

# **Kiinteistösijoittamisen kannattavuus Ylä-Savossa**

Tarja Saastamoinen

Opinnäytetyö  
Tammikuu 2021  
Kaupan, hallinnon ja oikeustieteiden ala  
Tradenomi (amk), liiketalouden koulutusohjelma

Tekijä(t) Saastamoinen, Tarja	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Tammikuu 2021
	Sivumäärä 33	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi <b>Kiinteistösijoittamisen kannattavuus Ylä-Savossa</b>		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
Työn ohjaaja(t) Ari Karsikas		
Toimeksiantaja(t) Juha Saastamoinen		
Tiivistelmä <p>Asunto- ja kiinteistösijoittaminen ja jakamistalous ovat kasvavia trendejä. Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, kannattaako Ylä-Savon alueella kiinteistösijoitustoimintaa yksityishenkilönä harjoittavan henkilön perustaa osakeyhtiö kiinteistöjensä hallinnoimiseksi.</p> <p>Perustettavalle yritykselle laadittiin kannattavuuslaskelma. Lisäksi aihetta selvitettiin eri lähteiden, kuten viranomaishaastattelujen, kirjallisuuden, julkisten asiakirjojen, säädösten ja tilastojen avulla.</p> <p>Selvityksen ja laskelman perusteella yhtiön perustaminen ei ole liiketaloudellisesti kannattavaa. Kiinteistösijoitustoiminta kannattaa yhtiöittä vasta, kun toiminta on laajamittaista ja ammattimaista. Laajamittaisuuden ja ammattimaisuuden rajana voidaan karkeasti ottaen pitää 0,5 miljoonan euron pääomavarallisuutta ja kohtuullisen kuukausipalkan nostamista yhtiöstä. Laajamittainen toiminta on pääasiassa mahdollista vain kasvukeskuksissa.</p> <p>Toimeksiantajan harjoittama asunnonvuokraustoiminta on laskelman mukaan liiketaloudellisesti kannattavaa, mutta mökinvuokraustoiminta tappiollista. Kiinteistösijoittamista ja -vuokrausta voidaankin pitää enemmän omaisuudenhoitamisena kuin elinkeinotoimintana.</p> <p>Kyseessä on tapaustutkimus, jonka tulokset eivät sellaisenaan ole yleistettävissä. Tulokset antavat kuitenkin suuntaa myös muille alueen kiinteistösijoittajille.</p>		
Avainsanat (asiasanat) Asuntosijoittaminen, kannattavuus, kiinteistösijoittaminen, vuokra-asunnot, yrityksen perustaminen		
Muut tiedot (Salassa pidettävät liitteet) Liite 1 on salassa pidettävä, ja se on poistettu julkisesta työstä. Salassapidon perusteena on viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n kohta 17: yrityksen liike- tai ammattisalaisuus. Salassapitoaika on kymmenen (10) vuotta. Salassapito päättyy 13.1.2031.		

Author(s) Saastamoinen, Tarja	Type of publication Bachelor's thesis	Date January 2021 Language of publication: Finnish
	Number of pages 33	Permission for web publication: x
Title of publication <b>Profitability of real estate investment in Ylä-Savo</b>		
Degree programme Degree programme in Business Administration		
Supervisor(s) Karsikas, Ari		
Assigned by Saastamoinen, Juha		
Abstract  <p>Housing and real estate investment and the sharing economy are growing trends. The purpose of the thesis was to find out whether it is profitable for a person engaged in real estate investment activities in Ylä-Savo region to establish a limited company to manage his real estate.</p> <p>A profitability calculation was prepared for the company to be established. In addition, the topic was clarified through various sources, such as authority interviews, literature, public documents, regulations, and statistics.</p> <p>Based on the study and calculation, the establishment of the company is not commercially profitable. Real estate investment operations should only be incorporated when the operations are large-scale and professional. Roughly speaking, the limit of large-scale and professionalism can be considered as a capital asset of EUR 0.5 million and a reasonable monthly salary from the company. Large-scale operation is mainly possible only in growth centers.</p> <p>According to the calculation, the apartment rental business carried out by the client is commercially profitable, but the cottage rental business is unprofitable. Real estate investment and rental business can therefore be considered more as asset management than as a business activity.</p> <p>The nature of this study is a case study. Therefore, the results cannot be generalized. However, the results also provide direction for other real estate investors in the region.</p>		
Keywords/tags (subjects) Apartment investment, company establishment, profitability, real estate investment, rental dwellings		
Miscellaneous (Confidential information) Annex 1 is confidential and has been removed from public version. The basis for secrecy is section 24 (17) of the Act on the Disclosure of the Activities of Public Authorities (621/1999): a company's business or professional secret. The confidentiality ends on 13th January 2031.		

## Sisältö

<b>1</b>	<b>Johdanto .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Tutkimusasetelma .....</b>	<b>3</b>
2.1	Tutkimusongelma ja -kysymykset .....	4
2.2	Tutkimusmenetelmät ja -aineistot .....	4
2.3	Luotettavuus.....	5
2.4	Toimeksiantaja ja toimintaympäristö.....	6
<b>3</b>	<b>Kiinteistösijoittaminen .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Kiinteistönvuokraukseen liittyvä verotus .....</b>	<b>9</b>
4.1	Yksityishenkilön verotus.....	9
4.2	Osakeyhtiön verotus .....	10
4.3	Yksityishenkilön ja osakeyhtiön verotuksen vertailua .....	13
<b>5</b>	<b>Kannattavuuden laskeminen .....</b>	<b>13</b>
5.1	Kustannus–hyöty-analyysi.....	14
5.2	Investointilaskenta .....	14
<b>6</b>	<b>Osakeyhtiön perustaminen.....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Kiinteistöjen vuokraaminen Ylä-Savossa .....</b>	<b>17</b>
7.1	Asuinhuoneistojen vuokraus lisäalassa .....	17
7.2	Lomamökkien vuokraus Kiuruvedellä .....	18
<b>8</b>	<b>Perustettavan kiinteistösijoitusyhtiön kannattavuus.....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Päätäntö .....</b>	<b>22</b>
	<b>Lähteet .....</b>	<b>24</b>
	<b>Liitteet.....</b>	<b>33</b>

**Kuviot**

Kuvio 1. Yksiöiden ja kaksioiden keskineliövuokrat lisäalassa .....	18
Kuvio 2. Matkailun avainluvut Pohjois-Savossa 2013–2015 .....	19
Kuvio 3. Matkailuyöpymiset Pohjois-Savossa 2019–2020 .....	19
Kuvio 4. Kuukausittaisten toimintakustannusten jakautuminen vuosina 2021– 2023 .....	21
Kuvio 5. Myyntiennuste kriittisen pisteen myynnistä vuosina 2021–2023.....	22

## 1 Johdanto

Kiinteistösijoittaminen on kasvava sijoitusmuoto. *Nordea Kiinnitysluottopankin* toimitusjohtajan Jussi Pajalan (2020) mukaan asuntosijoittaminen oli voimakkaassa kasvussa vuoden 2020 ensimmäisellä kvartaalilla ja kasvu jatkui koronatilanteesta huolimatta. Asuntosijoittajien määrä on viisinkertaistunut viimeisen neljän vuoden aikana. Sijoitusmuodon houkuttelevuutta lisäävät tasainen vuokratuotto ja ennakoitavat hoitomenot. (Pajala 2020.)

Asuntosijoittamisen lisäksi kiinteistösijoittamiseen voi kuulua esimerkiksi vuokrattavia mökkejä. Työ- ja elinkeinoministeriön matkailun toimialaraportin mukaan matkailuala kasvoi neljä vuotta peräkkäin vuoden 2019 ollessa huippuvuosi, jolloin majoitusliikkeissä kirjattiin yli 23 miljoonaa yöpymistä. Vuonna 2020 matkailualan romahdutti luonnollisesti koronaviruspandemia, ja matkailijoiden kulutus supistuu arvion mukaan Suomessa 60–70 %. Elpymisen epidemiaa edeltävälle tasolle arvioidaan kestävän ainakin vuoteen 2022, mutta matkailijoiden kulutuskäyttäytymiseen odotetaan jäävän pitkäaikaisia muutoksia. Kuitenkin kotimaan matkailun Suomessa odotetaan jopa kasvavan jo vuonna 2020. (Kyyrä 2020; Marski 2020.)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on arvioida perustettavan kiinteistösijoitusyhtiön kannattavuutta Ylä-Savon alueella, Iisalmissa ja Kiuruvedellä. Toimeksiantajani on kiinteistöjä omistava ja niiden vuokraustoimintaa harjoittava yksityishenkilö, joka on kiinnostunut toiminnan yhtiöittämisestä.

## 2 Tutkimusasetelma

Tämä opinnäytetyö on luonteeltaan kvalitatiivinen. Kvalitatiivinen tutkimusote soveltuu käytettäväksi silloin, kun ollaan kiinnostuneita tapahtumien yksityiskohtaisista rakenteista, yksittäisten toimijoiden merkitysrakenteista, halutaan

tutkia luonnollisia tilanteita tai halutaan saada tietoa sellaisista syy-seuraussuhteista, joita ei voida tutkia kokeen avulla. Keskeiset tutkimusmenetelmät laadullisessa tutkimuksessa ovat havainnointi, tekstianalyysi, haastattelu ja litterointi. (Metsämuuronen 2011, 220.)

## 2.1 Tutkimusongelma ja -kysymykset

Tämän opinnäytetyön tutkimusongelma on selvittää osakeyhtiön perustamisen etuja ja haittoja toimeksiantajan kiinteistösijoitustoiminnan jatkamiseksi.

Ratkaisua etsitään seuraavien tutkimuskysymysten avulla:

- onko yhtiön perustaminen liiketaloudellisesti kannattavaa,
- mitä ovat yhtiön perustamisen edut tilanteessa ja
- mitkä seikat puoltavat toiminnan jatkamista yksityishenkilönä?

Tutkimus antaa tietoa vuokraustoiminnan kannattavuudesta Ylä-Savon alueella, jolloin myös muut kiinteistösijoittajat voivat hyödyntää sitä toimissaan.

