

Opinnäytetyö (AMK)

Myyntityön koulutusohjelma

2020

Maija Juntunen

# KUOLINPESÄN TALOUDEN HALLINTA

– Varallisuuden kasvattaminen kiinteistösijoituksilla

Maija Juntunen

# KUOLINPESÄN TALOUDEN HALLINTA

- Varallisuuden kasvattaminen kiinteistösijoituksilla

Opinnäytetyön tarkoitus on luoda kuolinpesälle ensivaiheen toimintasuunnitelma talouden hallintaan. Toimintasuunnitelma tähtää siihen, että kuolinpesä löytää taloudellisesti kannattavimman tavan jatkaa kiinteistösijoitustoimintaa. Tutkimuksessa pohditaan vaihtoehtoja kuolinpesän jakamiselle sekä millaista verosuunnittelua kuolinpesälle on kannattavinta tehdä. Kuolinpesän nykyistä varallisuutta aiotaan jatkaa kasvattamalla kiinteistösijoitusportfoliota. Opinnäytteessä tutkitaan myös vaihtoehtoa, miten kuolinpesä voi tulevaisuudessa muuttaa muotoaan kiinteistösijoitusliiketoimintaa harjoittavaksi osakeyhtiöksi, sekä onko osakeyhtiön perustaminen verotuksellisesti kannattavaa nykyisessä tilanteessa.

Tarkoituksena on löytää kuolinpesän ensivaiheen toimintasuunnitelma, joka toteutuksena on optimaalisin osakkaille. Kuolinpesällä on olemassa kaksi huoneistoa Turun keskustan alueella. Aineistoa kiinteistösijoittamisesta, verotuksesta sekä yhtiömuotojen merkityksistä kerätään tähän opinnäytteeseen alan kirjallisuudesta ja julkaisuista.

Työ toteutetaan osittain toiminnallisena kuolinpesälle, mikä vaikuttaa raportin laajuuteen. Osa opinnäytteen tapauksesta on poistettu mahdolliseen liiketoimintaan liittyvänä liikesalaisuutena. Opinnäytetyö on rajattu kiinteistösijoittamiseen, jonka aiheen sisältä tarkastelun alla ovat asunto-osakeyhtiöt.

Opinnäytetyö on ajankohtainen kuolinpesälle, koska aloitushetkellä kuolinpesä oli vasta juuri muodostunut. Kuolinpesää ei ole ositettu ennen opinnäytetyön valmistumista, joten verosuunnittelu, sekä vaihtoehtojen mallintaminen on tarpeellista ja ajankohtaista.

## ASIASANAT:

kiinteistösijoittaminen, kuolinpesä, sijoitusportfolio, yhtiön ja osakeyhtiön verotus

BACHELOR'S | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

PROFESSIONAL SALES

2020 | 33 pages

Maija Juntunen

## ESTATE'S FINANCIAL MANAGEMENT

- Increasing wealth through real estate investments

The purpose of the thesis is to create a first-stage action plan for financial management on the estate. The action plan aims to make the estate find the most economically viable way to continue real estate investment. The study considers alternatives to the division of the estate and what kind of tax planning is most profitable for the estate. The current assets of the estate will be continued by increasing the real estate investment portfolio. The thesis also examines the alternative of how the estate may change its form into a limited liability company engaged in real estate investment business in the future, and whether the establishment of a limited company is feasible in the current situation.

The aim is to find a first-stage action plan for the estate, the implementation of which is the most optimal for the shareholders. There are two apartments in the estate in the center of Turku. Data on real estate investment, taxation and the meanings of company forms are collected in this thesis from the literature and publications in the field.

The work will be carried out in part operationally on the estate, which will affect the scope of the report. Part of the thesis case has been removed as a business secret related to a possible business. The thesis is limited to real estate investment, where the topics are examined below by housing companies.

The thesis is topical for the estate, because at the beginning the estate had just been formed. The estate has not been divided before the completion of the thesis, so tax planning and modeling of alternatives are necessary and timely.

### KEYWORDS:

Estate, taxation of the group and limited liability company, real estate investment, investment portfolio.

# SISÄLTÖ

<b>KÄYTETYT LYHENTEET</b>	<b>6</b>
<b>1 JOHDANTO</b>	<b>6</b>
<b>2 TEOREETTINEN VIITEKEHYS</b>	<b>7</b>
2.1 Kuolinpesä	7
2.1.1 Kiinteistöyhtymä	7
2.1.2 Osakeyhtiö	7
2.2 Verotus	8
2.2.1 Lahjaluontoinen kauppa	10
2.3 Sijoittaminen	10
2.3.1 Portfolioteoria	10
2.3.2 Tuotto	10
2.3.3 ROI	11
2.3.4 Cap Rate	12
2.3.5 Velkavipu	13
2.3.6 Asuntolainan korkojen vähennys	13
2.3.7 Riskienhallinta	13
2.3.8 Sijoituksen vapauttaminen	14
2.4 Kiinteistösijoitusten arvon muodostuminen	15
2.4.1 Arvon muodostajat	15
2.4.2 Mix 4p's and 8p's	16
<b>3 TAPAUS</b>	<b>18</b>
3.1 Kuolinpesän ensivaiheen toimintasuunnitelma	18
3.1.1 Osakeyhtiön tarjoamat mahdollisuudet	19
3.1.2 Kuolinpesän jakaminen	21
3.1.3 Yhtymän tarjoamat mahdollisuudet	21
3.2 Esimerkki kuolinpesän kiinteistösijoitusten arvioiduista tuotoista	22
3.3 Asuntojen vuokrauksen toimintasuunnitelma	23
3.4 Muita vaikuttavia tekijöitä sijoituspäätösten tekoon	24
<b>4 JOHTOPÄÄTÖS</b>	<b>27</b>

## KUVAT

Kuva 1 Sijoitusasunnon verotus – Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta (Sijoitusovi.com, 2015)	32
Kuva 2 Sijoitusasunnon verotus – Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta (Sijoitusovi.com, 2015)	33
Kuva 4. Liitteen ylätunnisteen muuttaminen.	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
Kuva 5. Osanvaihtokoodi.	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>

## TAULUKOT

1 Operatiivisen nettotuoton muodostuminen (Kti.fi, 2020).	11
Taulukko 2 Sijoitetun pääoman tuoton viitteelliset normiarvot. (Almatalent.fi, 2020)	12
Taulukko 3 Esimerkkejä Cap Ratesta. (Corporatefinanceinstitute.com, 2020)	12

## KÄYTETYT LYHENTEET

ALV	Arvonlisävero. Veronmaksajain Keskusliitto ry 2020.
Efektiivinen bruttotuotto <i>Effective Gross Income</i>	Kokonaisvuokratuoton tarkastelu ajanjaksolta. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet.
Likviditeetti <i>Liquidity</i>	Tarkoitetaan sitä, kuinka nopeasti sijoitetun pääoman voi purkaa käteiseksi. Tarkoitetaan myös maksuvalmiutta. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet.
Mikrosijainti <i>Micro Location</i>	Kohteeseen vaikuttavat sijaintitekijät, eli saavutettavuus. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet.
Operatiivinen nettotuotto <i>Net Operating Income</i>	Bruttotuotosta on vähennetty kaikki hoitokulut. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet.
Potentiaalinen bruttotuotto <i>Potential Gross Income</i>	Maksimaalinen vuokratuotto, joka voidaan saada vallitsevilta markkinoilta. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet.
ROI <i>Return on investment</i>	Sijoitetun pääoman tuottoaste. Alma talent, 2020.
Suhdanne <i>Cycle</i>	Tarkasteltavan tekijän muutokset tunnusluvuissa tai ilmiöissä. Kiinteistöallalla käytetään kertomaan esim. vuokrasykliä tai hintasykliä. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet.

# 1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan kuolinpesää, joka on muodostunut vainajan kuoltua syksyllä 2019. Kuolinpesällä on kaksi osakasta ja nyt kuolinpesän osakkaat omistavat kaksi asuinhuoneistoa, jotka ovat erillisissä asunto-osakeyhtiöissä. Tutkimuksessa pyritään löytämään kuolinpesän ensi vaiheen toimintasuunnitelma, joka on taloudellisesti kannattava vaihtoehto varallisuuden kasvattamiseksi. Kuolinpesän varallisuuden kasvattamista harkitaan jatkossa kiinteistösijoituksilla.

Tämän opinnäytetyön hypoteesina on tutkia, onko kuolinpesän varallisuuden kasvattaminen kannattavaa perustamalla kiinteistösijoitusliiketoimintaa harjoittava osakeyhtiö. Tutkimus rajataan kiinteistösijoittamisen lisäksi asunto-osakeyhtiöihin. Lähtökohtaisesti pankki on suositellut omaisuuden jakamista.

Jotta voidaan tarkastella taloutta, käsitellään verotusta, sijoittamista, tuottoa ja riskienhallintaa. Aiheeseen haetaan tietoa kiinteistöalan kirjallisuudesta ja verolainsäädännöstä. Tietolähteinä käytetään myös artikkeleita ja uutisia. Käsitteitä tullaan lyhyesti avaamaan ennen niistä muodostuvaa aineistoa.

Osa kuolinpesään ja liiketoiminnan aloittamiseen liittyvää tutkimusta toteutetaan toiminnallisena, mikä vaikuttaa raportin laajuuteen. Opinnäytteen tapauksesta poistettu osa mahdolliseen liiketoimintaan liittyvänä liikesalaisuutena.

