

Opinnäytetyö (AMK)  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Yrittäjyyden suuntautumisvaihtoehto  
2012

Olli Kiviniemi

# ASUNTOSIJOITTAJAKSI

– Yrittäjänä vai yksityishenkilönä



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU  
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

Turun ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma | Yrittäjyyden suuntautumisvaihtoehto

Kevät 2012 | 38 sivua

Ohjaaja Markku Heikkilä

Olli Kiviniemi

# ASUNTOSIJOITTAJAKSI

## – Yrittäjänä vai yksityishenkilönä

Asuntosijoittamisen idea on, että asuntosijoittaja hankkii asuntoja joista saa tuloja pääasiassa vuokraamalla niitä asuntoa tarvitseville. Vuokratulojen lisäksi sijoittajalle saattaa tulla tuloja, mikäli asuntoja myydään voitolla. Sijoittamistoimintaa on mahdollista harjoittaa joko yksityishenkilönä, tai yrityksen kautta.

Kun asuntosijoitustoimintaa harjoitetaan osakeyhtiön kautta, eroaa toiminnan rahoitus ja verotus yksityishenkilönä sijoittamisesta. Yksityishenkilönä sijoittaja maksaa vuokratuloista pääomaveroa. Yrityksen kautta sijoittaessa, on yrityksen verotuksen lisäksi suunniteltava miten sijoittaja nostaa varoja yrityksestä itselleen. Joissakin tilanteissa hyvällä suunnittelulla on mahdollista päästä pääomaveroa alhaisempaan veroprosenttiin.

Osakeyhtiön kautta sijoittaessa on syytä tiedostaa yhtiön hallinnolliset kulut, joita syntyy esim. kirjanpidosta. Myös velkarahasta saattaa yritykselle tulla suuremmat kulut kuin yksityishenkilölle.

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan kannattaako asuntosijoittajaksi aikovan henkilön perustaa osakeyhtiö, jonka kautta sijoittaa asuntoihin, vai onko kannattavampaa toimia yksityishenkilönä.

Tutkimuksen perusteella vaikuttaa, että osakeyhtiön kautta sijoittamisesta ei näytä olevan hyötyä pienimuotoisessa asuntosijoitustoiminnassa, jos sitä vertaa yksityishenkilönä sijoittamiseen. Yhtiöstä voi saada hyötyä kun sijoitustoiminta on laajempaa, ja jos siinä on ohessa muuta liiketoimintaa.

ASIASANAT:

sijoitus, sijoittaminen, sijoittaja, asunto, asuntosijoittaminen, kiinteistösijoittaminen

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT  
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business Administration | Entrepreneurship

Spring 2012 | 38 pages

Instructor Markku Heikkilä

Olli Kiviniemi

# HOW TO START INVESTING IN APARTMENTS

## – As an Entrepreneur or As an Individual

The idea of investing in apartments is that an investor buys apartments and rents them for people in need of an apartment. In addition to rent income, the investor may get some profit if an apartment is sold at a price which is higher than the buying price. It is possible to invest either as an individual or through an enterprise.

When investing in apartments is done via a limited company there are differences in financing and in taxation in comparison to an individual investor. An individual investor pays capital income tax on rent income. When investing through an enterprise, it is not only taxation of the company but also the cash flow to the investor that has to be planned. In some occasions good planning may result to tax rate that is lower than capital income tax.

It should be noted that there are some managing costs e.g. from accounting when investing is done via a limited company. Also the costs from loans might be higher than those of an individual investor.

It is examined in this bachelor's thesis whether it is more profitable for a beginner to set up a limited company to invest in apartments or to invest as an individual person.

The results of this study show that there is no notable advantage in investing through a limited company when operating small in comparison to investing as an individual. A company might become useful when investing activities expand and if there are some other business activities beside.

### KEYWORDS:

invest, investing, investment, investor, apartment, real estate

# SISÄLTÖ

<b>KÄYTETYT LYHENTEET</b>	<b>6</b>
<b>1 JOHDANTO</b>	<b>7</b>
1.1 Lähtökohta tutkimukselle	7
1.2 Työn rakenne	8
<b>2 ASUNTOSIJOITTAMINEN</b>	<b>10</b>
2.1 Asunnon määritelmä	10
2.2 Sijoittaminen käsitteenä	10
2.3 Asuntosijoittamisen määritelmä	11
2.4 Kaupankäynti asunnoilla	14
2.5 Vuokraaminen	15
2.6 Asuntosijoittamisen tuotto	17
<b>3 ASUNTOSIJOITTAMINEN YKSITYISHENKILÖNÄ</b>	<b>19</b>
3.1 Rahoitus	19
3.2 Verotus	20
3.2.1 Asuntokauppaan liittyvät verot	20
3.2.2 Vuokraukseen liittyvät verot	22
<b>4 ASUNTOSIJOITTAMINEN YRITYKSENÄ</b>	<b>24</b>
4.1 Rahoitus	24
4.2 Verotus	25
4.2.1 Yhtiön verotus	25
4.2.2 Sijoittajan verotus	26
<b>5 HAASTATTELUT</b>	<b>31</b>
5.1 Haastattelujen toteutus	31
5.2 Haastattelujen yhteenveto	31
<b>6 LOPPUPÄÄTELMÄ</b>	<b>35</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>36</b>

## LIITTEET

Liite 1. Teemahaastattelujen kysymysrunko

## KUVIOT

Kuvio 1. Asuntojen reaali hinnat 1970–2011. Vuonna 1970 indeksin arvo on 100. (Suomen virallinen tilasto 2011.)	12
Kuvio 2. Asuntojen keskimääräiset neliöhinnat vuosina 1988–2011. Vertailu vuonna 2000 indeksin arvo on 100 (Tilastokeskus 2012a).	13
Kuvio 3. Asuntojen keskimääräiset neliöhinnat reaali hintoina vuosina 1988–2011. Vertailu vuonna 2000 indeksin arvo on 100 (Tilastokeskus 2012b).	14
Kuvio 4. Vapara hoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat euromääräisinä vuosina 1962–2010. Ensimmäinen havainto on vuodelta 1974. (Tilastokeskus 2012c.)	17

## TAULUKOT

Taulukko 1. Eläkemaksut 2012 (Suomen Yrittäjät, 2012; Verohallitus, 2012).	27
Taulukko 2. Eläkemaksut 2012 (Suomen Yrittäjät 2012; Verohallitus 2012).	28
Taulukko 3. Työnantajamaksuja 2012 (Suomen Yrittäjät 2012; Verohallitus 2012).	29

## KÄYTETYT LYHENTEET

YEL	Yrittäjien eläkelaki
TyEL	Työntekijän eläkelaki

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Lähtökohta tutkimukselle

Asuntosijoittajaksi aikovilla oma taloudellinen, taidollinen ja tiedollinen lähtötilanne sekä toimintaympäristö vaihtelevat suuresti. Asuntojen hintakehitys, potentiaalisten vuokralaisten määrä sekä monet muut toimintaan vaikuttavat tekijät kuten henkilökohtaiset tavoitteet ja ajankäyttö vaikuttavat asuntosijoittamispäätöksiin. Näiden mainittujen tekijöiden lisäksi sijoitustoimintaan vaikuttavat myös monet muut pienet sekä suuret erot yksilöiden ja sijoitusympäristöjen välillä. Toiminnan aloitustilanteessa päätöksiin vaikuttavien muuttujien määrä voi kasvaa huomattavan suureksi. Kahden eri ajassa ja paikassa asuntosijoitustoimintaansa aloittavan henkilön osalta tilanteen voivat vaihdella suurestikin.

Tutkimusaiheena tässä opinnäytetyössä on ensisijaisesti asuntosijoittamiseen liittyvien seikkojen tarkastelu sijoitustoiminnan aloittamista suunnittelevan henkilön näkökulmasta. Koska asuntosijoittamisesta on jo aikaisemmin tehty useita opinnäytetöitä, päädyin tarkastelemaan aihetta uudesta näkökulmasta. Tämän vuoksi tässä työssä pyrin antamaan selvyyttä siihen miten asuntosijoittaminen yksityishenkilönä eroaa siitä, että sijoitustoimintaa toteutetaan osakeyhtiön kautta.

Asuntosijoittamistavan, yksityishenkilö tai sijoitusyhtiö, valintaan vaikuttavien tekijöiden suuren määrän vuoksi tässä työssä ei edes yritetä löytää absoluuttisen oikeaa ratkaisua joka sopii aina ja kaikille. Oikean ratkaisun sijaan tämän työn tarkoituksena on antaa tietoa, näkemystä ja työkaluja, joiden avulla ratkaisua on helpompi arvioida omalla kohdalla.

Tämän opinnäytetyön tutkimusongelman valintaan vaikutti henkilökohtainen kiinnostukseni asuntosijoittamiseen. Tutkimuksessa on tarkoitus saada vastaus kysymykseen, onko sijoitustoiminnan alkuvaiheessa järkevää perustaa

osakeyhtiömuotoinen sijoitusyhtiö, jonka kautta harjoittaa asuntosijoitustoimintaa, vai kannattaako toiminta aloittaa yksityishenkilönä. Asuntosijoittamisesta sijoitustoimintaa harjoittavan yrityksen osalta ei tuntunut olevan kovinkaan paljon kotimaista kirjallisuutta ja siihen liittyviä faktoja joutuu etsimään useista lähteistä. Vaikka kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavista yrityksistä on kirjallisuutta olemassa, oma kiinnostukseni lähinnä asunto-osakkeisiin sijoittamiseen, vaikutti tutkimusaiheen rajaukseen. Tämän kirjallisuusvajeen vuoksi halusin koota olennaisimmat asuntosijoitustoimintaan liittyvät faktat, joiden avulla olisi helpompaa ratkaista kannattaako asuntosijoittajaksi alkaa yrittäjänä vai yksityishenkilönä.

## 1.2 Työn rakenne

Teoreettinen viitekehys jakaantuu kolmeen pääosioon. Ensimmäinen osio keskittyy yleiseen asuntosijoittaminen määrittelyyn käsitteenä. Seuraava osio käsittelevät asuntosijoittamiseen liittyviä ominaispiirteitä, kun sitä toteutetaan yksityishenkilönä. Teoreettisen viitekehysten viimeisessä osiossa tarkastellaan asuntosijoittamiseen keskittyneeseen osakeyhtiöön liittyvien tekijöiden osalta. Tutkimus on toteutettu teemahaastatteluina asiantuntijoille ja asuntosijoittajille.

