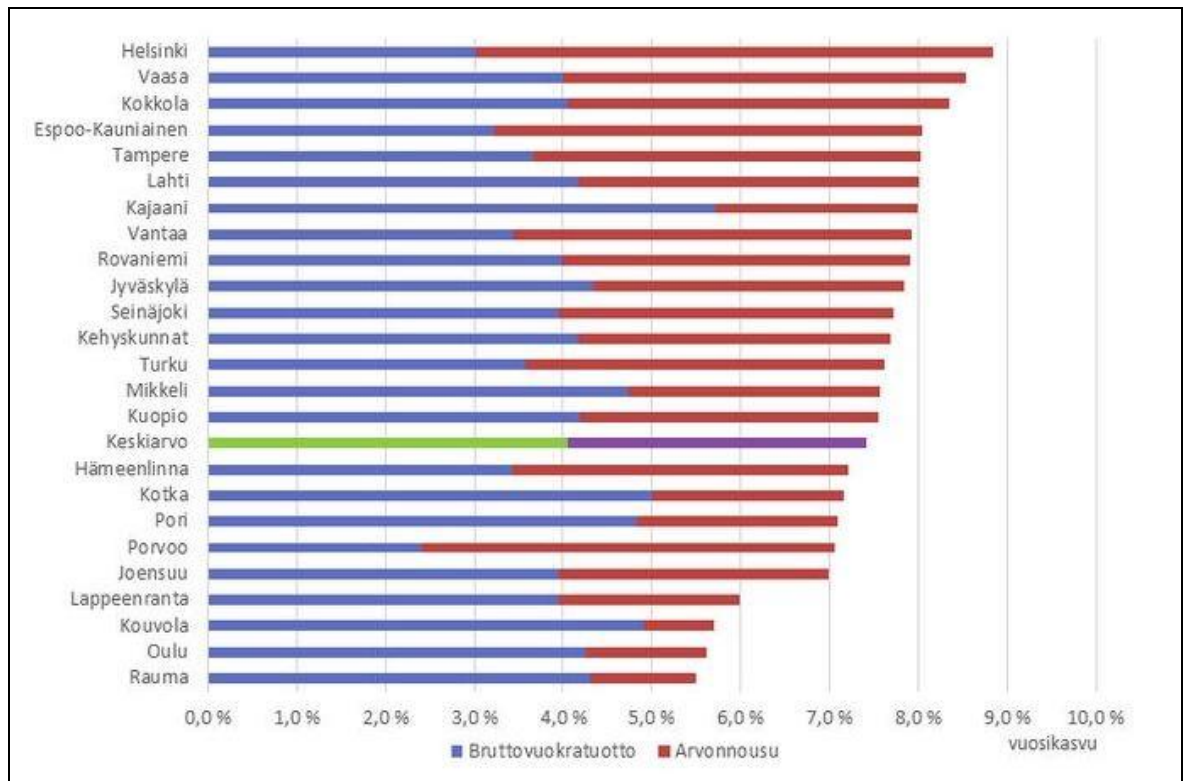
Kuva 1. Vuokratuoton laskentakaava.

Eräänä suuntaa antavana toteutuneena tuotto prosenttina voidaan pitää institutionaalisten sijoittajien kiinteistö sijoituksia seuraavan KTI Kiinteistötiedon KTI Kiinteistöindeksiä. Sen mukaan asuinkiinteistöjen kokonaistuotto vuonna 2015 oli 8,9 prosenttia. Tästä 5,4 prosenttia oli nettotuottoa eli vuokratuloja, ja 3,4 prosenttia tuotosta muodostui asuntojen arvonnoususta. 10 vuoden aikavälillä tuotto on ollut keskimäärin samalla tasolla kuin vuonna 2015. Vuokratuotto on pysynyt suhteellisen vakaana koko 2000 -luvun, kun taas asuntojen arvonnousussa on ollut vaihtelua 5–12 prosentin välillä. (KTI Kiinteistötieto Oy 2016a.) KTI Kiinteistöindeksin kokonaistuottoa havainnollistetaan kuviossa 4.



Kuvio 4. Asuntojen kokonaistuotto 2000–2015 (KTI Kiinteistötieto Oy 2016a.)

Suomen Vuokranantajat ry:n Pellervon Taloustutkimus PTT:llä teettämässä tutkimuksessa PTT ennustaa asuntojen ja vuokratuottojen kehitystä vuosina 2016–2020. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen ennustetaan kasvavan noin 3 prosenttia vuodessa ja vuokrien kasvun jatkuvan nykyistä noin 3,4 prosentin vuosivauhtia. Ennusteen mukaan hoitokulut kasvavat 5,5 prosenttia vuodessa. Lisäksi inflaation ennustetaan nousevan nykyisestä 0,5 prosentin tasosta 1,0 prosenttiin ensi vuonna, ja sen jälkeen 2 prosenttiin vuodessa. Näin ollen myös inflaatiokorjatun *reaalisen tuoton* odotetaan ennusteen mukaan pienenevän hieman nykytasosta ja kokonaistuoton asettuvan yksiöiden osalta noin 7,5 prosenttiin. Myös korkotason ennustetaan nousevan hieman vuoteen 2020 mennessä, nykyisestä 1,2 prosentista 2,0 prosenttiin. Korkotason noustessa velkavivusta saatava hyöty asuntosiioituksessa pienenee hieman. Kuviossa 5 esitetään yksiöiden tuottoennuste 2016–2020 eri paikkakunnille. (Suomen Vuokranantajat ry 2016b.)



Kuvio 5. Ennuste yksiöiden kokonaistuotosta paikkakunnittain 2016–2020 (Suomen Vuokranantajat 2016b.)

Asuntojen vuokratuotosta puhuessa on kuitenkin otettava huomioon, että suurin osa suomalaisesta asuntokannasta, noin 54 prosenttia, on rakennettu 1960–1970 -luvulla. Näiden halvalla ja nopeasti rakennettujen asuntojen tekniikka kuten vesijohtoverkosto sekä julkisivu ovat elinkaarensa päässä ja sijoittajan on huomioitava asuntoihin kohdistuva korjausvelkataakka asunnon hinnassa ja sitä kautta vuokratuotossa. (Kaarto 2015, 199.)

2.4 Asunto-osakkeet sijoituskohteena – edut ja riskit

Asunto-osakeyhtiö on nimensä mukaisesti osakeyhtiö joka omistaa yhden tai useamman kiinteistön ja mahdollisesti tontin jolla asuinrakennukset ovat. Pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiötä koskevat samat periaatteet ja määräykset kuin tavallistakin osakeyhtiötä. Asunto-osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiötoiminnan keskeiset periaatteet ja pelisäännöt määritellään asunto-osakeyhtiölaissa. Lain mukaan määritelmänä asunto-osakeyhtiölle on, että yhtiön tarkoituksena on asuinrakennuksen tai -rakennusten omistus ja hallinta. Lisäksi yhtiön omistamien rakennusten yhteenlasketusta lattiapinta-alasta vähintään puolet tulee olla yhtiöjärjestyksessä määritelty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Usein huoneisto-osakkeen ostaja mieltää ostavansa huoneiston. Todellisuudessa hän ei kuitenkaan saa *huoneistoa* omistukseensa, vaan *arvopapereita* eli asunto-osakeyhtiön

osakkeita. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määritellään kiinteistön osa, eli huoneisto, jonka hallintaan tiettyjen osakkeiden omistaja oikeutetaan. Osakkeiden omistajalla on myös velvoitteita asunto-osakeyhtiötä kohtaan. Esimerkkejä näistä velvoitteista ovat mm. yhtiövastikkeiden maksaminen ja hallitsemansa huoneiston kunnossapitovastuu. Vastuut ja velvoitteet määritellään asunto-osakeyhtiölaissa. Vuokranantajana huoneisto-osakkeen omistaja siirtää korvausta, eli vuokraa vastaan huoneiston hallintaoikeuden eteenpäin kolmannelle osapuolelle eli vuokralaiselle. Velvoitteet asunto-osakeyhtiötä kohtaan kuitenkin yleensä säilyvät osakkeiden omistajalla eli vuokranantajalla. Vuokranantajana asunto-osakkeen omistaja saa omistukselleen tuottoa yleensä kuukausittain vuokran muodossa. Yhdeksi asuntosijoittamisen hyväksi puoleksi voikin laskea nopeasyklisen kassavirran, jollaista esimerkiksi pörssiosakkeet tai muut sijoituskohteet harvoin tarjoavat. Vuokraaminen on historiallisesti katsoen ollut varsin tuottoisaa, ja keskimäärin vuokrat ovat nousseet Suomessa joka vuosi jo 40 vuoden ajan. (Orava & Turunen, 33.)

Toinen tuoton lähde on sijoituksen mahdollinen arvonnousu, joka luonnollisesti realisoituu vasta sijoitusta myydessä. Usein voiton voi kuitenkin sanoa syntyvän jo ostovaiheessa, koska asuntomarkkinoiden toimijat, mukaan lukien myyjät, toimivat eri syistä ja myyntejä tehdään joskus myös pakon edessä. Asuntosijoittajalla onkin mahdollisuus löytää sijoituskohteita käypää hintaa edullisemmin. Tällaisia mahdollisuuksia ei esimerkiksi tehokkailta osakemarkkinoilta juuri löydy. Lisäksi sijoituksen arvon nostaminen omalla toiminnalla, esimerkiksi asuntoa remontoimalla on mahdollista, toisin kuin muissa perinteisissä sijoituskohteissa. (Kaarto 2015, 25–26.)

Asuntojen hintakehitys on yleisesti ottaen varsin vakaata ja asunto on *reaalinen sijoituskohte* jolla on hyvä vakuusarvo. Pankeilta onkin huomattavasti helpompi ja edullisempi saada lainaa asuntosijoitukseen kuin muihin sijoituskohteisiin. Hyvin tehdystä sijoituksesta saatava vuokratulo riittää kattamaan lainanhoitokulut ja mahdollistaa *velkavivun* käyttämisen. Lainarahoitusta käyttäen asuntosijoittajalla onkin mahdollisuus nostaa sijoittamansa oman pääoman tuottoa suhteellisen pienellä riskillä. (Kaarto 2015, 36–45.) Verrattuna esimerkiksi omaa asuntoa varten otettuun lainaan, sijoitusasuntoa varten otettu laina on huomattavan houkutteleva vaihtoehto. Omaa asuntoa varten otetun lainan koroista verovähennyskelpoista on vuonna 2016 vain 55 % ja vähennysoikeutta pienennetään edelleen 10 prosenttiyksikköä vuodessa. Sijoitusasuntoa varten otettu laina sen sijaan on veronalaisen tulon hankkimiseen kohdistuvaa lainaa, josta maksetut korot saa vähentää kokonaan verotuksessa. (Verohallinto 2016d.) Näin ollen omassa asunnossa asuvan lainarahalla sijoittavan asuntosijoittajan onkin usein kannattavaa pitää omaan asuntoonsa kohdistuva laina mahdollisimman pienenä ja sijoituslaina vastaavasti suurena.

Asuntosijoituksella on hyvien puoliensa lisäksi myös omat riskinsä ja huonot puolensa. Asuntosijoittaja voi joissain määrin vaikuttaa osaan riskeistä itse tai ulkoistaa riskejä korvausta vastaan esimerkiksi vuokranvälittäjälle tai pankille. Osaan riskeistä on kuitenkin mahdotonta varautua ja asuntosijoittaja joutuu kantamaan ne itse. Verrattuna muihin sijoitusmuotoihin asunto on epälikvidi sijoituskohde, eli sitä voi olla vaikea muuttaa rahaksi tarvittaessa, tai myyntihinnassa voi joutua joustamaan. Myynnin hankaluus ja *hintariski* korostuu etenkin muuttotappiopaikkakunnilla joilla on ylitarjontaa asunnoista ja hinnat ovat laskusuunnassa. Hintariski voi toteutua myös sijoitusasuntoa ostaessa. On mahdollista että sijoittaja arvioi väärin ostokohteen arvon ja maksaa ostettavasta asunnosta epähuomiossa ylihintaa. (Orava & Turunen 2013, 198–199.)

Vuokratason väärin asettamista kutsutaan *vuokratasoriskiksi*. On mahdollista että sijoittaja asettaa vuokratason liian korkealle ja asuntoon ei tästä syystä löydy halukasta vuokralaista. Tyhjistä asunnosta ei synny tuloja, mutta yhtiövastikkeet ja sijoitusta varten otetun lainan kulut on kuitenkin maksettava. Myös *tyhjiin kuukausien riski* on korostunut erityisesti muuttotappiopaikkakunnilla. Toisessa päässä vuokratasoriskiä on sijoittajan liiallinen varovaisuus, jolloin vuokrataso on asetettu liian matalalle. Tällöin osa potentiaalisesta tuotosta jää saamatta. (Orava & Turunen 2013, 206.) Vartenotettava riski vuokranantajalle on *vuokralaisriski*. Vuokralaisriski syntyy huonosta vuokralaisesta ja hänen toiminnastaan. Epäonnistunut vuokralaisen valinta voi johtaa myöhässä saapuviin vuokranmaksuihin tai kokonaan maksamatta jääneisiin vuokriin ja pahimmassa tapauksessa oikeustoimiin vuokralaisen häätämiseksi. Häätöprosessin seurauksena sijoittaja voi menettää vuokratulot pitkältäkkin ajalta. (Orava & Turunen 2013, 203–205.)

Vastikeriski tarkoittaa hoito- tai rahoitusvastikkeiden huomattavaa nousua. Taloyhtiö perii huoneiston omistajalta hoitovastiketta kulujen kuten lämmityksen ja kiinteistö- ja jätehuollon kattamiseksi. Rahoitusvastiketta taas saatetaan periä isompia remontteja tai uudisrakentamista varten otettujen pankkilainojen maksamiseksi. On mahdollista että vastikekulut syystä tai toisesta nousevat ennakoidusta, jolloin sijoituksesta saatava tuotto jää odotettua pienemmäksi. (Orava & Turunen 2013, 207–208.) *Remonttiriski* on läheisesti vastikeriskiin liittyvä riski. Suuria remontteja, kuten julkisivu-, parveke- tai putkiremonttia tehdessä kustannukset voivat ylittyä arvioidusta tai remontti voi pitkittyä aiheuttaen tyhjiä kuukausia ja vuokratulon menetyksiä. Remonttiriski voi olla myös positiivinen, jos toteutetun remontin kulut jäävätkin ennakoitua pienemmiksi. (Orava & Turunen 2013, 209.)

Jos sijoitusasuntoa varten on otettu lainaa, on olemassa *korkoriski*. Lainan korko voi nousta ennakoitua korkotasoa korkeammaksi, ja sijoituksesta saatavasta kassavirrasta suurempi osa menee lainakulujen kattamiseen. (Orava & Turunen 2013, 201–203.) Myös *toimintaympäristöriski* tai *poliittinen riski* ovat mahdollisia haittoja sijoittajalle: jokin suuri

työnantaja asunnon sijaintipaikkakunnalla saattaa lopettaa toimintansa tai suuri oppilaitos saatetaan sulkea. Myös sijoitusta tehdessä vallinneet verotuskäytännöt tai asumisen tukemisen muodot voivat muuttua. Esimerkiksi sijoitusasunnon verovähennysoikeuksia saatetaan leikata tai asumisen tukemisen ehdot kuten opintotuen asumislisä tai yleinen asumistuki saattavat heikentyä. (Orava & Turunen 2013, 210.)

2.5 Yksityishenkilön sijoitusvaihtoehdot

Yksityinen asuntosijoittaja pääsee sijoitusmarkkinoille joko *suoralla sijoituksella*, eli ostamalla asunnon omistukseensa tai *epäsuoralla sijoituksella*, eli sijoittamalla asuntosijoitusrahastoon tai ostamalla asunnon omistamansa yrityksen omistukseen.