## 2 TEOREETTINEN VIITEKEHYS

### 2.1 Kuolinpesä

Luonnollisen henkilön kuoltua hänen omaisuuttaan ja velkojaan kutsutaan kuolinpesäksi. Kuolinpesän osakkaat ovat perinnönjakoon asti pesän edustajia. Osakkaiksi luetellaan perilliset ja yleistestamentinsaajat. Leski on osakas, kunnes yhteenlasketusa omaisuudesta on tehty omaisuuden ositus. Osakkaiden on suoritettava pesänselvitys, jonka jälkeen voidaan tehdä perinnönjako, joka noudattaa perintöoikeutta tai testamenttia. Kuolinpesää ei kuitenkaan ole pakko jakaa, jolloin se tulee osakkaiden yhteishallintaan. Perinnönjako kuitenkin lakkauttaa kuolinpesän. (Suomi.fi 2019.)

#### 2.1.1 Kiinteistöyhtymä

Kiinteistöllä jolla on useita omistajia muodostaa kiinteistöyhtymän. Kiinteistöyhtymän osakkaina voivat olla luonnolliset henkilöt tai yhteisöjä. Yhtymän avulla voidaan hallita ja vuokrata kiinteistöä. Aviopuolisoiden omistama kiinteistö tai asunto-osakeyhtiön osakkeiden yhteisomistus ei kuitenkaan muodosta yhtymää. Verohallinto on lakkauttanut aikaisemmin muodostetut kiinteistöyhtymät 31.12.2019. Uusia veroyhtymiä ei enää synny verotusta varten. Verovuodesta 2020 alkaen jokainen entisen kiinteistöyhtymän osakas ilmoittaa omassa veroilmoituksessaan osuutensa edellisen vuoden kuluihin ja tuloihin. (Verohallinto 2020.)

#### 2.1.2 Osakeyhtiö

Suomessa yleisin yritysmuoto on osakeyhtiö (Osakeyhtiö.fi, 2020). Perustamisvaiheessa osakkeenomistajat allekirjoittavat perustamissopimuksen, johon merkitään aloituspäivämäärä, hallituksen jäsenet ja heidän osuutensa osakkeista. Tilikausi alkaa sopimuksen perustamispäivästä alkaen, jolloin myös johdon tehtävät ja tilintarkastajien toimikausi alkavat. Perustamissopimukseen liitetään yhtiöjärjestys, joka kertoo yhtiön nimen, toimialan ja yhtiön kotikunnan. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 1. & 2. luku.)

Yhtiö koostuu osakkeista, joiden lukumäärän yhtiö päättää itse perustamisvaiheessa. Aloittavan yhtiön arvo on sijoitetun osakepääoman summa. Yrityksen omistussuhde



jaetaan osakkaille kaikista yhtiön osakkeista. Omistajina voi olla toinen oikeussubjekti, eli luonnollinen henkilö tai osakeyhtiö. Yhtiö voi olla julkinen tai yksityinen osakeyhtiö. 1.7.2019 alken yksityinen osakeyhtiö ei tarvitse perustamisvaiheessa osakepääomaa. Ennen uudistusta perustamisvaiheen osakepääoman oli oltava 2 500 euroa. (Osakeyhtiö.fi). Julkisen osakeyhtiön osakepääoman on perustamisvaiheessa oltava 80 000 euroa ja yhtiön on julkaistava osavuosi- ja vuosikatsaukset. Toimitusjohtajan lisäksi yhtiön hallituksessa on oltava myös ainakin kolme jäsentä. (Bisnes.fi, 2018)

Nämä kaksi osakeyhtiötä eroavat toisistaan myös siten, että yksityisen osakeyhtiön osakkeista ei ole avointa kauppaa. Julkisen osakeyhtiön osakkeiden kauppa on vapautettu pörssiin, josta kuka tahansa voi ostaa yhtiön osakkeita itselleen. Juridisesti osakeyhtiö on oikeushenkilö. Tällä tavalla yhtiö voi tehdä luonnollisen henkilön tavoin sopimuksia, ottaa velkaa ja omistaa. Vaikka osakeyhtiön omistaisikin luonnollinen henkilö tai toinen yritys, yhtiö vastaa ottamistaan velvoitteistaan itsenäisesti. Osakkeenomistajat vastaavat yhtiöstä vain siihen sijoitetulla pääomalla, mikäli he eivät ole henkilökohtaisesti yrityksen lainan takaajia. Jos yhtiö joutuisi konkurssiin, vaikeuksissa olisi yhtiö eivätkä osakkeenomistajat. (Osakeyhtiö.fi, 2020)

## 2.2 Verotus

Kuolinpesää ei tarvitse osittaa, vaan itse kuolinpesällä voidaan harjoittaa elinkeinotoimintaa. Aikaisemmin kiinteistöyhtymällä on voitu hallita kinteistöjä, joilla on useampia omistajia. 1.1.2020 verohallinto on kuitenkin lakkauttanut kiinteistöyhtymät. Tämä tarkoittaa jatkossa sitä, että kukin yhtymän osakas ilmoittaa henkilökohtaisesti omassa veroilmoituksessaan oman osuutensa kiinteistöistä edellisen vuoden tietojen perusteelta. Osakkaan on pidettävä kirjaa tuloistaan ja kuluistaan. (Vero.fi, 2020)

Kiinteistöverotusyhtymää verotetaan samoin kuin esimerkiksi avointa- ja kommandiittiyhtiötä. Vuokratuotto verotetaan automaattisesti sekä luonnolliselta henkilöltä että kuolinpesältä pääomatulona, jolloin veroprosentti on 30 prosenttia aina 50 000 € asti ja sitä ylittävästä osasta verotetaan 32%. Kaikista vuoden yhteenlasketuista pääomatuloista voidaan vähentää kaikki tulonhankkimiskulut, joita olisivat tässä tapauksessa esimerkiksi asuntojen ylläpitoon liittyviä kuluja. Vasta sitten on saatu puhdas pääomatulo, josta voidaan vielä vähentää korkomenot sekä edellisten vuosien tappiot. Vähennysoikeudellisia korkomenoja ovat kuolinpesälle tulonhankkimislainan korot. (Nevala 2013, 608–609, 634.)

Osakeyhtiöt ovat itsenäisiä verovelvollisia, eivätkä niiden verotukset vaikuta yksittäisen osakkaan verotukseen. Osakeyhtiön tuloveroprosentti on vuonna 2020 20 %. Verotettava tulo lasketaan tulolähteistä. Tulolla tarkoitetaan verovuoden tulosta, josta on voitu vähentää aikaisemmilta verovuosilta vahvistetut tappiot. Jos tulonlähteitä on useampia kuin yksi, lasketaan kaikki tulot yhteen, jolloin koko tulosta verotetaan yhteismäärän mukaan. Osakeyhtiön tulonlähteitä ovat elinkeinotoiminnan ja maatalouden harjoittamisesta syntyneet tulot. Kuitenkin esimerkiksi asunto-osakeyhtiöillä on edellä mainittujen tulonlähteiden lisäksi henkilökohtainen tulonlähde. Tämä tarkoittaa sitä, että henkilökohtaiset tulonlähteet ovat muuta kuin elinkeinotoimintaa tai maataloutta. Verovuoden aikana syntynyt tulos tai tappio lasketaan siten, että yhteenlasketuista tuloista vähennetään mahdolliset vähennyskelpoiset menot. Yhtiön tuloksen laskeminen perustuu kirjanpitoon. Mahdolliset tappiot voidaan vähentää seuraavan kymmenen verovuoden aikana aina, kun tuloa on syntynyt. Tappiot vähennetään siitä tulonlähteestä, josta ne ovat muodostuneet. Tappiota ei voida vähentää, mikäli yhtiön omistussuhteista yli puolet on vaihtanut omistajaa tappiovuoden aikana. Poikkeuksena ovat perinnön tai testamentin seurauksena tulevat asiat. (Vero.fi, 2020)

Osakeyhtiön nettovarallisuus saadaan laskettua, kun yhtiön varoista vähennetään velat. Varallisuuteen lasketaan kaikki omaisuus, johon kuuluvat käyttö-, vaihto-, sijoitus ja rahoitusomaisuus tai muu yhtiön omaisuus. Velat merkitään taseen vastaaviin kohtiin vieraaksi pääomaksi merkityiksi eriksi. (Vero.fi, 2020)

Edellisen vuoden tilinipäätöksen mukaan tarkistettu nettovarallisuus jaetaan yhtiön osakkaiden lukumäärällä. Tällä saadulla arvolla on merkitystä, kun samana verovuonna luonnollisen henkilön ja kuolinpesän saama osinko jaetaan pääomatuloon ja ansiotuloon (Vero.fi, 2020).

