

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalouden koulutusohjelma

Yrittäjyys

2018

Mikael Karkinen

Hillamari Kerola

ASUNTO- OSAKESIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS

– yksityishenkilönä

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma

2018 | 37 sivua, 1 liitesivu

Karkinen Mikael

Hillamari Kerola

ASUNTO-OSAKESIJOITTAMISEN KANNATTAVUUS

- yksityishenkilönä

Asunto-osakesijoittaminen on sijoitustoimintaa, eli taloudellisen hyödyn tavoittelemista omalla tai vieraalla pääomalla tai niiden yhdistelmällä. Kuten lähes kaikessa sijoitustoiminnassa, myös asunto-osakesijoittamisessa on riskinsä. Tutkimustyömme sijoittuu Turun alueen asunto-osakkeisiin.

Pääsääntöinen toimintatapa tässä sijoitusmuodossa on seuraavanlainen: Ostetaan asunto-osakkeita, usein velallisesti. Tarvittaessa kohde remontoidaan arvonnousua tavoiteltaessa, jonka jälkeen kohde vuokrataan. Vaihtoehtoisesti asunto vuokrataan sellaisenaan.

Vuokranantaja eli yksi tai useampi asunto-osakesijoittaja saa kuukausittaista korvausta vuokralaiseltaan. Jotta sijoitustoiminta olisi mahdollisimman kannattavaa tulisi kuukausittaisen korvauksen määrän kattaa kulut ja mahdollisen lainan korot.

Yksi tärkeimmistä näkökulmistamme on yrittäjyyden näkökulma. Käymme läpi merkittävimpiä seikkoja siitä, mitä hyötyjä tai haittoja on, jos toiminta siirrettäisiin yksityishenkilönä toimimisesta valitsemaamme yhtiömuotoon.

Asunto-osakesijoittajan toimintaa voi ja tulee mitata useammasta näkökulmasta ja opinnäytetyön loppupuolella vertaamme mittareita, jotka koemme tärkeimmiksi ja toteutamme laskelmia erilaisista skenaarioesimerkeistä. Skenaariolaskennassa käytämme vain yhtä muuttujaa per skenaario, jonka avulla saamme suuntaa antavan laskelman siitä, miltä miten toiminnan kannattavuus voi muuttua ajan saatossa.

ASIASANAT:

Asuntolainat, vuokraus, vuokra-asunnot, sijoitustoiminta, sijoitus.

BACHELOR'S | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business

2018 | 37 number of pages, 1 appendice

Mikael Karkinen

Hillamari Kerola

PROFITABILITY OF REAL ESTATE INVESTING

- as a Private Investor

Real estate investing is an investment method in which economic benefits are pursued by using either own or borrowed capital. Like all the other investment methods, also real estate investing has its risks. The thesis research is focused on the area of Turku, Finland.

Basically, in this investment method the process is as follows: an apartment is usually bought on mortgage. There is an option to renovate the apartment in the pursuit of an increase in value. After that the apartment will be rented. The apartment can be rented with or without renovating it.

In this case the investor(s) (one or more landlords or ladies) will receive a rent from a chosen tenant. To maximize the effectiveness of this investment method, the rent is supposed to cover the expenses and possible interests.

One of our main point of views was entrepreneurship. We wanted to find out the most common reasons why and when this investment method should be started as a company. We chose a company structure and found out about its pros and cons from the real estate investing aspect.

In this investment method there are many ways of measuring the success. At the end of the thesis some of the most powerful and reliable measuring methods will be discussed and used in calculating three different scenario examples. In the scenario examples we will use only one variable per scenario, and as a result we get to know how the profitability of real estate investing will change in the future.

KEYWORDS:

mortgage, lease, rental apartment, investing activity, investment

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 ASUNTO-OSAKKEEN HANKINTA	7
2.1 Asunto-osake osana asunto-osakeyhtiötä	7
2.2 Sijoitus- ja asuntolaina	8
2.3 Lainamäärän maksimointi	11
3 SIJOITUSASUNNON VUOKRAAMINEN	14
3.1 Vuokramarkkinat	14
3.2 Vuokrasopimus	16
3.3 Vuokratuotto	18
4 YKSITYISSIJOITTAJA VAI SIJOITUSYHTIÖ	21
4.1 Yritysmuodon valitseminen	21
4.2 Tuloverotus	22
4.3 Verovähennykset	23
5 SKENAARIOT	25
5.1 Skenaario 1: Remontointikulut	26
5.2 Skenaario 2: Tyhjät kuukaudet	28
5.3 Skenaario 3: Korkojen muutos	29
5.4 Skenaario 4: Arvon kehitys	30
5.5 Skenaarioiden yhteenveto	32
6 MEISTÄKÖ YRITTÄJIÄ?	33
LÄHTEET	35

LIITTEET

Liite 1. Vuokrasopimus (Sijoitusasunnot 2018)

KAAVAT

Kaava 1. Yksinkertainen vuokratuoton laskukaava (Väänänen 2017).	19
Kaava 2. Perusteellinen vuokratuoton laskukaava (Väänänen 2017).	20

TAULUKOT

Taulukko 1. Havainnollistava kuva siitä miten todellinen vuosikorko muuttaa 125 000 euron tasaerälainan loppusummaa. Esimerkkitapauksissa muut lainaan vaikuttavat tekijät eivät muutu.	9
Taulukko 2. Euribor 1kk, 3kk ja 12kk kehitykset. (Suomen Pankki)	10
Taulukko 3. Esimerkkitilanne lainan vakuusjakaumasta kun 60 000 euron asunnon vakuusarvo on 75 %.	12
Taulukko 4. Kaksi esimerkkitapausta vuokratuoton laskemisesta. Taulukossa vertaillaan itse tai välittäjän avulla tehtyä vuokraustoimintaa.	15
Taulukko 5. Lähtötiedot skenaariolaskelmille.	25
Taulukko 6. Remonttikulujen vaikutus vuokratuottoon.	27
Taulukko 7. Tyhjien kuukausien vaikutus vuokratuottoon prosentuaalisesti ja euromääräisesti.	28
Taulukko 8. Korkojen nousu ”euroa per kuukausi” suhteutettuna korkoprosentin nousuun. Luvut on muodostettu käyttämällä laskurini.fi:n tarjoamaa ilmaista lainalaskuria (Laskurini 2018).	30
Taulukko 9. Asunnon lähtöarvo 120 000 €. Suuntaa antava ja havainnollistava laskelma arvonkehityksestä.	31

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä tutustumme asunto-osakesijoittamisen kulmakiviin ja tavoitteena on rakentaa selkeä visio toiminnasta asunto-osakesijoittajana. Keskitymme tutkielmassa Turun seudun asunto-osakkeisiin. Alussa käsittelemme toimenpiteet vuokrattavan asunto-osakkeen hankintaan liittyen. Perehdymme lainan hankintaan sijoitustoiminnan käynnistämiseksi, sekä käymme läpi kannattavuuden kannalta merkittävimpiä asioita.

Asunto-osakesijoittamista käsitellessämme pääsääntöiset kohteet ovat kerros- tai rivitaloissa sijaitsevia osakkeita. Osakkeet ovat sellaisia yhtiöjärjestyksessä määrättyjä osakkeita, jotka mahdollistavat asuinhuoneiston vuokraamisen. Tutkimustyömme sijoittuu Turun seudun palveluihin ja kohteisiin.

Seuraavassa osiossa kohdistamme katseen vuokralaisen hankintaan. Tutustumme lakisääteisiin pakotteisiin vuokralaisen ja vuokranantajan näkökulmasta, sekä selvitämme, miten saada tuottoisa vuokralainen.

Näiden jälkeen valitsemme yritysmuodon, sekä tutkimme miten edellä käydyt toimenpiteet muuttuvat, kun toiminta siirretään tai aloitetaan valitussa yritysmuodossa. Käsittelemme muun muassa yritystoiminnan rahoituksen ja verotuksen eroja yksityissijoittajaan verrattuna. Opinnäytetyön tavoitteenamme on selkeyttää kriittisen pisteen rajaa siitä, milloin ja miksi asunto-osakesijoittajan olisi suotavaa siirtää toimintansa täysin yrityksen nimiin kannattavuuden näkökulmasta.

Viimeisenä tutustumme erilaisiin skenaarioihin. Skenaarioissa esittelemme kolmea eri skenaariotyyppiä. Näiden avulla lukija pääsee näkemään mitä asunto-osakesijoittaminen on niin parhaassa kuin pahimmassakin tapauksessa. Alusta loppuun asti päämäärämme on tarkastella henkilökohtaisen verotuksen ja yritysverotuksen eroja, sekä hahmottaa näiden kahden toimintatavan kannattavuuden rajaa.

2 ASUNTO-OSAKKEEN HANKINTA

Opinnäytetyössä asunto-osakkeesta puhuessa keskitymme yksioihin ja kaksioihin kerros- ja rivitaloissa Turun alueella. Asunto-osakekaupassa ostetaan osakekanta esimerkiksi kerrostalosta, jolla hankitaan oikeus huoneiston käyttöön. Asunto-osakesijoittajan roolina on vuokrata tämä huoneisto eteenpäin.

2.1 Asunto-osake osana asunto-osakeyhtiötä

”Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.” (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.)

Jokaisella taloyhtiöllä tulee olla yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksessä mainittavia asioita ovat muun muassa huoneistojen pinta-alat ja käyttötarkoitukset, sekä yhtiövastikkeen perusteet ja itse rakennuksen sijainti. Tämä yhtiöjärjestys on taloyhtiön sisäinen laki, joka on rekisteröity ja hyväksytty yhtiökokouksessa. Asunto-osakesijoittajana tarvitsemme tällaisia yhtiöjärjestyksessä määritettyjä asunto-osakkeita, jotka mahdollistavat asuintilojen vuokraamisen. (Isännöintiliitto 2018.)

Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee yksityiskohtaisemmin muun muassa vastikkeesta, korjaus- ja muutostöistä, kunnossapidosta ja muistakin päätöksistä, jotka vaikuttavat asuntosijoittajan kannalta merkittäviin kuluihin (Isännöintiliitto 2018).

Asunto-osakkeen omistajalla on mahdollisuus käyttää äänivaltaansa osakeyhtiötä koskevissa päätöksissä. Äänioikeuden määrä vastaa useimmiten osakkeiden lukumäärää tai vaihtoehtoisesti yksi osakeryhmä tuottaa yhden äänioikeuden. Näin voidaan mahdollistaa oma vaikuttaminen esimerkiksi mahdollisiin tuleviin kuluihin tai muihin käsiteltäviin asioihin. (Kiinteistölehti 2017.) Tulevilla kuluilla on merkitystä asunnon vuokrauksesta saatavaan tuottoon.