2.5.1 Suora sijoittaminen

Suora sijoittaminen, eli sijoitusasunnon ostaminen henkilökohtaiseen omistukseensa on perinteisin tapa sijoittaa asuntomarkkinoille. Suoralla sijoituksella omistaja pääsee vaikuttamaan itse sijoituksensa arvoon esimerkiksi päättämällä remontoinnista tai osallistumalla taloyhtiön päätöksentekoon. Suoran sijoittamisen etuna on myös mahdollisuus päättää itse millaisen asunnon hankkii, miltä alueelta ja mistä kaupungista. Halutessaan ja osatessaan ostaja voi hoitaa kaiken itse ostosta vuokraukseen ja myyntiin. Vaihtoehtona on käyttää ammattilaisia, kuten kiinteistönvälittäjiä ja vuokravälittäjiä apuna ostossa ja vuokrauksessa. Myös asunnon hallinnointi eli vuokratulojen ja -menojen seuranta ym. juoksevat asiat on mahdollista ulkoistaa ammattilaiselle. Hyötypuolena palvelujen käyttämisestä on helppous ja varmuus. Kääntöpuolella taas ovat kustannukset palveluista. (Kaarto 2015, 54–56.)

Suorana sijoituksena asunto-osakkeen tuotto on sijoittajalle käytännössä aina henkilökohtaisen tulolähteen pääomatuloa. Poikkeuksena tähän ovat tapaukset, joissa verottaja on katsonut toiminnan olevan niin laajaa tai esimerkiksi toimistohotelli -tyyppistä vuokraustoimintaa että sitä pidetään elinkeinotoimintana. (Verohallinto 2015c.) Vuonna 2016 henkilökohtaisista pääomatuloista maksettava vero on 30 000 euroon asti 30 % ja tämän ylittävältä osalta 34 %.

2.5.2 Asuntosijoitusrahastot

Asuntosijoitusrahastot avaavat väylän asuntosijoittamiseen sijoittajille, joilla ei välttämättä ole riittävästi varallisuutta oman sijoitusasunnon hankintaan, tai jotka haluavat suoraa asuntosijoittamista helpomman ja vaivattomamman tavan sijoittaa asuntoihin. Rahastoihin sijoittamalla sijoittaja ulkoistaa kaikki asuntosijoittamiseen liittyvät käytännön toimet rahastonhoitajalle, toimien itse vain rahoittajana. Rahastosijoittamisella sijoittaja saa automaatt-

tisesti myös hyödyn sijoituksen hajautumisesta useampaan asuntoon. Yksittäisiin asuntoihin sijoittamiseen verrattuna paikkakunta- ja taloyhtiökohtainen riski sekä vuokralaiseen liittyvät riskit ovat olennaisesti pienempiä. Vastineeksi vaivattomuudesta sijoittaja maksaa rahastoyhtiölle palkkioita merkintä- ja lunastuspalkkioiden sekä hallinnointipalkkion muodossa. Vaikka asuntosijoitusrahastot ovatkin periaatteiltaan samankaltaisia, rahastojen strategiat mm. sijoituskohteiden sijainnin, tyyppin sekä omistusaikojen puolesta vaihtelevat hieman. Rahastosijoittamista harkitsevan sijoittajan kannattaakin siis perehtyä eri rahastojen tavoitteisiin ja toimintaperiaatteisiin ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

Vuoteen 2013 asti kaikki suomalaiset asuntosijoitusrahastot olivat suunnattu suursijoittajille ja tyyppillinen vähimmäissijoitus oli 100 000 euroa. Lisäksi sijoittaminen oli usein mahdollista vain tietyllä aikavälillä tai kunnes rahaston tavoitepääoma täyttyi, ja sijoituksesta luopuminen saattoi olla mahdollista vain tiettyinä aikoina, esimerkiksi neljännesvuosittain. Tällaisia suursijoittajille suunnattuja rahastoja ovat esimerkiksi Taaleritehtaan ja Asuntoturva Oy:n tarjoamat sijoitusrahastot. Lisäksi jotkin pankit ja vakuutusyhtiöt tarjoavat vastaavia mahdollisuuksia sijoittaa asuntosijoitusrahastoihin tai niiden kaltaisiin sijoituskohteisiin esimerkiksi kapitalisaatiosopimusten tai henkivakuutus tuotteiden kautta. (Ovikoodi Media Oy.)

Edellä mainittujen, suursijoittajille suunnattujen rahastojen lisäksi vuoden 2013 jälkeen on avattu kolme Suomen asuntomarkkinoille sijoitettavaa, piensijoittajille suunnattua asuntosijoitusrahastoa: Ålandsbankenin Asuntosijoitusrahasto, Osuuspankin OP-Vuokratuotto sekä S-Pankin S-Asuntorahasto, jonka sijoitukset ohjataan edelleen FIM Asuntotuotto -rahastoon. Näissä rahastoissa minimisijoitukset ovat kirjoitushetkellä 200–5000 euroa, eli rahastot ovat hyvinkin piensijoittajan ulottuvilla. Rahastosijoituksen merkintäpalkkio kirjoitushetkellä kaikilla edellä mainituilla rahastoilla on 2 % ja hallinnointipalkkio 1,9 %. Erityispiirteensä asuntosijoitusrahastoilla on sijoitustoiminnan luonteesta aiheutuva tarve pitkäaikaisille sijoituksille, ja niinpä rahastojen lunastuspalkkiot vaihtelevat 1–5 % välillä riippuen sijoitusajan pituudesta ennen lunastusta. Esimerkiksi kirjoitushetkellä S-Pankin rahastolla lunastuspalkkio yli 4 vuoden sijoituksista on 1 %, 3–4 vuoden sijoituksista 2 %, 1–3 vuoden sijoituksista 3 % ja alle vuoden sijoituksista 4 %.

Rahastoyhtiöiden tarjoamien rahasto-osuuksina myytävien asuntosijoitusrahastojen lisäksi vaihtoehtona on sijoittaa pörssinoteerattuun osakeyhtiömuotoiseen asuntorahastoon. Tällaisia rahastoja kutsutaan käsitteellä *REIT* (Real Estate Investment Trust). Toistaiseksi ainoa tällainen rahasto Suomessa on vuonna 2010 perustettu Orava Asuntorahasto. (Orava Asuntorahasto 2016.) *Laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta 299 / 2009* mukaisesti REIT-rahastot eivät maksa tuloveroa, joka tekeekin näistä sinänsä osakeyhtiömuotoisista yhtiöistä mielenkiintoisen poik-

keuksen muiden pörssiyhtiöiden joukossa. Tämä verovapaus kuitenkin edellyttää muutamien ehtojen täyttämistä, kuten esimerkiksi velvollisuutta jakaa osinkoina vähintään 90 % tilikauden tuotoista.

2.5.3 Yrityksen kautta sijoittaminen

Vaihtoehtona suoralle yksityishenkilönä tapahtuvalle sijoittamiselle on sijoitustoiminnan yhtiöittäminen. Tällainen sijoitusmalli tarkoittaa sitä, että yksityishenkilö perustaa esimerkiksi osakeyhtiön, jonka omistukseen huoneisto-osakkeet ja niistä saatavat tuotot tulevat. Yksityishenkilö puolestaan omistaa osakeyhtiön osakkeet. Verotuksen näkökulmasta yhtiön kautta tapahtuvan sijoittamisen etuna on lykkääntymiseen perustuva verotus: Yksityishenkilönä saatavien pääomatulojen vero on 30 tai 34 prosenttia, kun taas osakeyhtiö maksaa *yhteisöveroa*, jonka verokanta on 20 prosenttia vuonna 2016. (Verohallinto 2016c.) Näin ollen veroja maksetaan vähemmän tulon syntymisvuoden verotuksessa. Veroseuraamuksia syntyy kuitenkin myös voiton siirtämisessä omistajalle eli osingonmaksun yhteydessä sekä osakeyhtiön purkutilanteessa. Jos osakeyhtiö taas myisi omistamansa asunto-osakkeet osakkeenomistajalle tai päinvastoin, kaupasta maksettaisiin varainsiirtoveroa. Osakeyhtiö ei myöskään voisi vähentää mahdollista luovutustappiota muista yhtiön tuloista kuin luovutusvoitosta, toisin kuin yksityinen sijoittaja. (Räbinä & Myllymäki 2016, 691–692.)

Lisäksi kun otetaan huomioon myös osakeyhtiön toiminnasta aiheutuvat hallinnolliset kulut, voidaan todeta että pienimuotoista, alle kymmeniä huoneistoja käsittävää vuokraustoimintaa ei ole verotuksellisesti kannattavaa yhtiöittää. Joissain tapauksissa asuntosijoittamisen yhtiöittäminen saattaa olla kannattavaa, jos yhtiöllä on lisäksi myös muuta toimintaa, kuten liikehuoneistojen vuokrausta tai kiinteistöjen jalostamistoimintaa. (Räbinä & Myllymäki, 691–692.)

3 Sijoitusasunnon verotus henkilöverotuksessa

Luonnollisen henkilön ja suomalaisen kuolinpesän saama tulo jaetaan verotuksessa mu-
kaan kahteen tulolajiin: ansiotuloon ja pääomatuloon. Pääomatuloksi luetaan tulo, jota
omaisuuden katsotaan kerryttäneen joko tuottona tai omaisuuden luovutuksen yhteydessä
saadun voiton muodossa. Ansiotuloa puolestaan ovat muut kuin pääomatulot, eli esimer-
kiksi palkkatulo, eläke ja erilaiset etuudet. Näin ollen kaikki kiinteistö- ja asuntosijoitusto-
imintaan kohdistuvat verot kuuluvat *pääomatulolajiin*. (Verohallinto 2012, 22.) Vuonna
2016 henkilökohtaisista pääomatuloista maksettava vero on 30 000 euroon asti 30 % ja
tämän ylittävältä osalta 34 %. Esimerkkejä tässä luvussa käsiteltävistä asuntosijoituksen
verotukseen liittyvistä veroista on opinnäytetyön liitteessä 1.

Pääoma- ja ansiotulo -jaon lisäksi verovelvollisen tulot jaotellaan tulolähteittäin kolmeen
lähteeseen: elinkeinotoiminnan, maatalouden ja henkilökohtaisen (muun) toiminnan tulo-
lähteisiin, joihin sovelletaan kunkin tulolähteen tuloverolainsäädäntöä. Koska tässä opin-
näytetyössä käsitellään yksityishenkilön asuntosijoitustoimintaa, keskitytään henkilökoh-
taisen toiminnan tulolähteeseen eikä elinkeino- ja maataloustoiminnan tulolähteiden tulo-
verotusta ja tulolähdejaottelun merkitystä käsitellä.

Asuntosijoitukseen liittyvää verotusta säädetään mm. varainsiirtoverolaissa, tuloverolaissa
sekä ennakonperintälaissa. Lisäksi tapauskohtaisesti on hyvä huomioida esimerkiksi pe-
rintö- ja lahjaverolain sekä kiinteistöverolain säädökset.

3.1 Pääomatulojen verotus ja vähennykset

Verovähennysoikeus tarkoittaa tuloverolain 29 § mukaisesti: ”Verovelvollisella on oikeus
vähentää tuloistaan niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot (luonnolliset
vähennykset).” Tätä säännöstä täydentää edelleen tuloverolain 54 §, jossa vastaavin sa-
noin määritellään pääomatulojen hankkimisesta johtuvien menojen vähennysoikeus. Tä-
mä vähennysoikeus koskee siis yleisimpiä kuluja, jotka aiheutuvat sellaisesta toiminnasta,
jolla on tarkoitus hankkia verotettavaa tuloa. Tällaista toimintaa on esimerkiksi asunnon
vuokraus.

Asuntosijoittajan näkökulmasta erilaiset verovähennykset ovat oleellinen tuottoon vaikut-
tava asia ja niihin kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. Erityisen mielenkiintoinen asun-
tosijoittajalle on tulonhankkimisvelan korkojen vähennysoikeus. Tulonhankkimisvelan ko-
rot vähentämällä velkavipua käyttävä asuntosijoittaja saa vipuun vielä mukavan lisän.

3.2 Sijoitusasunnon hankinta – varainsiirtovero

Asunnon *ostaja eli saaja* on varainsiirtoverolain mukaisesti velvollinen maksamaan valtiolle varainsiirtoveron. Varainsiirtoveron alaisena pidetään vastikkeellista saantoa, eli kauppaa tai vaihtoa, jossa asunnon saannista suoritetaan luovuttajalle vastike. Vastike on yleensä rahaa, mutta voi sisältää tai koostua myös muusta omaisuudesta, esimerkiksi toisesta kiinteistöstä. Näissä tapauksessa varainsiirtoveroa maksetaan vastikkeen käyvän arvon mukaan. (Huolman-Lakari 2011, 11–13.)

Maksettavan varainsiirtoveron määrä on asunto-osakeyhtiön osakkeiden kaupassa 2 % kauppahinnasta. Kiinteistöjen kaupassa varainsiirtovero on 4 % kauppahinnasta. Varainsiirtoveron määrää kaupan kohteen *velaton hinta*, eli kauppahintaan lisätään asunto-osakkeiden tapauksessa sellainen osuus yhtiön lainoista, joihin osakkaalla on poismaksuoikeus tai -velvollisuus asunto-osakeyhtiölle rahoitusvastikkeena tai muina erinä. Ennen 1.3.2013 tehdyissä kaupoissa varainsiirtoveron perusteena käytettiin *vain maksettua kauppahintaa*, ei velatonta hintaa. Lisäksi varainsiirtovero asunto-osakkeilla oli aiemmin pienempi, 1,6 %, joka on nykyäänkin (2016) muiden kuin huoneisto-osake - arvopapereiden varainsiirtoveron suuruus. (Verohallinto 2016i.)

Jos kauppa tehdään omatoimisesti, varainsiirtoveron maksaminen ja varainsiirtoveroilmoituksen tekeminen on ostajan vastuulla. Varainsiirtovero on maksettava ja varainsiirtoveroilmoitus tehtävä *kahden kuukauden kuluessa kaupakirjan allekirjoittamisesta*. Jos kaupassa käytetään kiinteistönvälittäjää, varainsiirtovero maksetaan kaupanteon yhteydessä. Varainsiirtoveron maksetuksi tuleminen sekä varainsiirtoveroilmoituksen tekeminen on kiinteistönvälittäjän vastuulla, ja hän antaa ostajalle todistuksen varainsiirtoveron maksusta ja vastaanottokuittauksen ilmoituksesta. (Verohallinto 2016i.)

Myös pakkohuutokaupalla saadusta omaisuudesta varainsiirtovero maksetaan luovutus-sopimuksen tekemisen yhteydessä. Uuden asunto-osakkeen kaupassa varainsiirtoveron maksupäivä puolestaan on kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. (Huolman-Lakari 2011, 14.)

Hankkiessa asuntoa vapaiden markkinoiden sijaan esimerkiksi sukulaisilta, on huomioitava, että vaikka varainsiirtovero maksetaan kauppahinnan mukaan, kauppahinnan on vastattava vähintään 75-prosenttisesti asunnon käypää arvoa. Käyväksi arvoksi sovelletaan esimerkiksi verrokkiarviota vastaavasta kohteesta tai kiinteistönvälittäjän objektiivista arviota kaupan kohteen hinnasta. Liian alhaisella hinnalla myynnin verottaja tulkitsee kauppahinnan ja käyvän arvon erotuksen osalta lahjaverotuksen piiriin kuuluvaksi luovutukseksi. (Verohallinto 2016a.)

Perintönä tai lahjoituksena saaduista asunto-osakkeista tai kiinteistöistä maksetaan varainsiirtoveron sijaan perintö- tai lahjavero. Perinnönkin tapauksessa on kuitenkin hyvä huomioida, että kuolinpesän jakamisen yhteydessä saattaa syntyä varainsiirtoverotuksen alaisia saantoja. (Huolman-Lakari 2011, 13.) Lisäksi asunnon ostajan on hyvä huomioida, että varainsiirtoveron, samoin kuin perintö- ja lahjaveron maksun viivästyminen eräpäivästä johtaa *veronlisäykseen*, joka vuonna 2016 lasketaan korkopäivittäin, vuosikoron ollessa 7,5 %. (Verohallinto 2016b.)

Ensiasunnon ostaja on vapautettu varainsiirtoveron maksamisesta tiettyjen ehtojen täyttyessä. Verovapaudesta huolimatta varainsiirtoveroilmoitus on kuitenkin tehtävä asunto-osakkeen oston yhteydessä. Kiinteistönvälittäjän välityksellä tehdyssä kaupassa välittäjä toimittaa varainsiirtoveroilmoituksen Verohallintoon.

