



VERO-OPAS

ASUNTOSIJOITAJALLE

Ouli Rintamäki

Opinnäytetyö
Marraskuu 2012
Liiketalouden koulutusoh-
jelma
Taloushallinnon suuntau-
misvaihtoehto

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto

RINTAMÄKI, OULI
Vero-opas asuntosijoittajalle

Opinnäytetyö 71 sivua, joista liitteitä 1 sivua
Marraskuu 2012

Eräässä lehdessä oli vuosia sitten artikkeli, jossa kerrottiin rahoitusvastikkeen olevan verovähennyskelpoinen suoraan vuokratulosta tietyin edellytyksin. Tämä oli yllättävä tieto ja siksi se oli otettava tarkemmin tarkasteltavaksi. Tutkimuksen tavoitteena oli lisätä asuntosijoittamiseen tarvittavaa tietoutta verotuksen osalta. Tarkoitus oli kartoittaa ja selittää asuntosijoittamista verotuksellisesta näkökulmasta. Tutkimusongelmana oli se, mitä verotuksellisia näkökohtia tulisi huomioida asuntosijoittamisessa. Esimerkiksi mitä voi vähentää ja miten eri kulueriä kohdellaan verotuksessa. Tutkimusmenetelmänä käytettiin tapaustutkimusta, jossa esimerkkitapaukseksi otettiin sijoitusasunto, jonka velan myyntihinta hankittaessa oli 100 000 euroa. Myös muita esimerkkejä käytettiin.

Tuloksena saatiin vahvistusta luetulle lehtijutulle ja selvyttä erilaisten rahoitusvaihtoehtojen verokohteluista ja tuotoista. Taloyhtiön kirjanpidollisilla toimenpiteillä on merkitystä verokohteluun. Tuloutettava rahoitusvastike voidaan kokonaisuudessaan vähentää vuokratulon verotuksessa, paitsi jos asunnon omistaja maksaa rahoitusvastiketta kertaeränä pois juuri ennen asunnon myyntiä. Tällaisen kertaerän voi vähentää vain hankintamenona. Rahastoitava rahoitusvastike ei ole vähennyskelpoinen edes koron osuudelta ja sen voi vähentää vain hankintamenona luovutusvoitosta. Lisäksi raportista löytyy tietoa muun muassa erilaisten remonttien ja remonttiajankohtien verokohtelusta. Taloyhtiön kirjanpidolla on suuri merkitys kohteessa, jossa on yhtiölainaa. Sijoittajan kannattaa harkita ja selvittää tarkkaan, mitä rahoitusvaihtoehtoa käyttää. Teoriaosuudessa kerrotaan myös asunnon vuokraamisesta ja vuokratoimeksiannosta.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että verokohtelulla eri rahoitusvaihtoehtoisissa on merkittävä vaikutus. Parhaassa tapauksessa sijoitusasunto tuottaa omistajalleen varallisuutta jopa ilman kuluja, pahimmassa tapauksessa sekä vuokratuotto että asunnosta luopuminen aiheuttavat tappiota omistajalle. Asuntosijoittamisessa tuottoon vaikuttaa niin moni asia, että ehdottoman paikkansapitävää ennustetta ei voi luoda. Ennuste on aina oletuksiin perustuva, vaikkakin tässä tapauksessa myös lakiin ja muihin ennalta luotuihin sääntöihin perustuva. Ennen sijoitusasunnon hankintaa on syytä perehtyä taloyhtiön remonttisuunnitelmaan, taloudelliseen tilanteeseen ja velan käsittelyyn kirjanpidossa. Jos remonti ja yhtiölaina ovat vasta tulevaisuudessa, sijoittamiseen liittyy riski siitä, miten taloyhtiön kirjanpidossa tullaan menettelemään. Hyvällä laskennalla voi tehdä parempia sijoituksia ja tämä raportti on tiivis opas hyviin sijoituksiin.

Asiasanat: pääomaverotus, huoneenvuokra, sijoitus, luovutusvoitot.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
Accountancy and Business Administration

RINTAMÄKI, OULI
A Tax Guide to Housing Investors

Bachelor's thesis 71 pages, appendices 1 page
November 2012

The topic of this thesis is taxation in housing investments. The purpose of this study is to explore what taxation aspects should be considered in housing investments. The aim is also to examine whether all charges for financial cost of the housing company loan can be deducted in taxation.

The research method is a case study. The example case in this study was an apartment of 100 000 Euros with a housing company loan. This report includes information on the effect of taxation on renting income and on profit on sale of the apartment. If the investor has no own capital financing in investment it is recommended to take a loan from the housing company. In the theoretical part of this study the rental agreement and a rental commission.

The conclusion is that taxes have a very important impact in housing investments. If the investor takes a wrong loan system, investment can be unprofitable. A successful investment generates more money to the investor. With good calculation one can achieve better investments and this report is a compact guide to good investments.

Key words: taxation on capital, house rent, investment, profit from assignment.

1	JOHDANTO.....	5
1.1	Tausta.....	5
1.2	Tutkimuksen tavoite ja tarkoitus.....	5
1.3	Tutkimusraportin eteneminen.....	6
2	AJANKOHTAISTA ASUMISESTA JA SJOITTAMISESTA	7
3	RAKENTAMISEN JA VUOKRIEN HINNANMUODOSTUS.....	9
4	ASUNNON VUOKRAAMINEN VUOKRALAISELLE.....	10
4.1	Vuokravälitys.....	10
4.2	Toimeksiantosopimus	12
4.3	Vuokrasopimus ja muut vuokrapalvelut	13
5	VEROTUS.....	15
5.1	Verotuksen yhteiskunnallinen tehtävä	15
5.2	Asuntosijoittamisen rahoitus.....	16
5.3	Asuntosijoittamisen verotus.....	17
5.4	Luovutusvoiton verotus	18
5.5	Vuokratulo	20
5.5.1	Verovähennysoikeus vuokratuloista	20
5.5.2	Vuosikorjauskulut ja perusparannusmenot	22
5.5.3	Taloyhtiön kirjanpidon toimenpiteet ja niiden vaikutukset	22
5.5.4	Kalustetun asunnon vuokraaminen	24
5.6	Luovutusvoitto ja hankintameno	24
5.7	Verosuunnittelun merkitys.....	26
6	TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN	27
6.1	Inflaation vaikutus	27
6.2	Pääomatulojen verotus	28
6.3	Asuntolaina ja sen verovähennykset.....	29
6.4	Taloyhtiön kirjanpidon vaikutukset sijoitukseen.....	30
6.5	Esimerkki taloyhtiön remonttilainan lopullisesta hinnasta sijoittajalle	31
6.6	Sijoitusasunnon vuokratuoton ja luovutusvoiton laskukaavojen esittely	32
6.7	Esimerkkilaskelmat.....	40
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	64
7.1	Tutkimuksen tulos.....	64
7.2	Tutkimuksen eteneminen	66
7.3	Jatkotutkimus	67
	LÄHTEET.....	68
	LIITTEET	71

1 JOHDANTO

1.1 Tausta

Opinnäytetyöni aihe lähti liikkeelle sattumien kautta tulleesta kiinnostuksestani asuntosijoittamisen verottamiseen. Luin muutama vuosi sitten Osuuspankin asiakaslehdessä, että sijoitusasunnossa rahoitusvastike olisi joissakin tapauksissa kokonaan verovähennyskelpoinen kulu. Se tuntui niin uskomattomalta, ettei ajatus jättänyt minua rauhaan. Tutkimus on aina ajankohtainen, koska asunto Suomen olosuhteissa on käytännössä välttämättömyys ja tämän hetkinen talouden epävarmuus saa monet pohtimaan asumismuotoaan ja asumisen hintaa. Aika ajoin asumiseen kohdistuu myös yhteiskunnallista pohdintaa, pitäisikö suosia omistus- vai vuokra-asumista. Muitakin asumismuotoja on, mutta nämä ovat pääasumismuodot.

Tutkimuksessa halutaan selvittää verotuksen merkitys asuntosijoittamisessa. Mitä verotuksellisia näkökohtia tulisi huomioida asuntosijoittamisessa? Mitä voi vähentää verotuksessa? Miten eri kulueriä kohdellaan verotuksessa? Näihin kysymyksiin etsitään vastauksia ja vastausten perusteella tehdään laskelmia. Tutkimustuloksena on teorioiden kerääminen tiiviiksi paketiksi, teorioiden avaaminen ja laskelmien tulokset ja vertailu. Tutkimuksessa selvitetään eri käsitteiden tarkoituksia, kuten hoitovastike, tuloutettava rahoitusvastike ja rahastoitava rahoitusvastike.

Pääasiallisena teorialähteenä tutkimuksessa käytetään Verohallinnon Henkilöverotuksen käsikirja 2012:ta sekä muita verottajan Internet-sivuilta löytyviä ohjeita. Lisäksi teorialähteinä käytetään lehtiartikkeleita, asiantuntijahaastatteluita sekä muita Internet-lähteitä. Tiedonkeruumenetelmänä käytetään pääasiassa dokumenttianalyysiä ja tukena asiantuntijahaastatteluita. Tutkimusote on laadullinen.

1.2 Tutkimuksen tavoite ja tarkoitus

Tavoitteena on lisätä asuntosijoittamiseen liittyvää tietoutta, erityisesti verotuksen osalta. Verotus liittyy asuntosijoittamisessa oikeastaan joka vaiheeseen ja voi olla hyvin merkittävässä roolissa kannattavuuden kanssa. Tarkoituksena on koota yksiin kansiin

käytännönläheinen ja johdonmukainen runsaasti esimerkkejä ja esimerkkilaskelmia sisältävä opas. Verotus perustuu hyvin pitkälti myös oikeuskäytänteisiin ja alati muuttuviin lakeihin ja asetuksiin, on tiedon oltava tuoretta.

1.3 Tutkimusraportin eteneminen

Raportin alkuosassa on teoriaa asumisesta, asumisen hinnanmuodostuksesta, vuokraamisesta ja vuokratulon sekä luovutuksen verotuksesta. Luvusta kuusi alkaen teoriaa sovelletaan käytäntöön erilaisin laskelmin ja käytännön esimerkein. Kaavojen esittelyn jälkeen on esimerkkilaskelmia, joissa kaikissa ostetaan sijoitusasunto, jonka myyntihinta on 30 000 euroa ja velaton myyntihinta 100 000 euroa. Tutkimusmenetelmänä on siis tapaustutkimus. Laskelmien perässä on kommentteja kyseisestä tapauksesta. Laskelmat ja muut esimerkit on tehty teoriaosuudessa mainittujen lähteiden pohjalta.

2 AJANKOHTAISTA ASUMISESTA JA SJOITTAMISESTA

Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen uuden ylijohtaja Juhana Vartiaisen mielestä omistusasumisen suosiminen tulisi lopettaa. Hänen mukaansa kiinteistövero on liian alhainen ja laskennallista asuntotuloa ei veroteta. Hänen mielestään omistusasumista tuetaan veronmaksajien rahoilla ja se rajoittaa työvoiman liikkuvuutta. Suomessa ei kannata asua vuokralla ja vuokra-asumiseen tarvittaisiinkin siksi markkinataloutta lisää. (Elonen 2012, A4.)

Yksityishenkilöt omistavat noin 250 000 vuokra-asuntoa eli kaksi kolmesta vapaarahoitteisesta asunnosta. Omistajien keski-ikä on noin 60 vuotta, joten sukupolvenvaihdos alkaa olla ajankohtainen. Ongelmana on se, että kiireiset, varakkaat, keski-ikäiset perilliset eivät koe vuokraisännän tai -emännän roolia houkuttelevana, varsinkin kun tuotto on kolmen prosentin luokkaa. Olisi kuitenkin tärkeää, että asunnot pysyisivät vuokra-käytössä, koska usein juuri yksityisten omistamat asunnot ovat pääkaupunkiseudun pieniä yksiöitä, joista on suurin pula. Keskimääräinen vuokratulo vuodessa on 4 800 euroa, eli vuokranantajat ovat piensijoittajia. (Mattila 2012, A07.)