Vuokratuottoon vaikuttaa myös alueen vuokrataso, johon asunto-osakesijoittajan on syytä perehtyä kohdetta ostaessa. Vuokratulon ja -tuoton tuntemiset ovat pääroolissa tässä sijoitusmuodossa. Vuokra määräytyy sen perusteella, mitä vuokralainen ja vuokranantaja ovat siitä sopineet. Vuokramäärä on vapaasti sovittavissa. Selvää on, ettei

vuokraa kannata asettaa liian alas, mutta myös liian suuressa vuokrassa on omat riskinsä. Asuntoa vuokratessa onkin siis ensisijaisen tärkeää tietää alueen vuokrataso ja pyytää yleistä markkinavuokraa. (Hänninen 2018.) Liian korkean vuokran pyytämiseen saattaa ajautua huomaamatta. Jos ei tunne kohdekaupungin vuokratasoa, voi helposti hinnoitella vuokran yli markkinatason. Ylihintainen vuokrataso johtaa helposti tyhjiin kuuksiin, ja se käy kalliiksi. Kulut juoksevat, mutta tuottoa ei synny. Alueen vuokratason voi selvittää seuraamalla internetin vuokraussivustoja ja kysymällä kiinteistön- tai vuokranvälittäjältä. (Orava & Turunen 2013, 206.)

2.2 Sijoitus- ja asuntolaina

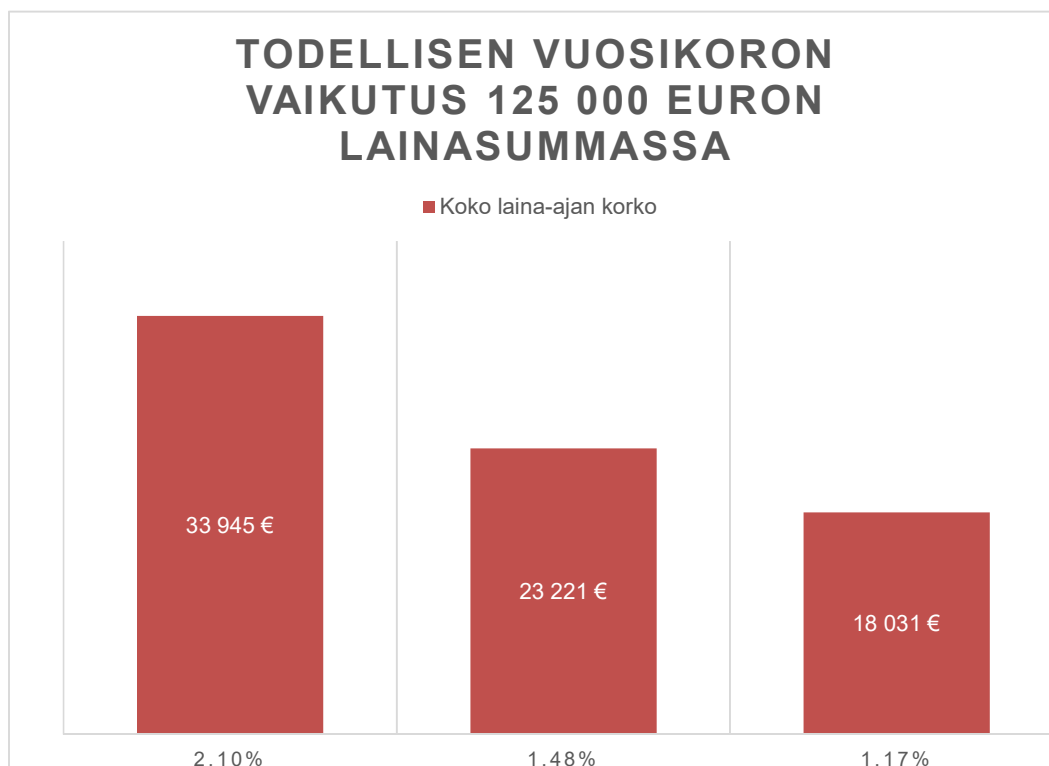
Lähes poikkeuksetta varsinkin aloittavan asunto-osakesijoittajan rahoituksena on asunto- tai sijoituslaina. Asunto- tai sijoituslainaa käytetään rahoittamaan asunnosta se osuus, johon oma pääoma ei riitä. Molemmat lainamuodot vaativat vakuuden tai takauksen, jonka määrää pankin luottopäätös. Asunto-osakesijoittajana osavakuutena toimii ostettava asunto-osake, joka helpottaa lainan määrän kasvattamista. Näitä tarkennamme kohdissa 2.3 ja 2.4.

Sijoitus- ja asuntolaina poikkeavat toisistaan hyvin vähän. Viitaten 08.10.2018 käytyyn puhelinkeskusteluun Dankse Bankin rahoitusneuvoja Leena Kokkosen kanssa, voimme todeta, että kulut ja korot muodostuvat lähes identtisesti näissä kahdessa lainamuodossa. Molemmissa lainamuodoissa pankki määrittelee ja/tai neuvottelee lainalle tietyn marginaalin. Puhelinkeskustelussa ilmeni myös, että sijoituslainassa on useimmiten hieman korkeampi korkomarginaali. Lisäksi pankin lisäpalveluna tarjoamaa maksullista vakuutta sijoituslainaan ei pysty ostamaan.

Lainaa haettaessa on ehdottoman tärkeää kilpailuttaa lainat eri pankkien välillä, jolloin minimoidaan kannattavuuteen heijastuvat kulut ja korot. Matala korkomarginaali ja viitekorko ovat avainasemissa asuntolainan kilpailuttamisessa. Viitekorko käydään tarkemmin läpi kohdassa 2.2. Myös pienemmissä kuluissa, kuten suoraveloitus- ja toimituspalkkioissa on eroja ja ne tulee huomioida lainan kilpailutustilanteessa. (S-Raha 2018; Nordea 2018.)

Lainojen vertaillessa todellinen vuosikorko on avainasemassa. Todellinen vuosikorko muodostuu korkojen yhdistelmästä ja lainan perustamiskustannuksista. Koska suurin osa kuluista ja osa koroista on neuvoteltavissa, on lainan hankinnassa syytä pitää

puolensa. Seuraavassa esimerkkilaskelmasta havainnoimme, kuinka paljon kilpailuttamisella ja neuvottelutaidoilla voidaan säästää, kun kyseessä on pienet prosentit, mutta suuret summat.



Taulukko 1. Havainnollistava kuva siitä miten todellinen vuosikorko muuttaa 125 000 euron tasaerälainan loppusummaa. Esimerkkitapauksissa muut lainaan vaikuttavat tekijät eivät muutu.

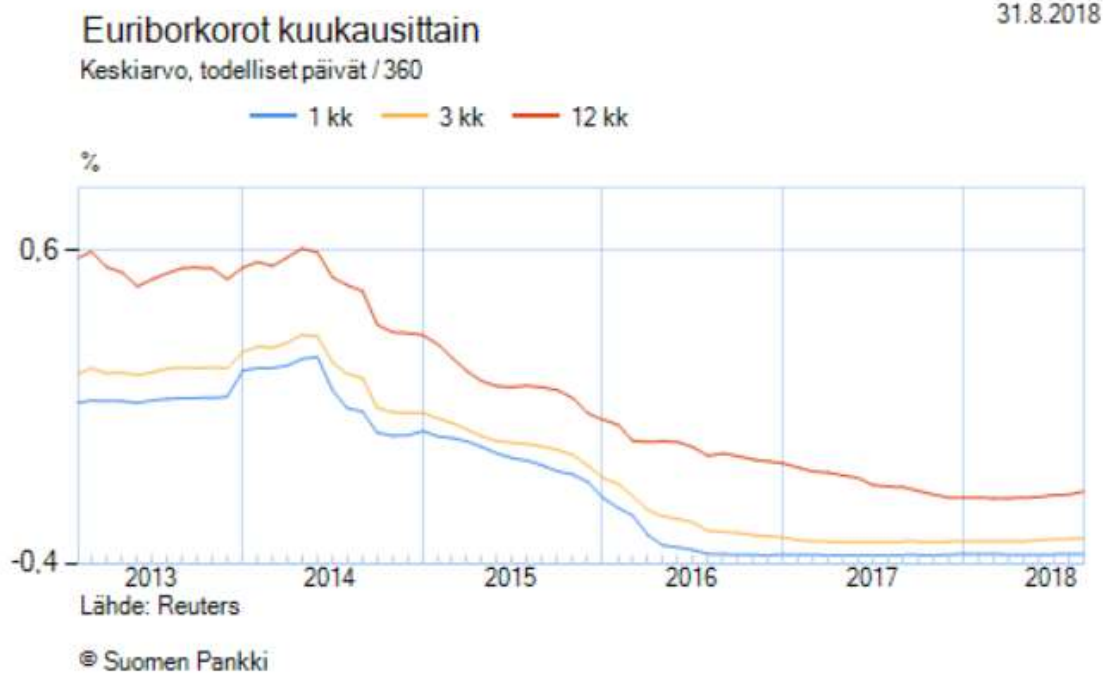
Todellinen vuosikorko pitää sisällään muun muassa viitekoron, johon on myös syytä tutustua. Pankki sitoo lainan koron tyypillisesti Prime- tai Euribor-korkotasoon. Tähän määritettyyn korkotasoon sidotaan tietty aikamääre, jonka vaihteluväli voi olla yhdestä kuukaudesta 12 vuoteen. Kun sitoumus tehdään lainaa hankittaessa, se sitoo molempia osapuolia kyseisen koron määrällä ja sovittuna ajanjaksona. (Rakentajat 2018.)

Prime-korko

Prime-korko on pankkien oma korkotasoa, joka ei muutu säännöllisesti. Prime-koroissa pankit seuraavat korkokehitystä ja määrittävät uusia korkotasoa tarvittaessa. Korkotasoon vaikuttaa yleinen korkotasoa ja inflaatio-odotukset.

Euribor-korko (Euro Interbank Offered Rate)

Euribor-korko on euromaiden keskeinen viitekorko, jota ylläpidetään päivittäin. Tällä korkosummalla pankit voivat lainata rahaa toisiltaan. Euribor-korko määräytyy Euroopan keskuspankin päätösten ja rahamarkkinoiden mukaan. Esimerkiksi Euribor 3 kk: Sitoudutaan kolmen kuukauden ajaksi korkotasoon, jonka jälkeen korko tarkistetaan. Koron tarkistuksen jälkeen tulee uusi kolmen kuukauden tasakorkoinen kausi, ellei toisin sovita. (Asuntolainalaskuri 2018.)