Lyhyesti määriteltynä ehtoja vapautukselle ensiasunnon varainsiirtoverosta on neljä:

- Verovapauden saamiseksi asunnosta tulee ostaa vähintään 50 %.
- Ostajan tulee olla 18–39 -vuotias.
- Asunto tulee ostajan omaan käyttöön.
- Ostaja ei ole aiemmin omistanut 50 % (tai enemmän) muusta asunnosta.

(Verohallinto 2016i.)

Nämä neljä pääsääntöä soveltuvat suurimpaan osaan ensiasunnon ostoista. Lisäksi verohallinnon yhtenäistämisen- ja asiakaspalveluohjeistuksessa sekä korkeimman hallinto-oikeuden päätöksillä määritellään tarkennuksia ja rajoituksia ensiasunnon ostajan verovapaudelle erityistilanteissa. Esimerkki tällaisesta erityistilanteesta on *ensiasunnon verovapauden edellytysten täyttyminen jälkikäteen*, eli asunnon omaan käyttöön ottamisen viivästyminen pakottavista syistä. (Räbinä & Myllymäki, 102–103.)

3.3 Sijoitusasunnon pitoajan tulot ja menot

Riippuen asuntosijoittajan valitsemasta sijoitusstrategiasta, asunnon hankinnan jälkeen vaihtoehtona voi olla asunnon arvon nosto ja edelleen myynti. Tällöin asuntoon tehdään usein mahdollisimman nopea, mutta kuitenkin edullinen remontti ja se jälleenmyydään remontoituna korkeammalla hinnalla. Tätä lyhyen omistajan strategiaa kutsutaan *flip-paukseksi*. Useimmiten asuntosijoittajan tavoitteena kuitenkin on antaa asunto vuokralle nopean voiton tavoittelun sijasta. Vuokraamalla asunnon omistaja saa sijoitukselleen tuottoa vuokratulona, eli yleensä kuukausittaista positiivista kassavirtaa. Riippuen markkinoiden hintakehityksestä, myös asunnon arvo saattaa nousta vuokrausajana. Mahdollinen

arvonnousu verotetaan aikanaan asunnon myynnin yhteydessä, mutta asunnon pitoaikana vuokrina saadut tulot verotetaan normaalissa vuosituloverotuksessa.

Asunnon vuokraamisesta saatava tulo, eli vuokraustoiminnan positiivinen kassavirta on pääomatuloverotuksen alaista tuloa. Luonnollisesti sijoitusasunnosta aiheutuu sen pitoaikana myös negatiivista kassavirtaa eli kuluja esimerkiksi taloyhtiön hoitovastikkeiden, remonttien ja vesimaksujen muodossa. Verotettava tulo lasketaankin sijoitusasunnon nettotulosta vähentämällä kulut vuokratulosta verovähennyksenä. Vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut voidaan vähentää myös muista pääomatuloista. (Fasoúlas & Manninen & Niiranen, 53–55.) Verotuksessa noudatetaan *kassaperiaatetta*, eli vuokratulot verotetaan sen vuoden tulona, jona sijoittaja on saanut tulon. Vuokra maksetaan useimmiten pankkitilille, joten vuoden vaihteessa ratkaisevaa on päivämäärä jona tilisiirto on saapunut vuokranantajan pankkitilille. Samoin vähennettävät kulut noudattavat kassaperiaatetta ja vähennetään sen vuoden verotuksessa jona ne on maksettu. Verotuksen kannalta vuokratulon tai kulujen tosiasiallisen syntymisen ajankohdalla ei ole merkitystä. Verotusvuosi määräytyy ainoastaan rahaliikenteen ajankohdan perusteella. (Fasoúlas & Manninen & Niiranen, 53.)

3.3.1 Vuokratulot

Sijoittajan vuokralaiselta saama vastike asunnon käyttöoikeudesta, eli vuokra on veronalaista pääomatuloa rippumatta siitä maksetaanko vuokra rahana vai muuna korvauksena. Jos vuokrasopimuksessa erikseen mainitaan ehtona vuokralaisen suorittamat korjaukset, myös näiden korjausten arvo katsotaan vuokratuloksi. Korjauksien tuloksi katsotaan se arvo, jolla korjaus lisää asunnon arvoa. Vuokratuloksi lasketaan myös muut vuokralaisen vuokranantajalle maksamat maksut, kuten vesi- ja sähkömaksut. Vuokranantaja voi aikanaan vähentää nämä maksut vuokratulosta maksaessaan ne eteenpäin veden ja sähkön toimittajille. (Räbinä & Myllymäki, 294.)

Vuokravakuus sen sijaan ei ole vuokratuloa sen ollessa vakuutena. Jos vuokravakuus kuitenkin myöhemmin käytetään vuokran maksuun, se luetaan vuokratuloksi. Jos vuokravakuus käytetään vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen korjaamiseen, vakuus lasketaan verovapaaksi vahingonkorvaukseksi. Samoin vuokralaisen maksama muu vahingonkorvaus on verovapaata tuloa. (Räbinä & Myllymäki, 294–295.)

3.3.2 Remontit ja korjaukset

Jos asunto on vuokrattu, vuokranantaja voi vähentää tekemästään tai teettämästään remontista aiheutuvat kustannukset vuokratulosta. On kuitenkin erityisen tärkeää huomioda, että kulut ovat vähennyskelpoisia vain silloin kun remontti on tehty asunnon ollessa

vuokrauskäytössä. Asunnon omistajan itse suorittaman työn osuus ei ole vähennyskelpoinen kulu. (Verohallinto 2016h.) Vuokrauskäytössä olemisen voi osoittaa verottajalle esimerkiksi asuntovälittäjälle asunnon vuokraamiseksi tehdyllä toimeksiantosopimuksella tai päiväyksellä varustetulla vuokrausilmoituksella. Vuokrattavan asunnon ei kuitenkaan tarvitse olla vuokrattuna remonttia tehdessä, vaan remontti voidaan tehdä myös esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa asunnon ollessa tyhjillään. Vähennysoikeus asuntoon tehdyn remontin kustannuksista menetetään vasta silloin, jos asunto myydään remontin jälkeen sitä vuokraamatta tai otetaan omaan käyttöön. (Suomen Vuokranantajat ry 2016a.)

Lisäksi asunnosta saadun vuokratulon tulee vastata käypää vuokratasoa verovähennysoikeuden saamiseksi. Monesti esimerkiksi perheenjäsenelle vuokrattu asunto saatetaan vuokrata yleistä hintatasoa alemmalla hinnalla, jolloin tämä ehto ei täyty. Perheenjäsenelle vuokraaminen ei kuitenkaan muutoin eroa ulkopuoliselta saadusta verotulosta ja oikeuttaa yhtäläiseen vähennysoikeuteen pääomatulosta. Verottajan tulkinnan mukaan käypänä vuokratasona pidetään vähintään verottajan vuosittain vahvistaman luontoisetupäätöksen asuntoedun verotusarvon suuruutta, ellei vuokranantajalla ole muuta painavaa perustetta normaalia alhaisemmalle vuokralle. (Suomen Vuokranantajat ry 2016a.)

Asunnossa omistajan itsensä tekemät ja teettämät remointi- ja korjauskulut jaetaan verotuksessa kahteen eri ryhmään: vuosikorjauskuluihin ja perusparannusmenoihin. Erona näillä kulutypeillä on verotuksellisesti vähennysoikeuskäytäntö. Käytännöllisesti ajatellen erona on remontin vaikutus asunnon peruskuntoon. Usein remontissa on kuitenkin kyse osin molempiin kuluryhmiin jakautuvista kustannuksista, jolloin eri kululajien prosentuaalista osuutta kokonaiskustannuksista joudutaan arvioimaan ja rajanveto voi olla hankalaa sekä tulkinnanvaraista. (Huolman-Lakari 2011, 130–133.)

Vuosikorjauskulut voi vähentää verotuksessa pääomatuloista täysimääräisesti sen vuoden verotuksessa jona kulu on maksettu. Vuosikorjauksella tarkoitetaan sellaista remointia, jonka tarkoituksena on palauttaa asunnon kunto vastaamaan alkuperäistä kuntoa. Vuosikorjauksen perusajatuksena voisi siis pitää asunnon kulumisesta aiheutuvaa huoltokorjausta, jolla asunnon laadukkuus ei nouse omistajan alkuketken tilannetta paremmaksi. Vuosihuoltokuluja ovat esimerkiksi: maalaus ja tapetointi, muovimaton uusiminen, keittiökalusteiden uusiminen, kaakelien uusiminen ja vaikkapa ikkunoiden avaussuunnan muutos. Vuosikorjausta on myös huoneiston varusteiden, kuten wc-istuimen tai jääkaapin uusiminen nykyaikaiselle tasolle, kuten myös kylpyammeen korvaaminen suihkukaapilla. (Huolman-Lakari 2011, 130–133.)

Perusparannuskuluiksi lasketaan ne kustannukset, jotka aiheutuvat kun asuntoa muutetaan laadultaan alkuperäistä tasokkaammaksi ja arvokkaammaksi ja jotka johtavat asun-

non arvon nousuun. Laissa ei ole tarkemmin määritelty perusparannuksen käsitettä, mutta vakiintuneen käytännön mukaan perusparannuskuluina pidetään esimerkiksi parvekelasituksen asentamista (KHO:2001:2), muovimaton vaihtamista parkettiin, saunan rakentamista, huoneistojärjestyksen muutoksia seiniä purkamalla tai rakentamalla tai uuden astianpesukoneen asentamista keittiöön jossa ei aiemmin ole ollut astianpesukonetta. Perusparannusmenot vähennetään asunnon vuokrauksesta saatavista vuokratuloista tasapoisin 10 vuoden aikana. Mikäli asunto myydään, poistamatta olevat perusparannuskulut lisätään asunnon hankintahintaan. (Huolman-Lakari 2011, 130–133.)

Heti huoneiston hankinnan jälkeen, ennen vuokrauskäytön aloittamista tehtyjen remonttien kulut lisätään asunnon hankintamenoon ja näin niiden mahdollinen verovähennyshyöty realisoituu vasta asuntoa myytäessä ja luovutusvoittoa verotettaessa. Jos omistaja asuu itse asunnossa hankinnan jälkeen ennen vuokraustoiminnan aloittamista, omana asumisaikana tehdyt *perusparannukset* lisätään asunnon hankintamenoon, mutta *vuosikorjausmenot* eivät ole hankintamenoon lisättäviä eivätkä muutoinkaan vähennyskelpoisia. (Räbinä & Myllymäki, 310–312.) Jos vuokraustoiminta päättyy ja asunto otetaan omaan käyttöön, vuokratuloista voidaan vähentää osa vuokrauksen jälkeen tehdyistä *vuosikorjausmenoista*. Vuokraustoiminnan päättymisen jälkeen tehdyt *perusparannusmenot* eivät kuitenkaan ole vähennyskelpoisia vuokratuloista vaan ne lisätään asunnon hankintamenoon. (Räbinä & Myllymäki, 309.)

3.3.3 Vastikkeet

Huoneisto-osakkeen omistaja maksaa asunto-osakeyhtiölle yhtiöjärjestyksessä määrätyin perustein, yleensä kuukausittain, *yhtiövastiketta* yhtiön menojen kattamiseksi. Vastikkeen vähennyskelpoisuus riippuu siitä miten yhtiö käsittelee vastikkeen kirjanpidossaan. Asunto-osakeyhtiö voi joko *tulouttaa* tai *rahastoida* vastikkeen. Tuloutettu vastike on osakkeenomistajalle vähennyskelpoinen vuokratuloista vastikkeen maksuvuonna, kun taas rahastoitu vastike lisätään asunnon hankintamenoon. Asuntosijoittajan verotuksen näkökulmasta vastikkeen tulouttaminen on toivottavampi menettelytapa, koska silloin sijoittaja voi vähentää vastikkeen tuloverotuksessa kassaperiaatteen mukaisesti. Rahastoituna maksetuilla vastikkeilla taas on vaikutusta vasta asunnon myyntivaiheessa eli luovutusvoiton verotuksessa. (Räbinä & Myllymäki, 303–304.)

Rahastoinnissa yhtiö kirjaa vastikkeen osakkeenomistajan yhtiöön suorittamana pääomasijoituksena, eli lisäyksenä yhtiön omaan pääomaan. Tällöin vastikkeet eivät ole yhtiölle tuloja, eikä niitä veroteta yhtiön tuloverotuksessa. Tuloutuksessa taas osakkeenomistajan maksamaa vastiketta käsitellään yhtiön tulona. Tyypillisesti yhtiövastike jakautuu kahteen pääluokkaan: *Hoitovastike* on tavanomaisten juoksevien kulujen kattamiseen tarvittava

vastike, kun taas *rahoitus- eli pääomavastiketta* peritään yhtiön kiinteistön rakentamisesta tai peruskorjaamisesta, kuten putkiremontoinnista johtuvien lainojen menoihin. Hoitovastike ja muut vastaavat yhtiön perimät maksut, kuten vesimaksut ja saunavuoromaksut ovat yleensä aina tuloutettuja, eli vähennyskelpoisia vuokratulosta. Rahastointimenettelyä taas käytetään tyypillisesti silloin kun osakkeenomistajilta kerätään etukäteen varoja johonkin suurempaan remonttihankeeseen. (Räbinä & Myllymäki, 615–616.)

3.3.4 Tulonhankkimisvelan korkojen vähennysoikeus

Sijoitusasuntoon kohdistuvan velan korkomenot voidaan vähentää pääomatuloista tuloverolain 58 § mukaisesti, eli niiltä osin kun velka kohdistuu veronalaisen tulon hankkimiseen. Korkoja ei siis vähennetä suoraan vuokratulosta vaan verovelvollisen pääomatuloista, sillä tulonhankinta voi perustua myös arvonnousuun. (Verohallinto 2015). Korkojen vähennysoikeus edellyttää että sijoitustoiminnan on oltava voittoa tavoittelevaa, ja esimerkiksi perheenjäsenelle vuokratun asunnon velan korkoja ei voi vähentää, jollei asunnosta peritty vuokra vastaa käypää vuokratasoa. Käypänä vuokratasona pidetään muun selvityksen puuttuessa Verohallinnon vuosittain antamaa laskentaperustetta asuntoedun verotusarvosta. Myös velkaan liittyvät liitännäiskulut ovat pääomatuloista vähennyskelpoisia, jos velka kohdistuu veronalaisen tulon hankkimiseen. Tällaisia kuluja voivat olla esimerkiksi lainan toimituskulut ja järjestelypalkkiot. (Räbinä & Myllymäki, 345–356.)

Joissain tilanteissa yksi velka voi kohdistua osin sijoitusasuntoon ja osin johonkin muuhun käyttötarkoitukseen, esimerkiksi omaa asuntoa, autoa tai lomamökkiä varten otettuun lainaan. Tällaista velkaa kutsutaan *yhdistelmälainaksi*. Yhdistelmälainan korkojen vähennysoikeus määräytyy lainan käyttötarkoituksen mukaisessa suhteessa ja verovelvollisen on annettava selvitys lainan käyttötarkoituksista. (Räbinä & Myllymäki, 342–343.)

3.3.5 Muut kulut ja vähennyskelpoisuus

Jos asunto vuokrataan kalustettuna, kalusteiden hankintameno vähennetään verotuksessa 25 % vuotuisin *menojäännöspoistoin*, eli kunakin vuonna jäljellä olevasta poistamattomasta kalusteiden arvosta poistetaan 25 %. Sellaisten tavaroiden, joiden taloudellinen käyttöikä on alle 3 vuotta tai hankintahinta alle 1000 euroa, hankintahinta voidaan vähentää kertapoistona. (Huolman-Lakari 2011, 137.) Edellä mainittujen kalustekulujen vähennystapojen käyttö kuitenkin edellyttää verottajalle tehtävää selvitystä kalustamista aiheutuneista todellisista menoista. Usein todellisten menojen osoittaminen on kuitenkin hankalaa. Huonekalut voivat olla esimerkiksi hankittu alun perin omaan käyttöön, eri aikoina tai kuitteja ei ole talletettu. Tämän vuoksi Verohallinto on määritellyt yhtenäistämisohjeessaan kalustetun asunnon vuokratulosta tehtävän kiinteämääräisen vähennyksen. Kiin-

teämääräistä vähennystä käytettäessä vähennys on huonetta tai yksiötä vuokrattaessa 40 euroa kuukaudessa. Tätä suurempaa huoneistoa vuokrattaessa kiinteämääräinen vähennys on 60 euroa kuukaudessa. Lisäksi kalustevähennyksen ehtona on, että kalusteiden ja kodinkoneiden määrä ja laatu kattaa vähintään normaalin elämisen tarpeet. (Räbinä & Myllymäki 2016, 299.)