Esimerkiksi seuraavanlainen vakava riski voi piillä hyvältä vaikuttavassa kohteessa. Porissa sijaitseva vankan oloinen tiilitalo onkin riski sijoittajalle ja omistaja-asukkaalle. Paperitehtaan entinen työsuhdeasuinkerrostalo kallistuu noin sentin vuosivauhtia. UPM-Asunnot Oy yhtiöitti talonsa ja myi sen etuosto-oikeudella vuokralaisille ja loput ulkopuolisille. Tämän jälkeen talosta ei ole myyty yhtään asuntoa. Lisäksi myyntiesitteessä oli kerrottu, että talo on saneerattu ja pohjaviemärit korjattu. Näin ei kuitenkaan ollut tehty. Taloyhtiö voitti käräjäoikeudessa ja myyjätaho velvoitettiin maksamaan korvauksia. Myyjätaho on ilmoittanut valittavansa. Mikäli Hovioikeus päätyy samalle kannalle, on sillä ennakkotapauksen luonne. Tämä päätös koskee vasta alustan siivousta ja kunnostusta ja taloyhtiössä harkitaankin vakavasti korvausten hakemista varsinaisesta kallistumisesta ja paalutuksen ongelmista oikeusteitse. (Tuominen 2011, 30–32.)

Sijoittamisen perusidea on ostaa asunto ja laittaa se vuokralle. Vähitellen asuntojen arvo yleensä myös nousee, joten myyntihetkellä saa tuottoa myös luovutusvoittona. Asunnon hankintahetkellä on tärkeää arvioida taloyhtiön talouden tilaa, tulevia remontteja, alueen hintakehitystä, asunnon todellista arvoa sekä sitä, saako vuokralaista, onko vaihtuvuutta

ja onko vuokralaisilla maksuhalua ja -kykyä. Ainakin Vuokraturva tarjoaa vuokratointimeksiantopalvelua, jossa Vuokraturva takaa ensimmäisen vuoden vuokran vuokranantajalle. (Vuokraturva 2012.)

Vuonna 2012 uusia vuokra-asuntoja valmistuu jopa 20 prosenttia vähemmän kuin vuosina 2000–2011. Aamulehden artikkelissa VVO:n toimitusjohtaja Jani Nieminen kertoo, että heidän oma asuntotuotantonsa on pudonnut edellisvuoden 1 076 asunnosta tänä vuonna 500:aan. Lisäksi aloitetaan 500 asunnon rakentaminen. Tahti ei hänen mukaansa kuitenkaan riitä ainakaan isoissa kaupungeissa, joissa tarve on kova ja lisäksi kiinnostus vuokralla asumiseen on kasvava. Hän kertoo myös, että jos asuntoja rakennetaan liian vähän, kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa vapaarahoitteisissa asunnoissa. Rakentaminen vähenee, koska tontteja on vähän ja ne ovat kalliita. Lisäksi rakentamisen hinta kasvaa pitkissä alihankintaketjuissa ja Suomesta puuttuvat keskisuuret rakennusliikkeet. Tällä hetkellä omistusasuntorakentaminen vetää niin hyvin, ettei vuokratilojen rakentamiselle riitä kiinnostusta. Nuorten lisäksi vuokra-asuntoja hakevat nyt yli 55-vuotiaat, jotka haluavat omistusasunnosta ja omakotitalosta keskustaan palveluiden äärelle. Huhtikuussa 2012 keskimääräinen neliövuokra oli VVO:n Jani Niemisen mukaan 11,93 euroa, sisältäen vesimaksua noin 0,60 euroa. (Laurila 2012, A04.)

3 RAKENTAMISEN JA VUOKRIEN HINNANMUODOSTUS

Koko maassa vanhojen rivi- ja kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 0,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nousu oli 1,2 prosenttia, muualla maassa laskua oli 0,6 prosenttia. Samaan aikaan inflaatio oli 2,9 prosenttia ja rakennuskustannusindeksi 3,2 prosenttia. Euromääräisesti osakehuoneistojen hinnat olivat keskimäärin maaliskuussa 2012 koko maassa 2 074 euroa / m², pääkaupunkiseudulla 3 264 euroa / m² ja muualla Suomessa 1 608 euroa / m². Uusien asuntojen osalta kehitys oli toisenlainen. Koko maassa hinnat nousivat 5,3 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 5,0 prosenttia ja muualla maassa 5,4 prosenttia. Euromääräisenä koko maan keskimääräinen neliöhinta oli 3 280 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 468 euroa ja muualla maassa uuden asunnon neliöhinta oli 2 853 euroa neliöltä. (Tilastokeskus 2012a, b, c.)

Yleinen käsitys sijoitusasunnoista on, että ne olisivat täysin varmoja tuottamaan. Kuitenkin yli puolet sijoitusasunnon ostajista pettyy hankkimansa kohteen tuottoon. Sijoituskohteen valinnassa onkin käytettävä harkintaa ja laskinta, ei tunteita. Tarkoituksena sijoitusasuntoa valittaessa on löytää kohde, johon ei tarvitse kuukausittain laittaa omaa rahaa, vaan vuokralaisen maksama vuokra kattaa yhtiövastikkeen ja mahdollisen lainanhoidon sekä muut mahdolliset kulut. Vuokra-asunnon hankinnassa on oltava huolellinen ja opiskeltava asiaa ennakolta, mutta mitään ylivoimaista se ei ole. Huolellisuutta tarvitaan joka vaiheessa, ostaessa, vuokralaista valitessa, vuokratuloja seurattaessa ja verovähennysten huomioinnissa, joka monelle onkin se ongelmallisin vaihe. (Vuokraturva 2009.)

Vuokraturva tarjoaa myös ostotoimeksiantopalvelua sijoittajan käyttöön, jolla ei välttämättä ole edes aikaa markkinoiden seurantaan kuten alan ammattilaisella. Palvelussa hyödynnetään ammattimaista ja ennakoivaa taloyhtiöiden analysointia. Kun sopiva asunto tulee myyntiin, se ostetaan heti. Tällaisessa tilanteessa pitää olla jo ennakolta analysoituna taloyhtiön kunto ja varallisuus sekä vuokrataso. Vain 1–3 prosenttia myyntiin tulevista asunnoista on optimaalisia sijoituskohteita. (Vuokraturva 2012.)

4 ASUNNON VUOKRAAMINEN VUOKRALAISELLE

4.1 Vuokravälitys

Vuokra-asunnon välittämisen voi jättää myös ammattilaisen huoleksi. Vuokrahuoneiston välitystä on toiminta, jossa vuokralainen ja vuokranantaja saatetaan yhteen vuokrasopimuksen tekoa varten. Toimintaa ohjaa niin sanottu vuokralaki, eli Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000. Lakia ei sovelleta vuokranantajan ja välitysvälittäjän välillä, jos vuokranantaja vuokraa elinkeinotoimintaansa kuuluvaa asuntoa. Edellä mainitussakin tapauksessa lakia sovelletaan välitysvälittäjän ja vuokralaisen välillä, jos vuokralainen on kuluttaja-asiakas. Kuluttajan ollessa toimeksiantajana, jossa asunto välitetään työsuhdeasunnoksi, tätä lakia sovelletaan vain toimeksiantajan ja välitysvälittäjän välillä. Yrityksen ja välittäjän välillä tätä lakia ei sovelleta. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 2000/1074; Ohje hyvästä vuokravälitystavasta, 2009, 2.)

Toimeksiantosopimus on lain mukaan tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusehtojen muuttaminen ole mahdollista yksipuolisesti. Esimerkiksi sähköpostiviestiä ei lasketa toimeksiantosopimukseksi. Välitysvälittäjän on hyvän välitystavansa mukaisesti suoritettava katselmus asunnossa ja hankittava asianmukaiset asiakirjat kuten isännöitsijätodistus ja energiatodistus sekä mahdolliset muut tapauskohtaiset asiakirjat. Välitysvälittäjän on myös laadittava esite, markkinoitava ja esiteltävä kohdetta, otettava vastaan tarjouksia, vastattava kyselyihin, neuvoteltava ehdoista molempien osapuolten kanssa, laadittava vuokrasopimus ja huolehdittava muutenkin vuokrauksen toteutumisesta. Maksun periminen asuntoesittelyyn pääsystä ja hakemuksen jättämisestä on hyvän vuokratavan vastaista. Välitysvälittäjän on ryhdyttävä markkinoimaan kohdetta välittömästi toimeksiantosopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, paitsi jos on nimenomaisesti toisin sovittu. (Ohje hyvästä vuokravälitystavasta 2009, 2–5, 8–10.)

Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana, on täytettävä myös asuntotietolomake, joka on allekirjoitettava. Toimeksiantosopimuksen teon katsotaan oikeuttavan myös asuntoesittelyjen tekoon. Mikäli asunnossa kuitenkin on asukas, on esittelystä sovittava asukkaan kanssa. Asuntoesittely tulee järjestää siten, että se on kohtuulliseen aikaan ja tapaan suoritettu sekä asukkaan että tulevan asukkaan kannalta. Jos asukas kohtuutto-

masti estää asunnon näyttömahdollisuutta, välitysliikkeen on mahdollista pyytää poliisilta virka-apua. Myös asunnon valokuvaamisesta tulee neuvotella asukkaahan kanssa siten, että hänen henkilökohtaiset tavaransa eivät näy kuvissa. Kun toimeksiantajana on mahdollinen vuokralainen, on välitysliikkeen saatava suostumus vuokranantajalta asunnon esittelyä varten, mieluiten kirjallisena. (Ohje hyvästä vuokravälitystavasta 2009, 2–5, 8–10.)

Vuokravälitysliike saa tehdä sopimuksen vain toisen osapuolen kanssa. Jos kuitenkin toimeksiantosopimukset kohtaavat, välityspalkkio on 50 prosenttia toimeksiantosopimuksen mukaisesta palkkiosta. Toimeksiannot eivät ole toisiaan vastaavat, jos vuokranantajaosapuolella on kaksio keskustassa ja vuokralaistoimeksiantaja etsii keskustasta parvekkeellista kaksiota. Mikäli vuokralainen myöhemmin ilmoittaa, että parvekkeenkin käy, tällöin toimeksiannot kohtaavat ja molemmat maksavat 50 prosenttia sopimuksena mukaisesta välityspalkkiosta. Vuokrasopimuksen syntyessä toimeksiantaja on velvollinen maksamaan välityspalkkion. Jos välityspalkkion maksamisesta on sovittu myös siinä tilanteessa, kun vuokranantaja kieltäytyy tekemästä sopimuksen vuokralaisehdokkaan kanssa, vaikka tämä täyttää toimeksiantosopimuksen liitteenä olevan asuntotietoehtolomakkeen ehdot, on välityspalkkio maksettava. Poikkeuksena on tilanne, jossa vuokranantaja on toimeksiantajana ja asunto vuokrataan yritykselle työsuhdeasunnoksi. Tällöin asiasta tulee olla kuitenkin sovittu erikseen. Välityspalkkion voi hyvän vuokraustavan perusteella periä vuokrasopimuksen tekohetkellä. (Ohje hyvästä vuokravälitystavasta 2009, 3–4, 9.)

Sekä toimeksiantaja että toinen osapuoli on rahanpesulainsäädännön perusteella tunnistettava hyväksytystä henkilöllisyystodistuksesta. Jos toimeksiantajaa edustaa joku muu henkilö, myös hänet on tunnistettava. Oikeushenkilön osalta vaaditaan kaupparekisteriote tai muu vastaava ote julkisesta rekisteristä. Tunnistamistiedot ja menetelmät tunnistamisesta, esimerkiksi jäljennös henkilötodistuksesta, on säilytettävä luotettavasti viiden vuoden ajan asiakassuhteen päätyttyä. (Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä 2008/503; Ohje hyvästä vuokravälitystavasta 2009, 4.)

Välitysliikkeen tehtäviin kuuluu aina vuokralaisen maksukyvyyn selvittäminen tarkastamalla vuokralaisen luottotiedot. Luottotiedot voi tarkistaa kuka tahansa, jolla on lainmukainen käyttötarkoitus, verkkopankkitunnukset ja tarkistettavan henkilötunnus ja

nimi tiedossa (Omatieto.fi). Luottotietolain mukaan luottotietojen tarkistuksesta on ilmoitettava ennen tarkistusta ja käytetystä tai käytettävästä rekisteristä on myös ilmoitettava. Riittää, kun luottotietojen tarkistus mainitaan markkinointimateriaalissa tai vakiosopimuksessa. (Luottotietolaki 2007/527; Ohje hyvästä vuokravälitystavasta 2009, 5.)