### **Teoriaosa**

Teoriaosan aloittaa osio, jossa tarkastellaan aluksi asuntosijoittamisen käsitettä. Aihetta avataan tutustumalla ensin siihen mitä asunto tarkoittaa. Tämän jälkeen ensimmäisessä osiossa perehdytään sijoittamisen käsitteeseen ja ideaan. Osiossa myös määritellään asuntosijoittamisen käsite. Määritelmän lisäksi paneudutaan asuntosijoittamisen konkreettisiin toimenpiteisiin ja näihin toimenpiteisiin liittyviin sääntöihin.

Teoriaosan toisessa osiossa tutustutaan asuntosijoittamisen ominaispiirteisiin yksityishenkilön näkökulmasta. Tässä kohtaa syvennytään aluksi rahoitukseen liittyviin asioihin kuten saatavuuteen ja hintaan. Rahoituksen jälkeen käsitellään asuntosijoittamiseen vaikuttavat verotukseen liittyvät asiat. Tämän osuuden



lopuksi tutustutaan muihin asuntosijoitustoiminnassa vastaan tuleviin asioihin yksityishenkilön näkökulmasta.

Teorian kolmas osio käsittelee samoja asioita kuin toinen osio, mutta niitä tarkastellaan asuntosijoitustoimintaa harjoittavan osakeyhtiön kannalta. Tässä osiossa tarkastellaan myös tuottojen tulouttamista yrityksestä omistajalle. Tulouttamisen tarkastelu on olennaista, jotta asuntosijoittamista yksityishenkilönä ja osakeyhtiönä voidaan verrata myös sijoittajalle tulevan konkreettisen kassavirran avulla. Kassavirtaa tarkastelemalla saadaan todellinen vertailukeino, jolla sijoitustoiminnan mielekkyyttä voidaan arvioida.

### **Empiirinen osa**

Empiiristä osaa varten toteutettiin kolme teemahaastattelua. Haastatteluiden tavoitteena oli saada näkemystä siitä miten teoriakehyksessä tarkastellut asiat tulevat ilmi käytännössä. Haastateltaviksi valittiin asuntosijoittaja, rahoitusasiantuntija sekä veroasiantuntija.

## 2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

### 2.1 Asunnon määritelmä

Asunto on erityisesti ihmisten asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus tai sen osa. Uusien asuinrakennusten laadun vähimmäisvaatimuksia säädellään ympäristöministeriön laatimilla määräyksillä ja ohjeilla. Nämä säädökset pohjautuvat Rakennus- ja maankäyttölakiin (Rakennus- ja maankäyttölaki 132/1999 13§). Näissä säädöksissä kuvailaan tarkasti minkälaiset kriteerit huoneen, huoneiston ja rakennuksen on täytettävä, jotta sitä voidaan pitää asumiseen sopivana. Vanhoissa rakennuksissa nykyisten määräysten vaatimukset eivät välttämättä toteudu, mutta uusilta kohteilta vaaditut ominaisuudet antavat kuvan siitä, miten asumiskäyttöön tarkoitettu rakennus eroaa satunnaisesta rakennuksesta. (Ympäristöministeriö 2004.)

Asuinrakennukset voidaan ryhmitellä kerrostaloihin ja pientaloihin. Asuinkerrostaloissa on useita eri asuinhuoneistoja päällekkäin vähintään kahdessa kerroksessa. Pientaloissa voi myös olla useita eri asuinhuoneistoja, mutta yleensä ne eivät ole päällekkäin. Tällaisia ovat esimerkiksi rivitalot ja paritalot. Omakotitalo on yhden asuinhuoneiston pientalo. (Ympäristöministeriö 2004.)

Asunto eli asuinhuoneisto koostuu yhdestä tai useammasta asuinhuoneesta. Näiden tilojen lisäksi määräykset edellyttävät asuinhuoneiston yhteyteen henkilökohtaisen hygienian hoitoon, ruokailuun ja tavaroiden säilytykseen soveltuvat tilat. (Ympäristöministeriö 2004.) Asuinhuoneisto eli asunto on siis se instrumentti jota asuntosijoittamisessa käytetään.

### 2.2 Sijoittaminen käsitteenä

Sijoittaminen käsitteenä tarkoittaa sitä, että aikaisemmin saaduilla tuloilla hankitaan omaisuutta, jonka odotetaan tuovan tulevaisuudessa lisää tuloja. Vaikka näin toimimalla menetetään mahdollisuus käyttää sijoitukseen sidottuja

varoja, odotuksena on että sijoituksen tulevaisuudessa tuottama hyöty on suurempi. (Encyclopædia Britannica Online 2012a.)

Sijoituksen tuloksellisuus muodostuu kahdesta osatekijästä. Nämä ovat sijoituksen arvonnousu sekä sijoituksesta mahdollisesti tulleet muut tulot, kuten osingot, korot ja vuokrat. (Kallunki ym. 2008, 265.)

Sijoitukselle voidaan määrittää tuottoaste käyttämällä pääoman tuottoasteen (ROI) kaavaa:  $ROI = \text{nettotulos} / \text{sijoitettu pääoma}$  (Knüpfer & Puttonen 2007, 106). Tätä kaavaa voidaan soveltaa niin, että nettotuloksena käytetään nettovuokratuloja ja sijoitettuna pääomana asunnon hankintahintaa, johon lisätään muut hankintakustannukset, kuten varainsiirtovero. Tällöin saadaan laskettua sijoitukselle vuosituotto.

Tuottoasteen rinnalla voidaan sijoitusta arvioida takaisinmaksuaikamenetelmällä. Käyttämällä takaisinmaksuaikaa saadaan selville, kuinka kauan kestää, että sijoitus on tuottanut kumulatiivista kassavirtaa yhtä paljon kuin siihen on sidottu pääomaa. Tämän jälkeen sijoituksesta saatava kassavirta on voittoa. (Knüpfer & Puttonen 2007, 107–108).

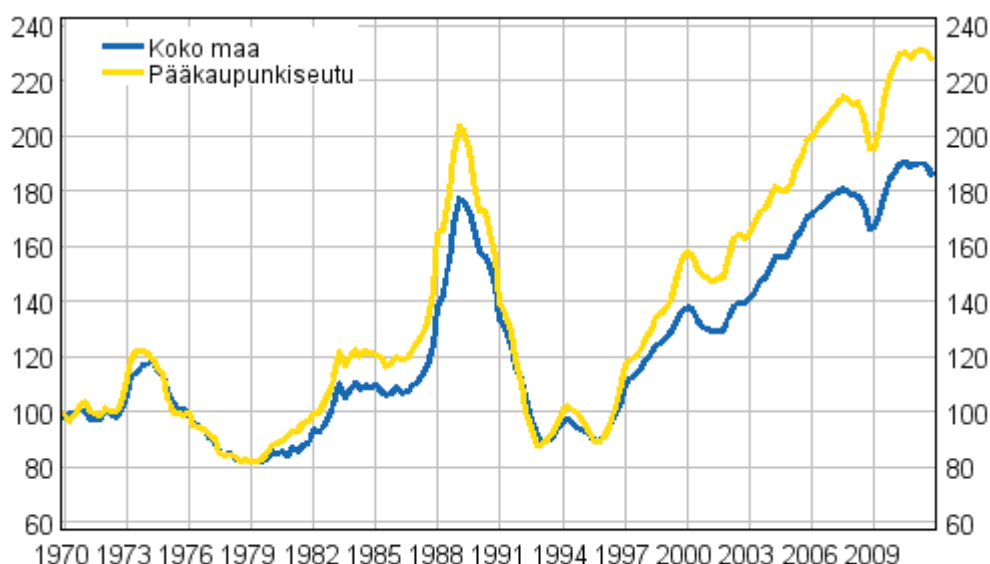
Sijoitustoiminnassa oman pääoman lisäksi voidaan käyttää lainattua rahaa. Käytettäessä tällaista velkavipua on mahdollista saada suurempia tuottoja kuin pelkän oman pääoman kanssa toimittaessa. Myös tappiot kasvavat velkavivun kanssa operoidessa, mikäli tuotto alittaa lainan kustannukset. (Knüpfer & Puttonen 2007, 179–180.)

### 2.3 Asuntosijoittamisen määritelmä

Asuntosijoittamisen määritelmä ei vaikuta olevan täysin yksiselitteinen asia. Tässä työssä erotetaan kiinteistösijoittaminen ja asuntosijoittaminen toisistaan ja keskitytään vain jälkimmäisen käsittelyyn.

Asuntosijoittamisessa keskitytään vain asuinkäyttöön tarkoitettuihin osakehuoneistoihin ja kiinteistöiksi laskettaviin omakotitaloihin. Kiinteistösijoittaminen ja asuntosijoittaminen voivat olla joissakin tapauksissa