Vuokraustoimintaan liittyvät matkat sijoitusasunnolle ovat vuokratuloista vähennyskelpoisia kokonaisuudessaan todellisten kustannusten mukaisesti. Tällaisia matkoja ovat *esimerkiksi* tarkastus- ja huoltokäynnit sekä yhtiökokoukseen ja vuokrasopimuksen tekemiseen liittyvät matkat. Omalla autolla tehdyistä matkoista vähennetään pääsääntöisesti Verohallinnon matkakuluvähennyksen mukainen summa, joka vuonna 2016 on 0,25 euroa kilometriltä. Lisäksi muut matkasta johtuneet menot, kuten majoituskulut ja todelliset kulut elantomenojen lisääntymisestä ovat vähennyskelpoisia. Pidempikestoisilta matkoilta voidaan elantomenoina tarkemman selvityksen puuttuessa vähentää 14 euroa yli 6 tuntia kestäneeltä matkalta ja 26 euroa yli 10 tunnin matkalta. (Räbinä & Myllymäki, 298.)

Asuntosijoittaja voi vähentää pääomatulon hankintaan kohdistuvina yleiskuluina myös muita sijoitusasuntoon liittyviä kuluja. Tällaisia kuluja ovat *esimerkiksi* vuokrailmoitusten kustannukset, puhelinkulut, vuokranvälittäjän palkkio ja vuokrasuhteeseen liittyvät oikeudenkäyntimenot. (Räbinä & Myllymäki, 297.) Myös Suomen Vuokranantajat Ry:n jäsenmaksu on vähennyskelpoinen kuluerä. (Suomen Vuokranantajat ry 2016a.)

3.4 Sijoitusasunnon myynti

Sijoitusasunnon *vastikkeellisesta luovutuksesta* eli myynnistä mahdollisesti saatava *luovutusvoitto* on asunnon omistajan veronalaista tuloa, josta maksetaan pääomatuloveroa. Poikkeuksena tähän on omassa käytössä olleen asunnon myynti, josta saatava voitto on verotonta tuloa tiettyjen ehtojen täytyessä. Omassa käytössä olleen asunnon myyntiä käsitellään kappaleessa 3.4.3. Jos sijoitusasunnon myynnistä saatava luovutushinta on hankintamenoa pienempi, syntyy *luovutustappiota*. Luovutusvoiton ja luovutustappion verotuksesta on säädetty tuloverolain 45–50 §:ssa.

3.4.1 Luovutusvoitto ja luovutustappio

Luovutusvoitto on myynti- eli *luovutushinnan* ja *verotuksessa poistamattoman todellisen hankintamennon* erotus. Osakehuoneiston tapauksessa poistoja tehdään useimmiten vain tehtyjen peruskorjauksien kuluista. Lisäksi hankintamenoon lisätään voiton hankkimisesta välittömästi johtuneet menot, eli oston ja myynnin yhteydessä syntyneet kulut. (Räbinä & Myllymäki, 597.) Hankintamennon laskeminen esitetään kuvassa 2 ja luovutusvoiton las-

keminen kuvassa 3. Edellä mainittuja voiton hankkimisesta johtuneita menoja ovat esimerkiksi asunnon hankkimisen yhteydessä maksettu varainsiirtovero, ennen huoneiston käyttöönottoa suoritetujen korjausten aiheuttamat menot, ostoon ja/tai myyntiin välittömästi liittyvät kulut kuten välityspalkkiot ja lainan toimitusmaksut sekä muut kustannukset joita ei ole vähennetty juoksevan tulon verotuksessa. Myös rakentamisesta aiheutuneet menot verovelvollisen omaa työtä lukuun ottamatta lisätään hankintamenoon kun kyseessä on esimerkiksi omakotitalo. (Räbinä & Myllymäki, 610–612.)

+ Velaton ostohinta
+ Ostosta välittömästi johtuneet menot
+ Asunto-osakeyhtiölle maksetut lisäsijoitukset eli <i>rahastoidut</i> rahoitusvastikkeet
+ Poistamattomat peruseräparannusmenot
+ Muut, juoksevan tulon verotuksessa vähentämättömät menot
<hr/> <hr/>
= Luovutusvoittoverotuksessa vähennyskelpoinen hankintameno

Kuva 2. Hankintameno muodostumisen laskeminen

+ Luovutushinta
- Luovutusvoittoverotuksessa vähennyskelpoinen hankintameno
- Voiton hankkimisesta, esim. myynnistä johtuneet menot
<hr/> <hr/>
= Luovutusvoitto

Kuva 3. Luovutusvoiton laskeminen

Jos luovutus on alihintainen, eli kauppahintana on alle 75 prosenttia käyvästä arvosta ja osa luovutetun asunnon arvosta kuuluu lahjaverotuksen piiriin, luovutusvoiton tai -tappion laskennassa sovelletaan jakamisperiaatetta. Tällöin hankintamenoa vähennetään vain vastaava osuus hankintamenoista. Näin estetään keinotekoisien vähennyskelpoisten luovutustappion syntyminen. Korkein hallinto-oikeus on kuitenkin päätöksessään 2014:85 linjannut lähisukulaiselle alihintaan myynnissä syntyneen luovutustappion vähennyskelpottomaksi. (Räbinä, Myllymäki, 645.)

Vaihtoehtoisesti luovutusvoiton laskemisessa voidaan käyttää luovutushinnasta vähennettävien todellisten hankintamenojen ja voiton hankkimisesta johtuneiden menojen sijasta luovutushinnasta vähennettävää *hankintameno-olettamaa*. Hankintameno-olettaman suuruus on prosentuaalinen osuus omaisuuden luovutushinnan bruttomäärästä, eli luovutushinnasta ei voida hankintameno-olettamaa käyttäessä vähentää mitään muita kuluja tai

menoja. Hankintameno-olettamassa käytettävä prosentti määräytyy omaisuuden omistusaikojen pituuden perusteella: 40 prosenttia luovutushinnasta jos verovelvollinen on omistanut luovutetun omaisuuden vähintään kymmenen vuotta, tai 20 prosenttia jos omistusaika luovutushetkellä on alle kymmenen vuotta. Vaihtoehtoisista laskentatavoista käytetään sitä, kummalla tavalla laskettu voitto on pienempi eli verovelvolliselle edullisempi. (Räbinä & Myllymäki, 613.) Joissain tilanteissa huoneisto-osakkeiden hankintamenojen selvittäminen ja laskeminen voi olla vaikeaa. Tyypillinen esimerkki tällaisesta tilanteesta on pitkään omistettu huoneisto-osake, jonka tositteet ostohinnasta ja mahdollisista perusparannusmenoista ovat kadonneet. Tällaisessa tilanteessa hankintameno voidaan arvioida. Arvio voi perustua esimerkiksi rakennuksen valmistumisajankohdan todennäköisiin työn ja rakennusaineiden hintoihin. (Räbinä & Myllymäki, 611–612.)

Jos myydessä asunnon luovutuksesta saatava vastike, eli yleisimmin kauppahinta, on pienempi kuin hankintameno, syntyy *luovutustappio*. Hankintameno-olettamaa käyttäessä luovutustappiota ei tietenkään voi syntyä, koska hankintameno-olettamassa hankintahinta on aina luovutushintaa pienempi.

Tuloverolain 45–50 §:ssa säädetään luovutusvoiton ja luovutustappion verotuksesta. Lähelläkohtaisesti kaikki omaisuuden, kuten kiinteistöjen tai huoneisto-osakkeiden luovutuksesta saadut voitot ovat *veronalaista pääomatuloa* lukuun ottamatta eräitä poikkeuksia kuten esimerkiksi pieniä, alle 1000 euron luovutuksia, tiettyjä sukupolvenvaihdokseen liittyviä luovutuksia tai oman asunnon myynnissä syntyvä luovutusvoitto. Oman asunnon luovutusta käsitellään tarkemmin luvussa 3.4.3.

Luovutustappio vähennetään ensisijaisesti verovuonna syntyneistä luovutusvoitoista. Jos verovelvollisella ei verovuonna ole luovutusvoittoja joista luovutustappio voitaisiin vähentää, vähentämättä jäänyt luovutustappio vähennetään muusta pääomatulosta ennen muita pääomatuloista tehtäviä vähennyksiä. Jos edelleen verovelvollisella ei ole verovuonna pääomatuloja joista luovutustappio voitaisiin vähentää, vähentämättä jääneestä osuudesta vahvistetaan verovuoden luovutustappio, jota vähennetään viitenä seuraavana verovuotena vastaavassa järjestyksessä, ensisijaisesti luovutusvoitoista ja sen jälkeen muista pääomatuloista. Vähennysjärjestys on sama kuin tappioiden syntyjärjestys, vanhimmasta uudempaan päin. Ennen vuotta 2016 syntyneitä luovutustappioita voidaan vähentää vain luovutusvoitoista tappioiden syntymisvuotena ja viitenä seuraavana vuotena, *ei muista pääomatuloista*. (Verohallinto 2015b.)

3.4.2 Omassa käytössä olleen asunnon myynti

Oman asunnon myynnistä saatu luovutusvoitto on tuloverolain 48 §:n kohdan 1 määrittelyn edellytyksin verovapaata tuloa silloin, kun verovelvollinen on käyttänyt asuntoa omana asuntonaan. Säännökseen sisältyy kaksi edellytystä: Verovelvollisen on tullut käyttää asuntoa omana tai perheensä *vakituksena* asuntona. Toiseksi tämän vakituksena asumisen on tullut kestää *yhtäjaksoisesti* vähintään *kahden vuoden ajan* ja ajoittua verovelvollisen *omistusajalle* ennen luovutusta. Luovutusvoiton verovapauden saamiseksi oman asumisen ajankohdalla ei ole merkitystä kunhan edellä mainitut kaksi ehtoa täyttyvät jossain vaiheessa ennen asunnon luovutusta. Näin ollen sama verovelvollinen voi omistaa useita, esimerkiksi vuokralle annettuja asuntoja, joissa verovelvollisen oman asumisen ehto täyttyy ja joiden luovutusvoitto olisi verovapaata tuloa. (Räbinä & Myllymäki, 633.) Pääsääntöisesti henkilöllä tai perheellä voi olla samanaikaisesti vain yksi vakituksena asuntona oleva asunto. Kuitenkin joissain tapauksissa perheellä tai jopa perheettömällä henkilöllä voi olla poikkeuksellisesti kaksi vakituista asuntoa eri paikkakunnilla esimerkiksi töiden vuoksi. Olennaista on tällöin yksittäistapauksittain arvioitava asunnon käyttötarkoitus ja vakituksena asumisen luonne. (Räbinä & Myllymäki, 630.)

Osittaiskäyttötilanteissa, eli tilanteissa joissa asunnosta on ollut omissa käytössä vain osa, luovutusvoitto on kokonaisuudessaan verovapaa jos omissa käytössä on ollut pinta-alaperusteisesti *vähintään puolet huoneistosta*. Jos omissa käytössä on ollut vähemmän kuin puolet asunnosta, luovutusvoitosta verovapaa osa on vain tätä omaa käyttöä vastaava osuus. Omissa tai muussa käytössä oleva osuus koskee myös tilannetta, jossa osa asunnosta on ollut verovelvollisen omissa elinkeinotoiminnassa. (Räbinä & Myllymäki, 632.)

Luovutusvoiton verovapauden säännöksen edellytykset todetaan asumisajan ehdon täyttymisen osalta muuttoilmoituksen, tai esimerkiksi postiosoitteen vaihtamisen perusteella. Omistusajan määrittely puolestaan tapahtuu kauppakirjoihin kirjattujen päivämäärien perusteella, eli ns. ”kaupasta kauppaan” -periaatteen mukaisesti. Kauppakirjaan voidaan kuitenkin kirjata omistusoikeuden siirtyminen jo enintään 3 kuukautta ennen asumisen päättymistä. Tällöinkin lopullisen luovutuksen tulee kuitenkin tapahtua siten, että kahden vuoden yhtäjaksoisen asumisen ehto täyttyy myös omistus- ja hallintaoikeuden osalta, ja kauppahinnasta korkeintaan noin 20 prosenttia voidaan maksaa ennen kahden vuoden määräajan täyttymistä. (Räbinä & Myllymäki, 633–635.)

Oman asunnon myynnistä syntynyt luovutustappio ei ole verovähennyskelpoista. Tämä perustuu niin kutsuttuun symmetriaperiaatteeseen, joka pätee muissakin vastaavissa verotustapauksissa: voiton veronalaisuus ja tappion vähentämiskelpoisuus ovat yhdenver-

taisessa asemassa keskenään. Jos siis voitto olisi verovapaata, tappio on vähennyskelvontona. (Räbinä & Myllymäki, 649.)

3.5 Alijäämähyvitys ja pääomatulolajin tappio

Jos verovuonna pääomatuloista tehtäviä vähennyksiä on enemmän kuin pääomatuloja, syntyy *alijäämä*. Osan tästä alijäämästä saa vähentää verovuoden ansiotulojen *veroista* alijäämähyvityksenä. (Verohallinto 2016e.) Alijäämähyvityksen ymmärtämiseksi on huomattava että hyvitys vähennetään nimenomaan ansiotuloista maksettavasta verosta, ei tulosta. Alijäämähyvityksen määrä on 30 % verovuonna syntyneestä pääomatulon alijäämästä. (Verohallinto 2016e.) Tämä tarkoittaa sitä että verotuksessa saatavaksi eduksi muodostuu sama euromäärä joka syntyisi pääomatulosta vähentäessä.

Alijäämähyvitykselle on asetettu *enimmäismäärä*, joka on 1400 euroa. Tätä enimmäismäärää korotetaan *lapsikorotuksella*, jos verovelvollisella *tai* hänellä ja hänen puolisoillaan on yhteinen lapsi, joka ei ole täyttänyt 17 vuotta ennen verovuoden alkua. Jos lapsia on kaksi tai enemmän, korotus on 800 euroa. Lapsikorotus myönnetään ensisijaisesti sille puolisolle jonka valtion tulovero ansiotuloista on suurempi. Vaatimuksesta lapsikorotus voidaan kuitenkin siirtää toiselle puolisolle, tai jos lapsia on kaksi, lapsikorotus voidaan vaatia jaettavaksi tasan puolisoitten kesken. (Verohallinto 2016e.) Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on puolisoitten verotuksessa yhteinen. Tällöin toisen puolison ylittäessä enimmäismäärän, käyttämättä jäävä osa siirretään toisen puolison alijäämähyvitykseksi. Taulukossa 1 on selvennyksen vuoksi esitetty alijäämähyvityksen enimmäismäärät perhemuodon mukaan. (Verohallinto 2016e.)

Taulukko 1. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä perhemuodon perusteella

Perhemuoto	Alijäämähyvityksen enimmäismäärä
Yksinäinen	1 400 €
Yksinhuoltaja + 1 lapsi	1 800 €
Yksinhuoltaja + lapsia	2 200 €
Lapsettomat puoliset	2 800 €
Puolisot + 1 lapsi	3 200 €
Puolisot + lapsia	3 600 €

Ensiasuntoa varten otetun lainan korosta saa 2 prosenttiyksiköllä korotetun alijäämähyvityksen, eli alijäämähyvitys ensiasunnon lainan korosta on 32 prosenttia. Korotettua alijäämähyvitystä saa ensiasunnon käyttöönottovuoden ja sitä seuraavien 9 vuoden verotuksessa. Poikkeuksena ensiasunnon varainsiirtoverovapauden ehtoihin on, että korotet-

tuun alijäämähyvitykseen ei ole ikärajaa. Varainsiirtoverovapauden edellytyksenä puolestaan on yli 18- ja alle 40 vuoden ikä. Korotettu ensiasunnon vähennys koskee vain alijäämähyvityksenä tehtävää vähennystä, eli pääomatuloista vähennettäessä tätä korotusta ei saa. (Huolman-Lakari 2011, 82.)