## 2.2 Tutkimusmenetelmät ja -aineistot

Tämä opinnäytetyö lähestyy luonteeltaan tapaustutkimusta. Siinä tutkitaan nykyistä tapahtuvaa tai toimivaa ihmistä monin tavoin hankittua tietoa käyttäen. Pyrkimyksenä on ilmiön syvälinen ymmärrys, ja monipuoliseen tiedonhankintaan voi kuulua myös tilastollisia aineistoja. Lähes kaiken kvalitatiivisen tutkimuksen voidaan sanoa olevan tapaustutkimusta. (Metsämuuronen 2011, 222, 224.) Kyseessä on yksittäistapaus, koska tarkoituksena on tuottaa ymmärrystä toimeksiantajan tilanteeseen ja vastauksia toiminnan kannattavuuteen. Aineistoina käytettiin haastatteluja ja julkisia tilastoja ja tietoja. Kannattavuuslaskelman teossa käytettiin apuna *Yritystulkki*-palvelua (Taloussuunnitelmat N.d.). Haastattelut tapahtuivat puhelimesta etukäteen varattuina aikoina. Ne olivat avoimia, ja niiden aikana tehtiin muistiinpanoja. Niitä ei äänitetty.

## 2.3 Luotettavuus

Laadullisen tutkimuksen luotettavuutta arvioidaan Juutin ja Puusan (2020) mukaan uskottavuuden, luotettavuuden ja eettisyyden näkökulmista. Uskottavuudella tarkoitetaan sitä, missä määrin tutkimukset tulokset hyväksytään tosiksi ja aineiston keräämisen ja analysoinnin huolellisuuteen luotetaan. Raportin on kuvattava ilmiötä siten, että lukijat voivat olla vakuuttuneita siitä, että esitetyt asiat ovat tapahtuneet ja kuvaus on asianmukaista. Luotettavuuden käsitteellä sen sijaan viitataan tutkijan uskottavuuteen ja ammattitaitoon. Tutkimuksen kulku on kuvattava rehellisesti sellaisena kuin se on toteutunut. Kolmannella käsitteellä eettisyys tarkoitetaan sitä, että tutkija on noudattanut eettisiä periaatteita koko tutkimusprosessin ajan. Lisäksi tutkimuksen täytyy pyrkiä saamaa aikaan hyvää kohteilleen tai muille sidosryhmille. Luotettavuutta on siis arvioitava koko tutkimusprosessin ajan. (Juuti & Puusa 2020.)

Tuomi ja Sarajärvi (2018) esittelevät suomalaisista lähteistä löydettävissä olevat neljä kriteeriä: uskottavuus, siirrettävyys, riippuvuus ja varmistettavuus. Nämä käsitteet poikkeavat hiukan Juutin ja Puusan (2020) vastaavista. Uskottavuus määritellään tutkimuksen osallistuneiden riittäväksi kuvaukseksi ja kerätyn aineiston totuudenmukaisuudeksi, luotettavuudeksi, joka koostuu totuudellisuudesta, sovellettavuudesta, pysyvyydestä ja neutraalisuudesta tai siksi, vastaavatko tutkijan käsitykset tutkittavien käsityksiä. Tämä menee osittain päällekkäin myös Puusan ja Julkusen (2020) kokonaisarvioinnin käsitteen kanssa, jossa on kysymys "käytetyn aineiston ja siitä tehtyjen havaintojen ja tulkintojen perusteellisesta kuvaamisesta sekä esitettyjen tulkintojen ja johtopäätösten istuvuudesta tähän kuvaukseen". Kysymys on siis tulosten ja kokonaisuuden uskottavuudesta. Tutkijan tekemien käsitteellistysten tulee vastata tutkittavien tulkintoja.

Tulosten siirrettävyydellä tarkoitetaan sitä, että tulokset voidaan siirtää toiseen kontekstiin tietyin ehdoin, vaikka yleistyksiset eivät ole mahdollisia. Tutkimuksen riippuvuus tarkoittaa joko ulkopuolisen henkilön tarkastusta, ulkoisten ja sisäisten vaihtelua aiheuttavien tekijöiden huomioon ottamista tai tutkimuksen toteuttamista yleisesti ohjaavien periaattein. Varmistettavuudella tarkoitetaan ulkopuolisen henkilön arvioita. (Tuomi & Sarajärvi 2018.)



Luotettavuuden arvioinnissa olennaista on pohtia valittujen metodien soveltuvuutta. Kun menetelmänä käytetään haastattelua, lisää haastatteluprosessin kuvaus tutkimuksen luotettavuutta. Luotettavuutta voidaan lisätä monimenetelmällisyydellä eli triangulaatiolla, jonka alatyypeissä, aineisto- ja menetelmätriangulaatioissa, tutkimuksessa käytetään useita eri aineistolähteitä ja useita tiedonhankintamenetelmiä. (Aaltio & Puusa 2020.)

Eettisyyden arviointiin kuuluu haastateltavien etukäteisinformaatio, henkilötietojen käsittely ja mahdollinen anonyymiys ja osallistumisen vapaaehtoisuus. Lisäksi voi olla tarpeen huomioida tutkimusluvut, nauhoittaminen ja aineiston uudelleen käyttämiseen liittyvät luvat. (Puusa & Julkunen 2020.)

Tässä opinnäytetyössä toteutuvat kaikki kolme Juutin ja Puusan (2020) esittämää luotettavuuden arvioinnin osa-aluetta. Aineisto ja prosessi sekä siitä tehdyt tulkinnat on kuvattu asianmukaisesti. Tarkoituksena on tuottaa hyvää eli tietoa toimeksiantajalle. Lisäksi triangulaatio toteutuu sekä aineistojen että menetelmien osalta. Prosessi on myös toteutettu eettisesti, haastateltavia on informoitu riittävästi, ja osallistuminen on ollut vapaaehtoista, vaikka viranomaisen ei lähtökohtaisesti voikaan kieltäytyä tiedonannosta (Hallintolaki 6.6.2003/434; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 21.5.1999/621). Myös Tuomen ja Sarajärven (2018) esittelemät neljä kriteeriä täyttyvät: Siirrettävyyden vaatimus toteutuu, vaikka yleistyksien tekeminen ei ole mahdollista, mutta tulokset antavat suuntaviivoja kaikille alueen kiinteistösijoittajille. Ulkopuoliset henkilöt eli ohjaaja, toimeksiantaja ja toinen tarkastaja arvioivat raporttia ja prosessia. Lisäksi vaihtelua aiheuttavat seikat on pyritty kuvaamaan mahdollisimman totuudenmukaisesti.

## 2.4 Toimeksiantaja ja toimintaympäristö

Toimeksiantaja on Ylä-Savossa kiinteistöjä vuokraava yksityishenkilö. Kiinteistöt, asunto ja mökki, sijaitsevat Iisalmen ja Kiuruveden kaupungeissa. Ylä-Savon alueeseen eli Iisalmen seutukuntaan kuuluu Iisalmen lisäksi kuusi kuntaa: Keitele, Kiuruvesi, Lapinlahti, Pielavesi, Sonkajärvi ja Vieremä. Ne muodostavat yhtenäisen alueen Pohjois-Savon maakunnan pohjoisosassa. Seutukunnan keskus, Iisalmi, on noin 20 000

asukkaan kaupunki, ja maakuntakeskukseen Kuopioon on matkaa noin 85 kilometriä. Noin 30 kilometriä luoteeseen Iisalimesta sijaitsee noin 8 000 asukkaan Kiuruvesi. Väestöennusteen mukaan Pohjois-Savon maakunta ei ole kasvava. (Iisalmen kaupunki tilastoina N.d.; Kuntatietoa N.d.; Pajala 2020; Ylä-Savon alueella N.d.)

### **3 Kiinteistösijoittaminen**

Kiinteistösijoittamisella tarkoitetaan pääoman sitomista kiinteistöön tai sen osaan taloudellisen hyödyn saavuttamiseksi. Kiinteistösijoitusten volatilitteetti on myös yleensä korkeampi kuin muissa omaisuuslajeissa, eli ne tarjoavat parempaa tuottoa, mutta riskit ovat matalammat. Sijoittaminen voi tapahtua joko suoraan tai välillisesti esimerkiksi rahastojen kautta. Taloudellista hyötyä saadaan arvonnousun ja vuokratulojen kautta. Kiinteistösijoitukset ovat yleensä tuottaneet hyvin myös korkean inflaation aikakausina. (Miksi sijoittaa kiinteistöihin N.d; Mitä on kiinteistösijoittaminen 2020.)

Myös piensijoittajat voivat sijoittaa kiinteistöihin rahastojen kautta. Näiden rahastojen kulut ovat kuitenkin yleensä korkeat. Suljettujen rahastojen kulut ovat avoimia alhaisemmat, mutta niiden minimisijoitussumma on useimmiten 100 000 euroa. Sijoituksia ei myöskään voi lunastaa sijoitusaikana, joka on pääsääntöisesti kymmenen vuotta. Rahastoilla on kuitenkin aina skaalaetu suoraan asuntosijoittamiseen verrattuna. Yksi vaihtoehto kiinteistösijoittamisessa ovat REIT-yhtiöt, jotka sijoittavat kiinteistöihin hajautetusti ja tuottavat voittoa vuokratuloilla tai kiinteistökaupoilla. (Orava & Turunen 2016; Väänänen 2015.) Opinnäytetyössään REIT-yhtiöiden roolia hajautetussa sijoitussalkussa tutkineen Khan Mazedur Rahmanin (2014, 55) mukaan REIT parantaa salkun tuottoa ja hajautusta, mutta ei vähennä riskiä vaan voi jopa lisätä sitä.

Kiinteistösijoittamisen etu arvopaperisijoittamiseen nähden on kuitenkin se, että arvonlisäystä on mahdollista saavuttaa omatoimisin parannuksin, jopa muuttamalla kohteen käyttötarkoitusta. Kiinteistösijoittajan voidaankin sanoa olevan aktiivisempi

toimija kuin arvopaperisijoittajan. (Dent, Patrick & Xu 2012, 45.) Yksi kiinteistösijoittamisen muoto onkin niin kutsuttu flippaus eli osta, remontoi ja myy -menetelmä. Tällöin asunto ostetaan, remontoidaan ja myydään nopeasti voitolla eteenpäin. Menetelmä vaatii kuitenkin aikaa ja resursseja eli käytännössä remontointitaitoja, koska remontin teettäminen ulkopuolisella syö nopeasti menetelmästä saatavan arvonnousuhyödyn. (Väänänen 2018, 55.)