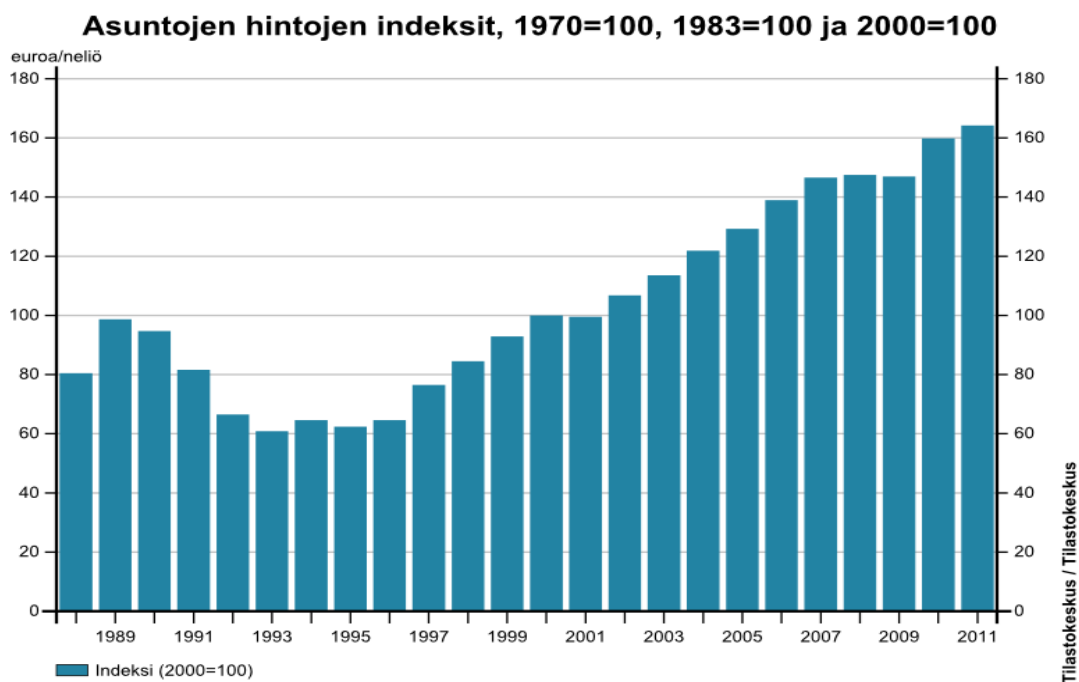
varsin samankaltaisia periaatteiltaan. Ne kuitenkin eroavat toisistaan siinä, että kiinteistöihin sijoittaessa käytetään eri lakeja ja verotuskäytäntöjä kuin asunto-osakkeisiin sijoittaessa. Asuntosijoittamisessa poikkeuksen tekevät omakotitalot, jotka lasketaan kiinteistöiksi. (Kuluttajavirasto 2012a.) Kiinteistösijoittamisen voidaan katsoa kattavan kaikki laissa määritellyt kiinteistöt (Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554). Kiinteistöiksi lasketaan niin teollisuustilat, asunnot, metsä ja muu kiinteä omaisuus. Näiden lisäksi kiinteistösijoittamiseen katsotaan kuuluvan myös näiden hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin sijoittaminen. Kiinteistösijoittamista voidaan siis pitää laajempänä kokonaisuutena ja asuntosijoittamista sen suppeampana osa-alueena, jolla on omat erityispiirteensä. (Kallunki ym. 2008, 115.)



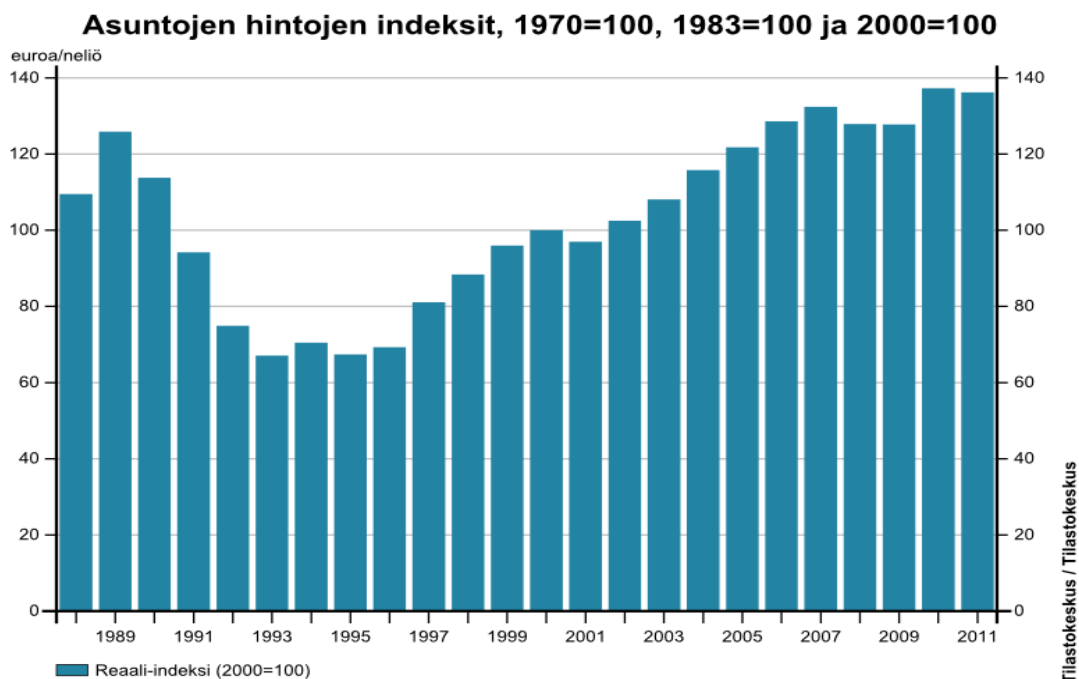
Kuvio 1. Asuntojen reaali hinnat 1970–2011. Vuonna 1970 indeksin arvo on 100. (Suomen virallinen tilasto 2011.)

Mikäli asunto hankitaan omaan käyttöön, siitä koituu omistusaikana vain negatiivista kassavirtaa verojen ja ylläpitokustannusten muodossa. Vaikka saatu hinta myyntivaiheessa olisi korkeampi kuin ostohetkellä maksettu, on huomioitava omistusaikana tapahtunut yleinen inflaatio. Historiallisesti

Suomessa asuntojen hinnat ovat pitkän aikavälin tarkastelussa nousseet (Kuvio 1). On kuitenkin spekulointia olettaa että sama jatkuu myös tulevaisuudessa. Hinnoissa on myös välillä ollut isoja notkahduksia (Kuvio 2). Nämä notkahdukset korostuvat tarkasteltaessa reaalihintoja (Kuvio 3). Vaikka myyntihetkellä saatu hinta olisi ostohintaa suurempi myös todelliseen ostovoimaan suhteutettuna, on syytä huomioida myös asunnon omistusaikana synnyttämät kustannukset. Sijoittamisen periaatetta vastaan sotii myös se, että omassa käytössä oleva asunto maksetaan muualta tulevilla tuloilla, eikä se siis tuota itsessään mitään ilman, että se mahdollisesti aikanaan myydään.



Kuvio 2. Asuntojen keskimääräiset neliöhinnat vuosina 1988–2011. Vertailu vuonna 2000 indeksin arvo on 100 (Tilastokeskus 2012a).



Kuvio 3. Asuntojen keskimääräiset neliöhinnat reaalihintoina vuosina 1988–2011. Vertailu vuonna 2000 indeksin arvo on 100 (Tilastokeskus 2012b).

Tässä työssä asuntosijoittamiseen määritellään toiminnaksi jossa hankkimalla pääsääntöiseen asuinkäyttöön tarkoitettu kiinteistö, kiinteistön osa, huoneisto tai edellä mainittujen tilojen käyttöön oikeuttava osakekirja, pyritään saamaan taloudellista hyötyä. Taloudellista hyötyä tarkastellaan lähinnä vuokratulojen muodossa, koska asunnoilla kaupankäynti sijoitusmielessä on epävarmempaa tuotonhankintaa johtuen mm. suurista yksikköhinnoista (Kallunki ym. 2008, 116). Lisäksi määritelmää tarkennetaan siten että sijoituskohdetta ei ole tarkoitus käyttää omana asuinpaikkana.

#### 2.4 Kaupankäynti asunnoilla

Asunnolla kauppaa käydessä on huomioitava, että erityyppisten asumismuotojen osalta on säädöksissä eroja. Asuntotyyppisiä ovat osakehuoneistot ja omakotitalot. Näiden lisäksi asumismuotoina voivat olla osaomistusasunnot ja asumisoikeusasunnot. (Kuluttajavirasto 2012a.)

Osakehuoneistoilla kaupankäynnistä on säädetty Asuntokauppalaissa (Asuntokauppalaki 23.9.1994/843). Osakehuoneistoja ovat yleensä kerros-, rivi- ja paritalot (Kuluttajavirasto 2012a). Myös omakotitaloista on tehty osakehuoneistoja perustamalla asunto-osakeyhtiö. Normaalisti omakotitalot lasketaan kuitenkin kiinteistöiksi. Tämän vuoksi omakotitalojen kaupankäynnissä noudatetaan kiinteistöjä koskevaa lakia Maakaarta (Maakaari 12.4.1995/540). Tässä työssä keskitytään ensisijaisesti osakehuoneistoiden kautta tapahtuvaan asuntosijoittamiseen, ja kiinteistöinä käsiteltäviä omakotitaloja käytetään lähinnä vertailumielessä.

## 2.5 Vuokraaminen

Vuokra on korvaus, joka maksetaan oikeudesta käyttää toisen omistamaa esinettä tai muuta omaisuutta. Olennaista on myös, että kyseinen esine tai omaisuus on tarkoituksena palauttaa sopimuksen päättyessä samassa kunnossa kuin se sopimuksen alkaessa oli. (Encyclopædia Britannica Online 2012b.) Vuokraamisella tarkoitetaan siis yleisellä tasolla sopimusta, jonka perusteella luovutetaan esimerkiksi jonkin kestokulutushyödykkeen tai muun omaisuuden kuten kiinteistön hallintaoikeus toiselle osapuolelle korvausta vastaan. Vastaavasti hallinnan luovuttaminen ilman siitä saatavaa korvausta on lainaamista (Kauppakaari 31.12.1734/3, 11. luku). Vuokrasopimus voi olla kestoaltaan määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva.

Asuinhuoneistot ja kiinteistöt ovat tässäkin kohtaa yksityiskohtaisemman sääntelyn kohteena kuin irtainomaisuus, jonka osalta vuokrausta voidaan toteuttaa sopimusvapauden periaatteella (Kauppakaari 31.12.1734/3, 13. luku). Asuinhuoneiston vuokraamista säädellään Lailla asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481. Laissa säädetään, että asuinhuoneisto voidaan vuokrata määräaikaisesti, jolloin sopimus päättyy automaattisesti määräajan päättyessä. Sopimus voidaan myös tehdä toistaiseksi voimassa olevana, jollaiseksi myös määräaikainen sopimus muuttuu, jos niitä solmitaan vähintään kaksi kolmen kuukauden mittaista peräkkäin. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481. 1. luku.)

Toistaiseksi voimassa oleva asuinhuoneistonvuokrasopimus voidaan vuokralaisen taholta irtisanoa kuukauden irtisanomisajalla. Jos vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen, riippuu irtisanomisajan pituus siitä, miten pitkään vuokrasopimus on ollut voimassa. Mikäli vuokrasopimus on kestänyt alle vuoden, on irtisanomisajan pituus kolme kuukautta. Tätä pidempään kestäneissä sopimuksissa irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Sopimuksen molempien osapuolten on tehtävä vuokrasopimuksen irtisanominen kirjallisesti. (Kuluttajavirasto 2012b.)