Jos alijäämää ei voida kokonaisuudessaan vähentää alijäämähyvityksellä ansiotuloista joko alijäämähyvityksen enimmäismäärän tai ansiotulojen verojen riittämättömyden vuoksi, muodostuu *pääomatulolajin tappio*. Tätä tappiota vähennetään verovelvollisen seuraavien vuosien pääomatulosta seuraavien 10 vuoden aikana sitä mukaa kuin pääomatuloa syntyy. Pääomatulolajin tappiota ei seuraavina vuosina kuitenkaan vähennetä alijäämähyvityksen kautta, vaan ainoastaan pääomatuloista. (Huolman-Lakari 2011, 81.) Verohallinnon verkkosivuilta (Verohallinto 2016e) sellaisenaan kopioitu esimerkki alijäämähyvityksestä löytyy opinnäytetyön liitteestä 1.

3.6 Omassa käytössä olevan asunnon osittainen vuokraus

Oma asunto voidaan vuokrata väliaikaisesti kokonaan ulkopuoliselle, ottaa omaan asuntoon alivuokralainen, tai vuokrata tiloja omalle työnantajalle tai omalle yritykselle työn tekemistä varten. Oman asunnon vuokraamisesta saadut tulot verotetaan pääomatulona, ja vuokraamisesta aiheutuneet kulut vähennetään tulosta samalla tavoin kuin erillistä asuntoa vuokrattaessa. (Huolman-Lakari 2011, 123.) Kun vuokrataan vain osa asunnosta, syntyy ongelma kulujen kohdentumisesta. Omaan asumiseen kohdistuvat kulut ovat vähennyskeltottomia elantomenoja, kun taas vuokrauksen osalta kyse on tulonhankkimisesta ja kulut ovat vähennyskelpoisia. Esimerkkejä yhtäläisesti omaan käyttöön ja vuokraukseen samanaikaisesti kohdistuvista kuluista ovat sähkö- ja lämmityskulut. Osaa asunnosta vuokrattaessa kulut jaetaan neliöperusteisesti vähennyskelpoisiin ja -keltottomiin kuluihin. (Huolman-Lakari 2011, 124.) Jos vuokraustoiminta on kestänyt vain osan vuotta, vähennykset saa tehdä vain vuokrausajalta. Poikkeuksena tähän on kuitenkin vuokraustoiminnan jatkuvuus, ja vähennyksiä saa tehdä esimerkiksi siltä ajalta kun vuokrattavaan asunnon osaan haetaan uutta vuokralaista. (Huolman-Lakari 2011, 129.) Verohallinnon verkkosivuilta (Verohallinto 2016j) sellaisenaan kopioitu esimerkki omassa käytössä olevan asunnon osittaisesta vuokrauksesta löytyy opinnäytetyön liitteestä 1.

Kuten vuokraustoiminnassa yleensäkin, perittävän vuokran on vastattava käypää vuokraa. Esimerkiksi alivuokralaisena olevalle perheenjäsenelle alihintaan vuokraaminen ei ole tulon hankkimiseen tähtäävää toimintaa, jolloin kulut eivät ole vähennyskelpoisia verotuksessa. (Huolman-Lakari 2011, 124.)

Työnantaja voi maksaa työntekijälle korvausta omien tilojensa käytöstä esimerkiksi etätöiden tekemistä varten. Samoin asunnon omistajan itsensä omistama avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö tai osakeyhtiö voi maksaa omistajalle vuokraa yrityksen toiminnassaan tarvitsemien tilojen käytöstä. Liikkeen- ja ammatinharjoittajalla, eli toiminimellä vastaavaa mahdollisuutta maksaa vuokraa itselleen ei ole. Liikkeen- ja ammatinharjoittaja voi kuitenkin maksaa puolisolleen vuokraa tilojen käytöstä, jos puoliso ei osallistu yritystoimintaan. (Huolman-Lakari 2011, 124–125.) Myös yritykselle vuokrattaessa vuokratason on vastattava käypää hintaa. Tällöin on kuitenkin huomioitava myös, ettei tiloista perittävä vuokra ylitä käypää vuokraa. Tällöin käyvän vuokran ylimenevää osuutta voidaan pitää peiteltyinä palkanmaksuna tai oman yrityksen tapauksessa peiteltyinä osingonjakona. (Huolman-Lakari 2011, 124–125.)

3.7 Muutokset verotuksessa ja verotuksen oikaisuvaatimus

Verotuksessa tapahtuu muutoksia vuosittain, ja verovelvollisen on hyvä tietää muutokset ja niiden vaikutukset omaan veroihinsa. Seuraavassa käydään läpi muutamia asuntosijoittajan kannalta oleellisia muutoksia viime vuosilta. Myös kiinteistöverotuksessa tapahtuu vuosittain muutoksia, mutta näihin muutoksiin ei tämän opinnäytetyön rajauksien puitteissa syvennytä tarkemmin.

Vuonna 2016 pääomatuloveroprosentti on 30 %, ja 30 000 euron ylittävältä osalta 34 %. Pääomatuloveron muutokset vuosittain on listattu taulukossa 2. Asuntolainan koron vähennysoikeutta on leikattu vuosittain, ja tulevina vuosina vähennysoikeuden määrä laskee edelleen. Asuntolainan koron vähennysoikeus vuosittain sekä sen todellinen hyötyvaikutus yhdessä pääomatuloveron kanssa on listattu taulukossa 3.

Taulukko 2. Pääomatulojen veroprosentti vuosittain 1993–2016 (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2015.)

Vuosi	Pääomatuloveroprosentti
2016	30 % / 34 % (yli 30 000 euron osalta)
2015	30 % / 33 % (yli 30 000 euron osalta)
2014	30 % / 32 % (yli 40 000 euron osalta)
2012–2013	30 % / 32 % (yli 50 000 euron osalta)
2005–2011	28 %
2000–2004	29 %
1996–1999	28 %
1993–1995	25 %

Taulukko 3. Asuntolainan korkovähennys ja siitä saatava hyöty

Vuosi	Vähennys	Vähennyksestä saatava hyöty korosta
2011	100 %	100 % * 28 % = 28,0 %
2012	85 %	85 % * 28 % = 25,5 %
2013	80 %	80 % * 30 % = 24,0 %
2014	75 %	75 % * 30 % = 22,5 %
2015	65 %	65 % * 30 % = 19,5 %
2016	55 %	55 % * 30 % = 16,5 %
2017	45 %	45 % * 30 % = 13,5 %
2018	35 %	35 % * 30 % = 10,5 %
2019	25 %	25 % * 30 % = 7,5 %

Vuodesta 2016 alkaen luovutuksesta syntyneen tappion voi vähentää kaikista pääomatuloista. Tämä on selkeä parannus vanhaan käytäntöön, joka aiheutti tappioiden vähentämättä jäämistä ja sitä kautta turhaa verojen maksua: Ennen vuotta 2016 syntyneitä luovutustappioita voidaan vähentää vain luovutusvoitoista tappioiden syntymisvuotena ja viitenä seuraavana vuotena, *ei muista pääomatuloista*. (Verohallinto 2015b.)

Havaitessaan virheen verovelvollinen tai kuka tahansa, jonka oman veron määrään verotus välittömästi vaikuttaa, voi hakea verotuspäätökseensä muutosta eli *oikaisua* viiden vuoden kuluessa verotuksen päättymistä seuraavan vuoden alusta laskien. Esimerkki tällaisesta virheestä voi olla asuntosijoittajalla vaikkapa jonkin vähennyksen jääminen epähuomioissa pois verotuksesta. Oikaisuvaatimus tehdään verotuksen oikaisulautakunnalle kirjallisella oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä vapaamuotoisena tai käyttämällä Verohallinnon lomaketta 3308. Hakemuksessa on ilmoitettava muutoshakijan nimi, henkilötunnus ja kotikunta. Lisäksi hakemuksesta tulee selvittää minkä vuoden verotukseen muutosta haetaan, miten verotusta tulisi korjata ja millä perusteella. (Verohallinto 2016f.)

4 Oppaan suunnittelu

Tässä luvussa käydään läpi suunnitelma verotusoppaan toteuttamisesta suomalaisille asuntosijoitusmarkkinoille. Aloitin oppaan sisällön ja toteutustavan suunnittelun jakamalla oppaan toteutusprosessin erillisiin vaiheisiin. Näiden vaiheiden pääteemat toimivat tämän luvun alaotsikoina. Liikkeelle lähdetään peruskysymyksistä: Mitä on tarkoitus tehdä, kenelle ja miksi? Tämän jälkeen hahmotellaan tarkoitukseen soveltuvaa oppaan toteutustapaa sekä sisältöä, ulkoasua ja rakennetta. Lopuksi esitetään ajatuksia oppaan mahdollisesta jatkokehittämisestä ja ajatuksia oppaan parantamiseksi.

4.1 Kohderyhmä ja oppaan tavoite

Oppaan pääasiallisena kohderyhmänä ovat yksityishenkilöt jotka ovat jo asuntosijoittajia, harkitsevat sijoitusasunnon hankkimista tai ovat muutoin kiinnostuneita aiheesta. Kuten opinnäytetyön johdannossa ja alustuksessa todetaan, sekä tarve vuokra-asunnoille että kiinnostus asuntosijoittamista kohtaan ovat kasvaneet ja sen myötä myös nykyisten ja tulevien vuokranantajien tarve helposti saatavalle ja omaksuttavalle tiedolle. Harkitun sijoituksen tekemisen lisäksi asuntosijoittajaksi ajaudutaan usein myös sattumalta, esimerkiksi perintönä saadun asunnon kautta tai oman asunnon vaihtamisen yhteydessä. ”Sattumalta, suunnittelematta ja yllättäen sijoittajaksi” päätyvät ihmiset ja heidän tarpeensa saada tietoa asuntosijoittamiseen liittyvistä käytännön asioista ovatkin tärkeä oppaan kohderyhmä.

Oppaan tarkoituksena ja tavoitteena on tarjota kohderyhmälle perustiedot tärkeimmistä asunto-osakesijoituksen verotuksessa huomioon otettavista asioista ja toimia avaimena asuntosijoittajan verotuksen ymmärtämiseen. Perustietojen tarjoamisen perimmäisenä tarkoituksena on luoda lukijalle mahdollisimman helposti ymmärrettävä *yleiskuva* asuntosijoituksen verotuksen ”olemuksesta” ja sellainen osaamisen taso, että lukijalla olisi valmius soveltaa oppimaansa myös sellaisiin asioihin joita oppaassa ei suoraan käsitellä. Lisäksi oppaan tulisi tarjota lukijalle tienviittoja omatoimiseen lisätiedon hankkimiseen muista lähteistä, kuten Verohallinnon ohjeistuksesta ja lakilähteistä. Käytettävyydeltään ja saatavuudeltaan oppaan tulee olla käyttäjälleen helposti löydettävä ja lähestyttävä sekä ilmainen. Opas on rajattu käsittelemään vain *asunto-osakkeeseen* sijoittajan kohtaamia tyypillisimpiä tilanteita ja on suunnattu *sijoittajaharrastajalle tai piensijoittajalle*. Näin ollen kokonaisuun kiinteistöihin kohdistuva sijoittaminen ja sijoitusyhtiön verotus on rajattu oppaassa käsiteltävien asioiden ulkopuolelle. Käsiteltävät asiat ovat sijoittajan yleisimmin kohtaamia perustason asioita, joten oppaasta tuskin löytyy kiinteistösijoittajalle tai kokeneelle asunto-osakesijoittajalle kovin paljon uutta tietoa.

4.2 Toteutustavan valinta

Internetin aikakaudella voi olettaa, että tietoa lähes mistä tahansa asiasta lähdetään hakemaan ensisijaisesti verkosta eli kansanomaisesti ilmaistuna ”googlettamalla.” Näin ollen ilmeisin ja tarkoitukseen soveltuvin tapa julkaista opas on verkkojulkaisu. Verkkojulkaisu mahdollistaa myös oppaan tiedon päivittämisen tarpeen mukaan toisin kuin kirjallinen julkaisu. Internetissä on lisäksi mahdollista toteuttaa opas siten, että se on luettavissa ilmaiseksi.

Oppaan *julkaisualustaksi* valitsin WordPress -alustan, koska se soveltuu tarkoitukseen ja minulla on jo hieman aiempaa kokemusta WordPress:n käytöstä. Toinen selkeä syy valinnalle on sen helppokäyttöisyys ja Internetissä laajalti saatavilla oleva käyttöohjeistus. Huh-tikuun 2016 tilastojen mukaan 27 prosenttia maailman Internet-sivuista käyttää julkaisualustanaan WordPressiä. Sen ollessa ylivoimaisesti käytetyin alusta, myös ohjeita ja käyttövihjeitä löytyy helposti. (W3Techs.com 2016.) WordPress on alun perin suunniteltu blog-alustaksi, ja sellaisena soveltuu käyttöliittymältään mainiosti oppaan kaltaisen pienen ja yksinkertaisen sivuston rakentamiseen. Oppaan rakennetta ajatellen blog-henkisen yksinkertaisen käyttöliittymän voi ajatella olevan varsin toimiva ratkaisu.(WordPress.org.)

Oppaan julkaisupaikaksi valitsin WordPress.Comin, joka on WordPress -alustalla toimiva palvelu. WordPress.Com tarjoaa käyttäjilleen maksutta valmiita pohjia eli teemoja sivustojen ja blogien toteuttamiseksi. Lisämaksusta on mahdollista laajentaa palvelua täysin vapaasti muokattavaksi sekä ostaa oma domain-osoite. Tässä vaiheessa oppaan julkaisupaikaksi ja -palveluksi valitaan nimenomaan WordPress.Com sen vuoksi että palvelu on maksuttomanakin riittävän kattava oppaan toteuttamiseksi, ja tarkoitus on rakentaa ja ylläpitää opasta itse. Oppaan verkko-osoitteen valinta oli haastava tehtävä. Osoitteen olisi toisaalta kuvattava hyvin oppaan sisältöä, mutta sen olisi myös hyvä olla lyhyt ja ytimekäs. Pohdinnan jälkeen tulin siihen tulokseen, että lyhyttä ja kuvaavaa osoitetta ei tässä tapauksessa löydy, ja valitsin osoitteeksi asuntosijoittajanverotus.wordpress.com.

Myös oppaan tulevaisuutta ajatellen WordPress -alusta on hyvä valinta. Mikäli oppaan käyttäjätilastot tulisivat näyttämään siltä että opas saa julkaisun jälkeen riittävästi lukijoita, WordPress.Comiin rakennettu opas on erittäin helppo siirtää vaikkapa kokonaan omalle verkkosivustolle maksutonta WordPress -alustaa hyödyntäen. Tällöin voisi harkita esimerkiksi aihealueen laajentamisesta pelkästä verotuksesta myös muihin asuntosijoittamiseen liittyviin aiheisiin. Omalle verkkosivustolle pitäisi kuitenkin hankkia edellä mainittu maksullinen domain-osoite (esimerkiksi asuntosijoittajanverotus.fi). Omasta palvelintilasta ja domainista kuitenkin aiheutuisi muutaman euron kuukausittainen kustannus. Kokonaan omassa hallinnassa olevalle verkkosivustolle olisi mahdollista lisätä sivulle kohdennettua

mainontaa mainostulojen toivossa. Realistisesti ajatellen on kuitenkin epätodennäköistä että ainakaan pelkästään verotusta käsittelevällä oppaalla tulisi olemaan tarpeeksi kävijöitä jotta mainostulot olisivat riittävän suuria kattamaan oman domain-osoitteen ja maksullisen palvelun kustannukset. Todennäköisempää onkin, että jokin muu taho saattaisi olla tulevaisuudessa kiinnostunut ottamaan oppaan hallintaansa ja ylläpidettäväkseen tai osaksi omaa sivustoaan. Myös ajatellen omistajanvaihdosta WordPress on pätevä valinta sen suosion takia. Olisi todennäköistä että mahdollisella tulevilla omistajalla on WordPress jo käytössään tai joka tapauksessa sisällön siirto olisi helppo toteuttaa.