4.2 Toimeksiantosopimus

Toimeksiantosopimuksessa on mainittava ainakin toimeksiantaja ja toimeksiantajan osoite, välitysliikkeen toiminimi ja Y-tunnus sekä käyntiosoite ja asiamiehen nimi, toimeksiannon sisältö, välityspalkkio riittävän yksilöidysti sekä vastaanottopäivä ja voimassaoloaika. Vuokralainen voi hakea asuntoa myös ilmoituksella ilman toimeksiantoa esimerkiksi asunnonhakulomakkeella, sähköpostitse tai puhelimitse. Ilmoituksesta ei synny sitovia velvoitteita asunnon hakijalle. Välitysliike ei voi tällaisen ilmoituksen perusteella markkinoida, että olisi vuokralaisia valmiina vuokranantajille. Jos vuokralainen haluaa, että hänelle aktiivisesti etsitään asuntoa, on hänen tehtävä toimeksianto. Tällöin vuokravälitysliike saa myös markkinoinnissaan kertoa sopivista vuokralaisista. Sama koskee myös tilannetta, jossa välitysliikkeellä on tiedossa sopivia asuntoja, muttei toimeksiantosopimusta, näitä asuntoja ei saa käyttää markkinoinnissa. Jos välitysliike kerää vain tietoja vuokralaisista ja vuokranantajista, ja sitten pyrkii jommaltakummalta taholta perimään välityspalkkion, pidetään sitä hyvän tavan vastaisena. (Ohje hyvästä vuokravälitystavasta 2009, 5–6.)

Asuntotietolomake tulee täyttää, kun välitysliike ottaa vuokralaisen toimeksiannosta yhteyttä vuokranantajaan tai kun vuokranantaja on halukas vuokraamaan asuntonsa. Mikäli vuokralainen ei halua ottaa hänelle tarjottua asuntoa, on välitysliikkeellä oikeus säilyttää asuntotietolomake mahdollista tulevaa käyttöä varten. Välitysliikkeen tehdessä uuden toimeksiantosopimuksen uuden mahdollisen vuokralaisen kanssa, välitysliikkeellä on oikeus kertoa edellä mainitusta kohteesta vuokralaiselle, tarkistettuaan ensin vuokranantajalta, että kohde on edelleen tarjolla vuokrattavaksi. (Ohje hyvästä vuokravälitystavasta 2009, 6–7.)

4.3 Vuokrasopimus ja muut vuokrapalvelut

Mikäli kyseeseen tulee vain määräaikainen sopimus, on välitysliikkeen kerrottava tästä jo asuntoa markkinoidessaan eikä vasta sopimusta tehdessä. Jos asuntoa on markkinoitu toistaiseksi voimassaolevana, on mahdollista osapuolten kesken sopia määräajastakin. Kun toimeksiantajana on vuokralainen, hänen kanssaan tulee sopia tiedoista, joita voi käyttää markkinoinnissa. Tällaisia voivat olla esimerkiksi ikä, ammatti ja sukupuoli. (Ohje hyvästä vuokravälitystavasta 2009, 7.)

Vuokra-asunnon esitteessä on mainittava aiemmin mainittujen lisäksi ainakin käytettävissä olevat ulkopuoliset tilat, kuten pyörävarasto, häkkikomero ja sauna, keskeiset liikenneyhteydet ja palvelut, tulevat peruskorjaukset, joista on päätös tai muuten varma tieto sekä tiedot mahdollisesta alivuokrasuhteesta tai jälleenvuokrauksesta. Lisäksi isännöitsijäntodistus ja energiatodistus on oltava nähtävillä. Mikäli kyseessä on omakotitalo, tulee pihanhoidosta sopia erikseen. Tämä tulee myös mainita esitteessä. Vuokralaiselle on esitettävä selvitys ennen vuokrasopimuksen tekoa siitä, mihin oikeus vuokrasopimuksen tekoon vuokranantajalla perustuu. Mikäli välitysliikkeen tehtäväksi on annettu myös rahasuoritusten hoito, on siitä myös annettava selvitys. (Ohje hyvästä vuokravälitystavasta 2009, 9.)

Vuokrasopimusta tehdessä noudatetaan Lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481. Vuokrasopimus on mahdollista tehdä määräajaksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Määräaikaisessakin sopimuksessa on mahdollista sopia oikeudesta päättää sopimus kesken kauden. Korvauksena voidaan sopia sopimuksen päättävän osapuolen maksettavaksi kohtuullinen vakiokorvaus. Vuokrasopimus on mahdollista osapuolten niin halutessa tehdä myös määräaikaisen ja toistaiseksi voimassaolevan yhdistelmänä. Tällöin voidaan sopia, että määräaika on esimerkiksi yksi vuosi, jonka jälkeen on mahdollisuus irtisanoa koska vain. Vuokrasopimuksessa tai sen liitteessä tulee mainita, mikäli välitysliike edustaa vuokralaista tai vuokranantajaa myös sopimussuhteen aikana. Välitysliikkeen rooliin voi kuulua myös muun muassa vuokrankorotuksista huolehtiminen, tiedoksiantojen vastaanotto ja huoltoilmoitusten vastaanotto. Myös nämä on mainittava vuokrasopimuksessa tai sen liitteessä. Mikäli välitysliikkeellä on oikeus vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia, tulee tästä esittää selvitys. Varat on säilytettävä asiakasvaratilillä siihen saakka, kunnes ne tilitetään vastaanottajalle. (Ohje hyvästä vuokravälitystavasta 2009, 10–11.)

Välitysliike voi tarjota myös muita maksullisia palveluita vuokraustoimintaan liittyen toimeksiantajalleen. Tällaisia voivat olla muun muassa remontti-, siivous-, muutto-, vuokrareskontra-, expat- ja relocationpalvelut. Myöhemmin tehtävät sopimusmuutokset voivat kuulua asiantuntijapalveluihin, joista voi veloittaa. Maksuista on kerrottava etukäteen. (Ohje hyvästä vuokravälitystavasta 2009, 11.)

5 VEROTUS

5.1 Verotuksen yhteiskunnallinen tehtävä

Verotuksen fiskaalinen tehtävä on kerätä varoja kuntien, valtion ja muiden julkisyhteisöjen rahoittamiseksi. Verotuloja saavat valtion ja kuntien lisäksi Kansaneläkelaitos, seurakunnat sekä Metsäkeskus että metsänhoitoyhdistykset. Tämän ohella verotuksella voi olla sosiaalipoliittinen tai ohjaava tehtävä. Ohjaavaa verotusta käytetään esimerkiksi aluepoliittisessa ohjailussa. Vaikka eri tavoitteet ovat usein ristiriidassa keskenään, verotus pyritään suorittamaan oikeudenmukaisesti ja neutraalisti sekä mahdollisimman yksinkertaisesti. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 20.)

Verovirasto voi määrätä korkeintaan 150 euron suuruisen veronkorotuksen, jos tieto, veroilmoitus tai jokin muu asiakirja on toimitettu myöhässä. Määräajan kuluessa postiin jätetty veroilmoitus katsotaan saapuneen ajoissa. Pätevistä syistä, kuten sairaudesta veroilmoituksen antamisajankohtana, välttyy veron korotukselta. Veroilmoitus on annettava välittömästi esteen poistuttua. Tilitoimiston virhe ei ole pätevä syy.

(Verohallinnon yhtenäistämisohteet 2011, 6.4.1, Veronmaksulain 32 §:n, 1. momentin mukaan.)

Verohallinto antaa päätöksiä eli asetuksia perustuslain perusteella siten, että eduskunta valtuuttaa alemmanasteisia viranomaisia, mikäli lakiin on kirjattu valtuutussäännös. Verohallinto antaa päätöksiä muun muassa matkakuluvähennyksistä. Päätökset ovat sitovia, koska päätöksen antajalla on siihen delegoitu lainsäädäntövalta. Näitä päätöksiä tulee myös oikeusasteiden ja viranomaisten noudattaa. Verohallinnon tehtäviin kuuluu yhdenmukaisen ja oikean verotuksen kehittäminen. (Laki Verohallinnosta 11.6.2010/503). Verohallinnolla on oikeus, mutta myös velvollisuus tulkita veroasioita ja ohjeistaa niitä koskevissa asioissa. Ohjaus ei edellytä mitään yksilöityä valtuutusta, vaan on osa Verohallinnon arkipäiväistä toimintaa. (Verohallinnon yhtenäistämisohteet 2011, 1. luku)

Henkilöverotuksen käsikirja julkaistaan vuosittain ja se perustuu voimassa olevaan verolainsäädäntöön ja oikeuskäytäntöeseen. Kirja on tarkoitettu lähinnä Verohallinnon

käyttöön, mutta se on hyvä opas myös Verohallinnon asiakkaille. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 3.)

5.2 Asuntosijoittamisen rahoitus

Perinteinen pankkilaina on yksi rahoitusmuodoista sijoitusasuntoa hankittaessa. Pankista saa yleensä lainaa 70 prosenttia kauppahinnasta, mutta myös 100 prosentin laina on mahdollinen. Korot ovat vähennyskelpoisia vuokratuotosta suoraan. Lisäksi oman asunnon korot voi vähentää vuokratuotoista. Parhaimmillaan vuokratulo voi olla verotonta, kun sekä sijoitusasunto että oma asunto on hankittu lainarahalla. Omaa asuntoa varten otetun lainan koroista vähennyskelpoinen osuus on 85 prosenttia vuonna 2012, kun taas sijoitusasunnon osalta 100 prosenttia. (Vero.fi, 2012a). Koska korkojen verokohtelu on erilaista velan käyttötarkoituksesta riippuen, on selvítettävä velan käyttökohte. Normaalisti riittää verovelvollisen itsensä tekemä selvitys asiasta. Myös käyttötarkoituksen muuttuessa verovelvollisen on annettava selvitys velan käyttökohteesta. Jos tulonhankkimistarkoituksessa otetulla lainalla hankittu omaisuus myydään ja saaduilla rahoilla ostetaan esimerkiksi moottoripyörä omaan käyttöön, on siitä ilmoitettava verottajalle. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 440; Vuokratuotot 2012.)

Suomen Hypoteekkiyhdistys tarjoaa sijoitusasuntolainaa, jossa asunto riittää 70 prosenttisesti vakuudeksi. Oma rahoitus tarvitaan kuitenkin vain kymmenen prosenttia, sekä lisäksi varainsiirtoveron osuus ja takausmaksu. Takausmaksu on esimerkkilaskelmassa 1 200 euroa, kun asunnon hinta on 100 000 euroa ja takaus 20 000 euroa. Kyseessä on aina täytetakausta, jolloin asunto on aina ensisijainen vakuus. Tässä Sijoitus 10-lainassa takaajana on Garantia vakuutusosakeyhtiö Oy ja takaus on voimassa kymmenen vuotta. Takauksia myönnetään vain luonnollisille henkilöille siten, että maksimi lainamäärä on miljoona euroa, koska Garantian lisätakausta on maksimissaan 200 000 euroa. Maksuhäiriömerkintöjä ei saa olla ja säännölliset tulot vaaditaan ainakin toiselta lainanottajalta, jos laina otetaan yhdessä. Säännöllisiksi tuloiksi lasketaan myös eläketulot ja toistuvasti uusiutuvat määräaikaisten työsuhteet, mikäli ei ole aiheita olettaa tilanteen muuttuvan. Kaikki lainanhoitokulut yhteensä eivät saa ylittää 45 prosenttia henkilön nettotuloista. (Hypo.fi 2012.)

Sijoittamista velkarahalla nimitetään myös velkavivuksi. Velkavipu tarkoittaa käytännössä sitä, että lainarahalla sijoitetaan ja tuotto on enemmän kuin korko. Tuotosta vähennetään korko, josta vähennetään pääomaveron, jonka jälkeen jäljelle jää puhdasta tuottoa. (Sijoitustalous.fi 2008.)