Mikäli vuokralainen haluaa irtisanoa määräaikaisen vuokrasopimuksen, voidaan tällöin vuokralaista vaatia maksamaan vahingonkorvauksena jäljellä olevan sopimuskauden vuokrat. Vuokrasopimustyyppistä riippumatta voidaan sopimus purkaa välittömästi, mikäli vuokrahuoneisto aiheuttaa asukkaalle terveydellistä vaaraa. Myös siinä sopimuksen purkaminen voidaan toteuttaa välittömästi, mikäli vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun, käyttää huoneistoa sopimuksen vastaisesti tai aiheuttaa huomattavaa häiriötä naapureille. (Kuluttajavirasto 2012b.)

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa voidaan sopia vakuudesta. Se voidaan sopia vuokralaisen vuokranantajalle toimitettavaksi tai päinvastoin. Vakuus asetetaan siltä varalta, että vakuuden antava osapuoli ei huolehdi velvoitteistaan. Suuruudeltaan yli kolmen kuukauden vuokran suuruista vakuutta ei lain mukaan voida vaatia. Mikäli vakuutta ei toimiteta sovittuun ajankohtaan mennessä, voidaan lain mukaan vuokrasopimus purkaa yksipuolisesti. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481. 1. luku.)

Asuinhuoneistojen vuokrat Suomessa ovat nousseet tasaisesti, jopa asuntojen hintojen nousua tasaisemmin (Kuvio 3). Vuonna 2010 keskimääräinen neliövuokra Suomessa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa oli 10,40€. (Tilastokeskus 2012.)





Kuvio 4. Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat euromääräisinä vuosina 1962–2010. Ensimmäinen havainto on vuodelta 1974. (Tilastokeskus 2012c.)

## 2.6 Asuntosijoittamisen tuotto

Määritelmän mukaisen asuntosijoittamisen tuotto pohjautuu vuokratuloista saatavan kassavirtaan. Mahdollista myynnistä saatua voittoa ei siis tässä työssä tarkastella kovinkaan laajasti. Käytetyssä asuntosijoittamisen määritelmässä pyritään kasvattamaan jatkuvaa passiivista kassavirtaa yksittäisistä asuntokaupoista saatujen kertavoittojen sijaan.

Kassavirta muodostuu kun vuokralainen maksaa vuokraamastaan asunnosta sovitun kuukausivuokran ja mahdolliset muut sopimuksen mukaiset maksut. Tällaisia muita maksuja voivat olla esimerkiksi vesi- ja sähkömaksu. Tästä saadusta kassavirrasta vähennetään ensin asunnonhoitokustannukset. Asunto-osakeyhtiössä hoitokustannukset muodostuvat yleensä lähinnä yhtiökokouksen

vahvistamasta hoitovastikkeesta sekä mahdollisista vesi- ja sähkömaksuista. Näihin tehdään yleensä tarkistus kerran vuodessa. Tämän vuoksi hoitokustannusten ennakointi on huomattavasti helpompaa kuin omakotitalossa. Omakotitalossa on huomioitava lain vuokranantajalle asettamat hoitovelvollisuudet. Näistä aiheutuvat kustannukset voivat vaihdella huomattavasti eri kuukausina. Tämä ennustettavuuden vaikeus on yksi syy, miksi tässä työssä keskitytään osakehuoneistoihin.

### 3 ASUNTOSIJOITTAMINEN YKSITYISHENKILÖNÄ

#### 3.1 Rahoitus

Kun puhutaan aloittavasta asuntosijoittajasta, on varauduttava siihen, että sijoituksen hankkimista varten on otettava vierasta pääomaa. Käytännössä tämä yksityishenkilön osalta tämä tarkoittaa yleensä pankkilainaa. Pankkilainaa varten on huolehdittava riittävien vakuuksien hankkimisesta. Näitä vakuuksia ovat sekä reaali- että henkilövakuudet. Reaalivakuuksina voidaan yleensä käyttää osakkeita, kuten hankittavaa asunto-osaketta. Osakkeen vakuusarvoksi katsotaan yleensä enintään 70 % sen markkina-arvosta. Myös pörssiosakkeita ja joukkovelkakirjoja voidaan käyttää reaalivakuuksina. Henkilövakuus on yleensä takaus. Takaus tarkoittaa sitä, että henkilö sitoutuu vastaamaan lainasta korkoineen ja kuluineen mikäli velallinen ei itse suoriudu velvoitteistaan. Takaajan ei tarvitse olla luonnollinen henkilö, vaan se voi olla myös yhteisö. (Leppiniemi 2009, 97.)

Kiinteistöjen kuten omakotitalojen osalta käytetään pantiksi annettuja kiinnityksiä. Kiinnitys on käytössä silloin, kun reaalivakuudeksi pantataan sellaista omaisuutta, jota velkoja ei voi konkreettisesti ottaa haltuunsa. Tällaisia ovat esimerkiksi kiinteistöt sekä erilaiset ajoneuvot. Kiinteistöön on ensin hankittava kiinnitys, jonka voi hankkia esim. Hypoteekkiyhdistyksen kautta. Kiinnityksen vahvistamisen jälkeen käräjäoikeudesta saa panttikirjan, joka voidaan pantata vakuudeksi. (Leppiniemi 2009, 97–98.)

Ulkopuolelta hankittu rahoitus ei yleensä ole ilmaista. Vieraan pääoman, kuten asunto- tai sijoituslainan hintana on siitä maksettava korko. Käytettävä korko voi olla joko kiinteä tai vaihtuva. Vaihtuva korko on yleensä sovitun suuruinen marginaali lisätynä sovittuun viitekorkoon. Viitekorkona voi toimia esimerkiksi jokin euribor-, prime- tai peruskorko. (Leppiniemi 2009, 91.)

## 3.2 Verotus

Yksityishenkilön kannalta olennainen vero asuntosiirtamiseen liittyen on pääomaveron. Pääomaveron suuruus vuonna 2012 on 30 % kun se vielä vuonna 2011 oli 28 %. Vuonna 2012 pääomaveron on myös progressiivinen siten, että pääomatulojen 50.000 euron ylittävältä osalta veron suuruus on 32 %. (Verohallinto 2012f.)

### 3.2.1 Asuntokauppaan liittyvät verot

Yksityishenkilön ostaessa asuntoa tulee hänen huomioida varainsiirtovero. Veron suuruus lasketaan tietyllä prosentilla kauppahinnasta. Prosentin suuruus riippuu asuntotyypistä. Osakehuoneiston kaupassa käytettävä veroprosentti on 1,6 %. Vastaava prosentti kiinteistöksi luokiteltavan omakotitalon kaupassa on 4 %. Vaikka vastuu varainsiirtoveron suorittamisesta on ostajalla, voidaan kauppakirjassa sopia se myös myyjän maksettavaksi. Mikäli kaupanteossa käytetään kiinteistönvälittäjää, on tämän velvollisuus varmistaa, että veronmaksu suoritetaan. Lisäksi välittäjän velvollisuus on toimittaa ilmoitus veronmaksusta verottajalle. (Verohallinto 2012b.)

Varainsiirtoveron maksamiselta voi välttyä, mikäli kyseessä on ostajalle ensimmäinen vähintään 50 %:n omistusosuus asunnosta. Tämän ehdon lisäksi asunnon pitää tulla ostajan käyttöön niin, että tämä muuttaa siihen itse kuukauden sisällä kaupanteosta. Ehtona on myös ostajan ikä, jonka on oltava 18 ja 40 ikävuoden välillä. Verovapaus toteutuu siis vain siinä tapauksessa, että kaikki luetellut ehdot toteutuvat. Vaikka verovapauden kriteerit täyttyisivät, on ilmoitus varainsiirtoverosta tehtävä osakehuoneiston osalta. Omakotitalon osalta on verottajalta pyydettävä lausunto todisteeksi siitä, että kyseessä on ensiasunto. (Verohallinto 2012c.) Asuntosiirtamisen kannalta ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaudella ei ole merkitystä. Tämä johtuu siitä, että asunto ei tule omaan käyttöön ja tällöin yksi ehdoista jää toteutumatta.

Asuntoa myytäessä tulee huomioida mahdolliset veroseuraamukset. Lähtökohtana on se, että veroa maksetaan vain myyntihinnan ja hankintahinnan

erotuksesta ja vain siinä tapauksessa että myyntihinta on hankintahintaa korkeampi. Mikäli kyseessä on omistajan omassa tai tämän perheenjäsenen käytössä vähintään kahden vuoden yhtäjaksoisen ajan ollut asunto, ei tällöin myyntivoitosta tarvitse maksaa veroa. Muussa tapauksessa maksetaan myyntivoitto-osuudesta pääomaveron mukainen vero. (Verohallinto 2012a.)

Myyntivoitto määritellään niin, että myyntihinnasta vähennetään hankintahinnan lisäksi ostovaiheen varainsiirtovero ja kiinteistöjen osalta myös lainhuudatusmaksu. Myös mahdollisesti myyntivaiheessa käytetyn kiinteistönvälittäjän palkkion voi vähentää myyntihinnasta. Mikäli asunnon hankintahinta ei syystä tai toisesta ole tiedossa käytetään hankintahintaolettaa. Tämä vaihtoehto kuitenkin on varsin kallis ratkaisu sillä hankintahinta olettaa on usein vain 20 %. Mikäli asunto on omistettu yli kymmenen vuotta, voidaan asunnon myyntihinnasta vähentää 40 prosentin suuruinen hankintameno-olettama. Tällöin siis myyntivoitoksi katsottu osuus jää varsin suureksi. (Verohallinto 2012h.)

Jos asunnon myynnistä syntyy voittoa, on se veronalaista tuloa sen vuoden verotuksessa jona se syntyy. Myyntivoitto verotetaan pääomatulona. Kun asunto myydään tappiolla, on tappio mahdollista vähentää sen syntymistä seuraavan viiden vuoden aikana tulevista myyntivoitoista. (Verohallinto 2012h.)