Listamattoman yhtiön osingon verotus lasketaan osakkeen matemaattisesta arvosta. Jos osinko vastaa enintään 8 % osakkeen matemaattisesta arvosta, osingosta 25 % on veronalaista pääomatuloa. 8 %:n ylittävästä matemaattisesta arvosta 75 % on ansiotuloa. Osakeyhtiön osakkaan listamattomasta yhtiöstä saaman osingon verotus riippuu siitä, jakaako yhtiö osinkona enemmän vai vähemmän kuin 8 % laskettuna osakkeen matemaattisesta arvosta. Jos yhtiö jakaa osinkona enintään 8 %, osingosta on 25 % veronalaista pääomatuloa ja 75 % verovapaata tuloa. (Veronmaksajat.fi, 2020)

### 2.2.1 Lahjaluontoinen kauppa

Omaisuuksia voidaan myydä alle markkinahinnan, jolloin kyseessä on lahjaluontoinen kauppa. Kun omaisuus ollaan myymässä alihintaan, lasketaan kauppahinta käypästä arvosta enintään 75 %. Toisin sanoen, ostaja maksaa  $\frac{3}{4}$  osaa omaisuudesta. Käypä arvo ja kauppahinnan välinen erotus on lahjan arvo ja lahjaveron alainen. Lahjavero on maksettava, kun lahjan antajalta on kolmen vuoden aikana saatu enintään 5 000 euron arvoinen lahja tai lahjoja. Lahjaveron eräpäivä on kolmen kuukauden kuluttua lahjoituspäivästä laskettuna. Lahjaveroa maksetaan kahdessa luokassa. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat lähimmät sukulaiset ja avio- ja avopuolisot. Toiseen luokkaan kuuluvat muut kuin lähisukulaiset. Lahjaveroprosentti voi laskea verohallinnon verkkosivuilta, joko taulukosta tai lahjaverokoneen avulla. (Vero.fi 2020)

## 2.3 Sijoittaminen

### 2.3.1 Portfolioteoria

Harry Markowitz on Ameikkalainen taloustieteilijä ja hänet on palkittu 1990-luvulla taloustieteen Nobelin palkinnolla (Hmarkowitz.com). Hänen keksimä ja kehittämä portfolioteoria tarkoittaa sijoitussalkkua tai useammasta sijoituksesta koostuvaa sijoituspakettia. Teorian mukaan sijoituksia voidaan hajauttaa salkun sisällä, jolloin saatavan tuoton vaihteluväli supistuu. Portfolion tuotto-odotus ei pääse laskemaan, vaikka yksittäisen osakkeen tuottavuus salkun sisällä saattaa muuttua. Rahoituksen näkökulmasta katsottuna on tarkoitus saada salkkuun suhteessa riskiin maksimaalinen tuotto-odotus. Useista eri instrumenteista koostuvaa salkkua suojaa hajautus. Tämä tarkoittaa kiinteistö-sijoittamisen kannalta sitä, että kiinteistöportfoliossa on useampia vuokrahuoneistoja tai -toimittiloja. (Elo 2015, 109)

### 2.3.2 Tuotto

Tuotto muodostuu sijoituskohteen arvonnoususta ja sijoitusperiodin aikana saaduista maksuista. Kiinteistö-sijoittamisessa tuottoa saadaan muun muassa kiinteistön arvonnoususta sekä nettovuokratuotoista. (Kallunki, 2002, s.25) Osakkeen tuotto-prosentti voidaan laskea seuraavalla kaavalla:

$$\frac{\text{Osakkeen myyntihinta} - \text{osakkeen ostohinta} + \text{saadut osingot}}{\text{osakkeen ostohinta}} * 100$$

Vuokratuotoilla saatu tuotto on keskimäärin 3 – 6 % luokkaa, mukaan lukien remonttikulut. Kiinteistön arvonnousu on lisätuottoa eikä sen varaan pidä nojata. (Elo 2015, 32.)

1 Operatiivisen nettotuoton muodostuminen (Kti.fi, 2020).

---

#### **Potentiaalinen bruttotuotto**

- Vajaakäytöstä johtuvan tuoton vähennys ja muut vähennykset sekä yli- ja alivuokran huomioiminen

#### **= Efektiivinen bruttotuotto**

- Hoitokulut

#### **= Operatiivinen nettotuotto**

---

### 2.3.3 ROI

Sijoitetun pääoman tuottoasteella mitataan, kuinka investointi käyttäytyy. Palautuva käteinen on tuottoa, joka on saatu tekemällä sijoitus. Tuloksella voidaan verrata, kuinka paljon alun perin sijoitetulla pääomalla on saatu aikaan. (Mashvisor.com, 2019) Pelkäämään sijoittamalla omaa pääomaa, tuoton tulisi vastata rahamarkkinoiden korkotasoa. Jos sijoituksen tekoon on käytetty vierasta pääomaa, edellytyksenä on tuoton kattavan vähintään lainan korkomenot. Tuloksen ollessa tappiollista, on syytä tarkastella ennen kaikkea yrityksen euromääräistä tulostasoa. ROI:n laskenta kaava on merkitty alapuolelle: (Almatalent.fi, 2020)

$$\frac{\text{Vuosittainen nettotulos}}{\text{Sijoitettu pääoma}} * 100$$

Taulukko 2 Sijoitetun pääoman tuoton viitteelliset normiarvot. (Almatalent.fi, 2020)

Sijoitetun pääoman tuoton viitteelliset normiarvot ovat:
Erinomainen yli 15 %
Hyvä 10-15 %
Tyydyttävä 6-10 %
Välttävä 3-6 %
Heikko alle 3 %

#### 2.3.4 Cap Rate

Pääomitus korko indikoi koron kiinteistösijoituksen tuotolle. Korko on laskettu odotetusta vuoden nettotuotosta, joka jaetaan markkina-arvolla. Nettotuotot ovat kiinteistöstä saatuja vuosituloja, joista on vähennetty kiinteistön hallinnointikulut. Hallinnointikuluja ovat ylläpidon hoitokulut ja kiinteistöverot. Capitalization Rate:n prosenttiluvun voi laskea alla olevalla kaavalla: (Investopedia.com, 2019)

$$\frac{\text{Nettotuotot}}{\text{Omaisuu den käyp äarvo (myyntihinta)}} * 100$$

Taulukko 3 Esimerkkejä Cap Ratesta. (Corporatefinanceinstitute.com, 2020)

Kiinteistö	Nettotuotto/ Vuosi	Hallinnointi- kulut	Kiinteistön markkina- arvo	Cap Rate
A	100 000	7 500	1 500 000	6,17 %
B	250 000	15 000	4 000 000	5,88%
C	100 000	5 000	1 000 000	9,5%

Vertailemalla yläpuolella olevan taulukon esimerkkilaskelmia kiinteistösijoituksesta, voidaan todeta, että parhaan cap rate prosenttien tuottaa sijoitus, jonka markkina-arvo on alhaisin ja operatiivinen nettotuotto on suhteessa korkein. Jos oletetaan, että vuokramarkkinataso on tasainen ja tuotto-odotus vastaavanlaisesta asunnosta on sama (A ja C), sijoituksen kannattavuuteen vaikuttaa eniten kiinteistön markkina-arvo. Hyvän sijoituksen tunnusluku ei siis automaattisesti täsmää suurimman nettotuoton mukaan.

### 2.3.5 Velkavipu

Velkavivulla tarkoitetaan, sitä kun sijoituksen rahoittamiseen käytetään apuna vierasta pääomaa. Tavoitteena on parantaa oman pääoman tuottoa. Rahoitusriski kasvaa, kun velalle on asetettu kova tuotto-odotus. Optimaalisin tapa käyttää velkavipua on se, kun velan kustannukset ovat pienemmät kuin sen avulla saadut tuotot. Enimmillään velkavipu kasvattaa tuoton yli 30 %. Kun kuukausittainen ja vuotuinen kassavirta on ollessaan tasainen, voidaan suojautua velan rahoitusriskiltä. Kassavirtaan vaikuttavat myös lainanlyhennusohjelma ja verot. Velkavivusta saadaan paras mahdollinen hyöty, kun korot ovat matalalla. (Sijoitusasunnot.com, 2019)

### 2.3.6 Asuntolainan korkojen vähennys

Sijoitusasunnon rahoittamiseen otetun lainan korot voi vähentää verotuksessa kokonaan, koska kyseessä on silloin tulonhankkimisvelka. Myös lainan sivukulut voidaan vähentää verotuksessa. Lainan korot vähennetään pääomatuloista, jotka ovat muodostuneet vuokratuotoista. Myös kuolinpesän korkomenot vähennetään pääomatuloista. Mikäli tulos on negatiivinen, alijäämästä voidaan vähentää 30% ansiotulojen verotuksessa. (Vero.fi, 2020)

### 2.3.7 Riskienhallinta

Kiinteistösijoittamisessa riskejä ovat mm. tyhjät kuukaudet, vuokrarästit ja isot remontit joista seuraa vastikkeen nousua. Muita riskejä ovat mm. huoneistoon kohdistuneet vahingot, esimerkiksi vesivahinko. Vaikka kerrostalolla olisi kiinteistövakuutus, asukkaan

huolimattomuudesta seuraamia vahinkoja kiinteistölle tai muille asukkaille ei vakuutuskaan välttämättä korvaa. Mikäli vakuutus ei näitä korvaisi, tarkoittaisi se vastikkeen nousua, joka vähentäisi tuottoa. Teoksessa Osta, vuokraa ja vaurastu, Orava ja Turunen kehottavat ensimmäisen sijoitusasunnon ostoa keskustasta tai oppilaitoksen vierestä. Lisäksi heidän mukaansa, pienempi asunto on helpommin vuokrattavissa, mutta myös vastikekulut ja remontit ovat sidoksissa neliöiden määrään. (Elo 2015, 32)

Kiinteistösijoittajan hakiessaan sijoitukselleen suurta tuottoa, kasvavat sitä myötä myös riskit. Edullisella ostohinnalla hankittu kiinteistösijoitus antaa teoriassa hyvän vuokratuoton. Mikäli asuntoon kestää löytää vuokralainen, johtuen esimerkiksi syrjäisemmästä sijainnista, sijoituksen riskit kasvavat. Kiinteistösijoitusta suunnitellessa, sijoittajan on hyvä laskea tuottoja pitkältä aikaväliltä, kuten 10-30 vuodelle. Konservatiivisen sijoittajan kannattaa etsiä sijoitusasuntoa, joka on hyvällä sijainnilla ja hyväkuntoisesta taloyhtiöstä, sekä pyytää maltillisesti vuokraa. Tämä pienentää riskiä ja soveltuu asuntoihin, joihin haetaan arvonnousua. (Sijoitusasunnot.com, 2019)