Pankit antavat lainaa sijoittamiseen. Pörssiosakkeiden osalta summa on yleensä 50 prosentin luokkaa osakkeiden arvosta, asuntojen osalta yleisimmin noin 70 prosenttia. Pääasiassa sijoituslainat kohdistuvatkin asuntoihin. Sijoituslainoissa harvemmin käytetään henkilötakaajia, joten omaa omaisuutta yleensä edellytetään vakuudeksi. Sijoittajan tulee myös ymmärtää sijoittamisen todelliset riskit. 1980- ja 1990-lukujen vaihteessa sijoittamisen riskit lainarahoilla realisoituivat. Silti vakaimpana sijoitusmuotona pidetään asuntosijoittamista. Liiketilasijoittaminenkin on riskialttiimpaa. (Kauppalehti.fi 2009.)

Eräs rahoitusmuoto on taloyhtiöllä valmiina oleva yhtiölaina. Uudiskohteissa yhtiölainaa on jopa hieman yli 70 prosenttia asunnon hinnasta. Hoitovastike on normaalisti vähennyskelpoinen kulu vuokranantajalle. Yhtiövästikkeen muodostavat hoitokuluvastike ja rahoitusvastike yhdessä. Rahoitusvästikettä ei kuitenkaan ole, jos yhtiöllä ei ole kyseiseen asuntoon kohdistuvaa velkaa. Velan tai osan velkaa voi maksaa kaupantekohetkellä pois. Yhtiövästike on vähennyskelpoinen siltä osin, kuin se kirjataan taloyhtiön kirjanpidossa tulokseen. Rahastoitava osuus sen sijaan tulee osaksi asunnon hankintahintaa, joten sitä ei voi vähentää suoraan vuokratulosta, vaan vasta myynnin yhteydessä. Västike-erien lukumäärällä ei ole vaikutusta erien verokohteluun. Taloyhtiön isännöitsijältä saa tiedon, miten västike kirjataan taloyhtiön kirjanpitoon. (Etuovi.com 2012a, Veronmaksajat 2012.)

5.3 Asuntosijoittamisen verotus

Vaikka ansio- ja pääomatulojen verotus on eriytetty, on ansiotuloverotuksessa mahdollista vähentää pääomatulolajin alijäämää. Verotuksessa voi muodostua alijäämää ja alijäämähyvitystä. Alijäämä muodostuu, jos pääomatuloista vähennettävien korkojen ja muiden pääomatuloista tehtävien vähennysten määrä on enemmän kuin pääomatulot, jos maksettavaksi määrättyjen verojen määrä on pienempi kuin alijäämä tai jos alijäämä on suurempi kuin seuraavat enimmäismäärät. Alijäämähyvityksen maksimimäärä on 1 400 euroa henkilöltä, enintään kaksi henkilöä taloudessa, ja lapsikorotus 400 euroa

yhtä lasta kohden. Lapsikorotus on enintään 800 euroa, jos lapsia on vähintään kaksi. Lapsikorotus annetaan automaattisesti puolisolle, jolla on suurempi ansiotuloveron määrä, paitsi jos puoliset ovat toisin vaatineet. Lapsikorotus voidaan jakaa lapsikohtaisesti, eli 400 euroa kummallekin puolisolle, muttei esimerkiksi 300 ja 500 euroa puolisoille. Vuodesta 2012 alkaen vähennyskelpoisten korkojen verovaikutus on 30 prosenttia riippumatta siitä, kannetaanko veroa 30 vai 32 prosenttia pääomatulosta. Pääomatuloverokanta 50 000 euroa ylittävältä osalta on 32 prosenttia, jos verotettavan pääomatulon määrä on enemmän kuin 50 000 euroa. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 449–450, 454–455.)

Oman asunnon lainan korkojen verovähennysoikeutta pudotetaan siten, että vuonna 2012 vähennysoikeus on 85 prosenttia, seuraavana vuonna 80 prosenttia ja vuonna 2014 75 prosenttia. (Taloussanomat 2011). Aamulehden mukaan nyt pohditaan myös sitä, olisiko asuntolainoissa palattava sääntelyyn. Suomen Pankki haluaisi hillitä kotitalouksien velkaantumista. Suurin osa kotitalouksien veloista on nimenomaan asuntovelkaa. Viimeisin Yhdysvaltain talouskriisikin aiheutui asuntovelosta. Aikanaan asuntolainaa sai vain puolet asunnon hinnasta, puolet oli säästettävä itse. Nyt asuntolainan määrää haluttaisiin säännellä niin, että 10 prosenttia olisi omaa rahaa ja enintään 90 prosenttia asunnon hinnasta saisi lainaa. (Kuplassa asumista 2012, A02.)

5.4 Luovutusvoiton verotus

Varainsiirtovero on kiinteistöistä neljä prosenttia, arvopaperin luovutuksessa 1,6 prosenttia. (Verohallinto 2012). Kiinteistöjä ovat maa- ja vesialueet, jotka on merkitty kiinteistörekisteriin kiinteistöinä. Kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet, jotka sijaitsevat kiinteistön alueella, kuuluvat kiinteistöön. (Tilastokeskus 2012d.)

Tuloverolain 45 §:n 1. momentin mukaan pääomatuloa ovat voitot kiinteän tai irtaimen omaisuuden luovutuksesta. Luovutuksesta voi syntyä myös tappio, jonka voi vähentää luovutusvoitosta. Kokonaan verovapaita luovutusvoittoja ovat oman asunnon myynnin yhteydessä syntyvä voitto tietyin edellytyksin. Luovutustappion vähentäminen on mahdollista verovuonna ja sitä seuraavina viitenä vuonna vuoden 2010 alusta lukien. Tätä ajankohtaa ennen muodostuneet tappiot vähennetään kolmena seuraavana verovuonna.

Mikäli luovutusvoitto liittyy verovelvollisen elinkeinotoimintaan, sovellettavaksi tulee Laki elinkeinotoiminnan verottamisesta. Vastaavasti maatalouteen liittyvien rakennusten ja rakennelmien säännökset löytyvät Maatilatalouden tuloverolaista. Verotus suoritetaan silti Tuloverolain mukaan. Oikeuskäytänteillä on kuitenkin suuri merkitys luovutusvoiton verotuksessa (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 107.)

Verohallinnon lomake 9, Laskelma luovutusvoitosta tai -tappiosta, on täytettävä riippumatta siitä, onko kyseessä verotettava luovutusvoitto vai ei, tai vastaavasti vähennyskelpoinen tai -kelvoton luovutustappio. Luovutusvoitto ei ole veronalaista, mikäli verovuoden aikana voittojen yhteenlaskettu määrä on korkeintaan 1 000 euroa. Tappio on vähennyskelpoinen, jos sekä voittojen yhteenlaskettu määrä on enemmän kuin 1 000 euroa, että hankintamenojen yhteenlaskettu määrä on enemmän kuin 1 000 euroa. Näitä laskettaessa huomioidaan vain sellaiset luovutukset, joita ei ole määriteltä verovapaiksi, tai eivät ole normaalia koti-irtaimistoa tai henkilökohtaista käyttöomaisuutta. Jos koti-irtaimistoa myydään kuitenkin yli 5 000 eurolla, se luetaan mukaan verotettavaan luovutukseen. Esimerkiksi vene, auto, arvokorut, taide ja muu sijoitusomaisuus eivät kuulu tavanomaiseen koti-irtaimistoon. Kuitit on säilytettävä itsellä kuusi vuotta verovuoden päättymisen jälkeen. Pääomatuloista maksettava vero on 30 prosenttia ja 50 000 euroa ylittävältä osalta 32 prosenttia. (Verohallinnon lomake 9 2012, 2.)

Omassa tai perheen käytössä olleen asunnon luovutusvoiton verottomuuden perusteena on, että asuntoa on käytetty yhtäjaksoisesti kahden vuoden ajan ennen asunnon luovuttamista. Tänä aikana asunnon on oltava myös verovelvollisen omistuksessa. Verovelvolliseksi lasketaan henkilö tai oikeushenkilö, jolla on velvollisuus maksaa veroa. Verovelvollisuus ei kuitenkaan automaattisesti tarkoita sitä, että veroa olisi maksettava. Yleensä voidaan käyttää vain yhtä asuntoa kerrallaan omana asuntona. Verovelvollisella voi kuitenkin olla omistuksessaan useampi kuin yksi asunto, joissa verovapaus on mahdollinen. Ulkomailta asuvan verovelvollisen vakituiseksi asunnoksi ei voida katsoa asuntoa, jossa hän tai perhe oleskelee Suomessa ollessaan. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 21, 143.)

5.5 Vuokratulo

Tuloverolain (jäljempänä TVL) 32 §:n mukaan vuokratulo on pääomatuloa. Laissa ei kuitenkaan määritellä, mikä lasketaan vuokratuloksi. Kiinteän tai irtaimen vuokraamisesta saatua maksua on kuitenkin vakiintuneen tavan mukaan pidetty vuokratulona. Perinteisesti vuokratulona pidetään asunnon tai kiinteistön vuokraamisesta saatua tuloa, tai niihin liittyvien käyttökulujen, kuten vesimaksujen korvaamista vuokranantajalle. Vuokratuloksi lasketaan myös se, että luovuttaa autonsa, veneensä tai muun irtaimen esineen maksua vastaan toiselle. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 80–81, Tuloverolain 1992/1535 32 §:n mukaan.)

Mikäli omaisuus liittyy elinkeinotoiminnan tai maatalouden tulolähteeseen, ja siitä muodostuu vuokratuloa esimerkiksi peltoa vuokraamalla, sitä ei kuitenkaan lasketa pääomatuloksi vaan se sisältyy jaettavaan yritystuloon. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 81.)

5.5.1 Verovähennysoikeus vuokratuloista

Vuokratuloista voidaan vähentää kyseiseen kohteeseen liittyvät kiinteistöverot, sähkö-, lämmitys- ja muut vastaavat kulut, kuten vuosikorjauskulut. Myös luotonvarausprovisi-
on saa vähentää. Vuosivähennyskeltottomia taas ovat muun muassa kiinteistönvälittä-
jän palkkio sekä varainsiirtovero, joka ennen vuotta 1997 on ollut nimellä leimavero. Ne ovat vähennettävissä kuitenkin hankintamenona. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 81.)

Asunto-osakeyhtiölle tuloksi kirjattu vastike on vuokranantajalle verovähennyskelpoi-
nen menoerä. Verovähennysoikeus koskee myös pääomavastiketta, mikäli se on kirjattu
tuloksi asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa. Näistä tarkemmin Korkeimman hallinto-
oikeuden päätöksissä KHO 1975 B II 541 ja KHO 1991/2275. Asunto-osakeyhtiön
omaan pääomaan suoritettut maksut voidaan lisätä hankintameroon. (Henkilöverotuksen
käsikirja 2012, 83, KHO 1975 B II 541 ja KHO 1991/2275 mukaan.)

Vuokranantaja voi vähentää kuluina myös oman auton käyttöä 0,25 euroa kilometriltä
ilman omavastuuosuutta, kun hän käy asunnolla esimerkiksi remontoimassa, tarkastus-

käynnillä tai esittelyssä. Vähennys kilometriä kohti on siis sama kuin palkansaajalla ansiotuloista tietyin edellytyksin. (Täyttöohje - Esitäytetyn veroilmoituksen tarkistaminen ja korjaaminen 2011. Verohallinnon julkaisu 52.12. n.d., 9). Oman työn arvoa ei ole mahdollista vähentää verotuksessa, eikä kotitalousvähennystäkään voi tehdä. (Veronmaksajat 2012.)

Ostaja maksaa varainsiirtoveron asuntokaupassa myyntihinnasta. Vaikka velkaosuuden maksaisi heti kaupanteon jälkeen pois, tästä ei tule maksettavaksi varainsiirtoveroa. Suomen hallitus esittää, että jo ensi vuonna varainsiirtovero tulisi maksettavaksi koko summasta. Mikäli asunnon omistaja maksaa omistusaikanaan rahoitusvastiketta, tämä merkitään joko tulokseen, jolloin verovähennyksen saa suoraan vuokratulosta, tai omaan pääomaan eli rahastoidaan, jolloin vastike korottaa hankintahintaa ja hyöty realisoituu vasta asunnon myyntihetkellä, jos käytetään todellista hankintamenoa. Vaikka rahoitusvastike merkittäisiin tulokseen, asunnon omistajan maksaessa isomman erän yhtiövelkaa juuri ennen myyntiä pois, tämä rahastoidaan, jolloin se lisätään hankintahintaan. (Korpela 2012.)