Asunnon hankintahintaan on mahdollista saada korotusta myös omistusaikana. Tämä on mahdollista, mikäli asuntoon tehdään perusparannuksia. Perusparannuksiksi ei lasketa normaaliin kunnossapitoon liittyviä panostuksia, kuten seinäpintojen uudelleen maalausta tai muita vuosikorjauksiksi katsottavia huoltotoimenpiteitä. Vuosikorjauksista ei voi saada vähennyksiä, mikäli asunto on omassa käytössä. Jotta tehtävät muutokset voidaan laskea perusparannuksiksi, pitää niiden selvästi lisätä asunnon käyttöarvoa. Tällaisia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi vanhan keittiön remontointi niin että sen varustelutaso selkeästi paranee, parvekkeen lasitus tai saunan rakentaminen. (Verohallinto 2012i.)

### 3.2.2 Vuokraukseen liittyvät verot

Vuokratulo on veronalaista tuloa, jota verotetaan pääomaverolla. Vuokratuloksi verottaja laskee varsinaisen vuokran lisäksi myös kaikki muut vuokranantajalle maksetut maksut kuten esimerkiksi vesimaksut. (Verohallinto 2012j.) Näin ollen jos vuokralainen maksaa sähköstä vuokranantajan kautta, on sähkömaksu vuokratuloa. Vastaavasti jos vuokralainen tekee sähkösopimuksen itse, eikä siis maksa vuokranantajan kautta, ei sähkömaksu vaikuta vuokratuloihin.

Mikäli asuntoa ei ole vuokrattu selkeästi alle markkinahintatason, voidaan vuokrauksen katsoa tapahtuneen tulonhankintatarkoituksella. Tällöin vuokranantaja voi tehdä vuokratulosta vähennyksiä ennen verotusta. (Verohallinto 2012d.)

Kun vuokranantaja maksaa vuokratusta asunto-osakkeesta yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiölle, on vastikkeen laadulla merkitystä. Yhtiövastike jakaantuu yleensä hoito- ja rahoitus- eli pääomavastikkeeseen. Hoitovastikkeen voi pääsääntöisesti vähentää suoraan vuokratuloista. Rahoitusvastike, joka useimmiten syntyy taloyhtiön remonttien pohjalta, ei aina ole vähennyskelpoista vuokratuloista. Mikäli taloyhtiö kirjaa sen kirjanpidossaan taloyhtiön saamiin tuloihin, voi vuokranantaja vähentää sen saamistaan vuokratuloista. Jos taloyhtiö rahastoi rahoitusvastikkeet, niin tällöin niitä ei voi vähentää vuokratuloista. Rahastoidut vastikkeet voi käyttää asuntoa myydessä korottamaan hankintamenon suuruutta. Tiedon siitä, miten taloyhtiö rahoitusvastikkeet kirjaa, saa isännöitsijältä. (Verohallinto 2012o; Verohallinto 2012i.)

Jos vuokranantaja tekee osakehuoneistoon sen hankittuaan vuosikorjauksia tai perusparannus remontin, ennen vuokralaisen muuttoa, ei näitä kuluja voi vähentää vuokratuloista. Nämä kulut voi kuitenkin lisätä hankintamenoihin asuntoa myytäessä. (Verohallinto 2012d.)

Kun vuokrattavaksi hankittua asuntoa vastaan on otettu pankista lainaa, aiheuttavat siitä maksettavat korot lisäkustannuksia vuokranantajalle. Nämä korot ovat kuitenkin vähennyskelpoisia asunnon tuottamasta vuokratulosta.

Korkojen lisäksi myös muut lainan liitännäiskulut ovat vähennyskelpoisia. Pankki ilmoittaa verottajalle takautuvasti lainasta perityt korot. (Verohallinto 2012o.)

Mikäli vuokraustoiminnasta aiheutuu vähennyskelpoisia kuluja niin, että toiminta on tappiollista, on tappiota mahdollista vähentää myös muista pääomatuloista (Verohallinto 2012o). On kuitenkin syytä huomioida, että lainan pääoman lyhennys ei ole vähennyskelpoista eikä se näin ollen ole tappiota, vaikka se jäisi maksettavaksi vuokraustoiminnan ulkopuolelta tulevilla tuloilla.

## 4 ASUNTOSIJOITTAMINEN YRITYKSENÄ

### 4.1 Rahoitus

Kun yksityishenkilön kohdalla rahoituksen hankkiminen tarkoittaa yleensä joko aikaisemmin itselle hankittuja varoja tai pankkilainaa, on yrityksillä ainakin teoriassa laajempi valikoima keinoja hankkia rahoitusta. Yrityksen rahoitus voidaan jakaa kolmeen kategoriaan. Nämä kategoriat ovat oma ja vieras pääoma sekä välirahoitus. (Leppiniemi 2009, 71.)

Oma pääoma koostuu omistajien yhtiöön lähinnä osakkeiden kautta sijoittamista varoista sekä yhtiön sisäisestä rahoituksesta. Sisäinen rahoitus muodostuu yhtiön toiminnasta syntyvistä tuloista, jakamatta jäävistä vapaista varoista ja omistusten arvonnoususta. Vieras pääoma on käytännössä lainarahaa. Välirahoituksella on piirteitä, joiden puolesta se muistuttaa sekä omaa pääomaa että vierasta pääomaa, joksi se tosin yleensä lasketaan. Esimerkkejä välirahoituksesta ovat osakeyhtiölain mukainen pääomalaina sekä optiolaina. (Leppiniemi 2009, 71.)

Vierasta pääomaa eli velkaa yritys voi hakea erillisiltä rahoittajilta, kuten esimerkiksi pankeilta. Velkarahan saamiseksi rahoittajat yleensä vaativat vakuuksia. Mikäli investoinnin kohteen vakuusarvo ei kata vakuustarvetta, on yrityksen mahdollista hankkia lisävakuutta niiden tarjoamiseen erikoistuneilta tahoilta. Tällainen toimija on pääasiassa eläkevakuutusyhtiöiden omistama Vakuutusosakeyhtiö Garantia (Garantia 2012).

Pankkilainan sijaan yritys voi hankkia vierasta pääomaa markkinoilta. Alle vuoden pituiseksi ajaksi voi yritys laskea liikkeeseen yritystodistuksia. Ne ovat pohjimmiltaan haltijavelkakirjoja. Yli vuoden juoksuaikaista vierasta pääomaa yritys voi hankkia joukkovelkakirjojen liikkeeseen laskulla. Näitä pidempi aikaisia lainoja ovat obligaatiot ja debentuurit. Aloittavan yrityksen kohdalla pankkilaina on tyypillisempi ratkaisu, sillä Suomessa lähinnä suuret yritykset hankkivat



vierasta pääomaa käyttämällä jälkimarkkinakelpoisia velkainstrumentteja. (Martikainen & Martikainen 2006, 56–63.)

## 4.2 Verotus

Kun sijoitustoimintaa pohditaan toteutettavaksi yrityksen kautta, on olennaista huomioida yritystoimintaan kohdistuvat verot. Näitä ovat tulovero ja arvonnlisävero. Asuntosijoittamisen kannalta olennaisempi vero on tulovero. Näiden yhtiön toimintaan kohdistuvien verojen lisäksi on sijoittajan syytä huomioida henkilökohtainen verotus, joka kohdistuu yrityksestä sijoittajalle siirrettäviin varoihin.

### 4.2.1 Yhtiön verotus

Osakeyhtiö maksaa vuosittain tuloksestaan tuloveroa. Veroa maksettaessa voidaan verotuksenalaisista tuloista ensin vähentää vähennyskelpoiset menot. Mikäli tulos on vähennysten jälkeen positiivinen, maksaa yritys tästä jäljelle jääneestä voitostaan veroa määrästä riippumatta kiinteän veroprosentin mukaan. Joissakin erikoistapauksissa yritys voi joutua maksamaan veroa vaikka kokonaistulos olisi tappiollinen. Vuonna 2012 yhteisöjen tuloveroprosentti on 24,5 %. Aikaisemmin veron suuruus oli 26 %. (Verohallinto 2012n.)

Osakeyhtiön tulot voivat tulla kolmesta eri tulolähteestä. Tämä on ensimmäinen asia, joka tulee asuntosijoittajan huomioida osakeyhtiön verotuksesta. Nämä tulolähteet jaetaan elinkeinotulolähteeseen, maataloustulolähteeseen sekä henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Yhtiö voi tehdä tulolähteen tuloista vähennyksiä verotuksesta vain saman tulolähteen menojen osalta. Esimerkkinä olkoon osakeyhtiö, jonka tuloista suurin osa tulee elinkeinotulolähteestä. Tämä yritys ei voi tehdä henkilökohtaiseen tulolähteeseen liittyvistä menoista vähennyksiä elinkeinotulolähteestä tulleesta tulosta, vaikka tämän henkilökohtaisen tulolähteen toiminta olisi tappiollista. Vähennykset siis tehdään vain kunkin tulolajin sisällä. Osakeyhtiö maksaa yhteisöveroa kaikkien tulolähteiden yhteen lasketusta tulosta, joista on siis ennen yhteenlaskua tehty

tulolajikohtaiset vähennykset. Tämä siis voi johtaa tilanteeseen, jossa yhtiön kokonaistulos on tappiollinen, mutta yhtiö joutuu silti maksamaan yhteisövero, koska jonkin tulolähteen tulos on positiivinen. (Verohallinto 2012n.)

Mikäli osakeyhtiö tekee tappiota, on tappio vähennyskelpoista sen syntymistä seuraavan kymmenen verovuoden aikana. Nämä vähennykset voidaan kohdistaa vain saman tulolähteen tuottoihin, jossa tappio on kirjattu. (Verohallinto 2012n.)

Asuntosijoittajan on syytä tiedostaa, että yleensä asuinhuoneistojen vuokraustoiminta luokitellaan lähes aina henkilökohtaiseksi tulolähteeksi. Tällöin se kuuluu tuloverolain piiriin. Tämä on ollut linja oikeuskäytännössä myös hyvin laajamittaista kiinteistöjen vuokraustoimintaa harjoittavien yritysten osalta. (Ojala 2005b.)