Koronavirus koskettaa myös asuntosijoittajia tavalla tai toisella. Epävarmoina aikoina positiivisen kassavirran merkitys korostuu. Jos vuokratuotot kattavat asunnon kulut, eli vastikkeen sekä lainan ja veron, tilanne on vakaa. Vaikka itse sijoittajan henkilökohtaiset tulot supistuisivat, edellä mainitussa tilanteessa sijoitusasunto voi tuoda jopa turvaa. Sijoittajan on hyvä alkaa kerätä puskuria, mikäli sellaista ei vielä ole. Mikäli kiinteistösijoituksella on negatiivinen kassavirta, tilanne voi olla haastava. Jotta tappioilta vältytään voidaan tilannetta yrittää helpottaa hetkellisesti laittamalla sijoitusasunnon lainan lyhennysvapaaalle. Suomessa asuminen on hyvin tuettua ja jos taloustilanne heikkenee entisestään, voi vuokra-asuntojen kysyntä lisääntyä. Kun talous on heikossa tilanteessa, supistaa se hyvin todennäköisesti myyntiasuntojen markkinoita, mikä johtaa asuntojen hintojen laskuun. (Sijoitusasunnot.com, 2019)

### 2.3.8 Sijoituksen vapauttaminen

Mikäli asunto pitäisi myydä, kuluja tulee mm. välitysliikkeen palkkiosta, asiakirjoitsta sekä veroista, mutta osa kuluista on verovähennyskelpoisia. Esimerkiksi luovutusvoiton verotuksessa vähennykseen kelpaavat kaikki voiton hankkimiseen käytetyt kulut, joita ovat välityspalkkio sekä asiakirjat, joita myynnin yhteydessä käytetään. Näitä ovat mm. kauppakirja, isännöitsijäntodistus liitteineen. Ennen myyntiä tehtävät remonttikulut voidaan myös vähennyttää luovutusvoitosta. Jos asunto olisi ollut omassa käytössä ennen

myyntiä yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, välityspalkkio ei olisi vähennyskelpoinen. (Veronmaksajat.fi, 2018) Luovutusvoitto on kuitenkin pääomatuloa (Vero.fi, 2020).

## 2.4 Kiinteistösijoitusten arvon muodostuminen

### 2.4.1 Arvon muodostajat

Asunnon hintaan vaikuttavista kriteereistä kolme tärkeintä on kiinteistövälittäjien mukaan ensimmäiseksi sijainti ja asunnon ominaisuudet. Asunnon arvoon vaikuttavat myös taloyhtiön kunto sekä sen taloudellinen tilanne. Kunnossa huomioidaan yhtiön ikä sekä millaisia peruskorjauksia on suoritettu. (Kiinteistömaailma.fi, 2017)

Kiinteistön arvo muodostuu vuokratuotoista, toisinsanoen kassavirrasta eli tuloista ja menoista. Myös asunnolla itsellään ja taloyhtiöllä on vaikutusta arvoon, mutta näiden kaikkien kolmen yhteisvaikutus muodostaa kiinteistösijoitukselle arvon. (Sijoitusasunnot.com, 2019)

Asunnon arvoa voidaan määritellä seuraavilla tavoilla. **Ostohetken** arvonnousu syntyy silloin, kun verrattain samanlaisen asunnon saa ostettua itselleen alle markkinahinnan. Tätä arvonnousua ei ole kuitenkaan vielä ole kotiutettu, joten ostohetken arvonnousu on teoreettinen. Tämä arvonnousu voidaan kuitenkin osoittaa välittäjältä saadun arviokirjan mukaan tai tulonhankkimislainan perusteella. **Asuntomarkkinoiden** arvonnousu eli mikroympäristön muutos, joka saa yleisesti kaikkien alueen asuntojen hinnoissa muutoksen. Alue saattaa kehittyä esimerkiksi saavutettavuuden parannuttua. Alueelle voi tulla paljon työpaikkoja tai muita yleishyödyllisiä palveluja, kuten sairaaloita tai oppilaitoksia, joiden läheisyyteen ihmiset haluavat muuttaa. **Itsetehty** arvonnousu saadaan, kun alkuperäisessä kunnossa olevaa asuntoa remontoidaan pintaremontilla. Positiivinen arvonnousu tulee, kun remontilla saatu arvonnousu on suurempi kuin remontin kustannukset. Tällöin myös asunnon vuokrataso ja vuokrattavuus paranevat. Remontti on kuitenkin lisäkustannus, joka on otettava huomioon sijoituslaskelmissa remonttivarana. Taloyhtiöön voidaan myös tehdä investointeja, esimerkiksi saanerauksia, hissien kunnostustöitä, tai muita remontteja, joista odotetaan saatavan tulevaisuudessa taloyhtiön arvonnousua. Joskus kuitenkin taloyhtiöön tehtävät remontit ovat investointeina kustannuksiltaan suuremmat kuin niiden tuomat tulot. Myös taloyhtiöön tehtävät remontit on otettava



huomioon sijoituslaskelmissa remonttivarana. Kaikkien näiden yhteisvaikutus luo parhaan mahdollisen arvonnousun asunnolle. (Salkunrakentaja.fi, 2019)

Positiivisella **kassavirralla** pyritään siihen, että tuottoja yritetään kasvattaa samanaikaisesti kun kuluja yritetään minimoida. (Salkunrakentaja, 2020)

#### 2.4.2 Mix 4p's and 8p's

Amerikkalainen markkinoinnin professori ja kirjailija Jerome McCarthy on julkaissut 1960-luvulla markkinoinnin 4P markkinointimixin. (Oxfordreference.com, 2020) Hänen kirjoittamansa Basic Marketing on alan yksi tunnetuin teos maailmanlaajuisesti. (Legacy.com, 2020)

4p

Product - Tuote

Joko konkreettinen tuote tai palvelu. Määritellään kuluttajan tarpeiden ja toiveiden mukaan. Asiakkaalle tulee selkeä kuva tuotteesta tai palvelusta ja se eroaa muista kilpailijoista.

Price - Hinta

Vaikuttavat alaan kohdennetuista hintamarginaaleista, sekä tarjonnasta ja kysynnästä. Hinta on muuntuva käsitys ja on riippuvainen muista P:stä.

Promotion - Markkinointi

Ulkoista viestintää asiakkaille. Markkinoinnilla yritetään tavoittaa mahdollisia kuluttajia ja erottua muista vastaavanlaisista kilpailijoista.

Place – Paikka

Kaikkein ideaalein sijainti, joka on helpoiten potentiaalisten asiakkaiden saavutettavissa, jotta heistä tulee oikeita asiakkaita. (Purelybranded.com, 2020)

Jatkettu 8p

People – Ihmiset

Oleellinen osa yritystä. Kuluttajat, joille tarjotaan tuotetta tai palvelua.

### Prosesses- Prosessit

Miten palvelu / tuote toimii kuluttajalle sekä mistä kuluttaja maksaa.

### Physical evidence – Fyysiset todisteet

Konkreettinen todiste siitä tuotteesta tai palvelusta, josta kuluttajat maksavat. Myös asiakkaiden kokemukset palvelusta lasketaan näihin todisteisiin.

### Productivity and Quality - Tuottavuus ja laatu

Tuottavuus on kustannusten hallintaa. Laadulla määritellään sitä, kuinka paljon asiakas saa samassa suhteessa itselleen vastinetta kuin hän on siitä valmis maksamaan. (Professionalacademy.com, 2020)



Kuva: Markkinointimix (Marketingmix.co.uk, 2020)

Parantamalla alueiden saavutettavuutta, on nostettu alueella sijaitsevien asuntojen arvoa, jotka ovat toinen toistaan kauempana keskustasta. Artikkelin mukaan 800m etäisyys asunnolta länsimetron pysäkille, on nostattanut asuntojen hintoja n. 4%. (Rakennuslehti.fi, 2018)

## 3 TAPAUS

Tämän opinnäytetyön aiheena oli löytää käsiteltävälle kuolinpesälle ensivaiheen toimintasuunnitelma. Kuolinpesä on tullut voimaan Elokuussa 2019. Kuolinpesän kaksi osakasta omistavat nyt kaksi huoneistoa Turun keskustan alueella. Teoriaosuudessa on tutkittu tietoa, jotta voidaan pohtia taloudellisesti kannattavinta ratkaisua kuolinpesälle.

Kuolinpesän varallisuudella voidaan toteuttaa erilaisia vaihtehtoja, joita analysoidaan seuraavissa kappaleissa. Ensivaiheentoimintasuunnitelman on kuolinpesän taloudelle suotuisin ratkaisu. Sen tulee sopia molemmille osakkaille. Kiinteistösijoitusten tarkoituksena on olla pitkäaikaisia sijoituksia. Tulevaisuudessa pyritään siihen, että varallisuutta kasvatetaan lisäämällä sijoitusporfolioon uusia asuinhuoneistoja. Tavoitteena on löytää taloudellisesti kannattavin ratkaisu kuolinpesälle ja kuvata sen eri käsitteet ja perustelut, miksi juuri tietty ratkaisu on kannattava toimenpide. Osa opinnäytetyön tapauksesta on suoriettu toiminnallisena, sekä osa tapauksesta on jätetty pois, mahdolliseen liiketoimintaan liittyvänä salaisuutena.

### 3.1 Kuolinpesän ensivaiheen toimintasuunnitelma

Lähtökohtaisesti vaihtoehtoina on joko jakaa kuolinpesä osakkaiden kesken tai pitää kuolinpesä sellaisenaan, kunnes kuolinpesän juridinen muoto on päätetty. Vaihtoehtoinen muoto voi tämän tutkimuksen mukaan olla kiinteistöliiketoimintaa harjoittava osakeyhtiö. Ensimmäiseksi mainitussa vaihtoehdossa, siis nykyisessä tilanteessa, osakkaat vastaavat omaisuudesta, veloista sekä riskeistä henkilökohtaisesti. Jälkimmäiseksi mainitussa vaihtoehdossa tulonhankintaan liittyvät tuotot ja kulut siirtyisivät yhtiön nimiin. Tällöin esimerkiksi riski konkurssista jää yhtiöön.

Kuten aikaisemmin mainitun portfolioteorian mukaan, kiinteistösijoitussalkun sisällön on oltava monipuolinen, jotta salkku suojaa tasaisesti tuottoa. Salkun kehittäminen ja uusien sijoitusasuntojen hankinta on tulevaisuuden keskeinen tavoite.