Kiinteistön osalta kiinteistön omistajalla on oikeus vähentää lisäksi kiinteistövero vuokrattuna olevan kiinteistön osan osalta. Omakotitalosta voi tehdä neljän prosentin poiston vuosittain. Mikäli kyseessä on liiketila tai muu vastaava varastorakennus, vuosittainen poisto on seitsemän prosenttia poistamattomasta hankintamenosta. (Veronmaksajat 2012.)

Vuokratuloja verotetaan pääomatuloveroprosentin mukaan. Vuokratuloista voidaan vähentää asunto- ja muiden verovähennyskelpoisten lainojen korot, jonka jälkeen jäävästä summasta maksetaan veroa. Oman asunnon lainan korkojen osalta vähennysoikeus ei ole täysimääräinen (Taloussanomien 2011). Mikäli verotettavaa tuloa ei jää jäljelle, ei makseta myöskään veroa. Jos vähennyksiä on enemmän kuin tuloa, muodostuu pääomatulolajin alijäämä. Alijäämä voidaan hyvittää ansiotulojen verotuksessa tai vahvistaa se pääomatulon tappioksi, jolloin sen voi vähentää seuraavien kymmenen verovuoden aikana. (Vuokratuura 2012.)

5.5.2 Vuosikorjauskulut ja perusparannusmenot

Vuosikorjauskulut vähennetään sen vuoden kuluina jona maksu on suoritettu, TVL 113 §. Perusparannusmenoista, joissa asunnon tasoa korotetaan, poistot tehdään tasa-poistoina kymmenen vuoden aikana. Tämä sääntö vastaa lakia elinkeinotulon verottamisesta 24 §, jäljempänä EVL. Mikäli maksuja maksetaan asunto-osakeyhtiössä perusparannusrahastoon, ne ovat aina vähennyskelvottomia vuokratuloista. Ne voidaan kuitenkin lisätä hankintamenoön. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 82.)

Asunnon käyttötarkoituksen muuttuessa omasta käytöstä vuokrauskäyttöön, kulut voidaan vähentää edellisen kappaleen sääntöjen mukaisesti. Asunnon siirtyessä vuokratyöstä omaan käyttöön, vain osa kuluista voidaan vähentää. Korkeimman hallinto-oikeuden KHO 2000:51 päätöksen mukaan, omistajanvaihdoksen jälkeen remontoitujen huoneiston korjauskulut lisätään hankintamenoön, riippumatta siitä, laskettaisiinko ne muuten vuosikorjauskuluiksi vai perusparannusmenoiksi. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 82–83, KHO 2000:51 mukaan.)

Mikäli asunnossa tehdään remonttia vuokrauksen aikana, kulut voidaan vähentää suoraan verotuksessa. Perusparannusta ovat remontit, joissa asunnon tasoa muutetaan paremmaksi, laajennetaan tai uudistetaan. Sekä vuosi- että perusparannusremontin kulut ovat verovähennyskelvottomia vuokratulosta, mikäli remontti on tehty välittömästi huoneiston oston jälkeen ennen vuokralle antamista. Tässä tilanteessa remonttikulut voi vähentää vasta asunnon myyntihetkellä hankintamenoona. Jos asunto on tyhjillään vuokralaisten välissä, kulut voi vähentää suoraan vuokratulosta vuosi- ja perusparannusjaottelun mukaisesti. Mikäli huoneisto otetaan remontin jälkeen muuhun kuin vuokrauskäyttöön, esimerkiksi omaksi asunnoksi, vuosikorjauskuluista puolet on vähennyskelvottomia, ellei erityistä syytä muuhun menettelyyn ole. (Veronmaksajat 2012.)

5.5.3 Taloyhtiön kirjanpidon toimenpiteet ja niiden vaikutukset

Taloyhtiön kirjanpidossa taloyhtiöremontin kulut voidaan aktivoida taseeseen, tai näyttää menona tuloslaskelmassa. Tuloa voidaan kirjata korkeintaan menoja vastaava määrä, jolloin ei synny verotettavaa tuloa. Mikäli tuloa ei merkitä, syntyy tappiota. Vanhan korjaamisella tässä yhteydessä tarkoitetaan vuosikorjausta ja ne tulee merkitä tuloslas-

kelmaan. Suurehkoissa vuosikorjauksissa kulut voidaan aktivoida taseeseen myös kokonaan tai osittain. Laatutason nostaminen tai uuden rakentaminen on perusparannusta ja tulee aktivoida taseeseen. Verottajalta kannattaa pyytää ennakkotieto, koska verottajan kanta vaihtelee näissä asioissa. Remontin lähestyessä kannattaa arvioida perusparannuksen ja vuosikorjauksen osuus remontista. Ennakkoon kerättävistä varoista kannattaa merkitä tuloksi vähintään osuus, joka vastaa tulevan remontin menoa. (Suomen vuokranantajat 2012.)

KTM Tapio Tikkasen mukaan asuintalovaraus tarkoittaa varausta, jossa varaudutaan tulevaan menoon ennenaikaisella kulukirjauksella. Asuintalovaraus on taloyhtiön kirjanpidossa mahdollista tehdä tilinpäätösvaiheessa. Varaus ei vaadi yhtiökokouksen päätöstä, mutta tilinpäätös on vahvistettava. Varauksen osalta tappiota ei voida vahvistaa. Asuintalovarausta on mahdollista muodostaa vaikka joka vuosi, mutta yhden varauksen käyttöaika on kymmenen vuotta. Aktivointi on mahdollista sekä tulokseen että taseeseen. (Tikkanen n.d. 1, 4–6.)

Tilinpäätöksessä taloyhtiön kannattaa tehdä poistoja tai asuintalovaraus. Asuintalovaraus kannattaa tehdä esimerkiksi remontin valmistumisen siirtyessä eri tilikaudelle jo taloyhtiölle maksetuista osuuksista. Samannimiset maksut tulee käsitellä tilikauden sisällä samalla tavalla keskenään. Esimerkiksi hankeosuudet voi siis tulouttaa ja rahoitusvastikkeet rahastoida. Asuintalovaraus on purettava viimeistään kymmenen vuoden kuluttua sen teosta, mutta sen voi myös uusia silloin. Asuintalovarausta voidaan joustavasti hyödyntää sekä perusparannusmenoihin että vuosikorjauskuluihin. (Suomen vuokranantajat 2012.)

Rahastoinnin vaihtoehtoja kannattaa hyödyntää, sillä rahastoinnista ei hyödy kukaan yhtiössä, mutta vuokranantajalta rahastointi syö vuokratuoton useiksi vuosiksi. Vuokra-asuntomarkkinoilla tarvitaan yksityisten omistamat vuokra-asunnot markkinoiden tasapainottamiseksi. Vanhasta remontista huoneistoon edelleen kohdistuvissa yhtiölainoissa voidaan lainaosuudet ja rahoitusvastikkeet tulouttaa, mikäli yhtiöllä on poistopohjaa tai tappioita aiemmilta vuosilta. Tappiot vanhenevat kymmenessä vuodessa, joten ainakin ne kannattaa hyödyntää. Poistojakaan ei kannata säästää, jos poistopohjaa on. Vuokranantaja voi valita sen, jota taloyhtiö ei rahastoi. Mikäli taloyhtiö tulouttaa lainaosuussuoritukset, velka kannattaa maksaa pois. Rahastointi on pakollista tapauksissa, joissa taloyhtiö saa osakkaalta suorituksen koskien perusparannusta. Siinä tapauksessa tulos-

laskelmaan ei voida aktivoida menoja, eikä yhtiöllä ole mahdollisuutta poistoihin tai vanhojen tappioiden hyödyntämiseen, tai jos suoritus koskee uudisrakentamista ja yhtiöllä ei ole poistopohjaa riittävästi. (Suomen vuokranantajat 2012.)

5.5.4 Kalustetun asunnon vuokraaminen

Kalusteista vähennys on 25 prosenttia menojäännöksestä ja se tehdään kalustekohtaisesti, paitsi jos kyseessä on arvoltaan enintään 1 000 euron arvoinen kaluste. Tällöin vähennys tehdään kerralla, jos kalusteen taloudellinen käyttöikä on enintään kolme vuotta. Jos verovelvollinen kuitenkin osoittaa, että taloudellinen käyttöikä on enemmän kuin kolme vuotta, tehdään poistot. Yksiöstä tai huoneesta vähennyksen määrä on enintään 40 euroa kuukaudessa, jos kalusteiden hankintahintaa ei tiedetä. Isompien asuntojen osalta vastaava vähennys on 60 euroa kuukaudessa. Edellä mainittuihin ei vaikuta vuokralaisten määrä. Vähennys kattaa kaikki tavanomaiset vuokratulonhankkimiskulut. Tämän lisäksi voidaan vähentää vain hoitovastike. Vuokrasopimuksessa kannattaa mainita myös kalustuksesta. (Veronmaksajat 2012.)

5.6 Luovutusvoitto ja hankintameno

Pääsääntöisesti luovutusvoiton laskennassa käytetään hankintamenoa eli todellista hankintamenoa, joka tarkoittaa ostohintaa ja siihen liittyviä kustannuksia, kuten varainsiirtovero, asianajopalkkioita, kuljetus-, puhdistus-, asennus- ja tarkastusmaksuja. Mikäli hankintahinnasta on tehty verotuksessa poistoja, ne on vähennettävä hankintahinnasta. Kiinteistön hankintamenoon lasketaan palkka- ja tarvikemenot, pois lukien oman työn osuus. Tästä johtuen oma työ tulee verotetuksi mahdollisen luovutusvoiton realisoitumisessa. Myyntihinnasta saa vähentää myös myynnistä aiheutuneet kulut, kuten välityspalkkio. Hankintamenossa ei oteta huomioon esimerkiksi inflaation aiheuttamaa arvon nousua. Mikäli hankinta on tehty markka-aikaan, muunnetaan se euroiksi euron kertoimella 5,94573. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 121–122.)

Hankintameno-olettamaa voidaan käyttää todellisen hankintamenon sijaan. Luovutus hinnasta vähennetään aina vähintään 20 prosenttia, vähintään 10 vuotta omistetusta vähintään 40 prosenttia. Inflaation vaikutusta ei huomioida, ja markat muunnetaan euroiksi kertoimen 5,94573 mukaan. Säännös koskee 2004 vuoden jälkeen tapahtuneita luovu-

tuksia. Aiemmin vähintään kymmenen vuoden ajan omistetusta hankintameno-olettama on ollut 50 prosenttia. Hankintameno-olettamaa voi käyttää luonnollisen henkilön lisäksi kuolinpesä ja yhteisetuus. Yhteisuuksia ovat esimerkiksi tiekunnat ja yhteismetsät. (Vero.fi, 2012b). Mikäli kyseessä on lahjana tai perintönä saatu omaisuus, hankintamenoa pidetään omaisuuden verotusarvoa. Sen sijaan saa käyttää myös todellista hankintamenoa. Vaikka pääsääntönä pidetään todellista hankintamenoa, saa hankintameno-olettamaa käyttää hankintameno sijaan, jos se on verovelvollisen kannalta edullisempi vaihtoehto. Hankintameno-olettamaa käytettäessä ei saa käyttää muita vähennyskeinoja. Verovelvollisen osoittaessa menojäännöksen ja voitonhankkimiskulujen yhteismäärän olevan suurempi kuin hankintameno-olettaman, voidaan käyttää verovelvollisen antaman selvityksen mukaista summaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä 1989 B 532 on hyväksytty todellisen hankintameno käyttäminen hankintameno-olettaman sijaan, ensiksi mainitun ollessa suurempi, jos on luotettavasti pystytty arvioimaan todellinen hankintameno tilanteessa, jossa hankintameno määrää ei ole täsmällisesti pystytty selvittämään. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 121, 127, KHO 1989 B 532 mukaan ja Tuloverolaki 728/2004 46.1 § mukaan.)