Valtioneuvoston selvityksen mukaan asuntosijoittamisen tuotot ovat vakaita, mutta eivät poikkeuksellisen korkeita. Asuntosijoittamisen etu moniin muihin sijoitusmuotoihin verrattuna onkin tasainen kuukausittainen tulo: tuottoaste on asuntosijoitusyhtiöillä viidestä–seitsemään ja yksityishenkilöillä kolmesta–viiteen, jopa kuuteen prosenttia. Riskit ovatkin melko maltilliset verrattuna muihin sijoitusmuotoihin, ja vuokra-asuntoihin sijoitettu pääoma tuottaa hieman paremmin kuin muiden kiinteistöjen vuokraus. Asuntosijoittamista voidaan pitää myös eettisenä sijoitusmuotona. (Alho ym. 2018, 117; Mitä on kiinteistösijoittaminen 2020; Orava & Turunen 2016; Väänänen 2018, 21, 23, 28–29.)

Kiinteistöillä on hyvä vakuusarvo lainaa varten. Asuntosijoittamiseen yksityishenkilön onkin melko helppoa saada lainaa eli velkavipua rahoituslaitoksilta, ja pankkirahoituksen saaminen onkin yhtiömuotoisena huomattavasti haastavampaa ja kalliimpaa kuin yksityishenkilönä. Kuitenkin riskin reaalistuessa vältytään henkilökohtaiselta konkurssilta, kun lainat ovat yhtiön nimissä, jollei ole taannut itse yhtiön lainoja. (Dent, Patrick & Xu 2012, 46; Orava & Turunen 2016; Väänänen 2017b; Väänänen 2017c; Väänänen 2018, 21.)

Asuntosijoittamisessa tärkeimmät tekijät ovat sijainti, hinta, huoneiston koko ja taloyhtiö. Paikkasidonnaisuus onkin yksi kiinteistömarkkinoiden kansainvälisistä tunnusmerkeistä. Kasvukeskuksissa asunnoille on kysyntää, lisäksi pienille huoneistoille on enemmän kysyntää kuin suurille. Jos sijainti on hyvä ja huoneisto pieni, huoneisto on helppo myös tarvittaessa myydä eteenpäin. Taloyhtiöiden tilanne ja remonttisuunnitelmat on myös syytä selvittää ennen ostopäätöstä. (Orava & Turunen 2016; Pirounakis 2013, 9; Väänänen 2018, 23–27.)

Janniina Kemppinen (2018) tutki pro gradu -tutkielmassaan, millainen salkku asuntosijoittajan kannattaa Suomessa koota. Hieman reilun kuuden prosentin vuosituottoon minimaalisin riskein päästään maantieteellisellä hajautuksella: hieman vajaa kolmannes Uudellemaalle, hieman alle 15 prosenttia Helsinkiin, hieman alle kymmenen prosenttia Turkuun ja sekä Jyväskylään, Vantaalle että Porvooseen noin viisi prosenttia kuhunkin. Salkkua kannattaa hajauttaa myös asuntotyypeittäin. Yksiöt ja kaksiöt ovat riskittömimpiä ja tuottavimpia. (Kemppinen 2018, 34, 40.)

## 4 Kiinteistönvuokraukseen liittyvä verotus

Verotuksellisesti tulolähteet jaetaan kolmeen: elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, maatalouden tulolähteeseen ja muun toiminnan eli henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Varat ja velat on kohdistettava oikeaan tulolähteeseen, koska pääomatulo-osuus määräytyy tulolähteen nettovarallisuuden perusteella. Jokaiseen tulolähteeseen sovelletaan omaa lakiaan, kun toimintaa harjoittaa tuloverolaissa lueteltu yhteisö, kuten osakeyhtiö, pois lukien elinkeinoverolaissa mainitut yhteisöt. (Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360, 1 §; Ossa 2020a, 66; Ossa 2020b, 32–33; Tuloverolaki 30.12.1992/1535, 3 §.)

### 4.1 Yksityishenkilön verotus

Kiinteistöstä ja asuinhuoneistosta saatu tuotto verotetaan aina omistajan tulona. Yksityishenkilön vuokratulot ovat pääomatuloa. Vuokratuloon rinnastuvat myös erilaiset käyttökorvaukset, kuten asuntojen vesimaksut. Vuokratulojen hankinnasta voidaan vähentää käyttökorvausten lisäksi vuosikorjaus- ja perusparannuskulut, vuokraustoimintaan liittyvä irtain omaisuus, sähkömaksut sekä kiinteistövero. Myös kiinteistön hankkimiseen otetusta velasta aiheutuneet menot ovat vähennyskelpoisia. Hoito- ja rahoitusvastikkeet ovat vähennyskelpoisia, mikäli ne tuloutetaan asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa. Varainsiirtoveroa ei sen sijaan voi vähentää pääomatuloista, vaan se vähennetään hankintamenon osana. Vuokrauskäytössä

olevaan asuntoon ja vapaa-ajanasuntoon tehdystä kunnossapito- ja perusparannustyöstä ei lisäksi myönnetä kotitalousvähennystä. (Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet 2020; Kotitalousvähennys asunnon kunnossapito- ja perusparannustyöstä 2019; Ossa 2020a, 134, 136–137, 140; Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja 2018.)

Yksityishenkilön loma-asunnon satunnaista vuokraamista ei katsota tapahtuvan tulonhankkimistarkoituksessa vaan kohteesta aiheutuvien kulujen kattamiseksi. Tällöin vuokratulosta voidaan tulonhankkimiskuluina vähentää sekä juoksevat että kiinteät kulut ainoastaan tosiasialliselta vuokraamisajalta. Sen sijaan selvästi vuokraustoimintaan liittyvät kulut, kuten vuokravälityspalkkiot ovat kokonaan vähennyskelpoisia. Satunnaisen ja vähäistä suuremman vuokraustoiminnan rajana voidaan pitää sitä, että loma-asunnon vuokrausvuorokausia on vuodessa enemmän kuin omaa käyttöä. Omaksi käytöksi katsotaan pääsääntöisesti kaikki ne ajat, jolloin kiinteistö ei ole vuokrattuna. Mikäli vuokratuloon kohdistuvat menot ovat suuremmat kuin tulot, vähennetään menot muista pääomatuloista ja mahdollisesti alijäämähyvityksen kautta myös ansiotulosta. (Ossa 2020, 143–144.)

Yksityishenkilö maksaa saamistaan vuokratuloista veroa 30 %, mikäli tulon määrä ei ylitä 30 000 euroa vuodessa (Miten veron määrä lasketaan 2020). Yksityishenkilön verotus onkin yksinkertaisempi kuin yhtiön (Orava & Turunen 2016).

## 4.2 Osakeyhtiön verotus

Elinkeinoverolain mukaan kaikki elinkeinotoiminnassa rahana tai rahanarvoisena etuutena saadut tulot ovat veronalaisia elinkeinotuloja. Veronalaisia ovat kuitenkin ainoastaan realisoituneet tulot, ja liikeomaisuuden realisoitumaton arvonnousu jää pääsääntöisesti verotuksen ulkopuolelle. Elinkeinotoiminnassa vähennyskelpoisia kuluja ovat tulon hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot ja menetykset pois lukien laissa mainitut tilanteet, kuten verovelvollisen puolison palkat ja

sähköverkkoon liittymisestä seuraavat maksut. (Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360, 4–8, 16 §; Ossa 2020b, 89, 116–117.)

Sijoitustarkoituksessa omistetut kiinteistöt kuuluvat kuitenkin elinkeinotulolähteen muuhun omaisuuteen, ja vuokraustoimintaa pidetään muuna kuin elinkeinotoimintana. Täten sijoituskiinteistöt eivät ole elinkeinotoiminnan käyttöomaisuutta. Kuitenkin kiinteistöjen menot ja luovutustappiot ovat vähennyskelpoisia kaikista elinkeinotuloista. (Ossa 2020b, 144.)

Osakeyhtiön tuloverotuksen peruslähtökohta on, että se on itsenäinen verovelvollinen. Yrityksellä verosuunnittelun mahdollisuudet ovat paremmat kuin yksityishenkilöllä. Se maksaa tuloveroa saamastaan voitosta 20 prosentin yhteisöverokannan mukaan. (Ossa 2020b, 209; Yhteisöverotus N.d.)

Omaan käyttöön rahaa voi yhtiöstä nostaa palkkana tai osinkona. Palkanmaksu pienentää maksettavan veron määrää, mutta ei ole kokonaisuudessa kannattavaa, jos henkilöllä on muita ansiotuloja. (Väänänen 2017a.) Osinkotuloja verotetaan pääomatulo- ja ansiotulo-osinkoina. Jakaminen perustuu osingonsaajan omistamien osakkeiden matemaattiseen arvoon vähennyksineen. Pääomatulo-osinkoa on kahdeksan prosentin vuotuinen tuotto osingonsaajan omistamien osakkeiden matemaattiselle arvolle. 150 000 euroon asti pääomatulo-osingosta 75 % on verotonta tuloa ja 25 % veronalaista. Ansiotulo-osinkoa on kahdeksan prosentin vuotuisen tuoton ylittävältä osalta saatu osinko, josta verollista ansiotuloa on 75 % ja verotonta 25 %. (Osinkotulojen verotus 2020.; 2020, 2.2) Aloittavalla yrityksellä ei tosin välttämättä ole niin merkittävää varallisuutta, että kevyesti verotettuja osinkoja voisi nostaa kovin paljon, ja korkeasti verotettua osinkoa ei verotusmielessä ole järkevää nostaa. (Väänänen 2017a.)

Voiton voi myös jättää yritykseen, jolloin verosuunnittelu kasvaa korkoa korolle. Osakeyhtiömuotoinen asutosijoittaminen kannattaakin, jos sijoitustoiminta on pitkäaikaista eikä alkuvaiheessa ole tarvetta nostaa rahoja ulos omaan käyttöön. (Väänänen 2017a.) Oravan ja Turusen (2016) mukaan yhtiöittäminen onkin järkevää silloin, jos vuokraustoiminnan ohella harjoitetaan myös muuta liiketoimintaa,

olemassa oleva yritys on varakas tai yritys on vasta perusteilla tai pieni, jolloin yrityksen perustaminen kannattaa silloin, kun rahoja ei tarvitse nostaa yrityksestä ulos, vaan ne voidaan jättää odottamaan aikoja, jolloin ne voidaan nostaa kevyesti verotettuina osinkoina.

Osakeyhtiölaki (21.7.2006/624, 13. luku 1 §) määrittelee yhtiön varojenjakotavat, joita ovat osinko, osakepääoman alentaminen ja omien osakkeiden hankkiminen ja lunastaminen. Muu liiketapahtuma on laitonta varojenjako. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää kohtuullisen ja hallitus vähäisen lahjan antamisesta yleishyödylliseen tarkoitukseen (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 13. luku 8 §). Osakeyhtiön omaisuudeksi siirretyn kiinteistön yksityiskäyttö olisi siten laitonta varojenjako eli peiteltyä osinkoa. Osakkeenomistajan käytössä olevaa kiinteistöä voidaan kuitenkin käsitellä yhtiön kirjanpidossa luontoisetuna, jolloin se on osakkeenomistajan veronalaista palkkatuloa. (Kiinteistön yksityiskäyttö tuloverotuksessa 2015.)