Tämän hetkisessä tilanteessa jatketaan nykyisten asuntojen vuokrausta. Asuntoja tul-  
laan kehittämään siten, että vuokraus on entistä kannattavampaa ja muutoksilla saadaan  
tulevaisuudessa parempaa tuottoa.

Seuraavissa kappaleissa on pohdittu perusteluja kuolinpesän jakamiselle tai osakeyh-  
tiön perustamiselle ja niihin puoltaviin tai kieltäviin seikkoihin, jotka johtavat loppussa  
toisen vaihtoehdon käyttöön. Yhtymä on myös mainittu, vaikkei uusia yhtymiä enää pe-  
rustetakaan, mutta jakamattoman kuolinpesän hallinointi muistuttaa eniten sitä.

### 3.1.1 Osakeyhtiön tarjoamat mahdollisuudet

Osakeyhtiön myötä kiinteistösijoittamisesta tulee liiketoimintaa. Yrityksen toiminnan on  
oltava tavoitteellista ja suunnitelmallista, jotta sen toiminnasta tulee jatkuvaa. Osakeyh-  
tiön toiminnan päätavoite on saada toiminnallaan voittoa. Yrittäjyyteen kuuluvat myös  
riskit ja niiltä voidaan suojautua, kun ne tunnistetaan selkeästi. Samalla voidaan kasvat-  
taa riskiensietokykyä.

Osakeyhtiön perustamista puoltavat verotukselliset seikat. Kun asuntoja on jo yli kym-  
menen, puhutaan omaisuuden arvosta miljoonissa. Tällöinkin saatava veroetu on kym-  
menien tuhansien eurojen arvoinen eli yksi kymmenesosa. Osakeyhtiön perustaminen  
kannattaakin tilanteessa, jolloin suunnitelmassa on kasvattaa kiinteistösijoitussalkua joka  
tapauksessa yli kymmeneen asuntoon. Osakeyhtiön muita hyötyjä ovat myös, että yhtiö  
on itsenäinen verovelvollinen, jolloin esimerkiksi velat ja sitä myötä riskit kohdistuvat yri-  
tykseen. Perustamalla osakeyhtiön, ei kuolinpesän omaisuus automaattisesti siirry uu-  
den yhtiön nimiin. Jos nykyinen omaisuus halutaan siirtää yhtiön nimiin, joudutaan suo-  
rittamaan verotuksellisista syistä siirtomaksuja. Asuinhuoneistot ovat kuolinpesän eli  
osakkaiden omistuksessa. Osakeyhtiö voi kuitenkin vuokrata huoneistot osakkailta, jol-  
loin huoneistoja ei tarvitse esimerkiksi myydä yhtiölle. Nuori yhtiö ei silloin velkaannu ja  
näin välttyään myös kuluilta, joita käsiteltiin aikaisemmassa teoriaosuudessa ”sijoitusten  
purkaminen”. Osakeyhtiö voi nimittäin kohdata alussa haasteena saada lainaa, sillä sen  
toimintaa ei voida arvioda vielä aikaisemman toiminnan perusteella. Yrityksille sunna-  
tussa lainassa on korkeammat korot, sillä riskitkin ovat suuremmat. Vakuutena voidaan  
kuitenkin käyttää jo omistuksessa olevia huoneistoja.

Osakeyhtiötä on myös helpompi hallita, sillä yrityksen toimitusjohtajalla on nimenkirjoutusoikeus. Koska osakkaita on kaksi, on päätöksentekijöitä myös kaksi ja päätöksen tekoon tarvitaan molempien osakkaiden suostumus.

Oskaehtiö kannattaa myös perustaa, jos osakkaat pystyvät saamaan toimeentulon jostain toisesta tulolähteestä. Yhtiö ei siis jakaisikaan voittoa eli osinkoa, vaan säästäisi ja sijoittaisi kerätyn voiton uusien asuinhuoneistojen hankintaan. Tällöin portfoliota pystyttäisiin kehittämään ja yhtiön varallisuus kasvaisi. Yhtiön talous saataisiin pyöriväksi ja toiminnasta tulisi jatkuvaa.

Yhtiön perustamalla voidaan samalla työllistää osakkaat. Teoriaosuudessa on esitelty muun muassa huoneistoihin itse tehtäviä arvonnostatus tapoja. Toinen sijoitustoiminnan keskeisistä tehtävistä on vuokrata asunnot. Varsinkin aluksi yritykselle kannattavinta on yrittäjänä pystyä itse työskentelemään yrityksen hyväksi mahdollisimman paljon, jotta säästetään ulkoistamisesta muodostuneista kustannuksista. 1.1 Mahdollisen osakeyhtiön perustamista puoltavat seikat

Merkittävää eroa tuottoihin ei toistaiseksi ole, tapahtuipa sijoittaminen kuolinpesänä tai osakeyhtiön kautta. Suurin hyöty tulee osakeyhtiön juridisesta suojasta. Velat ja omaisuus ovat silloin yhtiön nimissä, eivätkä niiden tuomat riskit ole henkilökohtaisia. Järkevintä on pitää yritys, josta ei nosta osinkoa itselleen, vaan sijoittaa voitot yhtiön kehittämiseen. Tällöin osakkailta on oltava jokin muukin tulonlähde. Turusen mukaan, osakeyhtiön kautta sijoittamisella on saavutettavissa pieni veroetu. Yhteisövero on 20%, kun taas pääomatulovero on 30/34 % (vuoden 2020 verotus). Yhtiön kautta sijoittamista kannattaa harkita silloin, kun ei aio nostaa yhtiöstä ollenkaan osinkoa. Merkittävää veroetua voidaan saavuttaa kuitenkin vasta, kun sijoitusasuntoja on yli 10. (Sijoitusovi.com, 2015)

Artikkelissa Sijoitusasunnon verotus – Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta, Turunen luetteli haasteita, jotka osakeyhtiö voi kohdata. Muun muassa lainaa voi olla vaikeata saada, kun yritys on nuori. Pankit pyytävät yritysluotoista enemmän korkoa johtuen suuremmasta riskistä. Myöskin ulkoistettu kirjanpito aiheuttaa kuluja. Toisin sanoen, kun yrityksen sijoitustoiminta on nimellistä, ei yhtiömuodolla ole merkitystä alkuvaiheessa. Yhtiö voisi vuokrata kuolinpesältä asunnot ja voisi harjoittaa siten elinkeinoa ja välttyä siirtoverojen aiheittamilta kustannuksilta. Jos kuolinpesän osakkaat ovat yhtämielisiä siitä, mitä pesän varallisuudella voidaan tehdä, voidaan osakeyhtiö perustaa heti, vaikkei yhtiön toiminta olisikaan vielä suurta, mutta toimintaa aiotaan kasvattaa. Seuraavat sijoitukset tehtäisiin yhtiön nimissä, mutta kuolinpesän omaisuutta voidaan käyttää vakuutena.

### 3.1.2 Kuolinpesän jakaminen

Kolmantena vaihtoehtona on, että kuolinpesän omaisuus jaetaan perintölain mukaisesti tasan kahden osakkaan kesken. Omaisuuden jaon jälkeen sijoitusportfoliota ei teoreettisesti enää ole. Sijoitusportfolio tuottaisi yhtiöön nyt jo nopeammin tuottoa, kuin yhden asunnon antama tuotto. Riskit myös tuplaantuisivat, kun osakas ottaa yksin vastuun veloista. Useamman asunnon sijoitusportfolio tuo salkulle suojaa, kun tyhjäkäyntien tuotot voidaan kattaa muiden sijoitusten tuotoilla. Tuotot eivät kuitenkaan enää puolittuisi.

### 3.1.3 Yhtymän tarjoamat mahdollisuudet

Vaikka verohallinto on lakkauttanut kiinteistöyhtymät, kuolinpesän nykyinen muoto muistuttaa kiinteistöyhtymää. Yhtymässä osakkaat vastaavat veloista henkilökohtaisesti, jolloin rahoitusriskit ovat silloin myös osakkaan vastuulla. Jokainen osakas ilmoittaa henkilökohtaisesti omassa veroilmoituksessaan osuutensa tuloista ja menoista. Kiinteistövero maksetaan jokaisen omistajan osuudesta. Kuolinpesän osakkaiden on juuri nyt parasta pitää kuolinpesä jakamattomana, kunnes yhtiömuodosta ollaan päätetty. Kun kuolinpesä ei ole vielä tehnyt uusia investointeja, eli hankkinut uusia asuinhuoneistoja niimiinsä, helpointa on hallita osakkaiden omaisuutta tällä tavalla. Vaivaa syntyy ainoastaan omien verotietojen täyttämisestä.

Vaikka toinen yhtiön jäsen perustaisikin osakeyhtiön kiinteistösijoitustoimintaa ajatellen, kuolinpesä voi vuokrata huoneiston yhtiölle tulonhankintaa varten. Tällöin vältytään edellä mainituilta omaisuuden siirtokuluilta eikä omaisuutta tarvitse jakaa. Tällä tavalla yhtiö maksaa kuolinpesän toiselle osakkaalle vuokraa huoneistosta, jota yhtiö käyttää tulonhankintaa varten. Vuokrahinta voi yritykselle olla eri kuin mitä normaalisti vuokralainen maksaisi huoneiston vuokrauksesta asumiskäyttöön. Yhtiö voi myös ostaa huoneiston lahjaluonteisesti toiselta osakkaalta alle markkinahinnan.

### 3.2 Esimerkki kuolinpesän kiinteistösijoitusten arvioiduista tuotoista

Esittelen seuraavassa esimerkin tuottolaskusta kahdelle erikokoiselle asunnolle. Tuoton laskemiseen on käytetty ROI:n kaavaa, joka on aikaisemmin kerrottu teoriaosuudessa.