Luovutushinnasta saa vähentää Tuloverolain 46 §:n 1. momentin mukaan menojäännöksen lisäksi myyntikulut, myyntikuntoon korjaamiskulut sekä arviointi- ja ilmoittelukulut. Mikäli kyseessä on lahjana tai perintönä saatu omaisuus, todellisena hankintamenoa pidetään saantohetken verotusarvoa. Oikeuskäytännössä (KHO 1985/5495). voitonhankkimismenoiksi lasketaan myös muun muassa luotonvarausprovisio ja toimitusmaksu, jos velka on liittynyt luovutetun omaisuuden hankintaan. Korkeimman hallinto-oikeuden päätösten, muun muassa KHO 1991 B 536 mukaan, siinä tapauksessa, että kulut on vähennetty jo tulonhankkimiskuluna, vähennystä ei voida tehdä toiseen kertaan luovutusvoittoverotuksen yhteydessä. Myös korot ovat vähennyskelpoisia. Koroiksi lasketaan myös tilinhoitokulut (KHO 1973 II 571) sekä velanhoidon viivästyessä viivästyskorko (KHO 1973 II 570). Myös lisä- ja ylikorko sekä verovelan lykkäysajan korko ovat korkoa ja siten vähennettävissä. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 127–128, 435, KHO 1973 II 570, KHO 1973 II 571, KHO 1985/5495, KHO 1991 B 536, ja Tuloverolaki 728/2004 46.1 §.)

5.7 Verosuunnittelun merkitys

Veronkierron ja verosuunnittelun raja on häilyvä. Verosuunnittelussa pyritään optimaaliseen lopputulokseen verojen minimoinnin ja muun toiminnan osalta verovelvollisen kannalta. Toimenpiteiden tulee olla laillisia ja oikeuskäytännön mukaisia. Laissa verotusmenettelystä säädetään yleislausekkeella, että veroviranomaisella on normaalia laajemmat oikeudet veronkierron ehkäisyyn. (VML 28 §). Verottaja hyväksyy sukuomaisuuden lahjoittamisen lapsille, koska omaisuus tulisi kuitenkin perinnöksi jossain vaiheessa. Lahjoittamisen tarkoitus on minimoida perintöveroa. Jos lahjansaaja myy omaisuutta eteenpäin, se voidaan katsoa normaaliksi toiminnaksi, mutta lahjansaanto voidaan katsoa myös tehdyksi veron välttämiseksi. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 626–628, Laki verotusmenettelystä 1995/1558 mukaan.)

Ansio- ja pääomatulojen verotus on poikennut toisistaan vuodesta 1993 alkaen. Tämän vuoksi verovelvolliset pyrkivät siirtämään tulojaan edullisemman tulolajin piiriin. Useimmiten edullisemmaksi tulee pääomatulon mukaan suoritettava verotus. Oikeuskäytännöllä on puututtu järjestelyihin, joissa yhtiön pääosakas vuokraa omistamansa asunnon yhtiölle, ja jonka saa sitten asuntoetuna yhtiöltä itselleen. (KHO 2010/926). Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä 2010/927 käsiteltiin oman yhtiön omistamasta asunnosta vuokrausta kierrättäen eri yhtiön kautta. Henkilön B itselleen saama asuntoetu katsottiin oikeuskäytännössä elantokustannusten korvaamiseksi ja siksi palkaksi eikä asuntoeduksi. Vaikka yhtiön C Oy omistaja B oli palkkatyössä yhtiössä A ja yhtiö C Oy omisti kyseisen asunnon, jossa B puolisoineen asui. Yhtiö C Oy vuokrasi asunnon B:n työnantajalle A Oy:lle. (Henkilöverotuksen käsikirja 2012, 637; KHO 2010/926; KHO 2010/927.)

6 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN

6.1 Inflaation vaikutus

Kuluttajahintaindeksi kuvaa suomalaisten kotitalouksien Suomesta ostamien palveluiden ja tavaroiden hintakehitystä. Tilastokeskus laskee näiden kuluttajahintojen vuosimuutoksen eli inflaation. Toisin sanoen, jos inflaatio on viisi prosenttia, nyt 100 euroa maksava tuote maksaa vuoden päästä 105 euroa. Jos sijoitus tuottaa neljä prosenttia, sadan euron sijoitus on vuoden päästä 104 euroa. Tuotto on siis neljä prosenttia, mutta reaali tuotto on tappiollinen. (Tilastokeskus 2012b).

Inflaatio on ollut suurempi kuin asuntojen hintakehitys maaliskuusta 2011 maaliskuuhun 2012. Reaalivarallisuutena asunnot ovat siis menettäneet arvoaan, kun huomioidaan inflaatio. Huomioon on kuitenkin otettava se, että asunnosta tulee myös vuokratuottoa. Jos asunto on vuosi sitten maaliskuussa ollut arvoltaan 100 000 euroa, on se reaaliarvoltaan maaliskuussa 2012 koko maan keskiarvoindeksin mukaan $100\,000\text{ €} \times 0,002\% = 200\text{ €} + 100\,000\text{ €} = 100\,200\text{ euroa}$. Samanaikaisesti inflaatio oli 2,9 prosenttia, joka edellyttäisi asunnon arvon olevan nyt $100\,000\text{ €} \times 0,029\% = 2\,900\text{ €} + 100\,000\text{ €} = 102\,900\text{ euroa}$. Tästä voidaan tehdä siis johtopäätös, että asunto on menettänyt reaaliarvoaan 2 700 euroa.

Esimerkin käytetyn asunnon hankintahinta vuosi sitten oli siis 100 000 euroa. Hinnan ollessa nyt 100 200 euroa ja koska kyseessä koko maan keskihinta $2\,074\text{ €} / \text{m}^2$. Neliöhinta on siis ollut vuosi sitten maaliskuussa 2011 $2\,074\text{ €} / 1,002 = 2\,069,86\text{ €} / \text{m}^2$. Esimerkin asunnon kooksi voitaisiin määritellä $100\,000\text{ €} / 2\,069,86 = \text{noin } 48\text{ m}^2$.

Jos esimerkin asunnon vuokratuotto on pyöristettynä lähimpään tasaeuroon $11,00\text{ €} / \text{m}^2$, perustuen luvun 3 alaotsikon 3.1 toisessa kappaleessa mainittuun keskivuokraan, vähennettynä vesimaksun osuudella, vuokratuotto olisi:

$$48\text{ m}^2 \times 11\text{ €} \times 12\text{ kk} = 6\,336\text{ €} / \text{vuosi}.$$

Kuluina olisi yhtiövastike:

$$48\text{ m}^2 \times 3\text{ €} \times 12\text{ kk} = 1\,728\text{ €} / \text{vuosi}.$$

Nettotuotto ennen veroja:

$$6\,336\text{ €} - 1\,728\text{ €} = 4\,608\text{ €} / \text{vuosi}.$$

Vuokratuottoprosentti olisi:

$4\,608\text{ €} / 100\,000\text{ €} = 4,61\text{ \%}$:a vuodessa.

Tästä pääomatulovero 30 prosenttia, kun oletetaan, etteivät pääomatulot ylitä 50 000 euroa:

1 382,40 € / vuosi.

Vuoden nettotuotto:

$4\,608\text{ €} - 1\,382,40\text{ €} = 3\,225,60\text{ €}$.

Kun lasketaan reaalihinta 100 200 € + vuoden nettotuotto verojen ja kulujen 3 225,60 € jälkeen - hankintahinta 100 000 €, on asunnon reaalityttö 3 425,60 euroa ensimmäisenä vuonna ilman asunnon myyntikuluja laskettuna.

Summa on suurempi verojen ja kulujen jälkeen kuin inflaation edellyttämä luku. Tulosta voidaan pitää siis ainakin kohtuullisena. Vertailukelpoiset luvut olisivat inflaation edellyttämä 102 900 € ja tulos ennen veroja 104 608 €, koska molempien tuotosta on tässä vaiheessa vero maksamatta.

Jos tämä asunto myytäisiin nyt, pitäisi huomioida tietysti myös ostosta aiheutunut varainsiirtovero 1,6 prosenttia kauppahinnasta ja mahdollinen välityspalkkio myynnistä. Asuntosijoittaminen on kuitenkin yleensä pidemmän aikavälin sijoittamista kuin yhden vuoden.

6.2 Pääomatulojen verotus

Jos pääomatuloista vähennettyjen menojen jälkeen tappiota jää esimerkiksi 10 000 euroa, on alijäämähyvitys 3 000 euroa. Tämä tarkoittaa käytännössä yhden aikuisen lapsettomassa taloudessa sitä, että jos verovelvollisen ansiotuloista maksettavan veron määrä olisi 2 900 euroa, alijäämähyvitys kuittaa ansiotuloverosta 1 400 euroa ja loppu ansiotuloverosta, eli 1 500 euroa jää maksettavaa ansiotuloveroa. 1 600 euroa jää vahvistettavaksi pääomatulolajin tappioksi. Tämä 1 600 euroa on vähennettävissä verotuksessa seuraavien kymmenen verovuoden aikana. Seuraavana vuonna olisi siis mahdollista vähentää jälleen 1 400 euroa ansiotuloveron määrästä ja sitä seuraavana vuonna loput 200 euroa. Esimerkissä mainittu alijäämähyvitys 3 000 euroa on siis laskennallista rahaa, joka vähennetään täysimääräisesti ansiotulojen maksettavaksi määräytyistä veroista.

Vaikka asunnon myynnissäkin on kyse pääomatulosta, tästä aiheutunutta tappiota ei voi vähentää kuten edellä. Luovutustappiot voi vähentää ainoastaan luovutusvoitosta, ei pääomatulosta. Tappio on vähennettävissä verovuonna ja sitä seuraavien viiden verovuoden aikana luovutusvoitoista, joten jos omaa tappiotaan haluaa lieventää, on tehtävä positiivinen luovutusvoitto.

Jos tappiota luovutuksesta on tullut esimerkiksi 3 000 euroa ja seuraavassa luovutuksessa voittoa tulee 10 000 euroa, tulee veroa maksettavaksi 7 000 eurosta. 30 prosentin verokannalla tämä tarkoittaa 900 euron lievennystä tappioon, jolloin todelliseksi lopulliseksi tappioksi tulee 2 100 euroa. Laskelma on sama, vaikka puhtaat pääomatulot olisivat yli 50 000 euroa, koska vähennys tehdään aina 30 prosentin verokannan mukaan.

6.3 Asuntolaina ja sen verovähennykset

Asuntovelallinen, jolla ei ole sijoitusasuntoa, saa verovähennyksen ansiotuloistaan pääomatulolajin alijäämän kautta alijäämähyvityksenä ansiotulosta. Ainoa rajoite tässä on maksimivähennys 1 400 euroa aikuista ja 400 euroa lasta kohden. Laskennassa on mahdollista käyttää korkeintaan kahta aikuista ja kahta lasta, kuitenkin enintään niin montaa aikuista ja lasta kuin perheeseen todellisuudessa kuuluu. Suurin mahdollinen vähennys on 3 600 euroa perheeltä.

Uusien asuntojen myyntihinta on usein 30 prosenttia koko hinnasta. Velkaosuus 70 prosenttia maksetaan kuukausittain rahoitusvastikkeena taloyhtiölle esimerkiksi seuraavan 25 vuoden aikana. Voidaan siis puhua pitkäaikaisesta sijoittamisesta, vaikka asunnon voi myös myydä koska haluaa. Jos sijoittajalla ei ole omaa rahaa ja haluaa sijoittaa velkarahalla, tämä on hyvin varteenotettava vaihtoehto. On huomioitava yksi erittäin tärkeä asia. Taloyhtiön isännöitsijältä saa tiedon, merkitäänkö kyseinen rahoitusvastike taloyhtiön kirjanpidossa tulokseen vai omaan pääomaan eli taseeseen. Jos se rahastoidaan, eli merkitään omaan pääomaan, eli taseeseen, kertyvän summan voi lisätä asuntoa myydessä hankintameno, jolloin verohyödyn saa vasta asuntoa myydessä pienempänä luovutusvoiton verotuksena. Tästä ei kuitenkaan välttämättä ole mitään hyötyä, koska luovutusvoiton yhteydessä voi käyttää myös hankintameno-olettamaa, jolloin todellisella hankintamenolla ei ole merkitystä. Luovutushinnasta vähennetään hankintameno, josta maksetaan veroa 30 prosenttia. Hankintamenosta on luonnollisesti oltava myös kuitit

tallessa. Hankintameno voi sisältää kauppahinnan, asunnon varustelua kuten sälekaihtimet, varainsiirtoveron ja myös välityspalkkion myynnin yhteydessä. Hankintameno-olettama on 20 prosenttia luovutushinnasta, jos asunto on ollut omistuksessa alle 10 vuotta ja 40 prosenttia, jos asunto on omistettu vähintään 10 vuotta. Kannattaa siis harkita tarkkaan asunnon myyntiajankohtaa.