Taulukko 2. Euribor 1kk, 3kk ja 12kk kehitykset. (Suomen Pankki)

2.3 Lainamäärän maksimointi

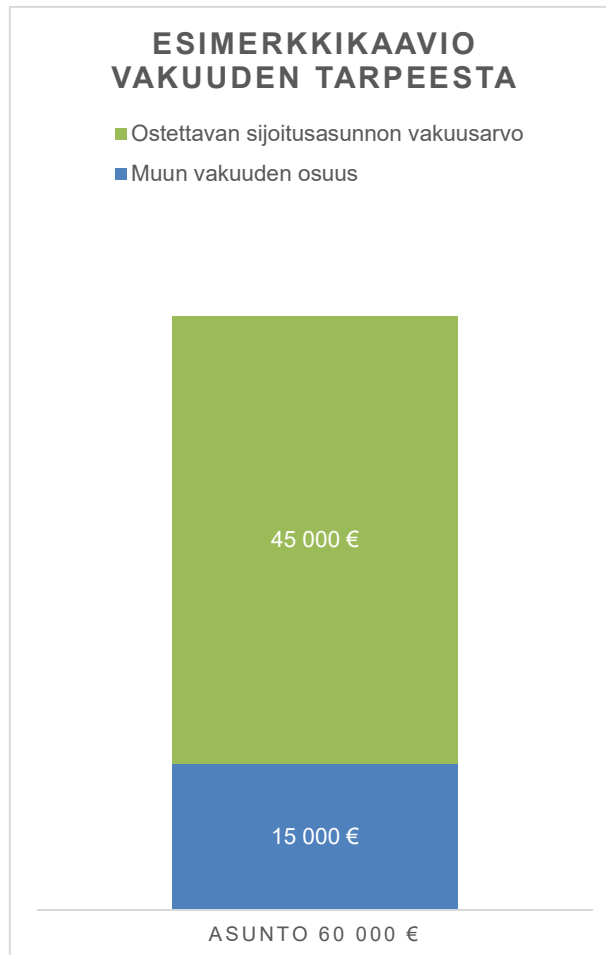
Olemme nyt tutustuneet kohteen hankkimiseen ja selvitimme, miten kohteelle saadaan rahoitus. Kun tehdään sijoitustoimintaa asunto-osakkeiden kanssa ja halutaan siitä ammatti tai säännöllinen palkkatulo, tarvitsemme enemmän kuin yhden sijoituskohteen. Tässä tilanteessa kuvioihin tulee velkavipu. Velalla vivuttaminen tarkoittaa sijoitusstrategiaa, jossa omalla rahalla ostettuja osakkeita vakuutena käyttämällä voi hankkia lisää osakkeita velkarahoituksella (Oksaharju 2016). Uskallus lainan kasvattamiseen vaatii riittävää perehtymistä markkinoihin. Viisas päätös tehdäänkin useammin tarkalla laskelmalla, tutkimalla taloyhtiötä ja kilpailuttamalla pankkilaina. (Kiinteistösijoittajat 2014). Otimme eri näkökulmia huomioon skenaariolaskelmissa. Skenaarioihin tutustumme alkaen kohdasta 5.

Velkavivun maksimaalinen hyödyntäminen on etenkin matalan koron aikana avainasemassa oman pääoman tuoton kasvattamisessa. Velkavivun määrä kasvatetaan mahdollisimman korkeaksi hyödyntämällä omia vakuusmahdollisuuksia ja muuta omaisuutta.

Jotta koron nousujen yllätyksiltä vältytään, on laskelmissa syytä ottaa huomioon muuttaman prosentin koron nousumahdollisuus. (Kaarto 2016.)

Riskin nousu ja velkavivun määrä kulkevat käsi kädessä. Siksi pankit alkavat tarkastella lainan myöntämisperusteita yhä tarkemmin. Hajauttamalla asunto-osakehankintoja pystymme vaikuttamaan tuoton riskitekijöiden karsimiseen. Hajauttaminen maantieteellisesti tarkoittaa, että hankitaan asunto-osakkeet maantieteellisesti eri alueilta, jolloin esimerkiksi yhden osakekokonaisuuden suuri vuokra- tai hintatason muutos ei vaikuta kokonaistuottoon niin jyrkästi.

Asunto-osakkeiden vivuttamisessa on etuna se, että asunto toimii osavakuutena. Pankki hyväksyy useimmiten 70 - 80 % asunnon arvosta vakuusarvoksi, jolloin oman pääoman tai muun vakuuden tarve on enää vain 20 - 30 %. (Orava & Turunen 2013, 37-38.)



Taulukko 3. Esimerkkitalanne lainan vakuusjakauksesta kun 60 000 euron asunnon vakuusarvo on 75 %.

Vivuttajan, eli velkavipua hyödyntävän kannattaa huomioida oman pääoman määrä myös jo maksetuissa lainoissa. Näitä maksettuja lainasummia on mahdollista hyödyntää vakuutena uusia kohteita suunnitellessa, tietenkin siltä osin, kun kyseinen summa ei ole vakuutena aiemmin ottamaasi lainaan. Lisäksi vivuttaja voi kasvattaa omaa pääomaansa esimerkiksi lyhennysvapaita hyödyntämällä. Tässä tapauksessa maksetaan pois pelkkää korkoa ja itse lainan lyhennys voidaan kerätä seuraavaan kohteen vakuuteen.

Pääsääntöisesti, mitä pienempi viitekorko on, sitä enemmän velkavipua on syytä käyttää volyymin kasvattamiseksi. Päinvastoin, kun korot nousevat on syytä pohtia kannattavuutta uusilla laskelmilla. Riskinä on, että voimakas valtion velkaantuminen johtaa korkotason nousuun. Asuntojen hintataso laskee, koska lainaa ottaneilla ei ole enää varaa maksaa kohonneita korkoja, jonka johdosta he joutuvat myymään asunnon markkinoita halvemmalla tavoittaakseen ostajan mahdollisimman nopeasti (Vuori & Karikallio 2018). Korot ovat olleet alhaiset historiallisen pitkään ja jonkin aikaa on ollut jo aistittavissa korkotason mahdollista nousua. Tästä syystä korkojen mahdollinen nousu on välttämätöntä ottaa mukaan kannattavuuslaskelmiin. (Suomen Pankki 2018.)

3 SIJOITUSASUNNON VUOKRAAMINEN

Tässä osiossa perehdymme sijoitusasunnon vuokraamiseen. Selvitämme, mitä tulee ottaa huomioon vuokralaista valittaessa ja sopimusta kirjoittaessa. Teemme myös esimerkkilaskelman vuokratuotosta ja selvitämme eri tekijöiden vaikutusta vuokratuottoon.

3.1 Vuokramarkkinat

Ostaessa sijoitusasunnon päätyy väistämättä myös vuokranantajaksi – haluaa tai ei. Käyttää sitten välittäjää tai hoitaa vuokraamisen itse, on ehdottoman tärkeää kiinnittää huomiota vuokralaisen taustoihin. Asunnon vuokraaminen ei ole mutkikasta, mutta vuokrasuhteen riskeihin varautuminen vaatii osaamista. Vuokrauksen liittyviä riskejä ovat erityisesti maksamattomat vuokrat, vuokralaisen aiheuttamat vahingot ja liian suppean sopimuksen laatiminen (Huru 2015). Etenkin suurissa opiskelukaupungeissa syksyisin ja keväisin on paljon kysyntää pienistä vuokra-asunnoista ja hakijoita asuntoihin on paljon. Yksi vuokrauksen suurimmista haasteista onkin löytää hyvä ja pitkäaikainen vuokralainen. (Salkunrakentaja 2017.)

Yleisin, ja varmasti helpoin, tapa löytää vuokralainen on internetin vuokraussivustojen kautta (esim. oikotie.fi). Hyvä vuokralainen maksaa vuokrat ajallaan, pitää asunnon siistinä ja viihtyy vuokralla pitkään. Vuokralaista valittaessa on ensisijaisen tärkeää varmistaa vuokralaisen luottotiedot. Luottotiedot voi tarkistaa ennen vuokrasopimuksen laatimista. Vuokrasuhteen aikana luottotiedot saa tarkistaa vain vuokralaisen luvalla tai perinnän suunnittelua varten. (Hänninen 2018.) Yksi luottohäiriömerkintä ei automaattisesti tarkoita huonoa vuokralaista, mutta mikäli vuokralaisen talous ei ole kunnossa, voi vuokranmaksu ajallaan olla hankalaa (Salkunrakentaja 2017). Vaikka vuokralaisella olisi maksuhäiriömerkintä, hän voi silti maksaa vuokrat täsmällisesti. Siksi on tärkeää selvittää, mistä maksuhäiriömerkintä on tullut ja milloin.

Vuokralaista valittaessa on tärkeää selvittää myös, miksi hän muuttaa. Tämän kysymyksen avulla saa selville jo paljon hänen elämäntilanteestaan sekä siitä, kuinka pitkäksi aikaa hän etsii asuntoa. Lisäksi kannattaa tiedustella esimerkiksi hänen työtilanteesta tai opiskeluista. Elämäntilannetta selvittämällä voi paremmin arvioida, onko hän sopiva vuokralainen asuntoon. (Hänninen 2018.)

Vuokraaminen välittäjän kautta

Koko vuokrausprosessin ulkoistaminen välittäjälle on yleistynyt ratkaisu. Välittäjä hankkii vuokralaisen ja tekee tarvittavat tarkistukset ja sopimukset, sekä valvoo, että vuokrat maksetaan ajallaan. Käyttämällä vuokravälittäjää säästää aikaa ja varmistuu siitä, että saa markkinahintaisen vuokran. (Sovijärvi 2017.) Kokeneella välittäjällä on kokemusta ja sosiaalista pelisilmää valita hyvä vuokralainen. Käyttäessä välittäjää on syytä selvittää kuinka paljon välityspalkkio vaikuttaa asunnon tuotto prosenttiin. Kuten Orava ja Turunen (2013,150) kirjoittavat, vuokra-asunnon välityspalkkio on yleensä yhden kuukauden vuokraa vastaava summa.

Alla olevassa taulukossa on laskettu kahden erihintaisen asunnon vuokratuotot 11 ja 12 kuukauden mukaan. 11 kuukauden laskelmassa on huomioitu välittäjän palkkio kokonaistuotossa.

	Kohde 1		Kohde 2	
	Itse	Välittäjä	Itse	Välittäjä
<i>Vuokratulo</i>	690 €	690 €	550 €	550 €
<i>Hoitovastike</i>	195 €	195 €	145 €	145 €
<i>Vuokrakuukaudet</i>	12	11	12	11
<i>Velaton hinta</i>	95 000 €	95 000 €	65 000 €	65 000 €
<i>Vuokratuotto-%</i>	6,25	5,73	7,48	6,85
<i>Kokonaistuotto vuodessa</i>	5937,50 €	5443,50 €	4862,00 €	4452,50 €

Taulukko 4. Kaksi esimerkkitapausta vuokratuoton laskemisesta. Taulukossa vertaillaan itse tai välittäjän avulla tehtyä vuokraustoimintaa.

Taulukkoa voi käyttää apuna myös tyhjän kuukauden vaikutuksen laskemisessa. Tarkastelemalla taulukkoa havaitsemme, että välittäjän palkkio todella vaikuttaa prosentuaaliseen vuokratuottoon. Koska vuokralaisen valintaan kuuluu resursseja, ei valintaperuste kuitenkaan ole niin mustavalkoinen, kuin taulukosta ilmenee. Tyhjää kuukautta ei voi vähentää verovähennyksissä, kun taas välittäjän palkkio on vähennyskelpoinen. Jos välittäjän avulla onnistuu välttämään tyhjen kuukausien syntymisen, on välittäjän palkkaaminen kannattavampaa. Välittäjän ansioista vältetään myös monelta työtunnilta, joten laskemalla työtunnit sopimusten luomiselle ja allekirjoittamiselle, sekä vuokrailmoituksen tekemiselle ja asunnon esittelyyn, voidaan pohtia todellista kannattavuutta.