1h				
	€		€	
Ostohinta	137698,43	vuokra/kk	600	
		vastike		
Velka	<u>11848,1</u>	yht.	<u>274</u>	
	125			
Omapääoma	850,30		326	
			<u>97,8</u>	vero 30%
		netto-		
		tuotto	228,2	
		tulot/vuosi	2738,4	
				%
		ROI		3,15
		CAP		
		RATE		7,60 %
3h				
Ostohinta	106876,75	vuokra/kk	720	
		vastike		
Velka	<u>11848,1</u>	yht.	<u>300</u>	
	95028,95		420	
			<u>126</u>	vero 30%
		netto-		
		tuotto	294	
		tulot/vuosi	3528	
				%
		ROI		3,142
		CAP		
		RATE		4,7

Asunnoista saatavien ROI:n perusteella, tuotto on kolmen prosentin luokkaa, kuten voidaan olettaa. Tuottoprosentti on välttävä, mutta tuottoa kuitenkin syntyy. Vaikka salkku ei tuota toistaiseksi kaikkein korkeinta potentiaalista tuotto prosenttia, on parempi, että sijoituksella on matala riski ja sijoitusta on helppo hallita.

### 3.3 Asuntojen vuokrauksen toimintasuunnitelma

Kun sijoitussalkkuun ollaan hankkimassa uutta sijoituskohdetta, tarkoitus on saada asunto vuokrattua mahdollisimman nopeasti. Silloin vältytään tyhjiltä kuukausilta, mikä olisikin asuntosijoitussalkun riskien hallintaa. Vuokraamattomilta kuukausilta kuluja tulee kokoajan omistajan vastikkeina. Vuokrauksessa voidaan toimia kahdella tavalla. Asunnon voi vuokra itse tai käyttää vuokranvälittäjää. Välittäjien palkkiot ovat markkinoilla samat; yhden kuukauden vuokra + ALV sekä isännöitsijäntodistuksen kulut. Vuokranantajan on pystyttävä osoittamaan oikeutensa vuokrata asunto. Isännöitsijäntodistuksella voidaan osoittaa asunnon omistussuhde ja se, että asunto ei ole kohdistumassa asumiseen vaikuttavia remonteja. Lisäksi isännöitsijäntodistukseen kuuluu energiatodistus, joka on lain mukaan ilmoitettava vuokralaiselle. Samalta kuukaudelta ei pidä unohtaa vastiketta, joka on maksettava. Se on tärkeää, jotta välittäjä onnistuisi löytämään uuden vuokralaisen ennen seuraavaa kuukauden vaihtumista. Etuna välitysliikkeen käytöstä on se, että välitysliike takaa vuokranmaksun ensimmäiseltä vuodelta, jos vuokralainen ei pystyisikään maksamaan vuokraa. Lisäksi välitysliikkeiltä saa juridista apua vuokraukseen liittyen ja vuokraussuhteen ajalle. He myös arvioivat vuokrahinnan, hoitavat asunnon näytön, sopimukset, tilaavat tarvittavat asiakirjat ja avainten luovutukset. Välityspalkkio on verotuksessa vähennyskelpoinen.

Toinen vaihtoehto on vuokrata asunto itse, joka nuoren yhtiön toiminnan kannalta onkin järkevää. Itsensä työllistymisen kannalta on pystyttävä tekemään työtä mahdollisimman paljon itse. Kuolinpesän toinen osakas on tehnyt vuokranvälitysalan työtehtäviä, jolloin kokemusta alan käytännöistä on. Lisäksi nykypäivänä tieto on helposti saavutettavissa, mutta mikäli osaaminen ei riittäisi, haettaisiin juridista apua ulkopuolelta. Riskienhallinnan kannalta se on myös vastuun siirtoa. Asunnon vuokrahinnan päättää loppupeleissä kysyntä. Tällöin apuna voidaan käyttää tilastoja ja verrata asuntoa vastaavan laisiin, joita on markkinoilla vuokrattavissa samaan aikaan. Vuokrareskontra voidaan myös ulkoistaa, mutta siitä seuraisi kuluja. Perintätoimistoa käytettäessä perintä aloitetaan välittömästi. Kun siirretään perintä heille vältytään itse luottotappiolta. Perintätoimistollekin täytyy tietysti maksaa palkkio, mutta sen kannattavuutta voi pohtia etukäteen.



### 3.4 Muita vaikuttavia tekijöitä sijoituspäätösten tekoon

Kiinteistön arvo voidaan arvioida samalla tavoin kuin mitä tahansa muuta investointia. Kiinteistön arvo mudostuu erilaisista kerroksista, jotka liittyvät kiinteistöön itseensä ja sitä ympäröivään alueeseen. Erilaisia arvoja muodostuu siitä, kuinka ”myyvä” kiinteistö on tai kuinka monipuolisesti se palvelee käyttäjänsä. Myös kiinteistön saavutettavuus on keskeinen arvonmuodostaja. Nämä näkökulmat tulee ottaa huomioon, kun mietitään seuraavan sijoituksen tekemistä ja siitä, millaiselle kohderyhmälle huoneistoa ajatellaan vuokrata. Toisena asiana ovat kiinteistön sisäiset tekijät, jotka muodostuvat yhtiön taloudellisesta tilanteesta ja siitä, millainen on sen tekninen kunto. Sijoittajan mielessä on tietenkin kysymys, kuinka paljon kiinteistö tuottaa. Tutkimalla näitä näkökulmia, voidaan ennustaa sijoituksen antamaa tuottoa.

Portfolioteorian mukaan asuntosalkkun tasapainoinen kokonaisuus luo suojan koko salkun tuotolle. Tällä hetkellä asuntoja on Turun rautatieaseman ja linja-autoaseman tuntumassa, sekä yliopiston ja tyksin kupeessa. Molempiin asuntoihin on hyvät kulkuyhteydet ja jatko yhteydet muualle. Lisäksi lähellä on jokin yleishyödyllinen paikka, kuten koulu tai sairaala, jotka sitovat ihmisiä lähistölle. Koska kuolinpesällä on nyt asuntoja Turussa, salkun sisällön hajauttamisen kannalta seuraava sijoitusasunto olla toisessa kaupungissa.

Mikroympäristöllä on merkitystä asunnon likviditeettiin. Asuinalueilla on erilaisia arvoja, jotka näkyvät asuntojen hinnoissa ja myyntiajoissa ja joka mittaavat myös alueen suosiota ostajien keskuudessa. Esimerkiksi Länsimetron laajeminen helpotti asuntojen saavutettavuutta. Niiden asuntojen hinnat, jotka sijaittivat 800m säteellä metroasemasta, nousivat neljän prosenttiyksikön verran.

Asuinalueita verrattaessa toisiinsa voidaan mitata esimerkiksi etäisyyttä ydinkeskustasta tai sen saavutettavuutta hyvillä kulkuyhteyksillä. Ydinkeskusta on vain yksi mittari monista. Mittarina voi olla myös jokin muu asia, joka yhdistää tai on hyödyllinen usealle alueella asuvalle. Näitä ovat mm. sairaalat, oppilaitokset tai kauppakeskukset. Muita ympäristötekijöitä ovat alueella vallitsevat rakennustyyli- ja iät. Arvonmuodostus kumuloi tuu useista edellämaituista osista, joiden lisäksi on huomioitava itse asunto, joka voi poiketa positiivisesti tai negatiivisesti muista. Asunnot kilpailevat keskenään alueen sisällä ja alueet kilpailevat toisiaan vastaan. Yhteistä niille kaikille on kuitenkin verotus. Kaupunki voi merkittävästi nostaa yksittäisen alueen arvoa parantamalla sen

infrastruktuuria. Kaupunki voi myös vapauttaa tai rajoittaa rakennusoikeuksia. Esimerkiksi sen, että vapautetaan lisää rakennusoikeutta keskustan alueelle, pitäisi lisätä tarjontaa ja laskea hintoja.

Jos päädyttäisiin ostamaan asunto Turusta keskustan alueelta, pitää huomioida alueen jakautuminen. Turulla on oikeastaan kaksi kekskustaa, läntinen- ja itäinenpuoli. Läntiseltä puolelta löytyvät päärautatieasema ja linja-autoasema. Useimmat liikkeet ovat keskittyneet kauppatorin tuntumaan. Liikenneyhteydet valtateille 8 ja 9 ovat helpommin saatavissa, kun keskustan läpi ei tarvitse ajaa. Turun keskustan jakaa Aurajoki. Merkittävin alue itäiseltä puolelta on ehdottomasti Kupittaa, joka on kasvanut vauhdikkaasti viimeisten vuosien aikana. Itäisellä puolella keskeisiä ovat T&K eli korkeakoulut ja muut ensimmäisen ja toisen asteen koulut. Kupittaaan alueelle on tullut monia toimistorakennuksia ja yksityisiä sairaaloita. Kupittaaalla on myös rautatieasema, johon Helsinginjuna pysähtyy. Alueen vahvuutta ovat myös mahdollisuudet monipuoliseen liikunnanharrastamiseen. K-citymarket Kupittaa on keskusta-alueen suurin päivittäistavarakauppa. Edellä mainituilla on suuri vaikutus myös työllistymiseen, joka on sidoksissa asumiseen. Kysymys kuuluukin, miten itäistä keskustaa voidaan yhdistää tulevaisuudessa. Alue on nopeasti kehittynyt laajalle alueelle, mutta sen sisäinen poikittainen julkinen liikenne on heikkoa. Voitaisiinkohan alueen sisällä vielä nähdä hintakehitystä, jos alueen sisäistä liikennettä parannettaisiin. Näinhän kävi Espoossa, kun Länsimetro laajeni pidemmälle.