Tomi Tyrväinen (2012) selvitti talousjohtamisen kandidaatintutkielmassaan verosuunnittelumahdollisuuksia yhdenmiehen osakeyhtiössä. Yhdenmiehen osakeyhtiössä nettovarallisuuden suunnittelu on merkittävä keino verosuunnittelussa, koska nettovarallisuus vaikuttaa osinkojen verotukseen. Täten nettovarallisuutta kannattaa pyrkiä kasvattamaan, jotta verottomien osinkojen määrä olisi mahdollisimman suuri. Muut melko edulliset keinot siirtää varallisuutta yrityksestä omistajayrittäjälle ovat palkka ja vapaaehtoinen eläkevakuutus. Palkkaa kannattaa maksaa ainakin se määrä, jolla palkan verotus jää alle yhteisöveroasteen. (Tyrväinen 2012, 30–31.)

Verotuksessa on huomioitava myös arvonlisävero. Kiinteistöjen vuokraus on kuitenkin lähtökohtaisesti arvonlisäverotonta toimintaa, mutta mökkimajoitustoiminta arvonlisäverollista, mikäli toiminta on ammattimaista. (Majoitustoiminnan arvonlisäverotus 2018.) Verohallinnon ohjetta tarkasteltaessa tässä tilanteessa ammattimaisuuden ehdot eivät täyty.

### 4.3 Yksityishenkilön ja osakeyhtiön verotuksen vertailua

Hannu Marjoniemi (2007, 83) toteaa vero-oikeuden pro gradu -tutkielmassaan, että vertailtaessa yksityishenkilöä ja osakeyhtiötä sijoittajana ei jommankumman verotuksen edullisemmudesta voi antaa yksiselitteistä vastausta. Orava ja Turunen (2016) huomauttavat kuitenkin joidenkin verovähennysten olevan helpompia yritykselle kuin yksityishenkilölle. Yksityishenkilön etu on se, että kaikki rahat ovat heti käytettävissä. Verotusta voidaan kuitenkin pitää korkeampana kuin yrityksellä. (Väänänen 2017a.)

Miia Karhunen (2018, 18) huomauttaa kiinteistöjen vuokraustoiminnan verotusta käsittelevässä opinnäytetyössään, ettei kiinteistön omistusmuodolla ole merkitystä siihen, mihin tulolähteeseen saadut vuokratulot kuuluvat, vaan sovellettava verolaki määräytyy harjoitetun toiminnan luonteen perusteella, ja vuokraustoiminta kuuluu pääasiallisesti henkilökohtaiseen tulolähteeseen.

Verohallinnon ohjeen (Kiinteistön ja osakehuoneiston tulolähde 2019) mukaan kiinteistö kuuluu elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, jos kiinteistön käyttö elinkeinotoiminnassa on yksinomaista tai pääasiallista. Yksinomaisuus tarkoittaa sitä, ettei kiinteistö ole edes tilapäisesti muussa käytössä, ja pääasiallisuus yli puolta elinkeinotoiminnan käytössä olemista. Tätä sovelletaan myös vuokrattavaan osakehuoneistoon ja vapaa-ajan kiinteistöihin. Jos pääasiallinen käyttö on muuta kuin elinkeinotoimintaa, kiinteistön tuotot kuuluvat henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Osittaisessa elinkeinotoiminnassa kiinteistön kulut vähennetään tältä osin elinkeinotoiminnan tulolähteessä. (Kiinteistön ja osakehuoneiston tulolähde 2019.)

## 5 Kannattavuuden laskeminen

Yrityksen kannattavuutta voidaan laskea katetuottolaskennan, vastuualuelaskennan ja toimintolaskennan avulla. Pitkän ajan päätöksenteontukena voidaan käyttää



investointilaskentaa ja kustannus–hyöty-analyysiä. Pitkän ajan päätöksenteossa on kyse strategisesta päätöksenteosta, jolla yrityksen johto toteuttaa valittua strategiaa ja hyödyntää toimialatietämystä ja organisaation kyvykkyyttä. (Pellinen 2019, 6, 173.) Kiinteistösijoitusyhtiön kannattavuuslaskentaan näistä soveltuvat lähinnä kustannus–hyöty-analyysi ja investointilaskenta.

## 5.1 Kustannus–hyöty-analyysi

Kustannus–hyöty-analyysillä tarkastellaan jonkin hankkeen laajoja ja pitkäaikaisia vaikutuksia. Kustannuksina pidetään kaikkia tehdyn päätöksen ei-tavoiteltavia vaikutuksia eli sekä välittömiä että välillisiä vaikutuksia. Analyysin jälkeen vaihtoehdoista on osattava valita se, joka maksimoi hyötyjen ja kustannuksen erotuksen nykyarvon annettujen tavoitteiden kannalta. Ongelmana on, ettei kaikkia tavoitteita voida mitata rahassa. Kustannus–hyöty-analyysin vaihtoehto onkin kustannus–vaikuttavuus-analyysi, jossa hyötyjä ei muuteta rahamääräisiksi. (Pellinen 2019, 180–181.)

Kustannus–hyöty-analyysissä otetaan kantaa tavoitteisiin ja rajoitteisiin, sisällytettäviin kustannuksiin ja hyötyihin, niiden arvostamiseen, investoinnin arviointikriteereihin ja käytettävään diskonttauskorkoon. Kustannus–vaikuttavuus-analyysissä sen sijaan määritellään tavoitteet ja vaihtoehdot, valitaan vaikuttavuusmittarit, ennakoidaan kustannukset, valitaan päätöksentekokriteerit ja määritellään valintamalli. (Pellinen 2019, 181.)

## 5.2 Investointilaskenta

Investoinnin kannattavuutta arvioidaan peruskaavalla, jossa investoinnin erillistuottojen ja erilliskustannusten erotukseen lisätään jäännösarvo, joiden summaa kutsutaan erilliskatteeksi: Investoinnin erillistuotot - erilliskustannukset + jäännösarvo = erilliskate (Pellinen 2019, 174.)

Investoinnin erillistuotot ovat investoinnin seurauksena syntyneitä myyntituloja. Ne ovat tuottoja, jotka jäävät saamatta, mikäli investointia ei tehdä. Erilliskustannukset

ovat ne kustannukset, jotka seuraavat investointipäätöksen toteuttamisesta. Osalla investointikohteista on myös jäännösarvo eli mahdollinen myyntiarvo käyttöajan päättyessä. (Pellinen 2019, 174.)

Investointeja lasketaan tavallisimmin nykyarvo-, annuiteetti, sisäisen korkokannan, investoinnin tuottoasteen tai takaisinmaksuajan menetelmällä. Sisäisen korkokannan menetelmässä investointien kannattavuuden laskemisessa otetaan huomioon myös korkotekijä eli investoinnin tuottojen ajoittuminen pitkälle investoinnin pitoajalle. Korkotekijä ottaa huomioon koron pääomaa kerryttävän vaikutuksen:  $R = (1 + i)^n$  (Pellinen 2019, 175; Stenbacka, Mäkinen & Söderstöm 2013, 223, 229.)

Korkotekijän käänteislukua kutsutaan diskonttitekijäksi, jota käytetään nykyarvomenetelmässä määrittämään investoinnin nykyarvo ja sisäinen korkokanta. Jaksollisten maksujen diskonttaustekijällä saadaan tulovirta ja investointimeno keskenään vertailukelpoisiksi. (Eklund & Kekkonen 2016, 139–143; Pellinen 2019, 175; Stenbacka, Mäkinen & Söderstöm 2013, 223–226.)

Investoinnin tuottoasteen menetelmässä arvioidaan investointia ottamatta huomioon investointiin liittyvien maksujen eriaikaisuutta, jolloin investoinnin laskettua vuotuista tuloa verrataan investointiin sidotun pääoman määrään. Takaisinmaksuajan menetelmässä sen sijaan korostetaan erityisesti rahoitusta. Menetelmässä määrätään aika, jonka kuluessa investoinnin nettotulot kattavat perushankintamenot. Jos takaisinmaksuaika on lyhyempi kuin investoinnin pitoaika, investointi on kannattava. (Eklund & Kekkonen 2016, 144; Stenbacka, Mäkinen & Söderstöm 2013, 230–231.)

## 6 Osakeyhtiön perustaminen

Osakeyhtiö on ainoa suomalaisista yritysmuodoista, joka on omistajistaan erillinen oikeushenkilö. Osakkeenomistajat eivät siten vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista. Osakeyhtiö syntyy, kun se rekisteröidään kaupparekisteriin. Osakepääomaa ei tarvita, eikä osakkeilla tarvitse olla merkintähintaa. Osakkeita on

oltava vähintään yksi. Yhtiön kotipaikkana on oltava Suomen kunta, ja henkilöosakkaiden tulee olla täysi-ikäisiä, eivätkä he saa olla konkurssissa tai liiketoimintakiellossa. Yhtiölle tulee myös laatia yhtiöjärjestys. Patentti- ja rekisterihallitus veloittaa osakeyhtiön perustamisilmoituksen käsittelystä 275 (sähköinen ilmoitus) tai 380 euroa (paperinen ilmoitus). Rekisteröintiä varten tarvitaan yhtiön perustamissopimus, yhtiöjärjestys, tosite käsittelymaksusta ja selvitys tilintarkastajista tai selvitys osakkeiden maksamisesta. (Osakeyhtiö N.d.; Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 1. luku 2 §; Osakeyhtiön perustamisilmoitus N.d.; Osakeyhtiön perustamispaketti N.d.; Osa 2020b, 83; Yrityksen perustamisopas 2020, 43.) Osakeyhtiön perustamiskustannuksia ei ole huomioitu kannattavuuslaskelmassa (liite 1). Lisäksi tässä opinnäytetyössä käsitellään osakeyhtiön perustamista vain siltä osin kuin toimeksianto edellyttää (ns. yhdenmiehen osakeyhtiö).