3.2 Vuokrasopimus

Varsinaisen vuokrasopimuksen tekeminen on tärkeimpiä vuokrausprosessin vaiheita. Vuokrasopimus tulee aina tehdä kirjallisena. Vuokrasopimuksen voi laatia joko määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi.

Vuokrasopimuksessa (Liite 1) on mainittava vuokra-ajan lisäksi vuokrattavan kohteen tiedot eli osoite, pinta-ala, huoneiden lukumäärä ja huoneiston kunto. Sopimukseen tulee kirjata vuokran määrä, eräpäivä ja tilinumero. Tähän kohtaan sopimukseen kannattaa sisällyttää myös mahdolliset muut maksut, kuten vesi tai autopaikka. Olennaista on sopia myös vuokravakuuden suuruus ja maksupäivä. Vuokran korottamisen ehdot, eli ajan kohta ja vuokrankorotusehto, on syytä kirjata sopimukseen. Käsittelemme vuokravakuutta ja vuokrankorotusehtoja tarkemmin myöhemmissä kappaleissa. Sopimuksessa on syytä edellyttää, että vuokralainen ottaa kotivakuutuksen. Kotivakuutus on ainut vakuutus, joka kattaa vuokralaisen oman irtaimiston, joten se on ensisijaisesti vuokralaisen omaksi edukseen. (Vuokraturlva 2018; Hänninen 2018.)

Vuokrasopimuksessa on syytä sopia myös mahdollisista lemmikeistä. Kieltämällä lemmikit asunnon vaurioitumisen riski pienenee, mutta sallimalla lisää potentiaalisten vuokralaisten määrää. Tapauskohtaisesti sopiminen on hyvä keskitie. (Huru, 2015.)

Sopimusmuodot

Vuokrasopimuksen voi laatia halutessaan määräaikaiseksi. Määräaikainen sopimus on hyvä keino välttää tyhjiä kuukausia. Määräaikaisen sopimuksen avulla voi varmistua etenkin heikommalla sijainnilla olevan asunnon kanssa, että vuokralaistarjonta on optimaalinen. Etenkin suurimmissa opiskelijakaupungeissa paras sesonki asunnon vuokraukselle on kesä. Huonokuntoinenkin asunto menee kuumimman vuokrauskesäaikaan paremmin vuokralle kuin esimerkiksi tammikuussa. (Orava & Turunen 2013, 161 – 167.)

Käytännössä määräaikaisen sopimuksen sitovuus tarkoittaa sitä, että vuokranantaja ei saa vastoin vuokralaisen tahtoa ottaa huoneistoa hallintaansa, vaikka tarvitsisi sen esimerkiksi omaan käyttöönsä. Toisaalta, jos vuokralainen muuttaa pois ennen määräajan päättymistä, hän vastaa vuokranantajalle aiheuttamastaan vuokratappiosta siihen saakka, kunnes vuokranantaja on saanut huoneiston vuokrattua uudelleen. (Vuokraturlva 2018.)

Lain mukaan alle kolmen kuukauden mittaisia vuokrasopimuksia saa tehdä korkeintaan kaksi peräkkäin, mutta pidempien sopimusten suhteen laki ei aseta mitään rajoitteita. Määräaikainen sopimus sitoo sopimuksen molempia osapuolia.

Toinen vaihtoehto sopimusmuodoksi on toistaiseksi voimassa oleva sopimus, joka on voimassa, kunnes vuokralainen tai vuokranantaja irtisanoo sen. Sopimukseen merkitään irtisanomisajan alkamispäivä. Lain mukaan irtisanomisaika alkaa kalenterikuukauden viimeinen päivä, mutta asiasta voidaan sopia toisinkin. (Vuokraturlva 2018.) Vuokranantajan irtisanoessa alle vuoden kestäneen vuokrasuhteen sopimuksen irtisanomisaika on 3 kuukautta. Yli vuoden kestäneen vuokrasuhteen irtisanomisaika on 6 kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen, irtisanomisaika on aina 1 kuukausi. (Vuokralaiset ry 2018.)

Nykyisin erittäin yleinen tapa on hyödyntää määräaikaisuutta myös toistaiseksi voimassa olevassa sopimusmuodossa. Sopimukseen laitetaan irtisanomismahdollisuus aikaisintaan 11 kuukauden kuluttua sopimuksen alkamisesta. Mikäli vuokralainen irtisanoo sopimuksen ennen sitä, vuokranantajalla on oikeus pidättää sopimuksessa sovittu summa sopimussakkona takuuvuokrasta. (Orava & Turunen 2013, 165-166.)

Vuokravakuus

Vuokrasopimuksessa on tärkeää sopia vuokravakuudesta, tutummin takuuvuokrasta. Vuokravakuus peritään vuokrasuhteen alkaessa ja se kattaa tarvittaessa maksamattomia vuokria tai asunnolle aiheutuneita vahinkoja. Lain mukaan vuokravakuus saa olla enintään kolme kuukauden vuokraa vastaava summa. Vuokrasuhteen päättyessä takuuvuokra palautetaan vuokralaiselle kokonaisuudessaan, mikäli korvattavia vahinkoja tai vuokrarästejä ei ole syntynyt. (Asuntosäätiö 2017.) Joissakin tilanteissa esimerkiksi nuorilla opiskelijoilla ei välttämättä ole rahaa maksaa vaadittua vuokravakuutta. Tällöin voidaan sopia takaajasta vakuudelle. Henkilötakauksessa takuuvuokraa ei peritä, mutta mahdolliset vahingot tai vuokranmaksun laiminlyönti voidaan periä takaajalta. (Jokiniemi 2017.)

Vuokran korottaminen

Vuokrankorotusehto on syytä olla sopimuksessa aina, kun se on lain mukaan mahdollista. Näin voidaan varmistua siitä, että vuokra seuraa yleistä kustannustason kehitystä. Vuokranantaja ei voi yksipuolisesti korottaa vuokraa, jos vuokrankorotusehtoa ei ole sopimuksessa mainittu. Tällaisissa tapauksissa vuokra tulee aina sopia erikseen. Mikäli uudesta vuokrasta ei päästä sopimukseen, vuokranantajalla on viime kädessä oikeus sanoa sopimus irti. Määräaikaisessa sopimuksessa irtisanomisoikeutta ei ole ja vuokra voidaan tarkistaa vasta määräajan päättyessä. Vuokrankorotuksen vaihtoehtoja on useita. Vuokra voidaan esimerkiksi sitoa johonkin indeksiin. Tällöin vuokrasopimuksessa mainitaan, mihin indeksiin vuokra sidotaan. Korotus ja indeksi kulkevat käsi kädessä. Yleisimmin käytetty indeksi on kuluttajahintaindeksi, joka kuvaa yleistä kustannustason kehitystä ja antaa vuokralle inflaatio suojaa. (Vuokraturva 2018.)

Vuokran tarkistusperusteena voi olla muukin kuin indeksi. Vuokra voidaan esimerkiksi sitoa taloyhtiön hoitovastikkeeseen. Tällöin korotus voidaan ilmoittaa välittömästi hoitovastikkeen korotuspäätöksen jälkeen, ja se tulee voimaan seuraavan kalenterikuukauden alusta. Tässä tapauksessa korotukset jäävät yleensä kuitenkin normaalia inflaatiokorotusta matalammiksi. (Vuokraturva 2018.)

3.3 Vuokratuotto

Hyvällä sijainnilla olevasta asunnosta saa tasaista vuokratuloa ja yleensä myös asunnon arvo nousee vuosien saatossa. Kun asunnon tuottoja ja kuluja verrataan suhteessa asunnon velattomaan hintaan, saadaan laskettua vuokratuotto. Vuokratuottoon vaikuttavat asunnon hinta, kustannukset ja vuokrataso. Sijoitusasunnon vuokraan ja hintaan vaikuttavat taloyhtiön ikä ja kunto, asunnon kunto, kaupunki ja sijainti. Esimerkiksi suuren kaupungin keskustan uudiskohteen vuokratuotto on täysin eri luokkaa kuin pikkukaupungin heikompimaineisessa lähiössä. (Väänänen 2017.)

Vuokratuotto on tärkeää laskea aina ja vuokratuoton laskeminen pitäisi olla aina ensimmäinen toimenpide, minkä suorittaa uuden sijoitusasunnon kohdalla. Yleinen mielipide on, että hyvän vuokratuoton raja kulkee kuuden prosentin kohdalla. Normaalisti sijoitusasuntojen vuokratuotot ovat n. 4 – 8 %. Sijoitusasunnon vuokratuoton laskemiseen on olemassa yksinkertainen ja perusteellinen laskutapa. (Väänänen 2017.)

Yksinkertainen laskutapa

Yksinkertaisen vuokratuoton laskentaan tarvitaan kolme eri muuttujaa: 1. asunnosta saatava realistinen vuokra 2. asunnon hoitovastike ja 3. asunnon velaton hinta. Yksinkertainen vuokratuoton laskukaava ei ole aukoton, koska se jättää huomioimatta taloyhtiön remontit, asunnon remontit, mahdollisen arvonnousun ja tyhjät tai saamatta jääneet vuokrakuukaudet. (Väänänen 2017.)

$$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) \times 12}{\text{velaton hinta}} \times 100$$

Kaava 1. Yksinkertainen vuokratuoton laskukaava (Väänänen 2017).

Perusteellinen laskutapa

Yksinkertaista vuokratuoton laskukaavaa kannattaa käyttää aina ensimmäiseksi, mutta kuten todettu, siinä on omat heikkoutensa. Esimerkiksi osakesijoittamisessa osinkotuoton laskeminen on helppoa, mutta asuntosijoittamisessa tuottolaskelmat ovat monimutkaisempia koska hoitovastikkeen lisäksi osakkeenomistajan vastuulle tulee aina muitakin kuluja, jotka on syytä huomioida. Sijoitusta on syytä tutkailla perusteellisilla laskelmilla. (Väänänen 2017.)

Yksinkertaisesta vuokratuoton laskukaavasta poiketen, vuokratuoton laskennassa voi käyttää 11 kuukautta 12 kuukauden sijaan, jolloin tulee huomioiduksi myös tyhjien kuukausien tai saamatta jääneiden vuokrien riski. Tarvittaessa voi laskennassa käyttää myös 10 kuukautta, esimerkiksi erittäin heikkomaineisen asuinalueen kohdalla, jossa on paljon tarjontaa vuokra-asunnoista. Kysytyllä alueella voi käyttää 12 kuukautta. (Väänänen 2017.)