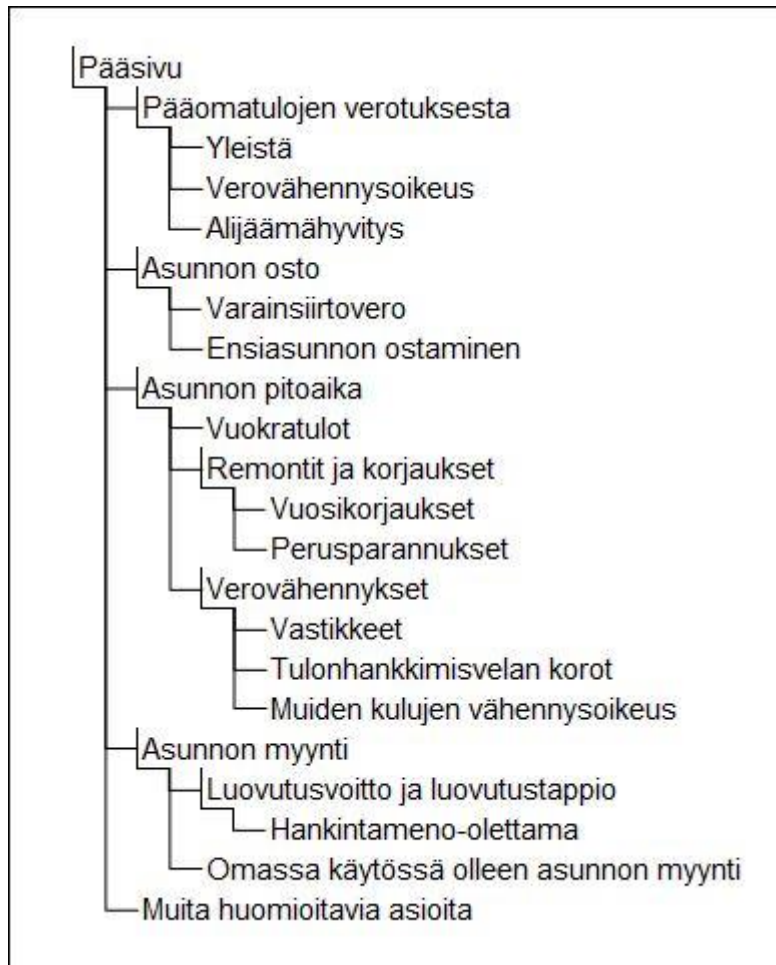
4.3 Oppaan sisältö

Opinnäytetyölle määritellyt rajaukset toimivat samalla rajauksina oppaan tietosisällölle oppaan sisällön suunnitteluvaiheessa. Oletuksena pidetään, että lukija ymmärtää asuntopaikkajärjestelmän perusajatuksen, eli aiheita käsitellään vain verotuksen näkökulmasta eikä oppaassa käsitellä esimerkiksi asunnon hankintaan tai vuokraukseen liittyviä käytännön toimenpiteitä tai tuoton muodostumista. Myös esimerkiksi velkavivun käyttämistä sivutaan vain verotuksellisesta näkökulmasta tulonhankkimislainan korkojen vähennysoikeuden yhteydessä, eikä oman pääoman tuoton teoriaa käsitellä. Opas koskee nimenomaan henkilökohtaista asunto-osakesijoitusta, joten kiinteistöt ja sijoitusyhtiötoiminta sekä asuntopaikkajärjestelmien verotus on rajattu sisällön ulkopuolelle. Tästä rajauksesta tullaan kertoamaan lukijalle myös sivustolla sivuston esittelyn yhteydessä. Tietosisältönä ovat verotuksen pääkohdat, joita osakehuoneistoihin sijoittava yksityishenkilö yleisimmin kohtaa ”asuntopaikkajärjestelmänsä” aikana. Tietosisällön lisäksi toinen sisällöllinen suunnittelua tarvitseva asia on oppaan ulkoasu ja rakenne.

4.3.1 Rakenne, käyttöliittymä ja ulkoasu

Oppaan käytettävyyden vuoksi rakenteen tulee olla selkeä ja lukijalle helposti ymmärrettävä. Oletuksena on, että oppaan käyttäjä on joko asuntopaikkajärjestelmän käyttäjä jolla on jo jonkinlaista tietoa, tai asuntopaikkajärjestelmästä kiinnostunut henkilö joka haluaa yleiskuvan verotuksesta. Lukijan tulee siis voida helposti löytää tietoa juuri kaipaamastaan verotuksen osa-alueesta, ja toisaalta lukijalla pitää olla myös mahdollisuus tutustua verotukseen kokonaisuudessaan. Ajatellen lukijaa joka haluaa koko tietopakettien sijoitusasunnon hankinnasta sen myyntiin asti, oppaan tulee edetä samaa reittiä. Tällöin koko aihealuetta opiskelevan lukijan on helppo seurata sijoittamisen aikajanaa ”alusta loppuun” ja saada yleiskuva aiheesta. Täsmällisen tiedon hakija puolestaan haluaa oletettavasti hypätä suoraan hake-
mansa aihepiiriin tietoon. Jotta opas palvelisi molempia käyttäjäryhmiä, paras vaihtoehto on toteuttaa opas *puurakenteena*: Puurakenteen pääelementteinä toimivat sijoituksen eri elin vaiheet, eli osto, pitoaika ja myynti. Näiden elin vaiheiden lapsielementteinä puolestaan

olisivat kuhunkin elinvaiheeseen liittyvät verot. Lisäksi pääelementtejä ovat paluu etusivulle, yleistiedot verotuksesta ja muut huomioitavat asiat. Puurakenne on kuvattu kuvassa 4.



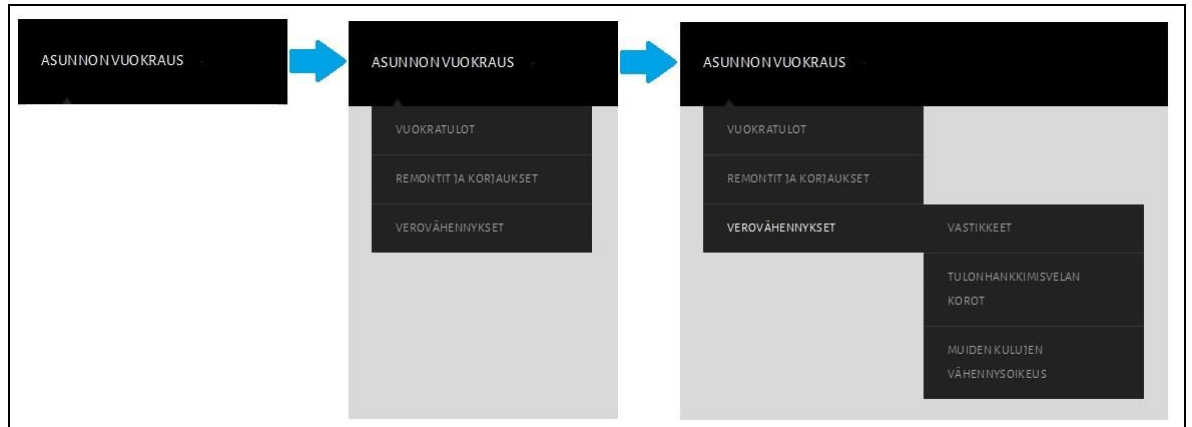
Kuva 4. Oppaan valikon puurakenne

Puurakennemallisen valikkokäyttöliittymän kautta tapahtuva oppaan eri aiheisiin siirtyminen on käytettävyyden ja selkeyden kannalta looginen tapa toteuttaa opas. Valikko toteutetaan sijoittamalla pääelementit valikon otsikoiksi sivuston yläreunaan. WordPress:llä on helppo luoda valikkorakenne, sillä WordPress mahdollistaa lapsielementtien käytön valikon pääotsikoiden alla siten, että se palvelee tyypillisimpiä käyttäjäryhmiä. Hahmotelma yläreunan otsikkovalikosta on kuvassa 5.



Kuva 5. Sivun yläreunan valikko

Viemällä kohdistimen haluamansa pääelementin päälle, puurakenne aukeaa seuraavalle lapsielementtitasolle. Edelleen viemällä cursorin lapsielementin päälle, seuraava taso aukeaa niiden aiheiden kohdalla joilla sellainen on. Tätä toimintoa havainnollistetaan kuvassa 6.

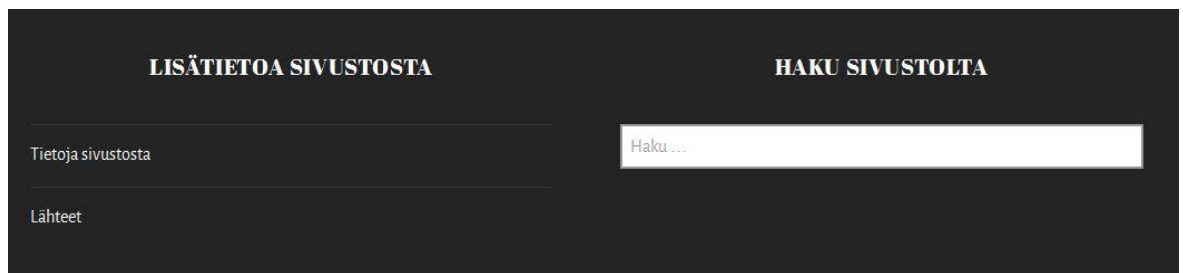


Kuva 6. Puurakennevalikon toiminta.

Myös ulkoasun tulee olla mahdollisimman selkeä. Ilmaisella WordPress.com -alustalla toteutettuna ulkoasun linjat määrittellee valittu teema. Valmiita teemoja olisi toki mahdollista muotoilla mieleisempään, mutta tämä on jälleen maksullinen palvelu. Vapaasti käytettävien teemojen valikoimasta parhaiten sivuston toteuttamiseksi soveltuu Argent. Argent -teemasta löytyvät sivustolta halutut ominaisuudet: vapaasti muokattavissa oleva sivun yläpalkkivalikko puurakenteen ensimmäisen tason toteuttamiseksi sekä sivun alareunassa yhtä lailla muokattava kolmijakoinen valikkopalkki. Sivuston värimaailma on yksinkertaisimmillaan ja mielestäni myös tyylikkään harmaasävyisenä eli teeman oletusasetuksella. Hahmotelma etusivusta on opinnäytetyön liitteen 2 kuvassa 1. Otsikoiden fonttina on Abril Fatface ja artikkeleiden sisällön fonttina Alegreya Sans. Esimerkki sisällön tekstistä on liitteen 2 kuvassa 2.

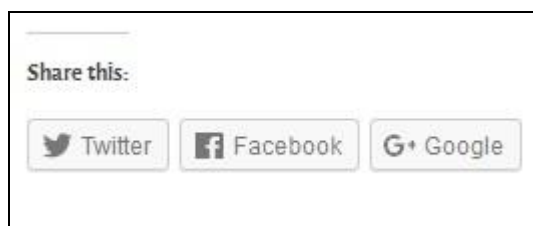
Opassivuston alareunassa on valikkopalkki, jossa on kaksi osaa: tietoja sivustosta -valikko ja hakutoiminto. Tietoja sivustosta -valikossa ovat linkit sivuston lisätietoihin ja käytettyihin lähteisiin. Tietosivulle tulee lyhyesti tietoa oppaan tarkoituksesta ja historiasta, oma sähköpostiosoitteeni yhteydenottoa varten sekä linkki Theseukseen josta tämä opinnäytetyö löytyy. Työn julkaisun jälkeen Theseukseen johtava linkki päivitetään johtamaan suoraan julkaistuun opinnäytetyöhön. Alustava hahmotelma tietosivusta on opinnäytetyön liitteen 2 kuvassa 3. Lähdesivustolta puolestaan löytyvät oppaan tiedonhankkimisessa ja laatimisessa käytettyihin kirjallisuuslähteisiin ja lakeihin sekä linkkivalikoima aiheeseen liittyviin olennaisiin tietolähteisiin, kuten Verohallinnon syventäviin ohjeisiin joista käyttäjä voi halutessaan lähteä etsimään lisätietoja ja opiskella syvemmin verotusaiheita. Haku-

toiminnolla käyttäjä voi puolestaan hakusanan antamalla etsiä sivustolta artikkelit joista hakusana löytyy. Hahmotelma alapalkin valikosta on kuvassa 7.



Kuva 7. Hahmotelma alapalkin valikosta

Alkuperäiset tiedon lähteet huomioidaan lähdesivun lisäksi kutakin aihetta käsittelevälle sivulle tulevilla viittauksilla ja linkeillä ko. tiedon lähteisiin. Lähdelinkkien ja viitteiden lisääminen kunkin aiheen yhteyteen palvelee lukijaa tarjoamalla mahdollisuuden siirtyä hakemaan lisätietoja kustakin aiheesta. Opas käsittelee aiheita kuitenkin vain pääpiirteissään ja olennaisimmilta osin, joten lähdelinkkien kautta on mahdollista siirtyä tarkastelemaan aihetta yksityiskohtaisemmin. Linkkeinä ja lähteinä toimivat pääasiassa Verohallinnon ohjeistukset kustakin aiheesta sekä Oikeusministeriön ylläpitämän Finlex.fi -sivuston ajantasaiset lait. Lisäksi kunkin sivun alareunassa on päivämäärä, jolloin sivua on viimeksi päivitetty. Päiväyksestä lukija voi varmistaa minä päivämääränä esitetty asiasisältö on tarkistettu. Kullekin sivulle tulee linkitysmahdollisuus sosiaalisen median palveluihin. Linkeillä sivuston käyttäjä voi helposti jakaa sivun osoitteen eteenpäin. Jako on mahdollista kolmella suosituilla some-palvelulla: Twitter, Facebook ja Google+. Kuvassa 8 on sivuilla käytettävä sosiaalisen median linkkityökalu.



Kuva 8. Sosiaalisen median linkinjakoalikko

4.3.2 Lähdeaineisto

Oppaassa käsitellään verotuksellisia aiheita, jotka tyypillisesti koskettavat useimpia asunotosijoittajia sijoitusasunnon omistamisen aikana. Kuten edellä mainittiin, sijoitusasunnon elinkaari, eli ostaminen, vuokraus ja myynti toimivat oppaan pääotsikoina. Tämän opinäytetyön tietoperusta, eli luvun kolme sisältö on koottu oppaan rakennetta seuraten. Tietoperustalukua kirjoittaessa ajatuksena on ollut esittää tieto mahdollisimman yksinkertaisesti ja helposti ymmärrettävästi, joten tekstistä suuri osa olisi mahdollista siirtää sellaise-

naan tai pienillä muutoksilla oppaaseen ja lukijan käytettäväksi. Tietoperusta on kirjoitettu oppaan rakenteen mukaisessa järjestyksessä ”hankinnasta myyntiin” seuraten asuntosi-
joituksen aikajanaa.

Oppaan tietojen ajantasaisuudesta huolehditaan päivittämällä sivustoa tarpeen mukaan. Ajantasaisuudesta ja ylläpidosta huolehtiminen ei oletettavasti tule vaatimaan paljoakaan vaivannäköä, sillä asuntosi-
joitukseen liittyvän verotuksen pääpiirteet ovat pysyneet lähes muuttumattomina jo vuosien ajan. Muutoksia on tapahtunut lähinnä veroprosenteissa ja vähennysoikeuskäytännöissä. Oman mielenkiinnon ja intressien vuoksi seuran aiheen kehitystä ja mahdolliset muutokset on helppo ja nopea päivittää oppaan sisältöön tarvittaessa.

Kunkin aiheen kohdalla on harkittava tarvitseeko aihe selvennystä esimerkkien muodossa. Aihetta käsittelevän tekstin lisäksi laaditaan tarvittaessa erilliseen ”laatikkoonsa” esimerkki tilanteesta ja/tai laskelma havainnollistamaan verotustilannetta käytännössä. Esimerkit laaditaan siten että lukijan on helppo ymmärtää esimerkin liittyminen sivulla tekstimuodossa kerrottuun asiaan. Verohallinnon syventävistä ohjeista (Verohallinto 2016g.) löytyy myös valmiita esimerkkejä, joten monista aiheista tapauksissa riittänee linkkiviittaus sivustolle josta esimerkin lisäksi löytyy myös tarkempaa tietoa aiheesta.