Osakeyhtiön perustamisesta laaditaan perustamissopimus. Sen allekirjoittavat kaikki osakkeenomistajat, jolloin allekirjoittajat merkitsevät itselleen sopimuksesta ilmenevän määrän yhtiön osakkeita. Perustamissopimukseen sisällytetään tai liitetään yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksessä tulee mainita yhtiön toiminimi, jonka tulee sisältää sanan osakeyhtiö tai lyhenteen oy, kotipaikka ja toimiala. (Yrityksen perustamisopas 2020, 43, 46.)

Osakeyhtiö kannattaa valita yhtiömuodoksi, jos haluaa perustaa yrityksen yksin ja rajata henkilökohtaisen riskinsä vain niihin velkoihin, joihin on antanut oman vakuutensa. Rahojen nostaminen osakkaan yksityiskäyttöön ei kuitenkaan ole mahdollista, mutta osakas voi saada osinkoa osakemääränsä mukaan. Yhtiön varoja ei myöskään voi käyttää osakkaiden henkilökohtaisten lainojen vakuutena. Vaikka alun osakepääomaa ei vaadita, vaatii osakeyhtiö aina voittoa tuottaakseen omaa pääomaa enemmän kuin henkilöyhtiöt. (Osakeyhtiö N.d.)

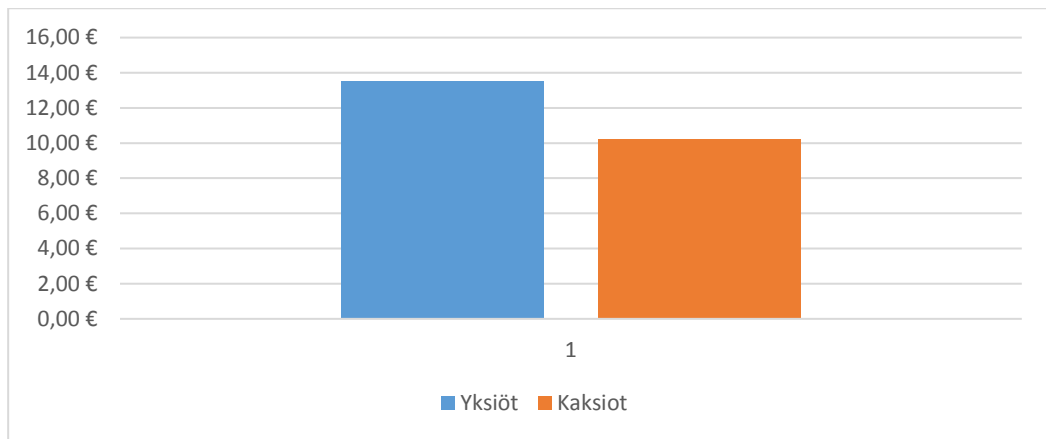
## 7 Kiinteistöjen vuokraaminen Ylä-Savossa

Riippumatta paikkakunnasta asunnoista eniten kysyntää on pienillä asunnoilla, yksiöillä ja kaksioilla (Väänänen 2018, 23). Mökeistä taas eniten kysyntää on Etelä-Suomessa ja tunnetuissa hiihto- ja ulkoilukeskuksissa sijaitsevilla omakotitalon tasoilla kohteilla, joissa on oma ranta. Tällaisten kohteiden viikkovuokrat alkavat noin tuhannesta eurosta. Sijainnista ja varustelutasosta riippuen mökkien viikkovuokrat ovat kuitenkin alimmillaan ovat alle 300 euroa. (Lehtonen 2017.)

### 7.1 Asuinhuoneistojen vuokraus lisalmessa

lisalmen kaupungin omistaman vuokra-asuntoyhtiön *Petterinkulman* toimitusjohtajan Mikko Kauppisen (2020) mukaan vuokra-asunnoilla on kysyntää lisalmessa. Yhtiön asuntojen käyttöaste on 98,2 % ja keskineliövuokra 9,47 euroa. Yhtiön asuntotarjonta on painottunut kaksioihin ja yksiöihin, mutta myös isompia asuntoja on tarjolla. Kauppisen mukaan kaikki halukkaat saavat noin kahden kuukauden sisällä asunnon, mikäli hakijan omat kriteerit asunnolle eivät ole liian tiukat.

Vuokraovi-palvelussa on hakuhetkellä 11 ilmoitusta lisalmen alueen yksiöistä ja kaksioista. Neliövuokra on yksiöissä 13,10–14,00 euroa ja kaksioissa 9,19–11,05 euroa. Kiinteistöväilytys Kortelaisella on hakuhetkellä verkkosivuillaan tiedot 23 vuokrattavasta yksiöstä ja kaksioista. Yksiöiden neliövuokrat ovat 11,72–19,13 euroa ja kaksioiden 8,72–12,56 euroa. (Vuokraovi.com 2020; Vuokra-asunot – lisalmi N.d.) Täten yksiöiden keskineliövuokra lisalmessa on 13,48 euroa ja kaksioiden hieman alempi, 10,20 euroa (kuvio 1)

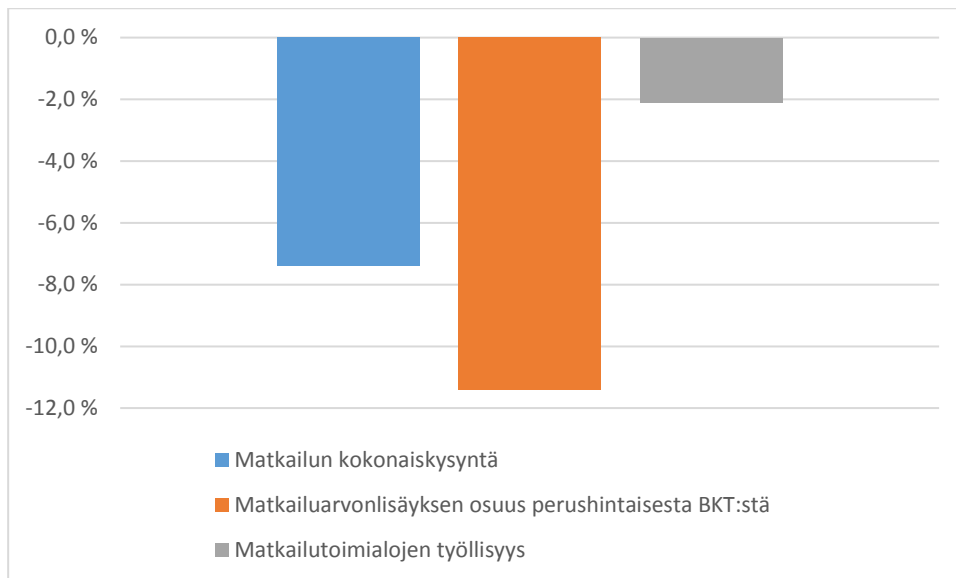


Kuvio 1. Yksiöiden ja kaksioiden keskineliövuokrat lisalmessa (Kauppinen 2020; Vuokraovi.com 2020; Vuokra-asunot – lisalmi N.d.)

## 7.2 Lomamökkien vuokraus Kiuruvedellä

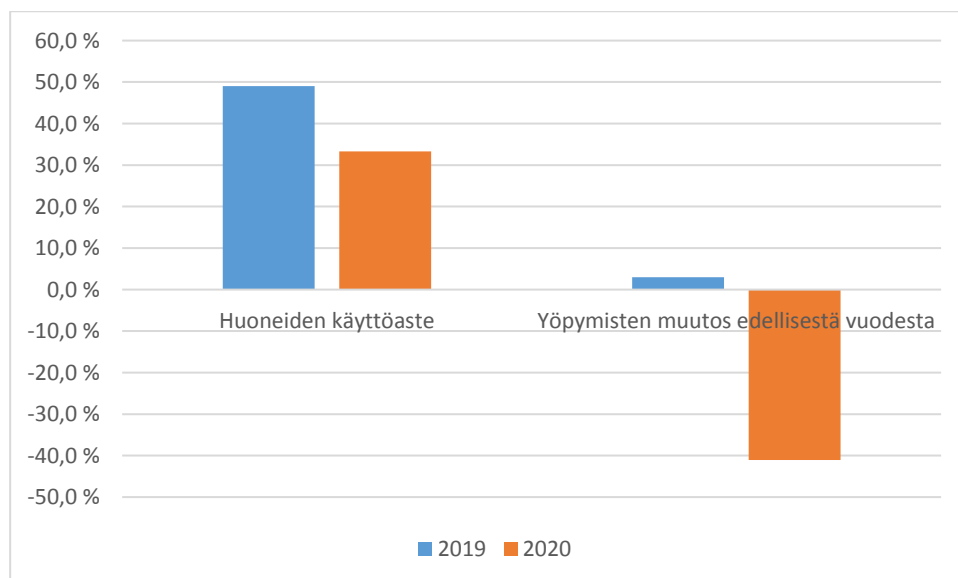
Sari Hyvärinen (2017, 4) pitää *Mökkivuokraajan käsikirjassa* mökinvuokraustoimintaa tulevaisuuden alana, jossa jakamistalous ja kiinnostus omaehtoiseen vaurastumiseen kohtaavat vaihtelunhaluiset ja mökkiä kaipaavat ihmiset. Mökkeilyn arvot lienevät muuttumassa myös Maa- ja metsätalousministeriön selvityksen mukaan: etenkin nuorten aikuisten keskuudessa jakamistalouteen (ml. vuokraaminen) perustuvat mökkeilymallit ovat suosittuja (Saaristoasiain neuvottelukunta & Finnish Consulting Group FCG 2017, 13).

Viimeisin Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisema alueellinen matkailutilinpito on vuodelta 2018. Se perustuu vuoden 2015 tietoihin. Vuosi 2015 oli Pohjois-Savossa kaikkien avainlukujen osalta negatiivinen (kuvio 2). Kokonaiskysyntä oli vuosina 2013–2015 laskenut 7,4 %, matkailutoimialojen työllisyys 2,1 % ja matkailuarvonlisäyksen osuus perushintaisesta BKT:stä jopa 11,4 %. (Nurmi 2018, 48.)



Kuvio 2. Matkailun avainluvut Pohjois-Savossa 2013–2015 (Nurmi 2018, 48)

Tilastokeskuksen antama kuva ei ole lohdullisempi. Pohjois-Savossa yöpymiset vähenivät toukokuussa 2020 vuodentakaiseen verrattuna 78 %. Huoneiden käyttöaste on pudonnut 15,7 prosenttiyksikköä ja yöpymiset vähentyneet 44,1 prosenttiyksikköä vuodentakaisesta. (Majoitustilasto 2019; Majoitustilasto 2020.)