Sijoittajalle vuokratuoton laskemisen kannalta erittäin oleellinen muuttuja on tulevat remontit. Tulevien remonttikustannusten arvioinnissa kannattaa olla tarkka, mutta realistinen. Tulevien remonttien kustannuksia ei kannata laskea liian optimistisesti. Tietoa taloyhtiön tehdyistä ja tulevista remonteista saa taloyhtiön dokumenteista (isännöitsijäntodistus & kunnossapitotarvesuunnitelma) sekä taloyhtiön isännöitsijältä. Kohteessa saattaa olla tulossa jokin remontti mitä ei ilmene yhtiön papereista. Asia voi olla myös

toisinpäin, ettei kaikki tehdyt remontit välttämättä näy papereista tai esimerkiksi viemäreiden käyttöikä onkin paljastunut kuntotutkimuksessa paljon pidemmäksi kuin on itse olettanut. Remonttikustannusten lisäksi kannattaa muistaa kahden prosentin varainsiirtovero, joka ostajan on maksettava. Vero on maksettava jokaisesta ostettavasta kohteesta. (Orava & Turunen 2013, 57-60; Väänänen 2017.)

$$\frac{(vuokra - hoitovastike) \times 11 \text{ tai } 12}{velaton \text{ hinta} + \text{remonttikustannukset}} \times 100$$

Kaava 2. Perusteellinen vuokratuoton laskukaava (Väänänen 2017).

Kuten todettu, sijoitusasuntoa ostaessa on tärkeää laskea sen vuokratuotto. Vuokratuotto kannattaa laskea perusteellista laskutapaa hyödyntäen, jotta mahdolliset remontit ja tyhjät kuukaudet tulee huomioiduiksi ja tuotto-odotus on mahdollisimman realistinen.

4 YKSITYISSIJOITTAJA VAI SIJOITUSYHTIÖ

Valitsemme tässä osiossa yritysmuodon, sekä vertaamme verotuksien eroja yrityksen ja yksityishenkilön välillä. Lisäksi käymme läpi näkökulmia eri riskeistä ja pohdimme miksi ja milloin toiminta kannattaa siirtää valitsemaamme yhtiömuotoon.

4.1 Yritysmuodon valitseminen

Toiminnan siirtäminen yrityksen nimiin on tärkeää tehdä ennen kuin useampia kohteita alkaa kertymään, sillä kun ostettu kiinteistö myydään yksityishenkilöltä yrityksen nimiin, tulee varainsiirtovero uudelleen maksettavaksi. Tästä muodostuu merkittävä kulu etenkin, jos tarkoituksena on hankkia tai siirtää useampia kohteita.

Tutkiessamme eri yhtiömuotojen toimintaperiaatteita, päädyimme yhtiömuotoon osakeyhtiö. Yksi tärkeimmistä valintakriteereistä yhtiömuodon valinnassa oli verosuunnittelun helppous osakeyhtiössä. Osakeyhtiön valintakriteereinä toimivat sen tunnettuus ja selkeä vastuunjako.

Osakeyhtiönä toimiminen mahdollistaa pitkäjänteisemmän verosuunnittelun varsinkin uudiskohteiden osalta. Isot yhtiölainat ja sitä kautta isot pääomavastikkeet mahdollistavat veron maksun pitkittämisen, jolloin taas saadaan lisää pääomaa vakuuttamiseen (Väänänen 2017). Toisaalta tällainen ostaminen rikkoo hajauttamisen mahdollisuuksia, kun ostot rajoitetaan uudiskohteisiin. Hajauttamisen riittämättömyys vaikuttaa negatiivisesti lainan marginaaliin ja vakuuden saamiseen pankilta.

Osakeyhtiön rahoitus

Rahoitus on yksi yritystoiminnan käynnistämisen haasteista. Yrityksen toiminnan alkuvaiheessa otetussa lainassa marginaalit ovat huomattavasti yksityishenkilöä korkeammat. Pankki tai pankit vertailevat lainan hakijoita niin sanotun ratingin-arvon perusteella. Alussa, kun yrityksellä ei vielä ole näyttöä liiketoiminnan kannattavuudesta tämä rating-arvo on huonompi kuin pidempään toiminnassa olleella yrityksellä. Ensimmäinen sijoituskohte tulee siis yrittäjälle kalliiksi. Toiminnan laajentuessa vakuusarvot kasvavat ja pitkäjänteisemmässä kannattavassa toiminnassa myös pankki näkee toiminnan kannattavuuden, joka johtaa pankin rating-tason nousuun. Näiden johdosta pankit pystyvät tarjoamaan lainaa pienemmällä marginaalilla. (Väänänen 2017; Neuvonen 2018.)

Osakeyhtiössä porukalla sijoittamisessa on kuitenkin etunsa siitä näkökulmasta, että rahoitukset tulevat useimmiten yhdestä pankista ja asiakirjoihin ei tarvita jokaisen yksityisen sijoittajan allekirjoitusta erikseen.

Kuten kaikessa yritystoiminnassa, tässäkin yhtiömuodossa on riskinsä. Vaikka osakeyhtiössä osakas ei ole vastuussa yhtiön veloista tai muista velvoitteista, tällaisessa toiminnassa osakeyhtiön yrittäjäosakkaat jakavat yleensä lainan takausriskin. (Osaavayrittäjä 2018). Yrittäjäosakkaiden on äärimmäisen tärkeää sisäistää, että henkilökohtaiset takausmahdollisuudet rajoittuvat, kun takaus on annettu osakeyhtiöön. Kynnys lähteä toimimaan osakeyhtiön nimissä saattaa olla korkeampi, mutta pitkäjänteisellä suunnitelmalla järkevää.

4.2 Tuloverotus

Osakeyhtiö ja osakkeenomistaja

Toisin kuin henkilöverotuksessa, osakeyhtiön tuloa ei jaeta erikseen pääomatuloon ja ansiotuloon. Osakeyhtiön nettotuloa verotetaan 20 %:n verokannan mukaan riippumatta tulojen määrästä. (Ojala 2017).

Osakkeenomistajaa verotetaan yhtiön jakamasta osingosta. Kun perustaa osakeyhtiötä on yhtiöveron lisäksi huomioitava osingosta menevä vero. Yritystulon kokonaisvero muodostuu siis tuloveron ja osinkoveron yhteissummasta. Osakeyhtiön etu on se, että osakkeenomistaja voi säädellä omien tulojensa määrää. Yhtiön koko voittoa ei ole pakko jakaa osinkona vaan osa voidaan jättää myös jakamatta. Jakamatta jääneeseen voittoon kohdistuu vain yhtiön 20 prosentin tulovero. (Ojala 2017.)

Kun yhtiö ei ole julkisesti noteerattu, yhtiöstä saadun osingon verotus määräytyy yhtiön osakkeille lasketun matemaattisen arvon perusteella. Osingosta on 25 % veronalaista pääomatuloa se osa, joka vastaa enintään 8 % osakkeen matemaattisesta arvosta. Tällaista osinkoa voi saada 150 000 euroa vuodessa. Sen ylittävästä osingosta veronalaista pääomatuloa on 85 %. Osingosta on 75-prosenttisesti veronalaista ansiotuloa se osa, joka ylittää 8 % osakkeen matemaattisesta arvosta. Listaamaton yhtiö pidättää maksamastaan osingosta 7,5 %:n ennakonpidätyksen 150 000 euroon asti ja sen ylittävästä osingosta 28 %. (Veronmaksajat 2017.)

Yksityishenkilö

Asunto-osakkeen vuokrauksesta saa vuokratuloa, joka on yksityiselle vuokranantajalle pääomatuloa. Vuokratuloa verotetaan pääomatuloveroprosentin mukaan. Vuokratuloon luetaan varsinaisen vuokran lisäksi myös muut vuokralaisen vuokranantajalle maksamat maksut, kuten sähkö- ja vesimaksut. Yksityishenkilön saamat vuokratulot ovat pääsääntöisesti kokonaan henkilökohtaisen tulolähteen pääomatuloa. (Myrsky & Råbinä 2014, 119 - 120.)

Pääomatulosta maksetaan suhteellisen verokannan mukaan veroa valtiolle. Pääomaverokanta on 30 %. Siltä osin kuin verovelvollisen pääomatulojen määrä ylittää 30 000 euroa veroprosentti on 34. (Yrittäjät 2018.)

4.3 Verovähennykset

Verot ovat osakeyhtiön suuri kuluerä, mutta vähennyksillä verotaakkaa pystyy keventämään. Osakeyhtiöllä voi olla mahdollista saada joitakin vähennyksiä, jotka ei yksityispuolella onnistuisi. Esimerkiksi työhuonevähennys voi olla tällainen. On kuitenkin huomioitava yrityksen perustamiseen, kirjanpitoon ja hallinnoimiseen liittyvät kulut. (Neuvonen 2018). Haasteenamme oli löytää selkeää tietoa sijoitusyhtiön verovähennyksistä.

Yksityishenkilön pääomatulosta, kuten vuokratulosta voidaan tehdä tiettyjä verovähennyksiä. Verovähennys liittyy pääomatulojen hankkimiseen. Nämä vähennykset pienentävät lopullisen veron määrää. (Vuokraturva 2018.) Vuokratuloista voi vähentää muun muassa:

- vuokravälityspalkkiot
- osakeyhtiön hoitovastikkeet
- asunnon korjaukset
- kodinkoneiden korjaukset tai uusimiset
- sijoitusasuntolainojen korot
- Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenmaksut
- vakuutusmaksut

Jos asunto vuokrataan kalustettuna, myös kalusteiden hankintamenot ovat vähennyskelpoisia, joko vuosimenoina tai hankintamenoista tehtävinä poistona. (Myrsky & Råbinä 2014, 121; Vuokraturva 2018.) Mikäli verotuksessa huomioitavat vähennykset ovat suuremmat kuin tulo, saa ansiotulojen veroista alijäämähyvityksen. Niiltä osin kuin alijäämää

ei voida huomioida hyvityksenä, se vahvistetaan pääomatulojen tappioksi. Tappion voi vähentää pääomatuloista seuraavien kymmenen verovuoden aikana. (Vuokraturlva 2018.)

5 SKENAARIOT

Pikkuhiljaa mielessämme on ajatus siitä, miten käynnistäisimme toimintaa. Ennen toiminnan aloittamista on kuitenkin syytä tutustua huolellisesti eri skenaarioihin, jotta saadaan selkeyttä toiminnan kannattavuudelle. Skenaarioajattelu on paitsi tieteenalaan, myös laajemmalti yhteiskuntaan perustuva näkökulma, jossa tulevaisuutta ei nähdä yhtenä, jo valmiiksi määrättyä todellisuutena vaan usean erilaisen vaihtoehdon mahdollisuutena (Rubin, 2015).

Skenaariot rinnastetaan eri muuttujiin laskelmien kanssa, jolloin saamme selkeän vision siitä, mitä asunto-osakesijoittaminen on niin optimistisesta, realistisesta kuin pessimistisestäkin näkökulmasta. Esittelemme tässä luvussa mielestämme neljän suurimman muuttujan skenaarioita kolmella edellä mainitulla näkökulmalla. Kussakin esitetyssä skenaariossa on samat lähtötiedot. On sitten yksityissijoittaja tai yrittäjä, on asunto-osakesijoittajalla pelissä niin suuria summia, että pahimpaankin on varauduttava. Tästä syystä koemme skenaarioajattelun oikeaksi työkaluksi pohtimaan tulevaisuuden näkymiä. Seuraavassa taulukossa esitämme lähtötiedot skenaariolaskelmiin.