6.4 Taloyhtiön kirjanpidon vaikutukset sijoitukseen

Jos asunnon velkaosuus taloyhtiön kirjanpidossa merkitään tulokseen, koko rahoitusvastike on vähennyskelpoinen vuokranantajalle verotuksessa. Yleensä kirjanpidossa näin menetelläänkin, koska sanotaan, ettei siitä ole haittaa kenellekään osakkaalle. Ehkä omaan pääomaan merkitsemisestä voisi kuitenkin olla ainakin teoreettista hyötyä tilanteessa, jossa on kyse hyvin pitkäikäisestä taloyhtiöstä, jossa poistopohja alkaa olla pieni. Poistoja voitaisiin hyödyntää tilanteessa, jossa taloyhtiön tulos näyttää voittoa ja olisi maksettava tuloveroa, joka ei ole taloyhtiön tarkoitus. Osa isännöitsijöistä tekee merkinnät taseeseen todennäköisesti siksi, että se on helpompaa ja yksinkertaisempaa, kun ei tarvitse laskea menoja ja tuloja ennakolta niin tarkkaan. Rahoitusvastikkeita voidaan merkitä tulokseen enintään sen verran kuin taloyhtiöllä on menoja.

Tiedustelin Pirkan OP-Kiinteistökeskuksesta sähköpostitse, miten taloyhtiön kirjanpidossa yleensä käsitellään rahoitusvastike. Vastauksena sain, että yleensä uusissa ja vanhoissa taloyhtiöissä velka rahastoidaan, joka on siis sijoittajan kannalta epäedullista. Kiinteistönvälittäjä mainitsi vastauksessaan kuitenkin, että vanhojen taloyhtiöiden yhtiökokouksessa saatetaan tehdä päätös tulouttamisesta, jos suurin osa asunnoista on sijoittajien omistuksessa. Selvitin myös sitä, onko taloyhtiön nimiin otettu lainan korko täysin kiinteä, vai elääkö se korkojen mukaan kuten kuluttaja-asiakkaankin lainan korko. Vastauksena tähän sain, että korko elää, mutta riippuu sopimuksesta. Toisin sanoen sellainenkin lienee mahdollista, että korko on kiinteä, joskin epätodennäköinen. (Pirkan OP-Kiinteistökeskus, n.n. 2012.)

Puhelimitse haastattelemani Kiinteistömaailman myyntineuvottelija, IAT Ilkka Matilainen kertoi, että uusissa taloyhtiöissä, joissa yhtiövelka on yleensä noin 50 – 70 prosenttia, yhtiövelka pääsääntöisesti tuloutetaan yhtiön kirjanpidossa. Silloin se on kokonaan verovähennyskelpoinen. Hän kertoi myös, että rahastointia käytetään lähinnä tapauksis-

sa, joissa taloyhtiö haluaa ehkä hankaloittaa sijoittajien toimintaa. Mitään muuta syytä hän ei nähnyt rahastoinnille. (Matilainen 2012.)

Vastaukset ovat keskenään ristiriitaisia. Niistä voidaan kuitenkin tehdä se johtopäätös, että kumpiakin tapoja esiintyy, koska kumpikaan vastaajista ei sanonut vastaamansa tavan olevan ehdottoman ainoa. Kaiken kaikkiaan yleinen käsitys vaikuttaa olevan se, että tuloutus on vähintään kohtuullisen yleistä. Toisin sanoen, velkarahalla sijoittavalle sopivia kohteita löytyy.

6.5 Esimerkki taloyhtiön remonttilainan lopullisesta hinnasta sijoittajalle

Tästä esimerkistä on helppo havaita, kuinka suuri merkitys verotuksella on jo näinkin pienessä summassa. Seuraavan esimerkin vastike- ja kertaerät ovat Asunto Oy Kaarilanhovin lainaosuuskyselystä.

Asiaa avaavana esimerkkinä todellinen yhtiölaina Tampereen Kaarilasta, jossa sijoitusyksiölle pääomavastike on 9,63 euroa kuukaudessa viiden vuoden ajan. Viidessä vuodessa kokonaissummaksi kertyy korkoineen $9,63 \text{ €} \times 12 \text{ kk} \times 5 \text{ v} = 577,80 \text{ euroa}$. Koska yhtiön kirjanpidossa kyseinen kuukausierä (9,63 €) kirjataan tulokseen, se on kokonaan verovähennyskelpoinen vuokratulosta. Koko summa (577,80 €) on siis verovähennyskelpoinen. Veroja ei makseta ollenkaan kyseisestä summasta vuokratuloista. Todelliseksi kustannukseksi jää veroedun jälkeen $577,80 \text{ €} - 30 \% = 404,46 \text{ euroa}$. (Lainaosuuskysely 2012.)

Jos vuokranantaja maksaa heti kertaeränä pois lainaosuuskyselyn taulukossa ilmoitetun summan 502,81 euroa, erä rahastoidaan ja on verovähennyskelpoinen vasta mahdollisesta luovutusvoitosta. Tässä tapauksessa sijoittaja on aiemmin itse asunut asunnossa yhtäjaksoisesti kaksi vuotta samanaikaisesti omistaen asunnon, joten luovutusvoittoa ei veroteta. Näin ollen kertasuoritus tulisi kokonaisuudessa kalliimmaksi. Todelliseksi kustannukseksi jää siis 502,81 euroa. (Lainaosuuskysely 2012.)

Edelliseen kappaleeseen viitaten, jos sijoittaja ei olisi asunut asunnossa luovutusvoitossa verovapauteen oikeuttavaa aikaa ja olisi maksanut remonttilainan kertaeränä pois, 502,81 euroa, se laskettaisiin hankintamenoksi. Jos luovutusvoittoa kertyisi vähintään

kertaerän verran, eli 502,81 euroa, todelliseksi kustannukseksi muodostuisi 502,81 € - 30 % = 351,97 euroa, koska luovutusvoitosta verokanta on 30 prosenttia pääomatulojen ollessa enintään 50 000 euroa. (Lainaosuuskysely 2012.)

6.6 Sijoitusasunnon vuokratuoton ja luovutusvoiton laskukaavojen esittely

Seuraavana 31 kaavaa, joiden avulla kaavojen jälkeen esitetyt esimerkkilaskelmat on laskettu. Osaa kaavoista käytetään soveltaen. Laskelmat ja esimerkit pohjautuvat teoriaosuuden lähteisiin ja lisäksi verottajan syventäviin vero-ohjeisiin. (Syventävät vero-ohjeet 2012).

Merkkien selitykset:

x = kertomerkki

/ = jakomerkki

Verot lasketaan kaavalla:

$$m \times i = y \quad (1)$$

m = summa, joka on veron perusteena

i = veroprosentti desimaalimuodossa (esim. 0,016)

y = vero euroissa

Bruttovuokratulon, hoitovastikkeen ja vesimaksun yhden vuoden kertymä lasketaan kaavalla:

$$a \times b = c \quad (2)$$

a = vuodessa olevien kuukausien määrä

b = kuukausivuokra tai hoitovastike tai vesimaksu

c = vuoden bruttovuokratulo tai vuoden hoitovastikemenot tai vesimaksumenot

Bruttovuokratulon ja hoitovastikkeen kertymä koko ajalta, kun summat nousevat kaksi prosenttia jokaisen vuoden alussa, lasketaan kaavalla:

$$((1 + i)^n - 1) / i \times k = S \quad (3)$$

i = korkokanta desimaalimuodossa

n = suoritusten lukumäärä (vuosien)

k = jaksollisen suorituksen suuruus, ensimmäisen vuoden bruttovuokratulot tai hoitovastikkeet

S = Suoritusten loppuarvo, eli koko ajan tulo- tai menokertymä

Muuttumattoman vesimaksun laskeminen koko ajalta lasketaan kaavalla:

$$a \times b \times c = S \quad (4)$$

a = kuukausien määrä vuodessa

b = vesimaksun määrä kuukaudessa

c = vuosien määrä

S = suoritusten loppuarvo, eli vesimaksut koko ajalta

Pääomaverotettu nettovuokratulo ennen vähennyskelvottomia eriä lasketaan kaavalla:

$$(S - a - b - c - d) \times i = y \quad (5)$$

S = koko ajan bruttovuokratulo

a = koko ajan hoitovastikkeet

b = koko ajan vesimaksut

c = lainan toimitusmaksu

d = verovähennyskelpoinen rahoitusvastike

i = pääomatulovero -30 %:a, merkitään käänteisenä desimaalina, eli $\times 0,7$

y = koko ajan nettovuokratulo

Asunnon hintakehitys koko ajalta lasketaan kaavalla:

$$k \times (1+i)^n \quad (6)$$

k = alkuperäinen asunnon arvo, eli myyntihinta + velkaosuus

i = korkokanta desimaalimuodossa

n = suoritusten lukumäärä (vuosien)

Välityspalkkio lasketaan kaavalla:

$$K \times i = y \quad (7)$$

K = asunnon velaton myyntihinta sijoituksen lopussa

i = välityspalkkioprosentti desimaaleina (esimerkiksi 0,0344)

y = välityspalkkio euroissa (sisältää arvonlisäveroa 23 %)

Luovutusvoiton laskeminen josta vähennetään luovutusvoittovero, lasketaan kaavalla:

$$(K - k - y) \times i = c \quad (8)$$

K = asunnon velaton myyntihinta sijoituksen lopussa

k = alkuperäinen pääoma, eli velattomaksi ostohinta

y = välityspalkkio

i = pääomatulovero (30 %) käänteisenä desimaalina, eli $\times 0,7$

c = nettoluovutusvoitto

Kokonaisnettotuotto prosentti vuotta kohden lasketaan kaavalla:

$$\left(\frac{K + a + b}{K} \right) (1/100)^n - 1 \times 100 = y \quad (9)$$

K = luovutusvoittoverotuksessa käytettävä hankintahinta, (sisältää velattomaksi hankintahinta + varainsiirtovero + välityspalkkio myynnistä, tuloutetun yhtiövelan tapauksessa ei yhtiövelan osuutta)

a = nettovuokratuotot koko ajalta

b = nettoluovutusvoitto

n = tuottojaksojen lukumäärä (vuosien)

y = nettotuotto prosentti vuotta kohden

Hankintameno-olettama lasketaan kaavalla:

$$K \times i = c \quad (10)$$

K = asunnon arvo myyntihetkellä ilman yhtiövelkaa

i = hankintameno-olettaman prosentti desimaalimuodossa (0,2 tai 0,4)

c = hankintameno-olettama

Todellinen hankintameno luovutusvoittoverotuksessa lasketaan kaavalla:

$$k + v + a + m + x = c \quad (11)$$

k = myyntihinta, eli hankintahinta jolla asunto ostetaan

v = heti pois maksettu velkaosuus

a = varainsiirtovero myynti- eli hankintahinnasta

m = välityspalkkio poismyynnistä

x = mahdolliset muut hankintahintaan laskettavat erät, esimerkiksi rahastoidut vastikkeet ja hankintahintaan lukeutuvat omat remontit

c = luovutushinnasta vähennettävä todellinen hankintahinta

Laskennassa käytettävä laskennallinen kokonaistuotto muodostuu velattomasta hankintahinnasta, varainsiirtoverosta, myynnin välityspalkkiosta, nettovuokratuotosta ja luovutusvoitosta. Toisin sanoen, tähän lasketaan nettotulot ja nettomenot yhteensä.