Kuvio 3. Matkailuyöpymiset Pohjois-Savossa 2019–2020 (Majoitustilasto 2019; Majoitustilasto 2020)

Kiuruveden kaupungin yritysneuvojan Tuula Parkkonen-Suhosen (2020) mukaan Kiuruvedelle matkailun kannalta tärkein tapahtuma on vuosittain heinäkuussa

järjestettävä *Iskelmäviikko*, joka on viisipäiväinen iskelmämusiikkiin keskittynyt festivaali Kiuruveden taajamassa (Iskelmäviikko N.d.). Parkkonen-Suhosen (2020) mukaan matkailun kannalta tärkeitä seikkoja ovat myös liikuntamahdollisuudet ja monipuolinen kulttuuritarjonta. Toimeksiantajani ja oman aluetuntemukseni mukaan jälkimmäiset seikat eivät kuitenkaan ole sellaisia tekijöitä, jotka erottaisivat Kiuruveden muista paikkakunnista.

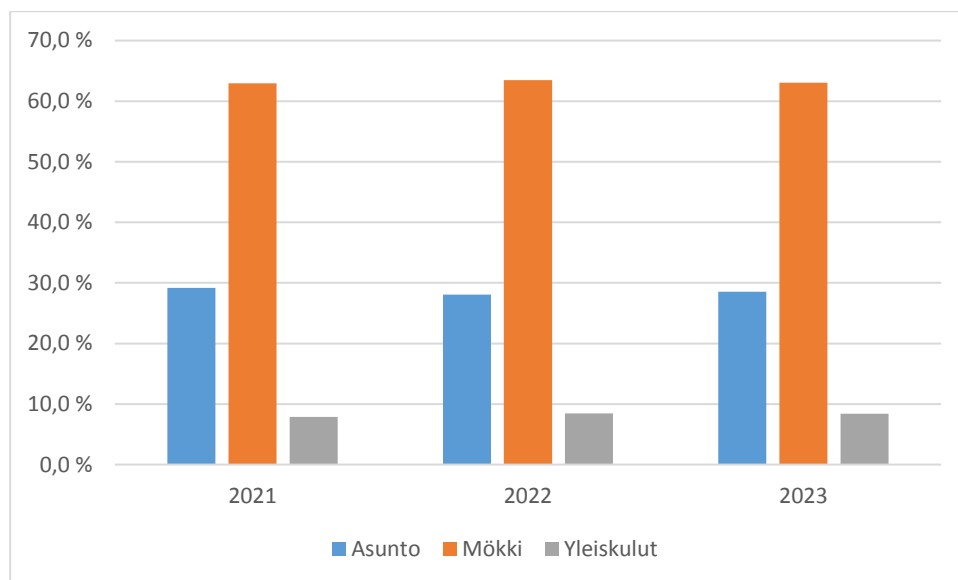
Pohjois-Savossa on tilastotietojen mukaan noin 1 100 vuokramökkiä. Kiuruvedellä näistä sijaitsee muutama. Majoituskapasiteettia on 4–16 henkilölle, ja viikkohinnat alkavat 495 eurosta. Airbnb-kohteita on neljä: kaksi yksiötä, kolmio ja omakotitalo. Hinnat vaihtelevat erittäin paljon, samoin varausehdot. Paikkakunnalla on myös kaksi pienehköä hotellia, motelli, majatalo ja maatilamajoitusta. (Kiuruvesi – vuokramökit N.d.; Majoittumiset alueella Kiuruvesi 2020; Majoitus N.d.; Vuokramökkien kapasiteettitiedot maakunnittain Manner-Suomessa 2020.)

## **8 Perustettavan kiinteistösijoitusyhtiön kannattavuus**

Perustettavalle kiinteistösijoitusyhtiölle laadittiin kannattavuuslaskelma, joka osoittaa tulojen ja menojen suhteen (liite 1). Mikäli kuvaillussa tilanteessa perustettaisiin osakeyhtiö, tulisi olemassa olevat kiinteistöt luovuttaa yhtiölle. Tällöin omistaja saisi luovutuksesta myyntituloa, mutta yhtiö joutuisi rahoittamaan oston pankkilainalla, jonka omistaja saattaa joutua itse takaamaan. Laskelmassa on siten otettava huomioon myös korkomenot. Lainan takaisinmaksu on laskettu 15 vuoden ajalle.

Lisäksi maksettavaksi tulisivat varainsiirtovero, luovutusvero, lainhuudatus, kaupanvahvistus ja lainannostokulut. Riskienhallinnan näkökulmasta siirto ei ole järkevä: asunnon tasainen vuokratuotto kattaa kuukausittaiset juoksevat kulut, mutta mökille vastaavaa tuottoa ei voi vähäisen kysynnän vuoksi laskea, jolloin mökin kulut olisivat huomattavasti suuremmat kuin tuotot (liite 1).

Asunnosta jatkuvia kustannuksia syntyy vain hoitovastikkeesta, koska remontteja ei ole suunnitelmassa, mutta mökkiin kohdistuu myös sähköstä, vedestä, ylläpidosta (ml. siivous), vakuutuksista ja kiinteistöverosta aiheutuvia kuluja (liite 1). Lisäksi osakeyhtiön ja kiinteistöjen hallinnoimisesta aiheutuu jonkin verran kuluja ja työtä (Heilio 2020; Väänänen 2017c). Näitä kuluja ovat laskelmassa matka-, markkinointi, puhelin- ja tietoliikenne- ja pankkikulut. Lisäksi kuluja voi aiheutua kirjanpidosta, mutta tehdyssä laskelmassa niitä ei ole otettu huomioon, koska alkuvaiheessa yrittäjä tekisi kirjanpidon itse. Kuviossa 2 on eritelty kuukausittaisten toimintakustannusten jakautuminen kulukohteittain vuosina 2021–2023. Laskelman mukaan asunnon kustannukset ovat tarkastelujaksolla noin 29 %, mökin 63 % ja yleiskulut noin 8 % kokonaiskuluista. Vuosittainen vaihtelu on pientä ja mahtuu noin puolen prosenttiyksikön sisään.

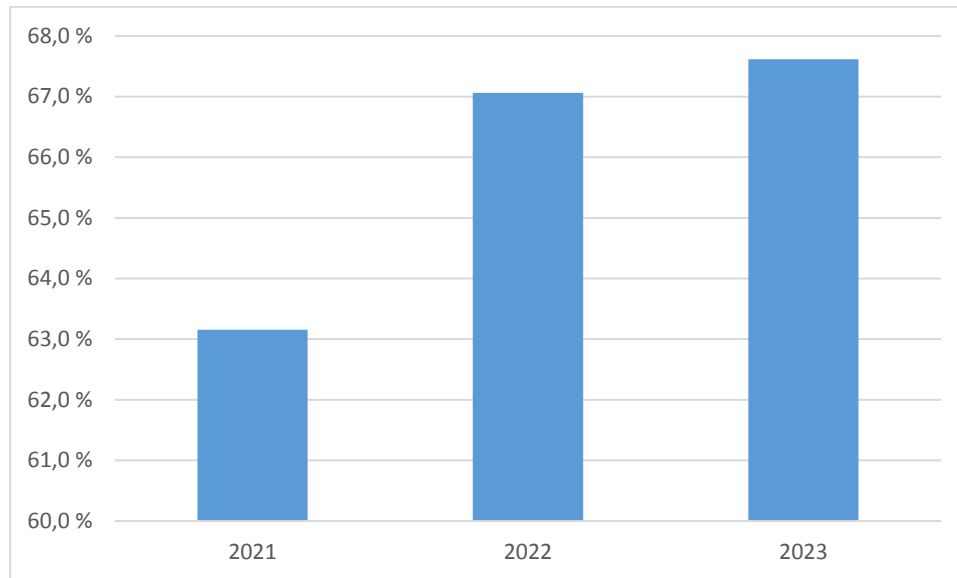


Kuvio 4. Kuukausittaisten toimintakustannusten jakautuminen vuosina 2021–2023

*Sijoitusasunnot*-sivuston *Vuokratuottolaskurin* (Tervetuloa sisäpiiriin! N. d.) mukaan asunnon vuokratuotto on vuosina 2021–2023 kasvava 9,9–10,3 %, Myös mökin vuokratuotto on kasvava, mutta silti erittäin heikko, 0,7–2,2 %. Tämän tiedon ja kannattavuuslaskelman (liite 1) perusteella yhtiön perustaminen ei ole liiketaloudellisesti kannattavaa. Myyntiennuste on 63,1–67,6 % kriittisen pisteen myynnistä vuosina 2021–2023 (kuvio 3). Toiminta olisi täten tappiollista, jolloin vuokraustoimintaa kannattaa jatkaa yksityishenkilönä. Asunnonvuokraus on kannattavaa, mutta mökinvuokraus niin tappiollista, että edes asunnonvuokrauksesta



saatavat voitot eivät kata mökinvuokrauksen tappioita. Iisalmen kaupungin yritysneuvojan Eija Heilion (2020) mukaan yksityishenkilön harjoittama kiinteistönvuokraustoiminta onkin enemmän omaisuudenhoitoa kuin liiketoimintaa.



Kuvio 5. Myyntiennuste kriittisen pisteen myynnistä vuosina 2021–2023

## 9 Päätäntö

Perustettavan kiinteistösijoitusyhtiön kannattavuuden arviointi on haastavaa. Tulojen ja menojen suhteen saa selville tavanomaisesta kannattavuuslaskelmasta, mutta koska perustettava kiinteistösijoitusyhtiö tekee välttämättä mittavia alkuinvestointeja, tulisi niiden vaikutus selvittää investointilaskelmalla. Myös kustannus–hyöty-analyysi auttaa investointipäätösten tarkastelussa. Tehty kannattavuuslaskelma osoittaa, ettei toiminta olisi kannattavaa, mutta jatkotutkimusaiheena olisikin, millaisilla investoinneilla toiminta kannattaisi.

Kiinteistösijoitustoiminnan tulee olla ammattimaista ja laajamittaista, jotta toiminta kannattaa yhtiöittä. Samaan päätyi opinnäytetyössään myös Olli Kiviniemi (2012, 35). Ammattimaisen toiminnan rajaa ei kuitenkaan ole helppo määritellä. Pääomasijoittaja Kirsikka Antikaisen mukaan noin 500 000 euron pääomavarallisuudella ja kuuden prosentin vuosituotolla sijoittaja voi saada vähän yli 2 500 euron kuukausittaiset bruttotulot (Antikainen 2019; Haapaluoma-Höglund 2018). Lisäksi Selanderin ja Vallin

(2007, 146–147) mukaan yrittäjä voi nostaa itselleen pientä kuukausipalkkaa neljän keskitasoisien mökin 45 viikon vuosivuokralla.