Kiinteistöiden vuokraaminen on lähtökohtaisesti arvonlisäverotonta toimintaa. Vaikka vuokraustoimintaa harjoittava yritys olisi muun toimintansa osalta arvonlisäveron piirissä, pitää sen erikseen hakeutua arvonlisäverotettavaksi kiinteistöiden vuokrauksen osalta. Pelkästään yrityksen oma tahto ei riitä, vaan vuokraustoiminnan on täytettävä tietyt edellytykset. Asuntosijoittajan kannalta olennainen edellytys on, että vuokralaisen on harjoitettava arvonlisäverollista toimintaa. (Verohallinto 2012g.) Käytännössä tämä ehto rajaa asuinhuoneistoiden vuokraustoiminnan arvonlisäveron ulkopuolelle. Koska tässä työssä keskitytään nimenomaisesti asuntojen vuokraamiseen yksityishenkilöille asumiskäyttöön, ei arvonlisäveroon paneuduta tätä syvällisemmin.

#### 4.2.2 Sijoittajan verotus

Kun sijoittaja haluaa omaan henkilökohtaiseen käyttöönsä rahaa vuokratuloista, on hänen nostettava sitä yrityksestä. Kun lähtökohtana on, että sijoittaja on osakeyhtiönsä ainoa omistaja tai vähintäänkin enemmistöosakas ja yhtiön toiminta on ensisijaisesti vain sijoitustoimintaa tai siihen liittyvää tukitoimintaa, on osakkaalla mahdollisuus siirtää yrityksestä varoja itselleen palkkana ja osinkona. Esimerkiksi hallitustyöskentelystä maksetut palkkiot lasketaan myös

veronalaiseksi palkkatuloksi (Verohallinto 2012e). Osakas voi jossain määrin myös nostaa varoja luontoisetuina, kilometrikorvauksina sekä päivärahoina (Taulukko 1). Näitä nostaessa on huomioitava että mikäli yrityksen toiminta on lähinnä vain asuntosijoittamista, on verottajalle pystyttävä tarvittaessa osoittamaan niihin oikeuttava toiminta. (Verohallinto 2012m.)

Taulukko 1. Eläkemaksut 2012 (Suomen Yrittäjät, 2012; Verohallitus, 2012).

<b>Kustannusten korvaukset</b>	
Kokopäiväraha	36 €
Osapäiväraha	16 €
Ateriakorvaus	9 €
Kilometrikorvaus, oma auto	0,45 €/km
Kilometrikorvaus, käyttöetu	0,12 €/km
Yömatkaraha	12 €
<b>Luontoisedut</b>	
Ravintoetu	5,60 €
Puhelinetu	20 €
Matkapuhelinetu	20 €

Sijoittajan nostaessa palkkaa yrityksestään on syytä huomioida onko se hänen päätoimensa vai onko hän ansiotyössä muualla. Tällä on osaltaan vaikutusta siihen kuuluuko hän Yrittäjän eläkelain (YEL) piiriin. Ensimmäinen edellytys on, että osakas omistaa yrityksen osakkeista tai äänimäärästä yksin yli 30 % tai yhdessä perheen jäsenen kanssa yli 50 % omistaen itse vähintään yhden osakkeen. Osakkaan on oltava yrityksessä johtavassa asemassa, jollaiseksi katsotaan toimitusjohtajan lisäksi muut selkeästi määräysvallan käyttöön kykenevät toimet sekä henkilöt joilla on nimenkirjoitusoikeus. Osakkaan on lisäksi oltava iältään vähintään 18 vuotta ja enintään 67 vuotta. Jotta osakas kuuluu YEL:n piiriin, on yritystoiminnan kestettävä vähintään neljä kuukautta ja arvio yrittäjän työpanoksen arvosta ulkopuolisella teetettynä tulee olla vuonna

2012 vähintään 7105,84 euroa. Mikäli osakkaan osalta eivät edellä mainitut perusteet toteudu, ei hän ole veloitettu maksamaan YEL-maksuja, vaan hänen osakeyhtiöstä nostamastaan palkasta maksetaan Työntekijän eläkelain mukaan eli TyEL-maksu.(ETK 2012a ja ETK 2012b.) Eläkemaksun lisäksi osakkaan palkkatulosta menevät myös muut työnantajamaksut (Taulukko 1).

Taulukko 2. Eläkemaksut 2012 (Suomen Yrittäjät 2012; Verohallitus 2012).

<b>TyEL ja YEL 2012</b>	
<b>TyEL-maksu 2012</b>	
TyEL-tulon alaraja	54,08 €/kk
Sopimustyönantajan % (sis. työntekijän osuuden)	23,30 %
Tilapäisen työnantajan % (kun palkkasumma on <7764/6kk ja ei vakinaisia työntekijöitä) (sis. työntekijän osuuden)	23,30 %
Työntekijän osuus, alle 53 vuotiaalle	5,15 %
Työntekijän osuus, 53 vuotta täyttäneille	6,50 %
<b>YEL-maksu 2012</b>	
YEL-tulon alaraja	7 105,84 €
YEL-tulon yläraja	161 375,00 €
Alle 53 vuotiaalle	22,50 %
53 vuotta täyttäneille	23,85 %
Uusille yrittäjille ensimmäiset 48 kk 25 % alennusta	

Taulukko 3. Työnantajamaksuja 2012 (Suomen Yrittäjät 2012; Verohallitus 2012).

<b>Työnantajamaksuja 2012</b>	
<b>Sosiaaliturvamaksu %</b>	2,12 %
<b>Työttömyysvakuutus %</b>	
Työnantajan osuus 1.936.500 euroon asti	0,80 %
-ylimeneväältä osalta	3,20 %
Työntekijän osuus	
- työntekijä	0,60 %
- osaomistaja (yksin tai perheen kanssa vähintään 50 % osakkeista, johtavassa asemassa omistaen itse vähintään 15 % tai perheen kanssa vähintään 30 %)	0,20 %
<b>Ryhmähenkivakuutus %</b>	
Keskimäärin (Vaihtelee yhtiöittäin)	0,071 %
<b>Tapaturmavakuutusmaksu %</b>	
Vaihtelee riskin mukaan	0,3-8,0 %

Osinkotuloa voi yrityksestä nostaa yhtiökokouksen päätöksellä. Jaettavissa olevan osingon määrä tulee perustua tilinpäätökseen. Sitä voi jakaa yrityksen vapaista varoista siten, että yrityksen maksuvalmius ei vaarannu. (Verohallinto 2012m.) Osingonjaosta ei aiheudu yhtiölle veroseuraamuksia (Ojala 2005a). Listaamattoman osakeyhtiön osinko jaetaan verotuksessa ansio- ja pääomatuloon. Pääomatuloksi lasketaan osuus, joka vastaa 9 % osingonsaajan omistamien osakkeiden matemaattisesta arvosta. Osakkeiden matemaattinen arvo määritetään jakamalla yhtiön edellisen verovuoden tilinpäätöksen mukaiset tarkistetut nettovarot yhtiön ulkona olevien osakkeiden määrällä. (Verohallinto 2012m.) Pääomatulona verotettava osinko on verotonta tuloa 60000 euron rajaan asti. Rajan yli menevästä pääomatuloksi lasketusta osingosta 30 % on verotonta ja loput 70 % verotetaan pääomatuloveron mukaisesti. (Verohallinto 2012k.)

Ansiotulona verotetaan osinko siltä osin kun se ylittää pääomatuloksi laskettavan osingon perusteet. Tästä ansiotuloksi laskettavasta osingosta 30 % on verotonta tuloa. Loput 70 % verotetaan progressiivisesti sijoittajan ansiotuloveron mukaan. (Verohallinto 2012k.) Ansiotuloksi laskettava osinko voi siis tulla kevyemmin verotetuksi kuin pääomatuloksi laskettavan osingon 60000 euron ylimenevä osuus. Tämä on mahdollista, mikäli osingon saajan ansiotulot, eläkkeet ja muut progressiivisen veron piirissä olevat tulot ovat alhaiset.

Yhtiöstä on mahdollista nostaa varoja myös osakaslainana. Tälle pitää kuitenkin olla liiketaloudelliset perusteet, eikä lainan anto saa vaarantaa yrityksen maksukykyä. (Verohallinto 2012m.) Mikäli sijoittaja, tämän puoliso, alaikäinen lapsi tai nämä kaikki yhdessä omistavat yhtiön äänimäärästä yhteensä 10 % tai enemmän, pitää osakaslaina maksaa takaisin saman verovuoden aikana tai laina katsotaan pääomatuloksi. Tällöin siitä tulee maksaa pääomatuloveroa. Osakaslainasta tulleet veroseuraamukset on mahdollista käyttää vähennyksinä lainansaajan pääomatuloista, mikäli laina maksetaan takaisin nostovuotta seuraavan viiden vuoden aikana. Mikäli laina kuitenkin maksetaan takaisin jo saman verovuoden aikana, ei siitä koidu veroseuraamuksia. Jos laina maksetaan ajallaan tai jos edellä määritelty osuus äänimäärästä ei täyty, tulee yhtiön lain mukaan periä lainasta käypää korkoa. Tämä korko voi olla tasoltaan esimerkiksi peruskoron suuruinen. (Verohallinto 2012l.)

## 5 HAASTATTELUT

### 5.1 Haastattelujen toteutus

Tutkimusta varten toteutettiin kolme teemahaastattelua joiden tavoitteena oli antaa käsitystä siitä miten asuntosijoittamiseen vaikuttavat säännöt ja toimenpiteet käytännössä toimivat. Lisäksi tarkoituksena oli saada asiantuntijoilta kokemuksen tuomaa näkemystä siitä onko asuntosijoittaminen mielekkäämpää aloittaa yksityishenkilönä vai perustaa toimintaa varten osakeyhtiö. Laajin haastattelu tehtiin alle viisi vuotta asuntosijoittamista harjoittaneelle henkilölle. Asuntoja kyseisellä sijoittajalla on nykyään kymmenisen kappaletta. Asuntosijoittajan lisäksi haastateltavana oli pitkään luottopäätöksiä tehnyt rahoitusasiantuntija ja veroasiantuntija.

### 5.2 Haastattelujen yhteenveto

Asuntosijoittamisena haastateltu sijoittaja pitää ensisijaisesti asuntojen hankkimista vuokraamista varten. Tämä johtuu siitä että vaikka oheistoimintana voi välillä jonkin asunnon remontoimalla ja myynnillä saada nopeasti voittoa, on sen onnistuminen kuitenkin epävarmempaa kuin tasaisen kassavirran saaminen vuokrattavasta asunnosta.