Lähtötiedot	Kohde A
Laina	100 000 €
Velaton hinta	120 000 €
Laina-aika	20 vuotta
Vakuus (oma pääoma)	20 000 €
Vuokra	650 €
Hoitovastike	150 €

Taulukko 5. Lähtötiedot skenaariolaskelmille.

Taulukossa 5 esille tuotuja lukuja käyttämällä laskemme, kuinka paljon tuottoon vaikuttaa, kun asuntoon tulee pakollinen remontointi, yksi tai useampi tyhjä kuukausi, korot nousevat tai asunnon arvo muuttuu. Skenaariomme ovat seuraavanlaiset:

- **Optimistinen skenaario** on ihannetilanne, jossa sijoittaja saa paremman tuoton verrattuna kahteen muuhun skenaarionäkökulmaan.
- **Realistinen skenaario** on tilanne, jossa muuttujaa tutkitaan ja pyritään löytämään yleinen mielipide tulevaisuuden näkymästä. Mikäli kyse ei ole tulevaisuuden näkymästä, realistinen skenaario rinnastetaan tutkimustulokseen.
- **Pessimistinen skenaario** pitää sisällään tapahtumia, jotka eivät ole tyypillisiä tai toivottuja. Ne perustuvat historian saatossa jo tapahtuneisiin odottamattomiin tilanteisiin. Tässä skenaariossa vuokratuotto jää pienimmäksi.

Skenaarioiden toteutumisen todennäköisyys painottuu realistiseen, sillä se perustuu parhaiten yleiseen mielipiteeseen ja useampaan tutkimuslähteeseen. Optimistisen ja pessimistisen skenaarion tapahtumisen todennäköisyyden arvioimme pyörivän muutamien kymmenien prosenttien tasolla. Skenaarioiden täsmällisempi todennäköisyyslaskenta toimii potentiaalisena jatkotutkimusaiheena.

5.1 Skenaario 1: Remontointikulut

Ensimmäisessä skenaariossa muuttavana tekijänä on remontointikulut. Rahoitusvastikkeella jokainen asunnon omistaja maksaa taloyhtiön lainoja. Rahoitusvastiketta voidaan kerätä myös taloyhtiössä tehtävien remonttien kattamiseksi. Rahoitusvastikkeet siirtyvät asuntokaupassa automaattisesti uuden omistajan vastuulle. Mikäli taloyhtiön remontteja ei ole tehty suunnitelmallisesti ja suuria remontteja ryhdytään tekemään kerralla yllättäen, voi taloyhtiön vaikeaa saada lainaa hyvillä ehdoilla. Tämä tarkoittaa, että remontit koituvat osakkeenomistajille kalliiksi. (Nordea 2016; Laki24 2018.)

Tässä työssä otamme esimerkiksi kolme eri vaihtoehtoa remonttikulujen muodostumiseen ja laskemme niiden vaikutukset vuokratuottoon vuositasolla. On syytä muistaa, ettei remonttien suhteen kannata olla liian optimistinen.

Remontointikulujen vaikutus vuokratuottoon

Optimistinen skenaario: parhaimmassa tapauksessa taloyhtiöstä on pidetty hyvää huolta, remontit suunniteltu tarkasti ja yhtiö on saanut edullisen remonttilainan. Taloyhtiöllä on hyvin varallisuutta maksaa remontti vastikkeiden tuotoilla, eikä asukkaiden vastiketta ole syytä nostaa. Tässä tilanteessa remonttikustannukset eivät vaikuta vuokratuottoon.

Realistinen skenaario: etenkin vanhoissa taloyhtiöissä on tarvetta remonteille, jotka omistajat joutuvat rahoitusvastikkeen muodossa maksamaan. Tässä esimerkissä remonttikustannukset ovat 7500e ja tuo summa huomioidaan vuokratuoton laskemisessa.

Pessimistinen skenaario: pahimmassa uhkakuvassa tulee esimerkiksi yllättävä putki-remontti, ja taloyhtiön laina kasvaa suureksi. Tässä esimerkissä putkiremontti maksaa 22000 ja se huomioidaan vuokratuottolaskelmassa. Tällainen menoerä näkyy vuokratuotossa merkittävästi. Alla olevassa taulukossa on konkreettinen esimerkki remonttikulujen vaikutuksesta vuokratuottoon.

<i>Remonttikulut</i>	<i>Vuokratuotto</i>	<i>Vuokratuotto</i> <i>euroa/vuosi</i>
0,00 €	5,00 %	6000,00 €
7500,00 €	4,71 %	5652,00 €
22000,00 €	4,23 %	5076,00 €

Taulukko 6. Remonttikulujen vaikutus vuokratuottoon.

Varsinkaan isompaa remontointia ei useimmiten makseta heti pois, joten se ilmenee vuokratuotossa maksettavan vastikkeen kautta kuukausittain. Asunnon tai taloyhtiön remontin vuoksi voi olla mahdollista korottaa vuokraa, jolloin remontin vaikutus vuokratuottoon on pienempi. Remontti saattaa myös nostaa asunnon arvoa.

Yhteenveto skenaariosta 1

Skenaariossa 1 muutettiin remonttikustannuksia, muiden kustannusten pysyessä samana. Remonttikulut vaikuttavat vuokratuottoon ja ne on otettava huomioon laskelmissa. Remonttikuluja miettiessä ei pidä olla liian optimistinen. Vuokratuotto laskelma osoittaa paljonko asunnon vuokrauksella tekee voittoa suhteessa asunnon hintaan ja remonttikuluihin. Vaikka remontointi vaikuttaa negatiivisesti vuokratuottoon, remontointi todennäköisesti nostaa asunnon arvoa ja vuokran nostaminenkin saattaa olla mahdollista.

5.2 Skenaario 2: Tyhjät kuukaudet

Esimerkiksi asunnon sijainnin tai kunnan vuoksi voi olla vaikeaa löytää vuokralaista. Vaikka sijainti olisi suosittu ja asunnon kunto hyvä, voi vuokralaisen elämäntilanne muuttua yllättäen tai tulla maksuvaikeuksia. Mahdollinen remontti voi estää asunnossa asuminen, jolloin tyhjiä kuukausia tulee väistämättä. Erilaiset tilanteet johtavat tyhjiin kuukausiin, jolloin vuokratuloja ei synny, mutta vastike ja lainaerä on kuitenkin maksettava.

Tyhjien kuukausien vaikutus vuokratuottoon

Parhaassa tapauksessa uusi vuokralainen löytyy helposti eikä asunto vaadi remonttia. Tällöin tyhjiä kuukausia ei synny ollenkaan ja asunnosta saa parhaan mahdollisen vuokratuoton. Vuokratuoton laskemisessa on kuitenkin syytä olla realistinen ja varautua siihen, että ainakin yksi tyhjä kuukausi vuoden aikana syntyy.

Pahimmassa tapauksessa tyhjiä kuukausia on useampia. Esimerkkilaskelmassa pessimistisessä skenaariossa arvioimme tyhjien kuukausien määrän olevan 2,5 yhtenä kalenterivuotena. Käytämme vuokratuoton vertailussa sivulla 20 esiteltyä perusteellista laskukaavaa. Taulukon laskelmissa ei ole huomioitu muita mahdollisia muuttujia.

<i>Tyhjät kuukaudet</i>	<i>Tuotto</i>	<i>Tuotto euroa/vuosi</i>
<i>0</i>	5,00 %	6000,00 €
<i>1</i>	4,58 %	5500,00 €
<i>2,5</i>	3,96 %	4750,00 €

Taulukko 7. Tyhjien kuukausien vaikutus vuokratuottoon prosentuaalisesti ja euromääräisesti.

Yhteenveto skenaariosta 2

Jo yhdenkin kuukauden saamatta jäänyt vuokra vaikuttaa esimerkkitapauksen vuokratuottoon vuositasolla 500e, joten tyhjen kuukausien riski tulee ottaa huomioon sijoitus-asuntoa ostaessa. Mikäli asuntoa on syytä remontoida, siitä syntyvien kulujen lisäksi vuokratulot jäävät saamatta. Mikäli vuokralainen jättää jostain syystä vuokrat maksamatta, eikä suostu vuokrasopimuksen purkauduttua muuttamaan, on edessä häätö. Häätöä on haettava käräjäoikeudelta ja sen käsittely voi pahimmillaan kestää useampia kuukausia. (Laki24 2018.)

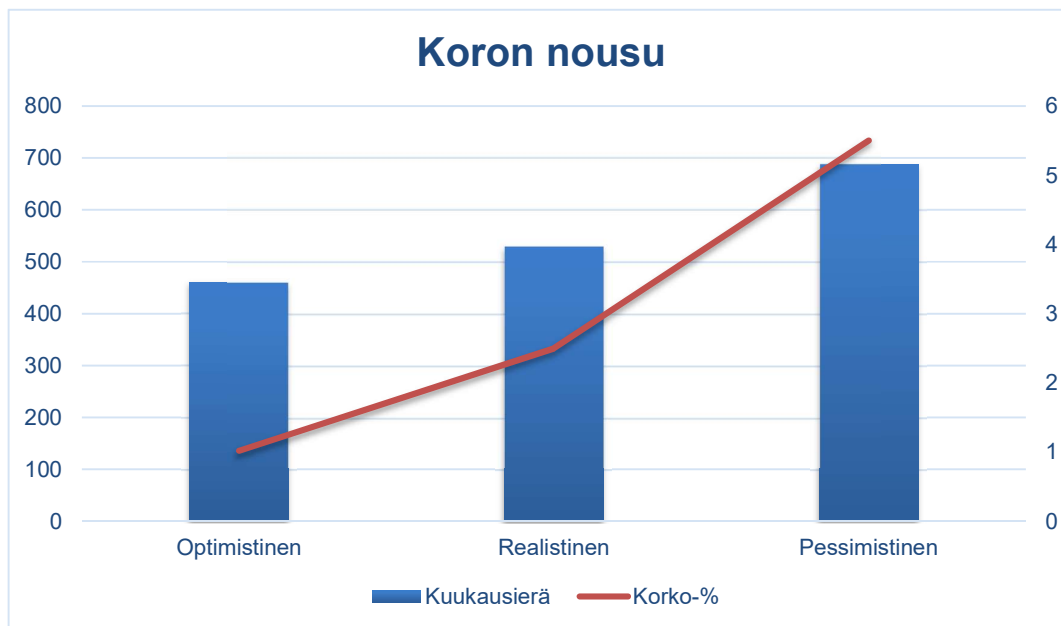
5.3 Skenaario 3: Korkojen muutos

Oletetaan, että jokainen lainan ottaja joutuu maksamaan korkoa. Yksityishenkilölle tyypillisin lainatyyppi eli pankkilainan ottaminen ja sen kilpailuttaminen on käyty läpi kohdassa 2.2 ja siitä eteenpäin on käsitelty myös korkotason muutosta. Kirjoitushetkellä 2018 loppupuolella on ollut paljon puhetta korkotason noususta, joten koron nousun huomioiminen vuokratuoton laskemisessa korostuu entisestään (Yle 2018; Erkkilä 2018). Seuraavassa skenaariolaskelmassa käymme läpi, miten merkittävästi summa kasvaa kuukausittain korkotason noustessa.