Sijoituspalvelulain (14.12.2012/747) 1. luvun 23. pykälän mukaan ammattimaisella sijoittajalla tarkoitetaan sellaista yksityishenkilöä, joka itse pyytää sijoituspalveluyritykseltä ammattimaisen asiakkaan statusta, jolla sijoituspalveluyrityksen arvion mukaan "on valmiudet tehdä itsenäisiä sijoituspäätöksiä ja ymmärtää niihin liittyvät riskit" ja joka täyttää kaksi seuraavista ehdoista: hänen sijoitusvarallisuutensa on yli 500 000, hän on toteuttanut huomattavan suuria liiketoimia kyseisillä markkinoilla keskimäärin 40 kertaa vuodessa tai hän "työskentelee tai on työskennellyt rahoitusallalla vähintään vuoden tehtävässä, joka edellyttää tietämystä suunnitelluista liiketoimista ja palveluista". Vaikka sijoituspalvelulaki koskee rahoitusvälinesijoittamista, voidaan sitä mielestäni pitää taustamateriaalina myös kiinteistösijoittamisen ammattimaisuutta arvioitaessa: oleellista lienevät sijoitusvarallisuuden määrä, toiminnan laajuus ja sijoittajan valmiudet itsenäisiin päätöksiin ja riskinkantoon.

Mikäli toimeksiantajani haluaa ryhtyä ammattimaiseksi kiinteistösijoittajaksi ja perustaa sitä varten kiinteistösijoitusyhtiön, hänen kannattanee laajentaa asuntosijoitustoimintaa ja valita salkkuunsa tarpeeksi tuottavia kohteita, eikä tappiollista mökinvuokraustoimintaa kannata jatkaa.

Tämän opinnäytetyön tulokset tuottivat ensisijaisesti tietoa toimeksiantajalle hänen päätöksentekonsa tueksi. Tapaustutkimuksen tulokset eivät suoraan ole yleistettävissä, koska tarkoituksena on tapauksen ymmärtämisen optimoiminen. Kuitenkin myös yksittäistapauksista voidaan löytää yhdistäviä piirteitä, vaikka niiden etsiminen ei saa olla itsetarkoitus. (Metsämuuronen 2011, 223.) Saadut tulokset ovatkin suuntaa antavaa tietoa myös muille, jotka harkitsevat tai harjoittavat kiinteistösijoittamista Ylä-Savossa.

## Lähteet

Aaltio, I. & Puusa, A. 2020. Mitä laadullisen tutkimuksen arvioinnissa tulisi ottaa huomioon? Teoksessa A. Puusa & P. Juuti (toim.) Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. E-kirja. Helsinki: Gaudeamus.

Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T. & Vuori, L. 2018. Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. Helsinki: Valtioneuvoston kanslia. Viitattu 1.7.2020. <http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitus-alan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Antikainen, K. 2019. Kuinka monta asuntoa pitää olla, että asuntosijoittamisella elää? Video Youtube-sivustolla. Lataaja: Puoli miljoonaa pääomaa. Viitattu 3.9.2020. <https://www.youtube.com/watch?v=Vanjlq3mFhw>

Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet – mitä voit vähentää vuokratulosta. 2020. Artikkelit Verohallinnon sivuilla. Viitattu 23.9.2020. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hoitovastike-ja-paaomavastike/>

Dent, P., Patrick, M. & Xu, Y. 2012. Real Estate. Property markets and sustainable behaviour. The Natural and Built Environment Series. Lontoo: Routledge.

Eklund, I. & Kekkonen, H. 2016. Kannattavuuslaskennan taitajaksi. Helsinki: Sanomapro.

Haapaluoma-Höglund, J. 2018. Kirsikka keräsi merkittävästi varallisuutta: "Omaisuus tienaa puolestani sillä aikaa, kun olen lasten kanssa". Artikkelit Op.media-sivustolla. Viitattu 3.9.2020. <https://op.media/teemat/ihmiset/kirsikka-kerasi-merkittavasti->

varallisuutta:-%22omaisuus-tienaa-puolestani-silla-aikaa-kun-olen-lasten-kanssa%22-ef8892d47d094205b7903310bd22276a

Hallintolaki. 6.6.2003/434. Viitattu 11.9.2020. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030434#O1L2P6>

Heilio, E. 2020. Yritysneuvoja. Iisalmen kaupunki. Haastattelu 23.6.2020.

Hyvärinen, S. 2017. Mökkivuokraajan käsikirja. Kemiö: Orava Consulting.

Iisalmen kaupunki tilastoina. N.d. Artikkelin Iisalmen kaupungin www-sivuilla. Viitattu 30.6.2020. <https://www.iisalmi.fi/Suomeksi/Kaupunki-Info/Tilastot>

Iskelmäviikko. N.d. Artikkelin Kiuruveden Iskelmä Oy:n www-sivuilla. Viitattu 24.6.2020. <https://www.iskelmaviikko.fi/tietoa-tapahtumasta/>

Juuti, P. & Puusa, A. 2020. Laadullisen tutkimuksen luotettavuus. Teoksessa A. Puusa & P. Juuti (toim.) Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. E-kirja. Helsinki: Gaudeamus.

Karhunen, M. 2018. Kiinteistön vuokraustoiminnan verotus. Opinnäytetyö. Savonia-ammattikorkeakoulu. Viitattu 23.9.2020. [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/157710/Karhunen\\_%20Miia.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/157710/Karhunen_%20Miia.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Kauppinen, M. 2020. Toimitusjohtaja. Petterinkulma Oy. Haastattelu 23.6.2020.

Kemppinen, J. 2018. Portfolio Investing in the Finnish Housing Market 2005–2017. Pro gradu -tutkielma. Hanken Svenska handelshögskolan, rahoituksen ja tilastotieteen laitos. Viitattu 23.9.2020. <https://helda.helsinki.fi/dhanken/bitstream/handle/123456789/189257/kemppinen.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Kiinteistön ja osakehuoneiston tulolähde. 2019. Verohallinnon ohje VH/4782/00.01.00/2019. Viitattu 24.9.2020. <https://www.vero.fi/syventavat-vero->

ohjeet/ohje-hakusivu/47933/kiinteist%C3%B6n-ja-osakehuoneiston-tulol%C3%A4hde/

Kiinteistön yksityiskäyttö tuloverotuksessa 2015. Verohallinnon kannanotto A47/200/2015. Viitattu 24.9.2020. [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/kannanotot/47677/kiinteiston\\_yksityiskaytto\\_tuloverotuks/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/kannanotot/47677/kiinteiston_yksityiskaytto_tuloverotuks/)

Kiuruvesi – vuokramökit. N.d. Hakutulossivu Lomarengas Oy:n www-sivuilla. Viitattu 30.6.2020. [https://www.lomarengas.fi/mokkihaku/pohjois-savo/kiuruvesi?gclid=EAIaIQobChMI58D6jK6p6glVi8qyCh3SrwO3EAAYASAAEgIOs\\_D\\_BwE&gclsrc=aw.ds#](https://www.lomarengas.fi/mokkihaku/pohjois-savo/kiuruvesi?gclid=EAIaIQobChMI58D6jK6p6glVi8qyCh3SrwO3EAAYASAAEgIOs_D_BwE&gclsrc=aw.ds#)

Kiviniemi, O. 2012. Asuntosijoittajaksi – Yrittäjänä vai yksityishenkilönä. Opinnäytetyö, AMK. Turun ammattikorkeakoulu, liiketalouden ala, yrittäjyyden suuntautumisvaihtoehto. Viitattu 1.7.2020. [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/46994/Kiviniemi\\_Olli.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/46994/Kiviniemi_Olli.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Kotitalousvähennys asunnon kunnossapito- ja perusparannustyöstä. 2019. Verohallinnon ohje VH/2489/00.01/2018. Viitattu 10.9.2020. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/81182/kotitalousv%C3%A4hennys-asunnon-kunnossapito--ja-perusparannusty%C3%B6st%C3%A4/>

Kuntatietoa. N.d. Artikkeliki Kiuruveden kaupungin www-sivuilla. Viitattu 30.6.2020. <https://www.kiuruvesi.fi/Suomeksi/Kuntatietoa>

Kyyrä, S. 2020. Suomen matkailukysynnän elpyminen koronapandemian jälkeen – arviot ja skenaariot. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. Viitattu 1.7.2020. <https://tem.fi/documents/1410877/22251532/Matkailukysynn%C3%A4n+kehitys+koronapandemian+vuoksi+vuonna+2020/ee3794b5-7e94-5a87-780a-53ead1d124dc/Matkailukysynn%C3%A4n+kehitys+koronapandemian+vuoksi+vuonna+2020.pdf>

Laki elinkeinotulon verottamisesta. 24.6.1968/360. Viitattu 10.9.2020. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1968/19680360#O2L2P9>

Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta. 21.5.1999/621. Viitattu 11.9.2020.  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990621#L5>

Lehtonen, T. 2017. Vieläkö ehtisin laittaa kesämökin vuokralle? Artikkelit Op.media-sivustolla 29.5.2017. Viitattu 2.7.2020. <https://op.media/asuminen/vapaa-ajan-asunto/vielako-ehdysin-laittaa-kesamokin-vuokralle98d022c43a643b4924a5d649b36b1b7>

Majoittumiset alueella Kiuruvesi. 2020. Hakutulos Airbnb Incorporationin sivuilla. Viitattu 19.10.2020. [https://www.airbnb.fi/s/Kiuruvesi--Suomi/homes?adults=1&refinement\\_paths%5B%5D=%2Fhomes&tab\\_id=home\\_tab&search\\_type=pagination&place\\_id=ChIJBaxXPpWTg0YRw\\_4dI90TwWg&federated\\_search\\_session\\_id=b72e738e-7065-4fa7-b952-c32eddeebf04&items\\_offset=40&section\\_offset=4](https://www.airbnb.fi/s/Kiuruvesi--Suomi/homes?adults=1&refinement_paths%5B%5D=%2Fhomes&tab_id=home_tab&search_type=pagination&place_id=ChIJBaxXPpWTg0YRw_4dI90TwWg&federated_search_session_id=b72e738e-7065-4fa7-b952-c32eddeebf04&items_offset=40&section_offset=4)

Majoitus. N.d. Artikkelit Kiuruveden kaupungin www-sivuilla. Viitattu 30.6.2020.  
<https://www.kiuruvesi.fi/Suomeksi/Palvelut/Matkailu/Majoitus>