4.4 Oppaan laajentaminen ja jatkokehitys

Opas rajattiin tähän opinnäytetyöhön liittyen käsittelemään vain asunto-osakkeeseen liittyvää verotusta asuntosi-
joittajan näkökulmasta. Tulevaisuudessa opasta voisi kuitenkin helposti laajentaa koskemaan muutakin sijoitustoimintaa, kuten liikehuoneistoihin tai kiinteistöihin sijoittamiseen liittyvää verotusta. Asuntosi-
joittajaksi päädytään usein puolivahingossa perinnön kautta, joten oppaan laajentaminen käsittelemään perintöverotusta ja lahjaverotusta voisi tuoda lukijalle hyödyllistä lisäarvoa.

Oppaan jatkokehittämisestä ajatellen varteenotettava vaihtoehto voisi olla myös oppaan sisältöpohjan laajentaminen kokonaisvaltaiseksi asunto-osakesijoittajan oppaaksi. Opasta voisi laajentaa käsittelemään myös asuntosi-
joittamisen toimenpiteitä käytännössä. Oppaan sisältönä voisi olla esimerkiksi opastusta omatoimiseen asunnon vuokraamiseen tai myyntiin. Lisäksi oppaaseen voisi sisällyttää erilaisia laskureita esimerkiksi sijoituksen tuoton arviointiin velkavipua hyödyntämällä. Oppaaseen tulee ensi vaiheessa esimerkkilaskelmia sijoittajan maksettavaksi tulevasta veroista. Myöhemmin sivustolle voisi lisätä joko sivustolla tai ladattavina Excel -tiedostoina toteutettavia laskureita, joiden avulla käyttäjä voisi laskea ja arvioida verotustilanteita omia lukujaan syöttämällä. Laskurit ja tiedosten liittäminen kuitenkin vaatisivat maksullisen sivustotilan. Nykyisellään opas käsittelee

vain henkilökohtaisen tulolähteen verotusta, joten yhtenä laajentamissuuntana voisi olla myös elinkeinotoimintaan ja maatalouteen liittyvän kiinteistösijoittamisen verotus. Myös ulkomaisten sijoittajien Suomeen tekemien kiinteistösijoitusten verotuskäsittely sekä Suomalaisten sijoittajien ulkomaille tekemien sijoitusten verotus on aiheena kiinnostava, ja kansainvälisistä asuntosijoituksista löytyy varsin niukasti tietoa.

Lisäsisältöä laajennettuun opassivustoon voisivat tuoda myös blog-kirjoitukset ajankohtaisista asuntosijoittamisen aiheista. Tällaista sivustotyyppiä edustaa esimerkiksi Suomen Asuntosijoittajien hallituksen puheenjohtajan, Marko Kaarton sivusto osoitteessa marko-kaarto.fi. Luvussa 4.2 pohdittiin jo lyhyesti oppaan siirtämistä kokonaan omaan internet-osoitteeseensa ja mainostulorahoitusta. Mikäli oppaan sisältöä ja aihepiiriä laajentaisi pelkästä verotuksesta yleisesti asuntosijoittamiseen, oppaan potentiaalinen käyttäjäpohja laajenisi huomattavasti. Kävijämäärän ollessa riittävän suuri, merkittävää lisäsisältöä ja sitä kautta lisää kävijöitä sivustolle voisi tuoda foorumi-tyyppinen keskustelupalsta. Tällöin mainosrahoitteisuus olisi jo erittäin varteenotettava vaihtoehto.

5 Pohdinta

Valitsin opinnäytetyön aiheen, koska itselläni oli jo ennestään tietoa sijoitusasunnon verotuksesta sekä kokemusta pienimuotoisen verkkojulkaisun tekemisestä. Oletuksena oli siis että valmista tietopohjaa olisi helppo syventää ja aiheesta olisi helppo kirjoittaa oppaan muotoon kattava paketti lähes omin sanoin. Työn edetessä ja aiheeseen tarkemmin tutustuessi kuitenkin kävi ilmi että aihe kokonaisuutena on huomattavasti laajempi ja syvempi kuin opinnäytetyöhön olisi järkevällä panostuksella mahdollista sisällyttää. Esimerkiksi opinnäytetyön pääasiallinen lähde, Timo Rabinän ja Janne Myllymäen ”*Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus*” on noin 700-sivuinen järkäle, eikä siinä ole käytännössä mitään ylimääräistä tietoa, jos ajatellaan kiinteistösijoitustoiminnan verotusta kokonaisuutena. Päinvastoin, esimerkiksi eri oikeusasteissa annetut ratkaisut täydentäisivät tarjolla olevaa tietoa vielä paljon!

Oma kiinnostukseni ja perehtyneisyyteni aiheeseen oli yleisesti ottaen sekä positiivinen että negatiivinen asia opinnäytetyön tekemisessä. Olin aiemmin opiskellut aihetta ja tutustunut moniin opinnäytetyössä käsiteltäviin verotuskäytänteisiin ja niiden tulkitsemiseen. Tämä teki opinnäytetyöhön sisällytettävien aiheiden valinnasta ja niistä kirjoittamisesta periaatteessa varsin yksinkertaista ja helppoa. Kolikon kääntöpuolella oli kuitenkin kirjoitettavan tiedon oikeellisuuden ja faktojen varmistaminen luotettavista lähteistä. Joistakin asioista muistin ”lukeneeni joskus jostain”, mutta alkuperäistä lähdetä tai muuta varmistusta tiedolle oli vaikea enää löytää. Niinpä omasta tiedosta huolimatta suuri osa opinnäytetyöstä onkin tehty perinteiseen tapaan etsimällä ensin tietolähde ja kirjoittamalla vasta sitten. Osaksi tästä syystä, mutta myös tiedon hajanaisuuden vuoksi opinnäytetyössä käytettyjen lähteiden määrästä muodostuikin varsin runsaslukuinen.

Alun perin tarkoituksena oli sisällyttää opinnäytetyöhön myös kiinteistösijoittaminen ja käsitellä sijoitustoiminnan yhtiöittämistä tarkemmin, mutta työn edetessä kävi selväksi että aihe olisi rajattava koskemaan vain asunto-osakkeita ja vain yleisimpiä tilanteita. Verotusaiheiden puolelta opinnäytetyöhön olisi ollut paikallaan sisällyttää myös perintö- ja lahjaverotus, koska ne usein liittyvät sijoitusasunnon saantiin perinnön kautta. Tämäkin aihe olisi kuitenkin laajentanut opinnäytetyötä turhan paljon ja se rajattiin aihealueen ulkopuolelle. Työtä suunnitellessa ajatuksena oli kirjoittaa myös tilanteista joissa vuokranantaja asuu ulkomailla, esimerkiksi Portugalissa tai Espanjassa, mutta kansainvälisten tilanteiden sisällyttäminen olisi venyttänyt työtä tarpeettoman paljon sivupoluille varsinaisesta pääaiheesta. Oppaan käsittelemät tiedot jäivät siis alun perin suunnittelemaani laajuutta ohuemmaksi kokonaisuudeksi ja tietosisältö jäi todellakin käsittämään vain perusasiat. Oppaan tiedoilla lukija pääsee kuitenkin hyvään alkuun opiskellessaan verotusta ja oppaaseen sisällytetyt linkit auttavat lukijaa laajentamaan tietojaan haluamistaan aiheista.

Tavoitteenani oli kirjoittaa opinnäytetyön 3. luku sellaisenaan oppaaseen kelpaavassa muodossa, eli mahdollisimman ymmärrettävästi ja kansantajuisesti. Verotus on kuitenkin aiheena erittäin hankalasti selkeään muotoon avattavissa ilman että esitettävän tiedon tarkkuus kärsii. Lisäksi voidaan helposti kokea että verotus on aiheena niin sanotusti ”kuiva.” Näistä seikoista johtuen opinnäytetyön verotussisällöstä ei ehkä tullut ”maallikon näkökulmasta” niin helposti ja kansantajuisesti ymmärrettävä kuin alun perin oli tarkoitus. Joitakin aiheita on vaikea avata tarpeeksi ja lukijan hankala ymmärtää ilman jonkinasteista perehtyneisyyttä käsitteisiin ja verotuksen perusluonteeseen. Vaikka käsiteltävät asiat eivät välttämättä avautuneet suoraan oppaassa käytettävään muotoon, yleisesti ottaen käsitellyistä asioista tuli kuitenkin juuri opinnäytetyön rajausten mukainen paketti, joka sisältää keskiwerolle asuntosijoittajalle oleelliset asiat. Myös opinnäytetyön johdantoluvuissa käsitellyt asiat ovat mielestäni sopivassa laajuudessa kirjoitettuja ja pohjustavat lukijalle hyvän yleiskuvan Suomen asuntosijoitusmarkkinoista. Laajempi markkinakuvan käsittely olisi jo tarpeetonta, mutta vähempi ei riittäisi selkeän katsauksen luomiseen.

Opinnäytetyön ja koostaminen oli haastavaa, mutta haastavuudestaan huolimatta opettavainen kokemus ja syvensi sekä kirkasti jo olemassa olevaa tietopohjaani entisestään verotuksellisen tiedon lisäksi koko asuntosijoittamisen alalta. Tietoa joutui etsimään monesta eri lähteestä ja lähdeaineiston lisäksi luetusta materiaalista muodostuikin lopulta erittäin laaja ja koko asuntosijoittamista aiheena käsittelevä kokonaisuus omaa oppineisuutta laajentamaan. Myös työtä suunnitellessa luetut aihetta sivunneet aiemmat opinnäytetyöt tarjosivat uusia näkökulmia asuntosijoittamiseen. Huolellinen tutustuminen runsaaseen lähdeaineistoon opetti paljon uutta asiaa etenkin ”nippelitiedon” ja poikkeustapausten osalta, joita kuitenkin ei tämän opinnäytetyön rajausten puitteissa sisällytetty työhön.

Kuten jo johdantoluvuissa todettiin, asuntosijoittaminen on kasvattanut ja kasvattaa edelleen suosiota Suomessa alhaisen korkotason, hyvän tuoton sekä vuokra-asuntoa tarvitsevien ihmisten kasvavan määrän vuoksi. Vuosittain pienentyvä asuntolainojen korkovähennysoikeus oletettavasti myös kasvattaa ihmisissä kiinnostusta hankkia omistusasunnon vakuusarvoa hyödyntäen sijoitusasunto ja siten hyödyntää parempaa vähennysoikeutta. Näin ollen opinnäytetyössä pohjustetulle oppaalle löytynee tiedonnälkäisiä lukijoita, jotka haluavat perehtyä asuntosijoittajan verotuksen alkeisiin.

Jatkotuotteen aiheiksi esitän tässä opinnäytetyössä toteutetun oppaan laajentamisen lisäksi vastaavaa opinnäytetyötä yksityissijoittajan käytännön toimiin verotuksen suhteen, eli opasta esimerkiksi helppoon asuntosijoittamisen kirjanpitoon ja veroilmoitusten tekemiseen. Myös optimaalisen pitkäaikaisen asuntosijoitusstrategian suunnittelu omaa asumista, remontteja ja velkavipua hyödyntämällä olisi mielenkiintoinen tutkimuksen aihe.

Lähteet

Aravarajoituslaki 17.12.1993/1190

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2016a. Asukasvalinta ARA-vuokra- ja osaomistusasuntoihin. Luettavissa: http://www.ara.fi/fi-fi/Ohjaus_ja_valvonta/ARAasuntokannan_ohjaus_ja_valvonta/ARAvuokraasunnot/Asukasvalinta. Luettu: 3.11.2016

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2016b. ARAn tilastot ja selvitykset. Luettavissa: http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Tilastot_ja_selvitykset. Luettu: 3.11.2016

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Ennakkoperintälaki 20.12.1996/1118

Fasoulas, E. & Manninen, P. & Niiranen, V. 2012. Sijoittajan verotus. Bookwell Oy. Jyväskylä

Huolman-Lakari, M-L. 2011. Asunnon verot. Verotieto Oy. Helsinki

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Aloita – kehity – vaurastu. km Growth. Tampere

KTI Kiinteistötieto Oy 2016a. KTI Markkinakatsaus – Kevät 2016. Luettavissa: http://kti.fi/wp-content/uploads/KTI_markkinakatsaus_K16_net.pdf. Luettu: 2.11.2016

KTI Kiinteistötieto Oy 2016b. The Finnish Property Market 2016. Luettavissa: <http://kti.fi/wp-content/uploads/The-Finnish-Property-Market-2016.pdf>. Luettu: 3.11.2016

Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 26.9.2001/604.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, Vuokraa, Vaurastu. Talentum Media Oy. Helsinki
Orava Asuntorahasto Oyj 2016. Luettavissa: <http://oravaasuntorahasto.fi/>. Luettu: 2.11.2016

Ovikoodi Media Oy. Asuntorahastot – tuottoa asuntomarkkinoilta. Luettavissa:
<https://www.ovikoodi.fi/ovikoodi-aakkoset/asuntorahastot-tuottoa-asuntomarkkinoilta/>. Luettu: 15.11.2016

RAKLI ry 2016. Vuokra-asuntomarkkina. Luettavissa: <http://www.rakli.fi/asuminen/vuokra-asuntomarkkina.html>. Luettu: 9.9.2016

Räbinä, T. & Myllymäki J. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Talentum Media Oy. Helsinki

Suomen Vuokranantajat ry 2014. Asuntosijoittajan opas. Luettavissa:
<http://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2014/11/asuntosijoittajan-opas1.pdf>. Luettu: 9.9.2016

Suomen Vuokranantajat ry 2016a. Intranet. Kulujen vähentäminen. Luettu: 17.9.2016

Suomen Vuokranantajat ry 2016b. Alueelliset tuotot vuosina 2016–2020. Luettavissa:
<http://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tuottotutkimus/>. Luettu: 5.11.2016

Taloudessa.fi 2016. Asuntosijoitus – sijoitustuotteiden eliittiä. Luettavissa:
<https://taloudessa.fi/2016/06/asuntosijoitus-sijoitustuotteiden-eliittia/>. Luettu: 24.10.2016

Tilastokeskus 2015a. Asuntokanta 2014. Luettavissa:
http://www.stat.fi/til/asas/2014/01/asas_2014_01_2015-10-14_kat_001_fi.html. Luettu: 9.9.2016

Tilastokeskus 2015b. Asuminen – Asuntokunnat ja henkilöt asunnon hallintaperusteen mukaan 1970–2014. Luettavissa: <http://www.stat.fi/til/asas/tau.html>. Luettu: 9.9.2016

Tilastokeskus 2015c. Kotitalouksien varallisuus. Luettavissa:
http://tilastokeskus.fi/til/vtutk/2013/vtutk_2013_2015-04-01_kat_002_fi.html. Luettu: 11.10.2016

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 166/2008

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931

Verohallinto 2012. Henkilöverotuksen käsikirja. Edita Prima Oy. Helsinki

Verohallinto 2015a. Korkojen vähentäminen henkilöverotuksessa. Luettavissa:

<https://www.vero.fi/fi->

[FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Korkojen_vahentaminen_henkilo_verotuksess\(39082\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Korkojen_vahentaminen_henkilo_verotuksess(39082)). Luettu: 9.10.2016

Verohallinto 2015b. Omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot luonnollisen henkilön tuloverotuksessa. Luettavissa: <https://www.vero.fi/fi->

[FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Omaisuuden_luovutusvoitot_ja_tappiot_luo\(39054\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Omaisuuden_luovutusvoitot_ja_tappiot_luo(39054)). Luettu: 15.10.2016

Verohallinto 2015c. Vuokratulojen verotus. Luettavissa: <https://www.vero.fi/fi->

[FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Vuokratulojen_verotus\(37902\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/Vuokratulojen_verotus(37902)). Luettu: 5.11.2016

Verohallinto 2016a. Lahjanluonteinen kauppa. Luettavissa: <https://www.vero.fi/fi->

[FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjanluonteinen_kauppa%2837274%29](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjanluonteinen_kauppa%2837274%29). Luettu: 2.9.2016