Korkojen muutoksen vaikutus

Korkojen nousua ei voi ennustaa, joten tulemme oletamaan korkoluvut. Oletamme luvut seuraavan viiden vuoden horisontilla nouseviksi perustuen laajalti puhuttuun tulevaan korkotason muutokseen. Vertailun havainnollistamisen helpottamiseksi otamme käyttöön taulukossa 5 käytetyn kohteen tiedot, sekä vertailemme vain yhden tyyppisen korkokokonaisuuden muutosta. Korkoskenaarioitamme ovat seuraavat:

- **Optimistinen:** korkotaso pysyy ennallaan. Euribor + marginaali 1,02 % (Asuntolaina 2018)
- **Realistinen:** korkotaso nousee maltillisesti. Euribor + marginaali 2,5 %
- **Pessimistinen:** korkotaso nousee jyrkästi. Euribor + marginaali 5,5 %



Taulukko 8. Korkojen nousu "euroa per kuukausi" suhteutettuna korkoprosentin nousuun. Luvut on muodostettu käyttämällä laskurini.fi sivuston tarjoamaa ilmaista lainalaskuria (Laskurini 2018).

Yhteenveto skenaariosta 3

Yrityksellä ja yksityisellä lainanottajalla on kullakin oma korkomarginaalinsa (yrityksillä tunnetummin luottotaso) neuvottelukohtaisesti, joten yhtä oikeaa korkotasoa emme voi nimetä. Kaava ei välttämättä avaa asiaa ennen kuin summat asetetaan vuoden tai useamman vuoden mittakaavassa. Tuottolaskelman kannalta on erittäin merkittävää, maksetaanko 460, 530 vai 688 euron arvoista lainanlyhennyistä. Vuodessa tämä koron muutos vaikuttaa jo satoja, jopa tuhansia euroja. Viiden vuoden tarkastelujaksolla optimistisen (41 280 euroa) ja pessimistisen (27 600 euroa) välinen ero on 13 680 euroa. Tarkalla laskemisella myös yrittäjä pystyy vakuuttamaan rahoittajan ja tuomaan luotettavuutta yrityslainan hankintaan. Luotettava lainanhakija saa paremmat työkalut lainan korkojen neuvottelemiseen.

5.4 Skenaario 4: Arvon kehitys

Tyypillisesti asunnon arvon kehitys voi olla nousu- tai laskujohteista. Vaihtoehtoisesti arvo pysyy ennallaan. Arvonnousua tavoitteleva asuntosijoittaja onkin yksi tapa erikoistua asuntosijoittajana. Arvonnousun vaikuttaviin tekijöihin löytyy omia tutkimusmenetelmiä, joita tässä työssä emme kuitenkaan käy läpi. Yksi merkittävä arvonnousuun

vaikuttava tekijä on sijainnin tekemät muuttajat, kuten palvelujen saatavuus, liikenneyhteydet ja sijainnin kehityspotentiaali (Vuokranantajat 2018).

Asunto-osakkeen remontointi ennen myyntiä lienee yksi isoimmista valttikorteista. Asunnon voi toki remontoida myös vuokralaisia varten, mutta vuokralaiset saattavat aiheuttaa tuhoa tai ainakin kulumista ja sitä kautta tietenkin kuluja. Olit sitten yrittäjä tai yksityinen arvonnousua tavoitteleva remontoija, muista tehdä vähennykset. Vähennyksistä lisää kohdassa 4.3. Seuraavissa skenaarioissa selvitämme mitä arvonnousu on ääritapauksissa.

Arvon kehityksen vaikuttavat tekijät

Seuraavissa skenaarioissa selvitämme mitä arvonnousu on ääritapauksissa ja realistisesti ajateltuna. Asuntojenhinnat.fi-sivuston tekemän tutkimuksen mukaan vuonna 2018 muut kuin uudisasunnot ja pääkaupunkiseudun asunnot nousivat keskiarvoltaan +3,87 prosenttia koko maassa (Asuntojenhinnat 2018). Tästä prosenttiluvusta muodostamme optimistisen skenaarion. Realistinen skenaarion perustuu laajalti keskusteltuun korkojen nousuun (tarkennettu kohdassa 5.3.). Realistinen arvonnousun Turun seudulla katsomme olevan 1 %. Pessimistisenä tarkastelijana arvon kehitykseksi valitsimme -3,87 %, vedoten inflaatioon.

<i>Arvonkehitys vuodessa</i>	<i>Euroina vuodessa</i>	<i>Asunnon arvo vuoden kuluttua</i>	<i>Arvo 5 vuoden kuluttua</i>
+ 3,84 %	4 608 €	124 608 €	143 040 €
+ 1,00 %	1 200 €	121 200 €	126 000 €
- 3,84 %	- 4 608 €	115 392 €	96 960 €

Taulukko 9. Asunnon lähtöarvo 120 000 €. Suuntaa antava ja havainnollistava laskelma arvonkehityksestä.

Yhteenveto skenaariosta 4

Noususta tai laskusta aiheutuva tuotto tai tappio realisoituu vasta kaupantekohetkellä, joten asia vaatii monipuolisempaa tutkimusta. Optimistinen arvonnousun tavoittelu voi hyvinkin olla potentiaalinen sijoitusstrategia, mutta koska arvonnousu on aina teoreettinen, jätämme sen suuremman käsittelyn tämän työn ulkopuolelle.

5.5 Skenaarioiden yhteenveto

Aiemmin läpi käydyt skenaariot ovat laskettu yhdellä muuttujalla. Yhdessä vuokrakohteessa on kuitenkin mahdollista toteutua useamman optimistisen, realistisen tai pessimistisen skenaarion yhdistelmä. Käymme läpi kaksi esimerkkitalannetta skenaarioiden yhdistelemisestä. Kuvitteellisessa tilanteessa vuokrakohteeseemme (ks. taulukko 5) tulee yksi tyhjä kuukausi, sekä arvon kehitys tapahtuu optimistisen skenaarion mukaan (ks. taulukko 9). Tarkastelemme tapahtumia viiden vuoden ajanjaksolla.

Ensimmäisessä esimerkkitalauksessamme asunnon arvo nousee viiden vuoden aikana 143 040 euroon. Tällöin tuotoksi muodostuu 23 040 euroa ($143\,040 - 120\,000 = 23\,040$). Vuokratuotto viidessä vuodessa yhden tyhjän kuukauden kanssa on 23 040 euroa ($6000 * 4 + 5500 = 29\,500$). Vuokratuotto prosentiksi muodostuu 4,92 %, jonka lisäksi tuottoa saadaan arvon kehityksestä. Vuokratuotto prosenttien laskennassa käytimme sivulla 20 esiteltyä perusteellista laskukaavaa. Yhteen laskettuna veroton kokonaistuotto on tällöin 10 508 euroa vuodessa. Huomioitavaa on, että lopullinen tulos realisoituu vasta kun asunnon myynti on toteutunut kyseiseen hintaan. Koska kyseessä on realistisen ja optimistisen skenaarion summa, on tämä hyvä tavoiteluku yhdelle kohteelle. Kuten verotoman kokonaistuoton määrästä näemme, toiminta yhdellä kohteella ei voi olla päätoimista, kun verojen jälkeinen tuotto jää alle 10 000 euron.

Toisessa esimerkkitalauksessa tuotto jää pienemmäksi, kun viidessä vuodessa korot nousevat ja kohteeseen tulee remontoitavaa. Laskemme korkojen nousevan pessimistisen skenaarion mukaan. Esimerkissämme remonttikulut toteutuvat realistisen arvion mukaisesti. Tällöin tuottomme muuttuu seuraavanlaisesti: Realistiseksi arvioitu viiden vuoden korko (31 800 euroa) muuttuu pessimistisen skenaarion mukaiseksi (41 280 euroa). Korkoja kertyy tällöin maksettavaksi 9 480 euroa enemmän. Realistiseksi skenaariksi katsomamme odottamaton remontointi aiheuttaa kuluja 7 500 euron edestä. Kokonaisuutokseksi tulee siis 16 980 odottamatonta kulua. Edellä mainittu esimerkkitalaus muodostuu useimmiten kuukausittain maksettavaksi rahoitusvastikkeeksi ja korkoksi. Sijoitusasunnon ostoa suunniteltaessa on tärkeää huomioida yllättävätkin kuluerät.

6 MEISTÄKÖ YRITTÄJIÄ?

Yksi opinnäytetyön päätavoitteistamme oli hahmottaa rajaa siitä, missä kohtaa toiminta olisi kannattavuuden näkökulmasta syytä siirtää yrityksen nimiin. Tutkittuamme asiaa voimme todeta, että tähän on mahdotonta nimetä yhtä tiettyä tekijää, jolla asiaa voi mitata. Tutkimuksen aikana löysimme kuitenkin itsellemme vastauksen ja se koostuu muutamista seuraavaksi mainituista näkökulmista.

Yritystoiminnan käynnistäminen ja ylläpitäminen ei ole täysin mutkaton prosessi. Tämä on yksi mittareistamme, joka vaikuttaa merkittävästi toiminnan aloittamisen kynnykseen. Kun puhutaan yhden tai muutamien asuntojen yksityissijoittajan toiminnasta, on syytä kysyä itseltään miksi toimintaa harrastaa. Onko toiminnassa kyse sijoitustoiminnan hajauttamisesta esimerkiksi pörssin ulkopuolella vai aitoa kiinnostusta alaa kohtaan. Tämä kysymys auttaneekin meitä hahmottamaan henkilökohtaisemmin nykytilannetta. On tärkeää huomioida myös se, että mikäli on aikeissa siirtää toimintaa yrityksen nimiin vasta jälkikäteen, joutuu maksamaan varainsiirtoveron uudelleen.

Tulojen verotuksessa on pienehkö ero, joka muuttuu merkittäväksi vasta kun toiminta on useampien, jopa kymmenien kohteiden suuruinen. Tästä syystä visiona alkavalla yrittäjällä täytyy olla tähtäimessä toiminnan pitkäjänteisyys. Mielestämme myös toimialalle aikovan yrittäjän tulisi tavoitella tehtävää päätoimisena tulonlähteenä. Kun tavoitteena on päätoiminen asuntosijoittaminen, tulee yrittäjänä tavoiteltava kohteiden minimimäärä olla noin 10 – 15 kohdetta asuntojen arvosta hieman riippuen, jotta verotusetuus kasvaa merkittäväksi.