Haastateltu asuntosijoittaja on toiminut yksityishenkilönä. Hän on kokenut sen olleen oikea valinta asuntosijoitustoiminnan alkuvaiheessa. Tähän on vaikuttanut esimerkiksi se että osakeyhtiön pyörittämisestä olisi aiheutunut ylimääräistä hallinnollista työtä ja kuluja. Koska haastatellun tavoitteessa on jatkuvasti kasvattaa toimintaansa, on hän suunnitellut perustavansa toimintaa varten sijoitusyhtiön mahdollisesti myöhemmässä vaiheessa. Yhtiölle olisi tarkoitus kehittää myös muuta liiketoimintaa, jonka tuottamalla kassavirralla sijoitustoimintaa olisi mahdollista laajentaa entistä nopeampaa tahtia.

Toiminnan yhtiöittäminen mahdollistaisi myös työvoiman palkkaamisen. Tällöin osa asuntosijoitustoiminnan työvaiheista kuten kohteiden kunnossapito olisi

mahdollista teettää palkatuilla työntekijöillä. Tällöin sijoittajalle jäisi enemmän aikaa varsinaisten sijoituspäätösten tekemiseen suunnitteluun. Yhtiön kautta myös kirjanpidon teettäminen ulkopuolisella olisi toimiva ratkaisu. Haastatellun sijoittajan mukaan kirjanpito, budjetointi sekä vuokratilastien periminen ovat vielä muutaman asunnon osalta vaivattomia, mutta jo kymmenen asunnon hallinnointi työllistää huomattavasti enemmän.

Haasteltavan mukaan asuntosijoittamisessa kärsivällisyys on hyve. Sijoituskohteet kannattaa valita huolella, sillä kohteen hankinta hinta on sijoituksesta saatavan tuoton kannalta kriittinen. Mikäli kohteena olevasta asunnosta on maksettu liian kova hinta suhteessa alueen vuokratason, on kohteesta vaikea saada hyvää vuokratuottoa. Tämä johtuu siitä että on vaikeaa saada vuokralaista joka maksaisi markkinoiden hintatasoa korkeampaa vuokraa. Toinen sudenkuoppa johon aloittava asuntosijoittaja saattaa kompastua on ylianalysointi. Vaikka on tärkeä perehtyä sijoituksen tekemiseen liittyviin faktoihin ja tehdä siihen liittyvät laskelmat huolella, on olennaista myös osata toimia. Monesti hyvillä sijoituskohteilla on monta ottajaa.

Rahoituksen saamisessa sijoittaja ei ole kokenut olevan ongelmia. Edellytyksinä ongelmattomuudelle haastateltu on todennut olevan riittävät vakuudet. Vakuuksien lisäksi myönteisiä rahoituspäätöksiä ovat edesauttaneet huolella tehdyt ja realistiset kassavirtalaskelmat ja se sijoituskohteiksi ovat valikoituneet hyvän vuokratuoton mahdollistavat asunnot. Rahoituksen saanti on myös helpottunut näyttöjen myötä, eli kun aikaisemmat sijoituskohteet ovat osoittautuneet hyvin valituiksi. Mikäli käytössä on myös taloudellista puskuria, on sillä positiivinen vaikutus rahoituspäätöksiin.

Aloittavalle sijoittajalle yhden kohteen hankinta, vuokrauskuntoon laittaminen ja siihen vuokralaisen etsiminen on hyvä tapa päästä alkuun. Useamman samanaikaisen projektin hallitseminen on haastavaa kokeneemmallekin asuntosijoittajalle. Mikäli hankitun kohteen vuokraamista edeltää jonkin asteinen remontti, on aikataulussa ja budjetissa pysyminen osoittautunut haasteelliseksi.



Aloittelijan on hyvä myös tiedostaa se että kiinteistövälittäjien taidoissa on eroja. Myös myyjien ja ostajien joukossa on monenlaisia ihmisiä. Aloittelijan ei ole syytä toimia liian luottavaisesti, vaan itse tehty taustatyö ostokohteen osalta voi ehkäistä taloudellisesti huonojen ratkaisuiden tekemiseltä. Haastateltu suosittaa myös että päätöksiä tehdessä ei pidä toimia tunteiden vallassa, vaan toimia ensisijaisesti faktojen pohjalta. Järkiperaisten päätösten tekemistä helpottaa mikäli sijoittaja on perehtynyt hyvin alueeseen, jossa potentiaalinen sijoitusasunto sijaitsee. Kun alueen keskimääräinen hintataso, vuokrahintataso sekä alueen yleinen houkuttelevuus ovat sijoittajalle tuttuja, on kaupanteossa helpompi arvioida mitä asunnosta kannattaa maksaa.

Ennen toiminnan aloittamista haastateltu asuntosijoittaja suosittaa perehtymään kirjallisuuteen, lainsäädäntöön ja rahoitukseen. Hän suosittaa myös aiheeseen liittyviä seminaareja, ja mikäli mahdollista, hankkimaan mentorin kokeneesta asuntosijoittajasta.

Rahoittajan haastattelussa selvisi että rahoituksen myöntämisessä yhtiömuotoiselle sijoittajalle on eroa yksityiselle sijoittajalle myönnettävään rahoitukseen nähden. Yksi olennainen syy on vastuun rajautuminen. Siinä missä yksityishenkilö on rajoittamattomassa vastuussa veloistaan, on osakeyhtiön kautta toimivan sijoittajan vastuu rajoittunut osakeyhtiön varallisuuteen. Tämä siis mikäli yhtiön kautta toimiva sijoittaja ei ole ottanut yhtiön veloista takausvastuuta. Koska osake yhtiöllä vastuu on rajoitetumpi, on yksityishenkilön helpompi saada sijoitusasuntoihin rahoitusta. Asiaan toki vaikuttaa jos yhtiöllä on runsaasti varallisuutta.

Osakeyhtiö hakiessa velkarahoitusta on velkarahan hintana toimivienkorkojen marginaalit pääsääntöisesti korkeammat kuin yksityishenkilöillä. Rajatumpi takaisinmaksuvastuu vaikuttaa osaltaan myös tähän. Vakuuksien osalta kohtelu on samanlaista yksityishenkilönä toimivan ja osakeyhtiön kautta toimivan asuntosijoittajan kohdalla. Syy tähän on se, että vakuuden arvoon ei vaikuta sen antaja vaan ainoastaan sen oma arvo. Asunnon ollessa vakuutena vaikuttaa sen vakuusarvoon esimerkiksi sen sijainti, ikä, kunto, myytävyyys ja mahdollisesti vuokrattavuus.

Jos sijoittaja haluaa suojautua viitekorkojen rajulta vaihtelulta, on hänellä käytössään siihen kiinteänkoron lisäksi muitakin vaihtoehtoja. Näitä ovat kiinteää korkoa muistuttava koronvaihtosopimus sekä korkokatto jolla sovitaan korkoprosentti jota suuremmaksi korko ei sopimus aikana nouse. Kaikki edellä mainitut suojautumiskeinot ovat käytettävissä, sekä yksityissijoittajalle että yhtiölle. Molemmilla sijoitustavoilla rahoitusta hakiessa lopulliseen lainapäätökseen vaikuttaa kohteen sijainti, vuokrattavuus sekä kohteen potentiaalinen kassavirta.

Verottajan arvion mukaan pienimuotoista asuntosijoitustoimintaa harjoitetaan Suomessa enemmän yksityishenkilöiden kuin varta vasten toimintaa varten perustettujen osakeyhtiöiden toimesta. Verottaja arvelee verotuksen osaltaan vaikuttavan tähän. Vuokratulo on Suomessa yksityishenkilöille pääomatuloveron eikä ansiotuloveron alaista tuloa. Tämä saattaa osaltaan pienentää kiinnostusta monimutkaisiin järjestelyihin. Toinen jakaumaan mahdollisesti vaikuttava tekijä on se, että myös yksityishenkilönä voidaan tulonhankkimislainan korot vähentää vuokratuloista.

## 6 LOPPUPÄÄTELMÄ

Yhdistelemällä teoreettisessa viitekehyksessä ilmenneitä faktoja ja haastateltujen asiantuntijoiden näkemyksiä voi lukija pohtia kumpi tapa sijoittaa asuntoihin sopii paremmin omaan tilanteeseen. Yleisellä tasolla vaikuttaisi olevan niin, että mikäli asuntosijoitustoiminta on pienimuotoista, eikä yritystoiminnalle ole muita toiminnallisia perusteita, ei osakeyhtiön kautta toimiminen anna lisähyötyä kun kyseessä on nimenomaisesti asuntojen vuokraustoimintaan perustuva asuntosijoittaminen. Hyödyn sijaan osakeyhtiön kautta toimiminen tuo lisää vaivaa ja kuluja. Tämä on asia joka voi muuttua kun sijoittamisen volyyymi kasvaa.

Kuten haastatteluissa tuli esille on toiminnan laajetessa hyötyä siitä että osan tehtävistä voi ulkoistaa. Volyymien ja rahavirtojen ollessa suurempia ei yhtiön pyörittämisestä aiheutuvat hallinnolliset kulut kuten kirjanpitokulut enää syö niin suurta osuutta vuokratuotoista. Yhden tai kahden sijoitusasunnon hallinnointi onnistunee helposti yksityishenkilöltä. Verotuksellinen hyöty osakeyhtiön kautta sijoittamalla edellyttää erittäin huolellista laskemista, mikäli osakeyhtiöstä halutaan saada vuokratuotosta kassavirtaa sijoittajan taskuun pääomaveroa pienemmällä veroprosentilla.

Itselleni tutkimusongelmaan perehtyminen kannatti. Sain itselleni tietoa, jolla pystyn suunnittelemaan toimintaa aiempaa paremmin ja yksityiskohtaisemmin. Asiaan syventyessäni ja tutkimusongelmaa muotoillessani jouduin pohtimaan asuntosijoittamiseen liittyviä asioita laajasti, mutta myös yksityiskohtaisesti, pureutuen myös erikoisempiin tilanteisiin, joita toiminnassa saattaa tulla vastaan. Uskon että tätä tutkielmaa tehdessä kertyneet tiedot auttavat asuntosijoituspäätöksiä tehdessä.