Kiinteistösijoitussalkun asuntoja voidaan joutua myymään. Isot taloyhtiön remontit, kuten linjasaneeraukset, voivat katkaista vuokratuoton ja korotettu yhtiövastike syö isomman osan vuokratuotoista. Mikäli asunto ei ole asuinkelvollinen remontin aikana, asunnosta ei voida periä ollenkaan vuokraa, vaikka asuntoon olisi sillä hetkellä voimassa oleva vuokrasopimus. Myös yhtiössä tehtävät remontit alentavat vuokraa joitakin prosentteja, vaikkeivat ne suoranaisesti vaikuta asumiseen huoneistossa. Asuntoa myytäessä tavallisesti käytetään kiinteistönvälittäjää. Riippuen välitystoimistosta tai pankista, jota käytetään asunnon välitykseen, välityspalkkiot vaihtelevat muutamia prosentteja. Välityspalkkio voi kuitenkin olla suuruudeltaan yhtä suuri kuin yhden vuoden kokonaisvuokratuotto.

Verotettavia pääomatuloja tämän tutkimuksen kuolinpesälle ovat vuokratuotot. Jos asunnot myytäisiin, maksettaisiin veroa myös luovutusvoitoista. Asuntoja ei olla lähitulevaisuudessa myymässä. Suuret remontit hidastavat tuottopotin kasvua. Sitä varten asunnon osto pitää suunnitella tarkoin. Huolimaton ostopäätös aiheuttaa myös kuluja. Kuluja kertyy myös verojen muodossa. Asunto ei tulisi omaan käyttöön, joten myytäessä asuntoa verottaja perisi luovutusvoiton.

Suhdannekello toimii yhtenä hyvänä apuvälineenä kiinteistösijoittamisessa. Kun talous on kiihtyvässä kasvussa, on asuntojen vuokrahinnoissa oletettavaa muutosta nousuun. Nousukautena ei ole kannattavinta ostaa asuntoa, vaan silloin, kun kysyntä hiljenee ja tarjontaa on enemmän kuin ostajia. Tällöin markkinahinnat laskevat ja sijoittaja saa ostohetken arvonnousun sijoitukselleen, kun uusi nousukausi nostaa markkinoiden hintoja. Tätä varten on onneksi tilastoja, joita seuraamalla ja vertailemalla, voidaan etsiä paras aika itselle myydä tai ostaa asunto. Tuntemalla markkinoiden hintakehitys, voidaan ennustaa tulevaisuutta. Sijoittajan tehtävänä on ostaa, pitää ja vuokrata asuntoja, jolloin salkussa pidetään sijoituksia suhdanteista toiseen. Koska kiinteistösijoittamisen tuotto tulee vuokran maksuina eli ”osinkoina”, on siis järkevää pitää asuntoa mahdollisimman pitkän ajan itsellään ja vuokralaiset maksavat asunnon.

Koronaviruksen vaikutuksesta asuntomarkkinoihin ei vielä tiedetä. Jos ihmisten tulojen saanti katkeaa esimerkiksi lomautusten takia, voidaan olettaa haasteita vuokralaisen maksukyvyssä. Kevään 2020 epävarma aika on huomioitu taloyhtiöissä, joissa kuolinpesällä on sijoitusasuntoja. Taloyhtiön hallituksella on valtuus kerätä yhtä kuukautta vastaavaa määrää ylimääräistä vastiketta, mikäli taloyhtiön talous sitä vaatii. Yhtiön talous on riippuvainen kaikkien osakkeiden omistajien kyvystä maksaa vastikkeita.

Asuntomarkkinat saattavat kärsiä koronaviruksesta, jos epidemian ajasta tulee pitkä. Epävarmoina aikoina henkilökohtaista taloutta joudutaan yleensä kiristämään ja asumisen kustannuksia pyritään entisestään supistamaan. Asuntoa vaihtaessa haetaan pienempää ja edullisempaa vaihtoehtoa nykyisestä. Koronaviruksesta johtuen voidaan ajatella asuntojen hintojen laskevan ja myyntiaikojen pidentyvän. Tilannetta ei helpota se, että kiinteistösijoittaminen on entuudestaan tunnettu epälikvidinä sijoitusvaihtoehtona.

Kuluvan kevään aikana liikkumista on pyritty vähentämään, jolloin oman lähialueen palveluiden tarjonta ja ympäristön viihtyvyys korostuivat. Vapaa-ajan viettoon suunnattujen paikkojen ja palveluiden sulkeudutta ihmiset siirtyivät esimerkiksi liikkumaan ulos luontoon, puistoihin ja pururadoille.

Etätöiden yhdistäminen asumiseen on varmasti tuonut omanlaisensa haasteen kun työskentelytilan on pitänyt löytyä kodin sisältä ja saman katon alla on voinut olla useampi etätyöläinen sekä koulu- tai tarhaikäinen.

## 4 JOHTOPÄÄTÖS

Toimintasuunnitelma tähtäsi siihen, että kuolinpesä löytää taloudellisesti kannattavimman tavan jatkaa kiinteistösijoitustoimintaa. Tutkimusten perusteella paras vaihtoehto on olla jakamatta kuolinpesää ja osakeyhtiön perustaminen on tämän tutkimuksen kannalta taloudellisesti kannattavin vaihtoehto.

Tämä tutkielma on keskittynyt ainoastaan siihen, miten varallisuutta voidaan kasvattaa, joten esitetyn tutkimusongelman vastukseksi muodostui rajausten perusteella osakeyhtiön perustaminen. Juridisen suojan sekä veruksellisten etujen lisäksi liiketoiminnan aloittaminen, ja tulevaisuudessa jatkaminen, mahdollistavat varallisuuden kasvattamisen. Osakeyhtiön tärkein tehtävä on muodostaa voittoa, joka opinnäytetyön otisikon mukaisesti on varallisuuden kasvattamista. Tätä tavoiteltaessa, liiketoiminta on ensinnäkin aloitettava, eli yhtiö pitää perustaa ja sen tuleva kehittäminen vaatii vielä lisätutkimusta, jotta varallisuutta voidaan kasvattaa.

Lisäksi raja-  
us kohdentui kiinteistösijoittamiseen, sillä nykyinen varallisuus on jo sidottu kahteen asuinhuoneistoon. Yhtiön aloittaessa toimintaa käytettäisiin nykyisiä kuolinpesän sijoitusasuntoja yhtiön vakuutena. Asuinhuoneistoja käytetään yhtiön tulonhankintaan ja niitä jatkossa vuokrattaisiin asuinkäyttöön.

Tämän opinnäytetyön tutkimuksen perusteella pystyttiin myös toteamaan, että osakeyhtiön perustaminen on kuitenkin kannattavinta vasta, kun kiinteistösijoitussalkun nettovarallisuus on vähintään muutaman miljoonan euron arvoinen. Kiinteistösijoittamista harjoittava yritys kannattaa tehdä silloin, kun yhtiön toiminta on keskittynyt puhtaasti sijoittamiseen, jolloin osinkoa ei jaeta osakkaille, vaan kerätyt varallisuudet jätetään yhtiön toiminnan kehitystä varten. Silloin osakkaiden toimeentulon on tultava alkuun muualta kuin yhtiöstä. Osakeyhtiön kautta sijoittaminen tuo verotuksellisen edun, sillä osakeyhtiön tuloveroprosentti on 20, kun verrattain luonnollisen henkilön pääomatulovero on 30 000 euroon asti 30 % ja ylimenevästä osasta vielä 34 % veronalaista tuloa. Kuitenkin on huomioitava, että 30 000 euron voittoon osakasta kohden kiinteistösijoittamisella on vielä pitkän matkan päässä.

Tutkimuksen päättyessä voidaan todeta, kuinka monimutkaista kuolinpesän talouden hoito onkaan, kun pohditaan taloudellisesti ja juridisesti kannattavia vaihtoehtoja. Opinnäytetyön tekeminen on saanut tekijän ajattelemaan asiaa mielenkiintoisena

kokonaisuutena. Tutkimuksen päätavoite oli löytää kuolinpesälle ensiasteen toimintasuunnitelma, joka onnistuttiin luomaan. Toistaiseksi vielä ei ole tehty aloitetta yhtiön perustamiseen, mutta sen perustamista varten on nyt tehty kattava tutkimus.

Oma kiinnostus kiinteisösijoittamiseen on oikeasti herännyt opinnäytetyötä tehtäessä. Jotta tulevaisuudessa voidaan pärjätä yrittäjänä kiinteisösijoittajana, tarvitaan aktiivista otetta yrittäjyyteen ja seurata alalla jo toimivia tekijöitä. Alan muuttuvia trendejä pitää seurata ja on hankittava lisäkoulutusta voidakseni tavoitella toimivaa sijoittajaprofiilia. Toisaalta nuorena henkilönä ei ole kovin suuria mahdollisuuksia tehdä epäonnistuneita sijoituksia, joten ennen niiden toimeenpanemista kannattaa sijoitusten tekemistä harkita maltilla.

## Lähteet

Alhola, Kari - Lauslahti, Sanna: Laskentatoimi ja kannattavuuden hallinta. WSOY, 2003

Alma Talent, Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROCE). Viitattu 11.5.2020. <https://www.almatalent.fi/tietopalvelut/tunnuslukuopas/kannattavuus/sijoitetun-paaoman-tuotto-prosentti-roi>.

Veronmaksajat.fi, Arvonlisävero eli alv 2019. Viitattu 3.5.2020. <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Kulutusverot/Arvonlisavero/#9d65cdab>.

Bisnes.fi, Osakeyhtiön perustaminen. Viitattu 12.5.2020. <https://bisnes.fi/osakeyhtion-perustaminen/>.

Corporatefinanceinstitute.com 2020, What is Capitalization Rate (Cap Rate)? Viitattu 3.5.2020. <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/valuation/capitalization-cap-rate/>.