Lähtötilanne lainojen kannalta on useimmiten huonompi varsinkin uudella yrityksellä. Yrittäjänä täytyy varautua siis korkeampiin korkoihin kuin yksityissijoittajana. Laskemisen tärkeys korostuu, koska pankki niitä vaatii. Toiminnan kasvaessa lainamäärä suurenee ja pienikin muutos tuotto prosenttiin vaikuttaa merkittävästi kokonaistuottoon. Lisäksi korkojen nousu on uhkakuvana. Tämä kuitenkin pätee tasavertaisesti niin yksityisellä sektorilla toimivaan kuin yrittäjäänkin.

Arviointi

Lähtökohtanamme oli löytää vastaus siihen, onko yrittäjyydestä etuja asuntosijoittajalle. Mielestämme onnistuimme rajaamaan opinnäytetyömme niin, että tutkimustyö oli mahdollista ja pysyimme aiheessa. Tutkimuksessamme paneuduimme asuntosijoittajalle

tärkeimpiin toimenpiteisiin ja laskelmiin, sekä saimme useampia vastauksia opinnäytetyön tutkimusongelmaan. Loppuluvuissa käytetyn skenaariomenetelmän koemme luovan mielenkiintoa myös heille, jotka ovat alaan jo tutustuneet. Myös oman mielenkiinnon kannalta skenaariomenetelmä oli oiva tutkimusmenetelmä työlle.

Yksi suurimmista haasteista oli löytää suoraan konkreettista tietoa asutosijoittajana toimivan osakeyhtiön tyypillisistä verotusetuuksista tai vähennyskelpoisuuksista. Tässä voisi mielestämme olla yksi potentiaalinen jatkotutkimusaihe. Koska toiminnassa on myös valtavasti eri sijoitusstrategioita ja -näkökulmia, olisi skenaarionäkökulmaa voinut laajentaa valtavasti. Yksityiskohtaisemmat sijoitusstrategiat, laajemman skaalan skenaariot, sekä niiden todennäköisyyksien tutkiminen toimivat myös erinomaisina jatkotutkimusaiheina.

LÄHTEET

Asuntojenhinnat 2018. Myytyjen asuntojen tilastot, neliöhinnat ja hintojen kehitys. Viitattu 2.11.2018. <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot/>.

Asuntolainalaskuri 2018. Asuntolainan korko. Viitattu 11.10.2018. <http://www.asuntolainalaskuri.fi/asuntolainan-korko/>.

Asuntolaina 2018. Asuntolainan korko. Viitattu 1.11.2018. <https://www.asuntolaina.org/asuntolainan-korot/>.

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Annettu Helsingissä 22.12.2009. Saatavilla sähköisesti osoitteessa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#L1P2>.

Asuntosäätiö 2017. 5 tärkeää asiaa vuokravakuudesta. Viitattu 15.10.2018. <https://www.asuntosaatio.fi/ajankohtaista/ajankohtaista/blogikirjoitukset/blog-posts/nuoret-ja-opiskelijat/2017/10/24/5--asiaa-vuokravakuus>.

Oksaharju, J. 2016. Osinkotuottojen vivuttamisen ABC. Nordnetblogi. Viitattu 12.11.2018. <https://blogi.nordnet.fi/osinkotuottojen-vivuttamisen-abc/>.

Erkkilä 2018. Analytiikko: Korkojen nousu on jo nurkan takana. SalkunRakentaja. Viitattu 1.11.2018. <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/09/korkojen-nousu-rahapolitiikka/>.

Huru H. 2015. Vuokranantajan tyypilliset karikot ja miten ne vältetään. Kiinteistölehti. Viitattu 2.10.2018. <https://www.kiinteistolehti.fi/blogi/vuokranantajan-tyypilliset-karikot-ja-miten-ne-valtetaan/>.

Hänninen, H. Valitse vuokralainen oikein – mitä, mistä, miten? Sijoitusovi. Viitattu 24.9.2018. <https://sijoitusovi.com/valitse-vuokralainen-oikein-mita-mista-miten/>.

Hänninen H. vuokralaisen luottotiedot: 4 vinkkiä niiden tarkistamiseen. Viitattu 12.11.2018 <https://sijoitusovi.com/vinkkejä-vuokralaisen-luottotietojen-tarkastukseen/>.

Hänninen H. Vuokra – määrittäminen, korottaminen, alennukset. Sijoitusovi. Viitattu 30.9.2018 <https://sijoitusovi.com/vuokra-maarittaminen-korottaminen-alennukset/>.

Hänninen H. Vuokrasopimus pohja – 10 tärkeintä kohtaa. Sijoitusovi. Viitattu 22.10.2018 <https://sijoitusovi.com/vuokrasopimus-pohja-10-tarkeinta-kohtaa/>.

Isännöintiliitto. Viitattu 24.9.2018 <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/asunto-osakeyhtiölaki-ja-yhtiöjärjestys/>.

Jokiniemi, E.2017. Yle. Vuokranantaja vaatii yhä useammin takaajan vuokralaiselta – Aina takajalle ei ole selvää mihin on suostunut. Viitattu 15.10.2018 <https://yle.fi/uutiset/3-9805283>.

Kiinteistölehti, 2017. Äänioikeus yhtiökokouksessa. Viitattu 25.09.2018. <https://www.kiinteistolehti.fi/aanioikeus-yhtiokokouksessa/>.

Kiinteistösijoittajat, 2014. Asuntosijoittaja tienaa velkavivulla. Viitattu 15.10.2018. <http://kiinteistosijoittajat.fi/article/asuntosijoittaja-tienaa-velkavivulla/>.

Laki24, Kaunko häätö kestää? Viitattu 1.11.2018. <https://www.laki24.fi/kauanko-haato-kestaa/>.

Laskurini, 2018. Lainalaskuri / lainalaskin / asuntolainalaskuri. Viitattu 1.11.2018. <https://www.laskurini.fi/raha/lainalaskuri>.

Myrsky, M. & Rabinä, T. 2014. Henkilökohtaisen tulon verotus. Helsinki: Talentum.

- Neuvonen, 2017. Asunto henkilökohtaisesti vai yrityksen nimiin? Viitattu 24.10.2018. <https://sijoitusasunnot.com/sijoitusasunnot-henkilokohtaisesti-vai-yritykselle/>.
- Nordea, 2018. Lainan vakuudet. Viitattu 25.09.2018. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainan-vakuudet.html>.
- Nordea, 2016. Viisi vinkkiä asuntokaupoille – näin luet taloyhtiön papereita. Viitattu 2.11.2018 <https://www.nordea.com/fi/media/uutiset-ja-lehdistotiedotteet/News-fi/2016/2016-10-31-viisi-vinkkia-asuntokaupoille.html>.
- Ojala, I. 2017. Tilisanomat. Verokoulu. osekkeyhtiön ja sen osakkeenomistajan verotus. Viitattu 17.10.2018. https://tilisanomat.fi/koulut/verokoulu_2017/verokoulu-osa-5-osakeyhtion-ja-sen-osakkeenomistajan-verotus.
- Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. Talentum Media Oy ja tekijät.
- Osaavayrittäjä, 2018. Osakeyhtiö Oy. Viitattu 23.10.2018. <http://www.tieto.osaavayrittaja.fi/osa-keyhtioe-oy>.
- Rakentajat, 2018. Viitekorko. Viitattu 11.10.2018. https://www.rakentaja.fi/sanasto/viitekorko_31.htm.
- Rubin, 2015. Anita Rubin: Skenaariotyöskentely Tulevaisuuskentutkimuksessa. Viitattu 17.11.2018. <https://metodix.fi/2015/01/31/skenaariotyoskentely-tulevaisuuskentutkimuksessa/>.
- SalkunRakentaja, 2017. Lakimies neuvoo: näin löydät sopivan vuokralaisen. Viitattu 24.9.2018. www.salkunrakentaja.fi/2017/07/sopiva-vuokralainen-asuntosijoittaminen/.
- Sijoitusasunnot, 2018. Vuokrasopimus pohja sekä -lomake. Viitattu 17.11.2018. <https://sijoitusasunnot.com/vuokrasopimus-pohja-ja-lomake/>.
- Sovijärvi M. 2017. Asunto vuokralle: Vaivaanko välittäjää vai vuokraanko itse? Taloustaito. Viitattu 2.10.2018. <https://www.taloustaito.fi/Rahat/asunto-vuokralle-vaivaanko-valittajaa-vai-vuokraanko-itse/>.
- S-Raha, 2018. Asuntolainan kilpailuttaminen. Viitattu 25.09.2018. <https://www.s-raha.fi/asuntolainan-kilpailuttaminen/>.
- Veronmaksajat, 2017. Osinkojen verotus pörssiyhtiöstä ja listaamattomasta yhtiöstä. Viitattu 23.11.2018. <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Osinkojen-verotus/>.
- Vuokralaiset ry 2018. Tietopaketti vuokralaisille. Viitattu 25.9.2018. <https://www.vuokralaiset.fi/tietopaketti-vuokralaisille/vuokra-asunnon-irtisanominen/>.
- Vuokranantajat, 2018. Arvonnousu. Viitattu 2.11.2019. <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/arvonnousu/>.
- Vuokraturva. Asunnon vuokrauksen käsikirja. Viitattu 18.9.2018. <https://www.vuokraturva.fi/index.php/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja>.
- Väänänen P. 2017. Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta osa1 -verotus. Asuntosalkunrakentaja. Viitattu 15.10. 2018. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-osakeyhtion-kautta/>.
- Väänänen, P. 2017. Näin sijoitusasunnon vuokratuotto lasketaan. Salkunrakentaja. Viitattu 24.9.2018. <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/08/nain-sijoitusasunnon-vuokratuotto-lasketaan/>.
- Yle, 2018. Nordea: Korkojen nousu iskee asuntovelallisiin jo keväällä. Viitattu 1.11.2018. <https://yle.fi/uutiset/3-10480654>.

Yrittäjät 2018. Pääomatulojen verotus. Viitattu 18.09.2018. <https://www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/verotus/henkiloverotus/paaomatulojen-verotus-321574>.

ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. VUOKRANANTAJA

Nimi
Osoite
Puhelin
Sähköposti

2. VUOKRALAINEN

Nimi
Henkilötunnus
Osoite
Puhelin
Sposti

3. VUOKRAUSKOHDE

Osoite
Huoneiden lukumäärä
Pinta-ala noin

Huoneisto vuokrataan asuinkäyttöön ja siinä kunnossa kuin se on sopimuskentekohdella. Huoneisto on tarkoitettu enintään yhden henkilön asumiseen. Huoneiston pinta-alaa ei ole tarkistussmitattu eikä vuokran määrä ole pinta-alaperusteinen.

Tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin vuokralainen vakuuttaa tutustuneensa huolellisesti huoneistoon ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista ja hyväksyvänsä huoneiston siinä kunnossa kuin se vuokrasopimuksen allekirjoitusohdella on.

4. VUOKRA-AIKA

Määräaikainen sopimus
Sisäänmuuttopäivä
Määräaikaisen sopimuksen päättymispäivä