Majoitustilasto 2019. Liitetaulukko 1. Kaikkien majoitusliikkeiden kapasiteetti ja sen käyttö vuonna 2019. Suomen virallinen tilasto. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 19.10.2020. [https://www.stat.fi/til/matk/2019/matk\\_2019\\_2020-04-08\\_tau\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/matk/2019/matk_2019_2020-04-08_tau_001_fi.html)

Majoitustilasto 2019. Liitetaulukko 2. Yöpymiset kaikissa majoitusliikkeissä vuonna 2019. Suomen virallinen tilasto. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 19.10.2020.  
[https://www.stat.fi/til/matk/2019/matk\\_2019\\_2020-04-08\\_tau\\_002\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/matk/2019/matk_2019_2020-04-08_tau_002_fi.html)

Majoitustilasto. 2020. Suomen virallinen tilasto. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 1.7.2020. [http://www.stat.fi/til/matk/2020/05/matk\\_2020\\_05\\_2020-06-25\\_fi.pdf](http://www.stat.fi/til/matk/2020/05/matk_2020_05_2020-06-25_fi.pdf)

Majoitustoiminnan arvonlisävero. 2018. Verohallinnon ohje A84/200/2018. Viitattu 29.6.2020. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/67678/majoitustoiminnan-arvonlis%C3%A4verotus/>

Marjoniemi, H. 2007. Sijoitusmuodon verotehokas valinta. Pro gradu -tutkielma. Tampereen yliopisto, Oikeustieteiden laitos, vero-oikeus. Viitattu 1.7.2020. <https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/10024/78174/gradu01953.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Marski, L. 2020. Kevään 2020 toimialojen näkymät: Matkailuala. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. Viitattu 1.7.2020. [http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162277/Matkailualan\\_nakymat\\_kevat\\_2020.pdf](http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162277/Matkailualan_nakymat_kevat_2020.pdf)

Miksi sijoittaa kiinteistöihin? N.d. Artikkelin Rakli ry:n sivuilla. Viitattu 7.9.2020. <https://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/miksi-sijoittaa-kiinteistoihin/>

Miten veron määrä lasketaan? 2020. Artikkelin Verohallinnon www-sivuilla. Viitattu 29.6.2020. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/miten-veron-m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4-lasketaan/>

Mitä on kiinteistösijoittaminen? 2020. Artikkelin Sijoittaja.fi-sivustolla. Viitattu 7.9.2020. <https://www.sijoittaja.fi/225935/mita-on-kiinteistosijoittaminen/>

Nurmi, O. 2018. Alueellinen matkailutilinpito - Matkailun alueelliset talous- ja työllisyysvaikutukset 2015. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 16/2018. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. Viitattu 1.7.2020. [http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160906/TEMrap\\_16\\_2018\\_Aluellinen\\_matkailutilinpito.pdf](http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160906/TEMrap_16_2018_Aluellinen_matkailutilinpito.pdf)

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5., uudistettu painos. E-kirja. Helsinki: Alma Talent.

Osakeyhtiö. N.d. Artikkelin Yritystulkki-sivustolla. Viitattu 7.9.2020. <https://www.yritystulkki.fi/fi/alue/oulu/aloittava-yrittaja/yhtiomuodot/oy/>

Osakeyhtiölaki. 21.7.2006/624. Viitattu 7.9.2020. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624#O1L2>

Osakeyhtiön perustamisilmoitus. N.d. Ohje Patentti- ja rekisterihallituksen YTJ-sivustolla. Viitattu 7.9.2020. <https://www.ytj.fi/index/ilmoittaminen/perustamisilmoitus/osakeyhtio.html>

Osakeyhtiön perustamispaketti. N.d. Ohje Patentti- ja rekisterihallituksen YTJ-sivustolla. Viitattu 7.9.2020. <https://www.ytj.fi/stc/ytjliitteet/osakeyhtio-perustamispaketti.pdf>

Osinkotulojen verotus. 2020. Verohallinnon ohje VH/3244/00.01.00/2020. Viitattu 29.6.2020. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47901/osinkotulojen-verotus2/>

Ossa, J. 2020a. Tuloverolaki käytännössä. 2., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent Oy.

Ossa, J. 2020b. Yritystoiminnan verotus. 3., uudistettu painos. Helsinki: Helsingin seudun kauppakamari.

Pajala, J. 2020. Pelästyttikö korona asuntosijoittajat? Julkaisu Nordean www-sivuilla. Viitattu 28.6.2020. <https://mb.cision.com/Public/434/3140682/ae9400d2ebc13b8c.pdf>

Parkkonen-Suhonen, T. 2020. Yritysneuvoja. Kiuruveden kaupunki. Haastattelu 22.6.2020.

Pellinen, J. 2019. Kustannuslaskenta ja kannattavuusajattelu. 3., uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent.

Pirounakis, N. G. 2013. Real estate economics. A point-to-point handbook. Routledge Advanced Texts in Economics and Finance 20. Lontoo: Routledge.



Puusa, A. & Julkunen, S. 2020. Uskottavuuden arviointi laadullisessa tutkimuksessa. Teoksessa A. Puusa & P. Juuti (toim.) Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. E-kirja. Helsinki: Gaudeamus.

Rahman, K. M. 2014. Role of REIT in a Multi-asset Portfolio. Opinnäytetyö. Yrkeshögskolan Arcada. Viitattu 23.9.2020. <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/78279/Role%20of%20REIT%20in%20a%20Multi-asset%20Portfolio.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Saaristoasiain neuvottelukunta & Finnish Consulting Group FCG 2017. Nuoret aikuiset mökkiläisinä 2030 -selvitys. Maa- ja metsätalousministeriön julkaisuja 5/2017. Helsinki: Maa- ja metsätalousministeriö. Viitattu 30.6.2020. [http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/79584/MMM\\_5\\_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/79584/MMM_5_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Selander, K. & Valli, V. 2007. Hinnoittelu ja kannattavuus matkailu- ja ravitsemisalalla. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit Oy.

Sijoituspalvelulaki. 14.12.2012/747. Viitattu 3.9.2020. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2012/20120747#O1L1P14>

Stenbacka, J., Mäkinen, I. & Söderstöm, T. 2013. Kannattavuuden avaimet. Helsinki: Sanomapro.

Taloussuunnitelmat. N.d. Artikkelit Yritystulkki-sivustolla. Viitattu 24.6.2020. <https://www.yritystulkki.fi/fi/alue/iisalmi/aloittava-yrittaja/suunnittelu/taloussuunnitelmat/>

Tervetuloa sisäpiiriin! N.d. Asiakirjojenlataussivu Sijoitusasunnot.com-sivustolla. Viitattu 21.9.2020. <https://sijoitusasunnot.us9.list-manage.com/subscribe/confirm?u=ca7c6902b541e040820fe5edb&id=4e5823c00f&e=ca16b130e1>

Tuloverolaki. 20.12.1992/1535. Viitattu 10.9.2020.  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O1L1>

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Uudistettu laitos. E-kirja. Helsinki: Tammi.

Tyrväinen, T. 2012. Verosuunnittelu yhdenmiehen osakeyhtiössä. Kandidaatintutkielma. Lappeenrannan teknillinen yliopisto, Kauppatieteellinen tiedekunta. Viitattu 10.9.2020. [https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/93421/Tyrv%c3%a4inen\\_Tomi\\_kandidaatintutkielma.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://lutpub.lut.fi/bitstream/handle/10024/93421/Tyrv%c3%a4inen_Tomi_kandidaatintutkielma.pdf?sequence=2&isAllowed=y)

Vuokra-asunnot – Iisalmi. N.d. Hakutulossivu Kiinteistöväilytys Kortelaisen sivuilla. Viitattu 24.6.2020. Saatavissa: <https://www.kortelainen.fi/kategoria/vuokra-asunto/?sijainti=19>

Vuokramökkien kapasiteettitiedot maakunnittain Manner-Suomessa. 2020. Hakutulos Tilastokeskuksen PxWeb -tietokannoista. Viitattu 1.7.2020. [https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kokeelliset\\_tilastot/Kokeelliset\\_tilastot\\_\\_vmok/koeti\\_vmok\\_pxt\\_11t7.px/table/tableViewLayout1/](https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kokeelliset_tilastot/Kokeelliset_tilastot__vmok/koeti_vmok_pxt_11t7.px/table/tableViewLayout1/)

Vuokraovi.com 2020. Vuokraovi.com-sivustolla. Viitattu 24.6.2020. Saatavissa: <https://www.vuokraovi.com/vuokra-asunnot/iisalmi>

Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja. 2018. Artikkelin Verohallinnon sivuilla. Viitattu 23.9.2020. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>

Väänänen, Pekka 2017a. Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta osa 1 – verotus. Artikkelin Asuntosalkunrakentaja-sivustolla. Viitattu 24.6.2020. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-osakeyhtion-kautta/>

Väänänen, Pekka 2017b. Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta osa 2 – rahoittaminen ja omaisuuden siirtäminen yritykseen. Artikkelit Asuntosalkunrakentaja-sivustolla. Viitattu 24.6.2020. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittaminen-yrityksen-kautta/>

Väänänen, Pekka 2017c. Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta osa 3 – hyödyt ja haitat. Artikkelit Asuntosalkunrakentaja-sivustolla. Viitattu 24.6.2020. <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/osakeyhtion-kautta-sijoittaminen-asuntoihin/>

Väänänen, Pekka 2018. Näin sijoitat menestyksekkäästi asuntoihin. Seinäjoki: Sibvest Oy.

Väänänen, S. 2015. Kiinteistösijoittamista hajautetusti jokaiselle – esittelyssä REIT - rahastot. Artikkelit Sijoittaja.fi-sivustolla. Viitattu 23.9.2020. <https://www.sijoittaja.fi/26968/kiinteistosijoittamista-hajautetusti-jokaiselle-esittelyssa-reit-rahastot/>

Yhteisöverotus. N.d. Artikkelit Veronmaksajain keskusliiton www-sivuilla. Viitattu 29.6.2020. <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Tuloverot/Yhteisoverotus/#14ee3f08>

Ylä-Savon alueella. N.d. Artikkelit Ylä-Savon seudun www-sivuilla. Viitattu 30.6.2020. <https://www.yla-savo.fi/fi/Yla-Savon-alue>

Yrityksen perustamisopas. 2020. Toimittanut T. Holopainen. 30. uudistettu painos. Hyvinkää: Asiatieto Oy.

## **Liitteet**

Liite 1 Kannattavuuslaskelma (salassa pidettävä)