Elo Henri. Löydä helmet - vältä kuplat! : Osa 2, Tuoton arvoitus ratkeaa 2015. Sarimedia

Finlex.fi, Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624. Viitattu 12.5.2020. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624#O1L2>.

Harry M. Markowitz. Viitattu 22.5.2020 <http://hmarkowitz.com/>.

Kiinteistömaailma 2017, Asuntojen hinnat- nämä kolme seikkaa vaikuttavat eniten. Viitattu 7.5.2020. <https://www.kiinteistomaailma.fi/pohtimassa/asuntojen-hinnat-n%C3%A4m%C3%A4-kolme-seikkaa-vaikuttavat-eniten>.

Legacy.com, Jerry McCarthy. Viitattu 22.5.2020. <https://www.legacy.com/obituaries/ljsj/obituary.aspx?pid=177015687>.

Oxfordreference.com, E Jerome McCarthy. Viitattu 22.5.2020. <https://www.oxfordreference.com/view/10.1093/oi/authority.20110803100143321>.

Professional academy, Marketing theories, The marketing Mix – From 4 ps to 7 ps. Viitattu 3.5.2020. <https://www.professionalacademy.com/blogs-and-advice/marketing-theories---the-marketing-mix---from-4-p-s-to-7-p-s>.

Purely Branded 2020, The four ps of marketing, Viitattu 3.5.2020. <https://www.purelybranded.com/insights/the-four-ps-of-marketing/>.

Rakennuslehti 2018, Länsimetro hilasi asuntojen hintoja merkittävästi ylös - Markkinoilla pöhinää jo vuosia. Viitattu 3.5.2020. <https://www.rakennuslehti.fi/2018/01/lansimetro-on-nostanut-asuntohintoja-asemien-lahella-lisavipinaa-markkinoihin-jo-vuosia/>.

Salkunrakentaja, Miksi puhut jatkuvasti positiivisen kassavirran merkityksestä? Viitattu 8.5.2020. [https://www.youtube.com/watch?v=Bs4NpF1xqto&feature=emb\\_rel\\_end](https://www.youtube.com/watch?v=Bs4NpF1xqto&feature=emb_rel_end).

Salkunrakentaja.fi 2019, mistä sijoitusasunnon arvonnousu syntyy? Viitattu 8.5.2020. <https://www.salkunrakentaja.fi/2019/05/sijoitusasunto-arvonnousu/>.

Sijoitusasunnot.com 2018, Velkavivun käyttäminen asuntosijoittamisessa. Viitattu 7.5.2020. <https://sijoitusasunnot.com/velkavivun-kaytto-asuntosijoittamisessa/>.

Suomi.fi 2019, Kuolinpesän hallinnointi. Viitattu 19.5.2020. <https://www.suomi.fi/kansalaiselle/parisuhde-ja-perhe/laheisen-kuolema/opas/perunkirjoitus-ja-perinto/kuolinpesan-hallinnointi>.

Tapio Nevala, Marianne Palo, Mauri Sirén, Sakari Haulos. Kiinteistövälittäjän käsikirja. Suomen kiinteistövälittäjäliitto 2013

Vero.fi 2020, Lahjaverolaskuri - Arvioi lahjaveron määrä. Viitattu 12.5.2020. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/lahja/lahjaverolaskuri/#lahjaverotaulukot>.

Vero.fi 2016, Korkojen vähentäminen henkilöverotuksessa. Viitattu 8.5.2020. [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49021/korkojen\\_vahentaminen\\_henkiloverotukses4/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49021/korkojen_vahentaminen_henkiloverotukses4/).

Vero.fi 2020, Elinkeinotoiminnan tulos ja sen jakaminen ansiotuloksi ja oääomatuloksi – liikkeen ja ammatinharjoittaja. Viitattu 3.5.2020. <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/ilmoittaminen-ja-maksaminen/veroilmoitus/liikkeen-tai-ammatinharjoittaja/netto-varallisuus/>.

Vero.fi 2020, Kiinteistöyhtymä. Viitattu 19.5.2020. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/omistus-ja-hallinta/kiinteistoyhtym/>.

Veronmaksajat.fi 2018, Onko asunnon välityspalkkio vähennyskelpoinen vuokratulosta? Viitattu 3.5.2020. <https://www.veronmaksajat.fi/ajankohtaista/Ajankohtaista/Verojuristi-vastaa/onko-asunnon-valityspalkkio-vahennyskelpoinen-vuokratulosta/#9d65cdab>.

Veronmaksajat 2020. Viitattu 3.5.2020. Osinkojen verotus pörssiyhtiöstä ja listaamattomasta yhtiöstä. <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Osinkojen-verotus/#9d65cdab>.

Yritä.fi 2020. Viitattu 12.5.202. Osakeyhtiö lyhyesti. <https://xn--yrit-ooa.fi/osakeyhtio>.

KTI Kiinteistötalouden instituutti 2020. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. Viitattu 12.6.2020 <https://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteist%C3%B6talouden-ja-kiinteist%C3%B6johtamisen-keskeiset-k%C3%A4sitteet.pdf>.



## Esimerkki 1

SEIJA SIJOITTAJA OY	
Asuntojen markkinahinta	500 000€
Velka	- 250 000€
<b>Nettovarallisuus</b>	<b>250 000€</b>
(=osakkeiden matemaattinen arvo)	
Vuokratuotot	30 000€
Korkokulut (3%)	- 7 500€
Muut kulut	- 2 500€
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>20 000€</b>
Yhteisövero (20%)	- 4 000€
<b>Nettotulos</b>	<b>16 000€</b>

### SEIJA SIJOITTAJA OY JAKAA OSINKOJA

8% nettovarallisuudesta voi jakaa siten, että 25% on veronalaista

$$8\% \cdot 250\,000\text{€} = 20\,000\text{€}$$

Koko nettotulos 16 000€ maksetaan osinkoina

$$\text{Vero} = 25\% \cdot 30\% (\text{pääomatulovero}) \cdot 16\,000\text{€} = 1\,200\text{€}$$

$$\text{Netto Seijalle } 16\,000\text{€} - 1\,200\text{€} = 14\,800\text{€}$$

Henkilöomistuksessa vero olisi ollut  $20\,000\text{€} \cdot 30\% = 6\,000\text{€}$

$$\text{Tulos } 20\,000\text{€} - 6\,000\text{€} = 14\,000\text{€}$$



**OY:N KAUTTA OMISTAMISESSA PIENI TALOUDELLINEN HYÖTY**

## Esimerkki 2

VEIKKO VELKASIJOTTAJA OY	
Asuntojen markkinahinta	300 000€
Velka	- 210 000€
<b>Nettovarallisuus</b>	<b>90 000€</b>
(=osakkeiden matemaattinen arvo)	
Vuokratuotot	18 000€
Korkokulut (2%)	- 4 200€
Muut kulut	- €
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>13 800€</b>
Yhteisövero (20%)	- 2 760€
<b>Nettotulos</b>	<b>11 040€</b>

### VEIKKO VELKASIJOTTAJA OY JAKAA OSINKOJA

8% nettovarallisuudesta voi jakaa siten, että 25% on veronalaista

$$8\% \cdot 90\,000\text{€} = 7\,200\text{€}$$

Koko nettotulos 11 400€ maksetaan osinkoina

Huom! Osinkojen määrä ylittää 8% nettovarallisuudesta, jolloin ylimenevästä osuudesta 75% on ansiotulua

$$\text{Vero 1)} = 25\% \cdot 30\% (\text{pääomatulovero}) \cdot 7\,200\text{€} = 540\text{€}$$

$$\text{Vero 2)} = \text{ylimenevä osuus } 3\,840\text{€} \cdot 35\% (\text{ansiotulovero}) = 1\,344\text{€}$$

$$\text{Netto Veikolle } 11\,040\text{€} - 540\text{€} - 1\,344\text{€} = 9\,156\text{€}$$

Henkilöomistuksessa vero olisi ollut  $13\,800\text{€} \cdot 30\% = 4\,140\text{€}$

$$\text{Tulos } 13\,800\text{€} - 4\,140\text{€} = 9\,660\text{€}$$



**OY:N KAUTTA OMISTAMISESSA EI TALOUDELLISTA HYÖTYÄ**

Kuva 1 Sijoitusasunnon verotus – Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta (Sijoitusovi.com, 2015)

## Esimerkki 3

HEIKKI HUIPPUSIJOITTAJA OY		HEIKKI HUIPPUSIJOITTAJA OY JAKAA OSINKOJA	
Asuntojen markkinahinta	3 000 000€	8% nettovarallisuudesta voi jakaa siten, että 25% on veronalaista	
Velka	- 1 000 000€	8% * 2 000 000€ = 160 000€	
Nettovarallisuus	2 000 000€	Koko nettotulos 112 000€ maksetaan osinkoina	
(=osakkeiden matemaattinen arvo)		Vero = 25% * 30% (pääomatulovero) * 112 000€ = 8 400€	
		<b>Netto Heikille 112 000€ - 8 400€ = 103 600€</b>	
Vuokratuotot	180 000€	Henkilöomistuksessa vero olisi ollut 30 000€ asti 30%:	
Korkokulut (2%)	- 20 000€	30 000€ * 30% = 9 000€	
Muut kulut	- 20 000€	Ylimenevältä osuudelta 34%:	
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>140 000€</b>	110 000€ * 34% = 37 400€	
		<b>Tulos 140 000€ - 9 000€ - 37 400€ = 93 600€</b>	
		↓	
Yhteisövero (20%)	- 28 000€	<b>OY:N KAUTTA OMISTAMISESSA 10 000€ TALOUDELLINEN HYÖTY</b>	
<b>Nettotulos</b>	<b>112 000€</b>		

Kuva 2 Sijoitusasunnon verotus – Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta (Sijoitusovi.com, 2015)