## LÄHTEET

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843

Eläketurvakeskus ETK. 2012a. Ketä pidetään YEL:ssä tarkoitettuna yrittäjää? Viitattu 27.3.2012 [http://tyoelakelakipalvelu.etk.fi/fi/soveltamisohje/?asiakirjanumero=18425#asiakirja\\_18425](http://tyoelakelakipalvelu.etk.fi/fi/soveltamisohje/?asiakirjanumero=18425#asiakirja_18425)

Eläketurvakeskus ETK. 2012b. Yrittäjän työtulo. Viitattu 27.3.2012 [http://www.etk.fi/fi/gateway/PTARGS\\_0\\_2712\\_459\\_440\\_3034\\_43/http%3B/content.etk.fi%3B7087/publishedcontent/publish/etkfi/fi/julkaisut/esitteet/yrittajan\\_tyotulo\\_2011\\_7.pdf](http://www.etk.fi/fi/gateway/PTARGS_0_2712_459_440_3034_43/http%3B/content.etk.fi%3B7087/publishedcontent/publish/etkfi/fi/julkaisut/esitteet/yrittajan_tyotulo_2011_7.pdf)

Encyclopædia Britannica Online. 2012a. Investment. Viitattu 29.2.2012 <http://www.britannica.com/EBchecked/topic/292475/investment>

Encyclopædia Britannica Online. 2012b. Rent. Viitattu 6.3.2012 <http://www.britannica.com/EBchecked/topic/498237/rent>

Garantia. 2012. Garantian omistusjakauma. Viitattu 10.4.2012 <http://www.garantia.fi/fi/yritysinfo/hallinto/omistus>

Kallunki, J-P.; Martikainen, M. & Niemelä, J. 2008. Ammattimainen sijoittaminen. 6. painos. Talentum

Kauppakaari 31.12.1734/3

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Knüpfer, S. & Puttonen, V. 2007. Moderni rahoitus. 3. uudistettu painos. Helsinki. WSOY

Kuluttajavirasto. 2012a. Asunnon ostaminen. Viitattu 1.3.2012 <http://www.kuluttajavirasto.fi/asuminen/ostaminen>

Kuluttajavirasto. 2012b. Vuokraaminen. Viitattu 7.3.2012 <http://www.kuluttajavirasto.fi/asuminen/vuokraaminen>

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Leppiniemi, J. 2009. Rahoitus. 5. uudistettu painos. Helsinki. WSOY Oppimateriaalit Oy

Maakaari 12.4.1995/540

Martikainen, T. & Martikainen, M. 2006. Rahoituksen perusteet. 6.uudistettu painos. Helsinki. WSOY Oppimateriaalit Oy

Ojala, I. 2005. Osakeyhtiön ja sen osakkaan verotusasema. Viitattu 26.3.2012 <http://www.tilisanomat.fi/node/765>

Ojala, I. 2005. Tuloverotuksen tulonlähteet. Viitattu 21.3.2012 <http://www.tilisanomat.fi/node/761>

Rakennus- ja maankäyttölaki 132/1999 13§

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen hinnat [verkkojulkaisu]. ISSN=1797-3880. joulukuu 2011, Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100. Helsinki: Tilastokeskus Viitattu 7.3.2012 [http://www.stat.fi/til/ashi/2011/12/ashi\\_2011\\_12\\_2012-01-27\\_kuv\\_005\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/ashi/2011/12/ashi_2011_12_2012-01-27_kuv_005_fi.html)

Suomen Yrittäjät. 2012. Tärkeitä lukuja 2012. Viitattu 28.3.2012 <http://www.yrittajat.fi/fi-FI/tyonantajanabc/tyonantajamaksut/tarkeitalukuja/>

Tilastokeskus. 2012a. Asuntojen hintojen indeksit. Viitattu 29.2.2012 [http://pxweb2.stat.fi/graph/?matrix=003\\_ashi\\_tau\\_108&timeid=2012229171761&lang=3#top](http://pxweb2.stat.fi/graph/?matrix=003_ashi_tau_108&timeid=2012229171761&lang=3#top)

Tilastokeskus. 2012b. Asuntojen hintojen indeksit. Viitattu 29.2.2012 [http://pxweb2.stat.fi/graph/?matrix=003\\_ashi\\_tau\\_108&timeid=201222924294&lang=3#top](http://pxweb2.stat.fi/graph/?matrix=003_ashi_tau_108&timeid=201222924294&lang=3#top)

Tilastokeskus. 2012c. Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien. Viitattu 5.3.2012 [http://pxweb2.stat.fi/graph/?matrix=009\\_asvu\\_tau\\_101\\_fi&timeid=201235331746&lang=3#top](http://pxweb2.stat.fi/graph/?matrix=009_asvu_tau_101_fi&timeid=201235331746&lang=3#top)

Verohallinto. 2012a. Asunnon myyminen. Viitattu 8.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myyminen](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myyminen)

Verohallinto. 2012b. Asunnon ostaminen. Viitattu 7.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_ostaminen](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_ostaminen)

Verohallinto. 2012c. Ensiasunnon ostaminen. Viitattu 7.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_ostaminen/Ensiasunnon\\_ostaminen](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_ostaminen/Ensiasunnon_ostaminen)

Verohallinto. 2012d. Erytistilanteita. Viitattu 12.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisuuuden\\_vuokraaminen/Erytistilanteita%2811739%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisuuuden_vuokraaminen/Erytistilanteita%2811739%29)

Verohallinto. 2012e. Hallintoelimen jäsenen ja toimitusjohtajan palkkion verotus. Viitattu 28.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/2011/Hallintoelimen\\_jasenen\\_ja\\_toimitusjohtaj%2818986%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2011/Hallintoelimen_jasenen_ja_toimitusjohtaj%2818986%29)

Verohallinto. 2012f. Henkilöverotuksen lakimuutoksia vuodelle 2012. Viitattu 8.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Henkiloverotuksen\\_lakimuutoksia\\_vuodelle%2819551%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Henkiloverotuksen_lakimuutoksia_vuodelle%2819551%29)

Verohallinto. 2012g. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonnäköalaverovelvolliseksi hakeutuminen. Viitattu 22.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/2007/Kiinteiston\\_kayttooikeuden\\_luovuttamisesta%2810028%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2007/Kiinteiston_kayttooikeuden_luovuttamisesta%2810028%29)

Verohallinto. 2012h. Muun kuin oman vakituisen asunnon myyminen. Viitattu 8.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myyminen/Muun\\_kuin\\_oman\\_vakituisen\\_asunnon\\_myyminen%289177%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myyminen/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myyminen%289177%29)

Verohallinto. 2012i. Omaisuuuden luovutusvoiton verotus. Viitattu 1.4.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Omaisuuuden\\_luovutusvoiton\\_verotus%2812315%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Omaisuuuden_luovutusvoiton_verotus%2812315%29)

Verohallinto. 2012j. Omaisuuuden vuokraaminen. Viitattu 11.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisuuuden\\_vuokraaminen](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Omaisuuuden_vuokraaminen)

Verohallinto. 2012k. Osingot listaamattomasta yhtiöstä. Viitattu 26.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Sijoittaminen/Osakkeet\\_ja\\_osingot/Osingot\\_listaamattomasta\\_yhtiosta%2811937%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Sijoittaminen/Osakkeet_ja_osingot/Osingot_listaamattomasta_yhtiosta%2811937%29)

Verohallinto. 2012l. Pääomatuloksi luettava osakslaina. Viitattu 24.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Henkiloasiakkaan\\_tuloverotus/Paaomatuloksi\\_luettava\\_osakslaina%2815655%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Paaomatuloksi_luettava_osakslaina%2815655%29)

Verohallinto. 2012m. Suoritukset osakkeenomistajille - osakeyhtiö. Viitattu 22.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ ja\\_ yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio\\_ ja\\_ osuuskunta/Tuloverotus/Suoritukset\\_ osakkeenomistajille\\_ osakeyh%2810863%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_ yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ ja_ osuuskunta/Tuloverotus/Suoritukset_ osakkeenomistajille_ osakeyh%2810863%29)

Verohallinto. 2012n. Tuloverotus - osakeyhtiö ja osuuskunta. Viitattu 20.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ ja\\_ yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio\\_ ja\\_ osuuskunta/Tuloverotus](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_ yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ ja_ osuuskunta/Tuloverotus)

Verohallinto. 2012o. Vuokratulosta tehtävät vähennykset. Viitattu 11.3.2012 [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkilöasiakkaat/Omaisuu den\\_ vuokraaminen/Vuokratulosta\\_ tehtavat\\_ vahennykset%289226%29](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkilöasiakkaat/Omaisuu den_ vuokraaminen/Vuokratulosta_ tehtavat_ vahennykset%289226%29)

Verohallitus. 2012. Palkanlaskennassa käytettävät parametritiedot. Viitattu 28.3.2012 [https://www.palkka.fi/tiedote/palkanlaskenta\\_parametrit.htm](https://www.palkka.fi/tiedote/palkanlaskenta_parametrit.htm)

Ympäristöministeriö. 2004. G1 Asuntosuunnittelu - Määräykset ja ohjeet 2005.

## **Teemahaastattelujen kysymysrunko**

### **Kysymykset asuntosijoittajalle**

Miten pitkää olet toiminut asuntosijoittajana?

Miten laajaa toimintasi on?

Miten määrittelen asuntosijoittamisen?

Toimitko yksityishenkilönä vai yrittäjänä ja mistä valinta johtuu?

Onko mieli muuttunut matkan varrella?

Onko rahoituksen saamisessa ollut ongelmia?

Onko Asuntosijoittajaksi ryhtyminen ollut oikea päätös?

Mitä ohjeita antaisit asuntosijoittajaksi aikovalle?

### **Kysymykset rahoittajalle**

Eroaako osakeyhtiön ja yksityissijoittajan rahoittaminen toisistaan?

Onko velkarahan hinnassa eroa sen perusteella onko velan ottajana yritys vai yksityishenkilö? Entä vakuuksien osalta?

Mitä keinoja on käytössä viitekorkojen vaihtelulta suojautumiseen ja ovatko samat keinot käytettävissä sekä yritykselle että yksityishenkilölle?

Mitä neuvoja antaisit rahoituksen hakemista varten?

### **Kysymykset verottajalle**

Miten suomessa on pienimuotoinen asuntosijoittaminen jakautunut ko. toimintaan erikoistuneiden osakeyhtiöiden ja yksityishenkilöiden välillä?

Miten asuntosijoitusten verotuskohtelu eroaa kun sijoittajana on yritys siitä että sijoittajana on yksityishenkilö?

Mihin Neuvoisit kiinnittämään huomiota?