Verohallinto 2016b. Viivekorko- ja veronlisäyslaskuri. Luettavissa:

<http://prosentti.vero.fi/Viivekorkolaskuri/Esittely.aspx>. Luettu: 29.8.2016

Verohallinto 2016c. Tuloverotus – yritykset ja yhteisöt. Luettavissa: <https://www.vero.fi/fi->

[FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Tuloverotus](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Tuloverotus). Luettu: 2.11.2016

Verohallinto 2016d. Asuntolainan korkovähennys. Luettavissa: <https://www.vero.fi/fi->

[FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys). Luettu: 7.11.2016

Verohallinto 2016e. Alijäämähyvitys. Luettavissa: <https://www.vero.fi/fi->

[FI/Henkiloasiakkaat/Velat_ja_korot/Alijaamahyvitys\(9237\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Velat_ja_korot/Alijaamahyvitys(9237)). Luettu: 15.11.2016

Verohallinto 2016f. Muutoksenhaku – henkilöasiakas. Luettavissa: <https://www.vero.fi/fi->

[FI/Henkiloasiakkaat/Muutoksenhaku](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Muutoksenhaku). Luettu: 15.11.2016

Verohallinto 2016g. Syventävät vero-ohjeet. Luettavissa: <https://www.vero.fi/fi->

[FI/Syventavat_veroohjeet](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet). Luettu: 15.11.2016

Verohallinto 2016h. Poistojen ja remonttikulujen vähentäminen vuokratulosta. Luettavissa: https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Poistojen_ja_remonttikulujen_vahentamine%2811736%29. Luettu: 17.9.2016

Verohallinto 2016i. Varainsiirtovero. Luettavissa: <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero>. Luettu: 20.11.2016

Verohallinto 2016j: Vuokratulosta saa vähentää kulut. Luettavissa: [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_saa_vahentaa_kulut\(9226\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Vuokratulosta_saa_vahentaa_kulut(9226)). Luettu: 30.11.2016

Veronmaksajain Keskusliitto ry 2015. Keskeiset tuloveroperusteet. Luettavissa: <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Tuloverot/Tuloveroperusteet/?SetLayoutSuffix=>. Luettu: 15.11.2016

W3Techs.com 2016. Usage of content management systems for websites. Luettavissa: https://w3techs.com/technologies/overview/content_management/all/. Luettu: 26.10.2016

WordPress.org. About WordPress. Luettavissa: <https://wordpress.org/about/>. Luettu: 15.11.2016

Örn, J. 21.3.2016. Johtaja. Asunto-, Kiinteistö- ja toimitilamarkkinat. KTI Kiinteistötieto. Luento HAAGA-HELIA ammattikorkeakoulun Isännöinnin perusteet -kurssilla. Helsinki.

Liitteet

Liite 1. Esimerkkejä ja esimerkkilaskelmia

Esimerkki verovähennyksestä:

Asuntosijoittaja A vuokraa omistamaansa osakehuoneistoa, eikä hänellä ole muita pääomatuloja. Hän saa huoneistosta vuokraa 600 € / kk, eli vuodessa hänen vuokratulonsa ovat 7200 euroa. Vähennyskelpoisia kuluja hänellä on vuosiverotuksessa 3140 euroa. Verotettava pääomatulo on siis $7200 - 3140 = 4060$ euroa.

Esimerkki luovutusvoittoveron laskemisesta todellisen hankintamenon ja hankintameno-olettaman perusteella:

Asuntosijoittaja myy omistamansa asunto-osakkeen 130 000 eurolla. Hän maksaa kiinteistönvälittäjälle myynnistä 2600 euron palkkion. Huoneiston ostohinta on ollut 4 vuotta sitten 100 000 euroa, ja ostosta on maksettu varainsiirtoveroa 1 600 euroa. Huoneistoon on asennettu 3 vuotta sitten parketilattia, jonka kulut, 4000 euroa, olivat perusparannusmeno. Poistamatta on 2800 euroa. Taloyhtiö on perinyt asuntosijoittajalta rahoitusvastiketta parvekeremontista. Vastike on rahastoitu ja sitä on kertynyt 3000 euroa.

Luovutusvoitto todellisen hankintamenon mukaan:

Asunnon velaton ostohinta:	100 000 €
+ Varainsiirtovero 1,6 %:	1 600 €
+ Rahastoidut vastikkeet:	3 000 €
+ Poistamaton perusparannusmeno:	2 800 €
<u>Todellinen hankintameno yhteensä:</u>	<u>107 400 €</u>

Luovutushinta:	130 000 €
- Hankintahinta:	107 400 €
- Voiton hankkimisesta johtuneet menot:	2 600 €
<u>Luovutusvoitto:</u>	<u>20 000 €</u>

Luovutusvoitosta maksettava vero, 30 % voitosta: 6 000 €

Luovutusvoitto hankintameno-olettamaa käyttäen:

Koska omistusaika on alle 10 vuotta, hankintameno-olettama on 20 % myyntihinnasta.

Luovutushinta:	130 000 €
- Hankintameno-olettama:	26 000 €
<u>Luovutusvoitto:</u>	<u>104 000 €</u>

Luovutusvoitosta maksettava vero, 30 % voitosta: 31 200 €

Esimerkki varainsiirtoverosta:

Asuntosijoittaja B ostaa asunto-osakkeen, jonka myyntihinta on 100 000 euroa. Lisäksi osakkeeseen kohdistuu yhtiölaina, 20 000 euroa. Varainsiirtovero maksetaan velattomasta hinnasta, joka on siis $100\,000 + 20\,000 = 120\,000$ euroa. Asunto-osakkeen varainsiirtovero on 2 % velattomasta hinnasta, eli B:n maksettavaksi tulee $120\,000 * 2\% = 2400$ euroa.

B tekee kaupat omatoimisesti, käyttämättä kiinteistönvälittäjää. Näin ollen B maksaa varainsiirtoveron Verohallinnon tilille käyttäen tilisiirtolomaketta 6022 ja tekee varainsiirtoveroilmoituksen Verohallinnolle kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta joko lomakkeella 6012 tai sähköisesti suomi.fi -palvelussa.

Jos kauppa olisi tehty kiinteistönvälittäjän välityksellä, varainsiirtovero maksettaisiin kaupanteon yhteydessä. Kiinteistönvälittäjä tekee tällöin varainsiirtoveroilmoituksen.

Esimerkki alijäämähyvityksestä (Verohallinto 2016e):

Esimerkki:

Antilla on ollut verovuonna 2015 pääomatuloja 4 000 euroa, tulonhankkimismenoja 1 000 euroa, tulonhankkimisvelan korkoja 6 000 euroa ja asuntolainan korkoja 3 000 euroa. Asuntolainan koroista sai verovuonna 2015 vähentää 65 %, joten vähennettävä määrä esimerkissä on $0,65 \times 3\,000 = 1\,950$ euroa.

	euroa
Antin pääomatulot	4 000
- tulonhankkimismenot	- 1 000
- tulonhankkimisvelan korot	- 6 000
- asuntolainan korot	- 1 950
= Antin pääomatulolajin alijäämä	- 4 950

Huom! Vuonna 2016 asuntolainan koroista voi vähentää 55 %.

Esimerkki huoneen vuokrauksesta omassa käytössä olevasta asunnosta (Verohallinto 2016j):

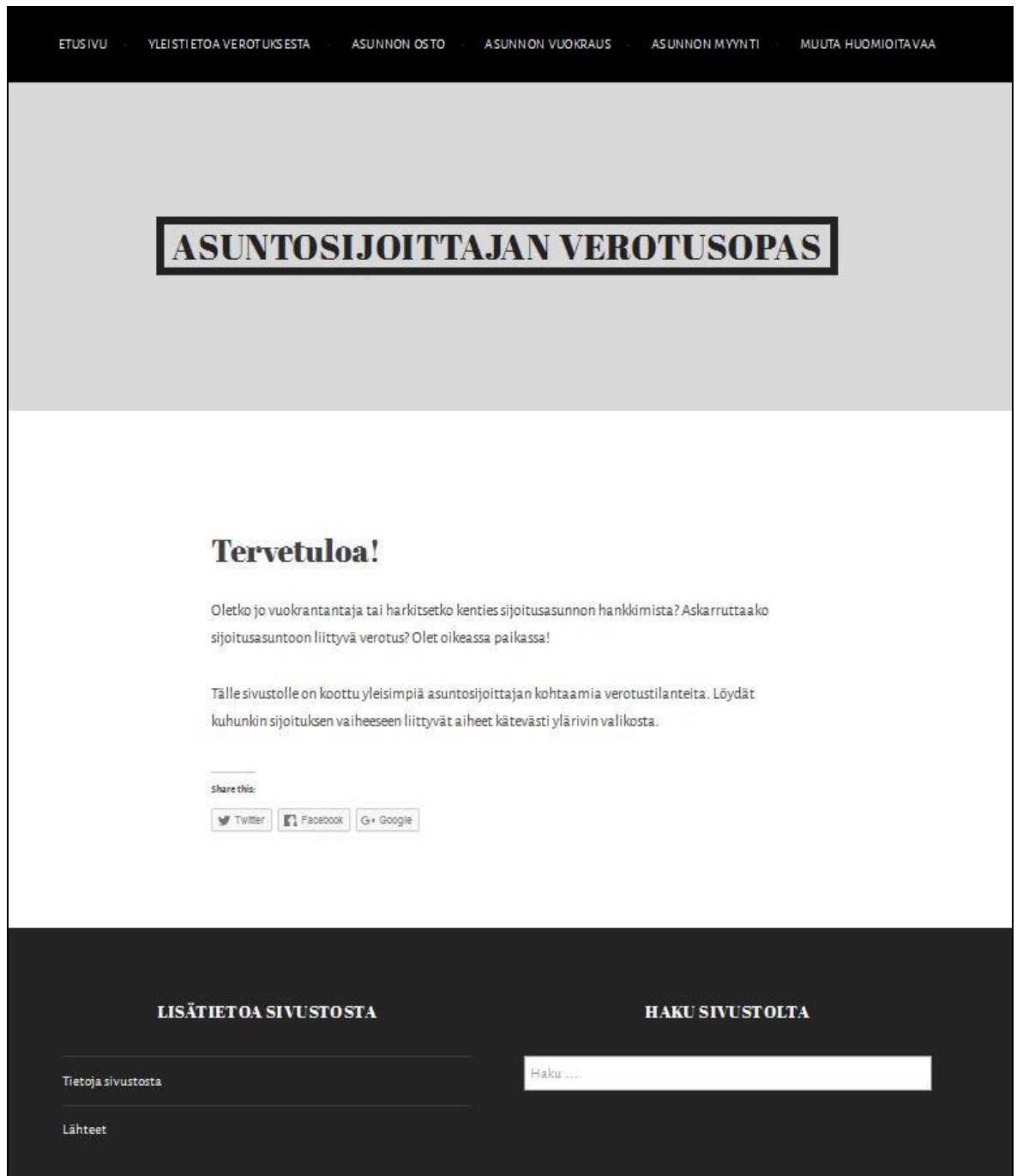
Esimerkki: Taija omistaa 150 m²:n kaksikerroksisen omakotitalon. Hän on vuokrannut talosta 40 m²:n yläkerran Maijalle. Yläkerta on ollut vuokrattuna koko vuoden. Alakerta on ollut Taijan omassa käytössä. Yläkerran vuokra on ollut 400 euroa kuukaudessa. Omakotitalon vuosikulut ovat olleet yhteensä 4 360 euroa: Taija on maksanut sähkön kulutuksesta 2 000 euroa, vakuutusmaksuja 1 600 euroa, kiinteistöveroä 400 euroa ja jätehuoltokuluja 360 euroa. Muita kuluja ei ole ollut.

Taija saa vuoden 2015 aikana vuokratuloa $12 \text{ kk} \times 400 \text{ e} = 4\,800 \text{ e}$. Talosta on ollut vuokrattuna $40/150 \times 100 \% = 27 \%$. Taija saa vähentää vuokratulosta 27 % kuluista: $27 \% \times (2\,000 \text{ e} + 1\,600 \text{ e} + 400 \text{ e} + 360 \text{ e}) = 1\,177,20 \text{ e}$. Verotettava vuokratulo on $4\,800 \text{ e} - 1\,177,20 \text{ e} = 3\,622,80 \text{ e}$.

Esimerkki jatkuu: Taija on kesällä 2015 teettänyt yläkertaan pintaremontin. Seinät on tapetoitu ja lattiaan on vaihdettu vanhan laminaatin tilalle uusi. Vuosikorjaukset ovat maksaneet 800 euroa. Vuokrattuun osuuteen kohdistuu siis kiinteitä kuluja 1 177,20 euroa ja vuosikorjauskuluja 800 euroa. Verotettava vuokratulo on $4\,800 \text{ euroa} - 1\,177,20 \text{ euroa} - 800 \text{ euroa} = 2\,822,80 \text{ euroa}$.

Liite 2. Kuvakaappauksia oppaan sivuista

Liitekuva 1: Lyhyt hahmotelma etusivusta



Pääomatulojen verotuksesta

Vuonna 2016 henkilökohtaisista pääomatuloista maksettava vero on 30 000 euroon asti 30 % ja tämän ylittävältä osalta 24 %. Pääomatuloverotuksen kehitystä kuvataan taulukossa:

Vuosi	Pääomatuloveroprosentti
2016	30 % / 24 % (yli 30 000 euron osalta)
2015	30 % / 33 % (yli 30 000 euron osalta)
2014	30 % / 32 % (yli 40 000 euron osalta)
2012–2013	30 % / 32 % (yli 50 000 euron osalta)
2005–2011	28 %
2000–2004	29 %
1996–1999	28 %
1993–1995	25 %

Pääomatuloa ovat esimerkiksi osinkotulot, vuokratulo, luovutusvoitto ja eräät korkotulot.

Pääomatuloksi luetaan siis tulo, jota omaisuuden katsotaan kerryttäneen joko tuottona tai omaisuuden luovutuksen yhteydessä saadun voiton muodossa. Ansiotuloa puolestaan ovat muut kuin pääomatulot, eli esimerkiksi palkkatulo, eläke ja erilaiset etuudet. Näin ollen kaikki kiinteistö- ja asuntosijoitustoimintaan kohdistuvat verot kuuluvat *pääomatulolajiin*.

Lisätietoja:

[Tuloverolaki](#)

[Verohallinto: Pääomatulot](#)

Sivua on viimeksi päivitetty: 28.11.2016.

Share this:

[Twitter](#) [Facebook](#) [G+ Google](#)

[Like](#)

Be the first to like this.

Tietoja sivustosta

Tämä sivusto on laadittu HAAGA-HELIA Ammattikorkeakoulun finanssi- ja talousasiantuntijan koulutusohjelman opinnäytetyöprojektina syksyn 2016 aikana. Opinnäytetyö kokonaisuudessaan on julkaistu PDF-muotoisena ja löytyy osoitteesta www.theseus.fi.

Motivaationa sivuston tekemiseen opinnäytetyönä oli oma kiinnostus asuntosijoittamiseen ja siihen liittyvään verotukseen. Tavoitteena oli tehdä asuntosijoittajalle opas, josta löytyvät keskeiset perusteet asuntosijoittamiseen liittyvästä verotuksesta mahdollisimman ymmärrettävässä muodossa.

Sivuston ja opinnäytetyön sisältämä tieto on rajattu koskemaan vain asunto-osakkeisiin sijoittavan yksityishenkilön verotusta, joten esimerkiksi kiinteistösijoitusrahastojen, kiinteistösijoitusten tai kiinteistösijoitusyhtiöiden verotusta ei käsitellä.

Sivuilla esitettyjen tietojen oikeellisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota, ja tietoja pyritään pitämään ajan tasaisena verotuksen muuttuessa. Sivuston ylläpitäjä ei kuitenkaan ota vastuuta tietojen käytöstä johtuvista taloudellisista tai muista vahingoista.

Kommentteja, parannusehdotuksia ym. sivustoon liittyen voi lähettää sivuston laatijalle ja ylläpitäjälle osoitteeseen [jukka.tapaila\(at iki piste fi\)](mailto:jukka.tapaila@iki.piste.fi).