Laskennallinen kokonaisnettotuotto kaavaan yhdeksän, jolla lasketaan keskimääräinen nettotuottoprosentti, lasketaan kaavalla:

$$a + b + c + d + e = y \quad (12)$$

a = velaton hankintahinta (30 000 + 70 000), tuloutettavassa yhtiölainassa pelkkä myyntihinta (30 000), rahastoitavassa yhtiölainassa myyntihetkeen mennessä maksettu yhtiölaina

b = varainsiirtovero

c = välityspalkkio

d = nettovuokratuotto

e = nettoluovutusvoitto

y = laskennassa käytettävä laskennallinen nettotuotto

Pankkiin maksettujen erien summa lasketaan kaavalla:

$$a \times b = c \quad (13)$$

a = erien lukumäärä

b = lainanhoitoerän euromäärä

c = kertynyt lainanhoidon summa

Jäljellä oleva lainapääoma lasketaan kaavalla:

$$a \times (b^n - 1) / (b^n \times c) \quad (14)$$

a = lainanhoitoerä euroissa

$b = 1 +$ lainanhoitoerän kuukausikorko (esim. 3 % p.a. / 12 = 0,0025 % + 1 = 1,0025)

n = jäljellä olevien lainanhoitoerien lukumäärä

c = lainanhoitoerän korko (esim. 3 % p.a. / 12 = 0,0025 %)

Suoritettut lyhennykset lasketaan kaavalla:

$$K - k = c \quad (15)$$

K = alkuperäinen lainapääoma

k = jäljellä oleva lainapääoma

c = suoritettut lyhennykset

Verovähennyskelpoiset korot saadaan kaavalla:

$$a - b = c \quad (16)$$

a = pankkiin maksettujen lainanhoitoerien summa

b = edellä mainittujen erien sisältämät lyhennykset

c = erotus eli korko

Lainanhoidon kuukausierä lasketaan kaavalla:

$$k \times (b^n \times c) / (b^n - 1) = y \quad (17)$$

k = alkuperäinen lainapääoma

$b = 1 +$ lainanhoitoerän kuukausikorko (esim. 3 % p.a. / 12 = 0,0025 % + 1 = 1,0025)

n = lainanhoitoerien lukumäärä

c = lainanhoitoerän korko (esim. 3 % p.a. / 12 = 0,0025 %)

y = lainanhoitoerä kuukaudessa

Kuukausittainen nettotuotto lasketaan kaavalla:

$$a / n = c \quad (18)$$

a = nettovuokratuotto

n = kuukausierien lukumäärä

c = kuukausittainen nettotuotto

Lainanlyhennys kuukautta kohden on keskimäärin:

$$(K - k) / n = y \quad (19)$$

K = alkuperäinen lainapääoma

k = jäljellä oleva lainapääoma

n = maksettujen lainanhoitoerien lukumäärä

y = keskimääräinen lainanlyhennys lainanhoitoajalta

Lainaerien tai muiden vastaavien erotus lasketaan kaavalla:

$$a - b = c \quad (20)$$

a = erä josta vähennetään

b = erä joka vähennetään

c = edellisten erien erotus

Kuukausikorko lasketaan kaavalla:

$$(p / k) / 100 = y \quad (21)$$

p = vuosikorko

k = kuukaudet vuodessa

y = laskennassa käytettävä kuukausikorko

Tasaerien määrä lasketaan kaavalla:

$$v \times k = c \quad (22)$$

v = vuodet

k = kuukaudet

c = erien lukumäärä laina-ajalla

Luovutusvoitto lasketaan kaavalla:

$$a - b = c \quad (23)$$

a = asunnon poismyyntihinta

b = todellinen hankintahinta tai hankintameno-olettama

c = bruttoluovutusvoitto

Erotus, esimerkiksi nettotuotto koko ajalta lasketaan kaavalla:

$$a - b = c \quad (24)$$

a = verotettava tulo

b = vero

c = nettotuotto

Bruttosumman laskeminen ensimmäiseltä vuodelta lasketaan kaavalla:

$$a \times b = c \quad (25)$$

a = kuukauden bruttovuokra tai hoitovastike

b = vuoden kuukausien määrä

c = vuoden bruttotuotto tai hoitovastike

Erien yhteenlasku, esimerkiksi vähennykset lasketaan kaavalla:

$$a + b = c \quad (26)$$

a = hoitovastike

b = vesimaksu

c = vähennykset yhteensä

Rahoitusvastikkeiden kokonaismäärä omistusajalta lasketaan kaavalla:

$$a \times b = c \quad (27)$$

a = rahoitusvastike

b = erien lukumäärä

c = summa

Luovutusvoiton verotuksessa poismyyntihinta tapauksessa, jossa taloyhtiö on tulouttanut rahoitusvastikkeen, lasketaan kaavalla:

$$a + b = c \quad (28)$$

a = myyntihinta hankittaessa kaavan 6 mukaan korotettuna

b = pois maksettu tuloutettu yhtiövelka

c = myyntihinta pois myytäessä, josta voi vähentää hankintahinnan

Asunnon hintakehitys koko ajalta tuloutetun yhtiövelan tapauksessa luovutusvoittoa laskettaessa lasketaan kaavalla:

$$k \times (1 + i)^n = y \quad (29)$$

k = alkuperäinen asunnon arvo, eli myyntihinta ilman velkaosuutta

i = korkokanta desimaalimuodossa

n = suoritusten lukumäärä (vuosien)

y = myyntihinta, eli hinta joka ei sisällä yhtiövelkaa.

Asunnon myyntihinta pois myytäessä lasketaan kaavalla:

$$(k + a) \times (1 + i)^n = y \quad (30)$$

k = alkuperäinen asunnon arvo, eli myyntihinta ilman velkaosuutta

a = pois maksettu yhtiövelka

i = korkokanta desimaalimuodossa

n = suoritusten lukumäärä (vuosien)

y = myyntihinta, eli hinta joka ei sisällä yhtiövelkaa.

Esimerkiksi luovutusvuoden bruttovuokratulo ja hoitovastike lasketaan kaavalla:

$$(i^n) \times k = y \quad (31)$$

$i = 1 +$ korkokanta desimaalimuodossa

n = laskettavan vuoden järjestysnumero – 1

k = ensimmäisen vuoden bruttovuokra tai hoitovastike

y = luovutusvuoden bruttovuokra tai hoitovastike

6.7 Esimerkkilaskelmat

Seuravana laskelmia eri rahoitusvaihtoehdoista, kun sijoittaja ostaa asunnon jonka myyntihinta on 30 000 euroa ja velkaosuus 70 000 euroa, eli velaton myyntihinta 100 000 euroa. Varainsiirtovero 1,6 prosenttia lasketaan myyntihinnasta. Vuoden 2013 alusta alkaen se mahdollisesti lasketaan velattomasta myyntihinnasta. Asiasta ei kuitenkaan ole vielä päätetty kirjoitushetkellä.

Vuokratulo on 500 euroa kuukaudessa, hoitovastike 150 euroa kuukaudessa ja vesimaksu 15 euroa kuukaudessa. Oletuksena on, että sijoittajan pääomatulo on enintään 50 000

euroa verovuoden aikana, jolloin verokanta on 30 prosenttia. Yhtiövastike ja vuokra nousevat aina vuoden alussa kaksi prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myös asunnon arvo nousee 2 % p.a. Vesimaksu ei muutu.

Sijoittaja myy asunnon kahdeksan, 25 tai 30 vuotta omistettuaan. Välityspalkkio velattomasta myyntihinnasta on 3,44 prosenttia. (Opkk.fi). Pankkilainan toimitusmaksuna, eli luotonvarausprovisiona käytetään 250 euroa. (Etuovi.com 2012b). Kaikki summat pyöristetään lähimpään euroon luettavuuden helpottamiseksi. Yhteen- ja vähennyslaskut tehdään pyöristetyistä summista. Lainanhoidon, hoito- ja rahoitusvastikkeen kuukausierät pyöristetään lähimpään senttiin. Sulkeissa on viittaus kaavaan. Laskelmien tavoitteena on selvittää rahoitustavan ja sijoitusajan vaikutusta tuottoon verotuksellisista syistä ja sijoituksen kestosta riippuen.

Oma rahoitus, omistus kahdeksan vuotta.

Asunto ostetaan velattomaksi (myyntihinta + velkaosuus) omalla rahalla ja myydään kahdeksan vuoden omistuksen jälkeen.

Myyntihinta	30 000
Varainsiirtovero (1)	480
Velkaosuus maksetaan pois kaupanteon yhteydessä	70 000
Hankintahinta yhteensä	100 480
Luovutusvoittoa laskettaessa tähän lisätään vielä välityspalkkio (7)	

Kokonaistuottolaskelma kahdeksalta vuodelta

Asunnon arvo kahdeksan vuoden kuluttua (6)	117 166
Hankintameno-olettama 20 %:a (10)	(23 433)
Välityspalkkio (7)	(4 031)
Todellinen hankintameno luovutusvoiton verotuksessa (11)	-104 511
Luovutusvoitto (23)	12 655
Vero luovutusvoitosta (1)	-3 797

Nettotuotto luovutuksesta (24)	8 858
Käytetään todellista hankintamenoa, koska se on suurempi kuin hankintameno- olettama.	
Ensimmäisen vuoden bruttovuokra (25) (6 000)	
Vuokratulo kahdeksalta vuodelta (3)	51 498
Verovähennykset suoraan vuokratulosta	
Hoitovastike (3)	-15 449
Vesi (4)	- 1 440
Vähennykset yhteensä (26)	-16 889
Verotettava vuokratulo kahdeksalta vuodelta (24)	34 608
Verot (1)	-10 383
Nettovuokratuotto kahdeksalta vuodelta (24)	24 226
Nettotuotot yhteensä (26)	
Nettoluovutusvoitto	8 858
Nettovuokratuotto	24 226
Nettotuotot yhteensä	33 084
Nettotuotto yhtä vuotta kohden keskimäärin	
Laskennassa käytettävä	
laskennallinen kokonaistuotto (12)	137 595
Kokonaisnettotuottoprosentti vuotta kohden (9)	3,50 %
Laskelmassa ei ole huomioitu inflaatiota.	

Koska hankintameno-olettama on pienempi kuin todellinen hankintameno, kannattaa käyttää todellista hankintamenoa. Näin verotettava luovutusvoitto on huomattavasti pienempi. Luovutusvoittoveroa laskettaessa hankintahintaan lisätään myyntikulut, eli esimerkiksi välityspalkkio ja muut sellaiset kulut, joita ei suoraan vuokratulosta ole voitu vähentää. Näitä ovat muun muassa rahastoidut vastikkeet ja hankintahintaan lukeutuvat omat remontit.

Oma rahoitus, omistus 25 vuotta.

Myyntihinta	30 000
Varainsiirtovero (1)	480
Velkaosuus maksetaan pois kaupanteon yhteydessä	70 000

Hankintahinta yhteensä (26) 100 480

Luovutusvoittoa laskettaessa tähän
lisätään vielä välityspalkkio (7)

Kokonaistuottolaskelma 25 vuodelta omalla rahalla

Asunnon arvo 25 vuoden kuluttua (6)	164 061
Hankintameno-olettama 40 %:a (10)	(65 624)
Välityspalkkio (7)	(5 644)
Todellinen hankintameno luovutus- voiton verotuksessa (11)	-106 124
Luovutusvoitto (23)	57 937
Vero luovutusvoitosta (1)	-17 381
Nettotuotto luovutuksesta (24)	40 556

Vuokratuottolaskelma 25 vuodelta

Vuokratulo 25 vuodelta (3)	192 182
Ensimmäisen vuoden bruttovuokra (25) (6 000)	
Verovähennykset suoraan vuokratulosta	
Hoitovastike (3)	-57 655
Vesi (4)	-4 500
Vähennykset yhteensä (26)	-62 155

Verotettava vuokratulo 25 vuodelta (26)	130 027
Verot (1)	-39 008
Nettovuokratuotto 25 vuodelta (24)	91 019
Nettotuotot yhteensä (26)	
Nettoluovutusvoitto	40 556
Nettovuokratuotto	91 019
Nettotuotot yhteensä	131 575

Koska poismyyntivuonna luovutuksen ja vuokratulon yhteismäärä on enemmän kuin 50 000 euroa, ylimenevältä osuudelta verokanta on 32 prosenttia 30 prosentin sijaan. Seuraavassa laskelmassa on laskettu viimeisen vuoden verotettava vuokratulo ja verotettava luovutusvoitto. Niiden yhteismäärän ylittävältä osuudelta on lisätty veron määrää kaksi prosenttiyksikköä kokonaistuoton veromäärään, joka vastaavasti pienentää kokonaisnettotuottoa ja vaikuttaa kokonaisnettotuottoprosenttiin yhtä vuotta kohden.

Korjaava laskelma veron ja nettotuoton määrään, koska verotettava luovutusvoitto ja vuokratulo ylittävät 50 000 euron rajan. Ylimenevän osuuden verokanta on 32 prosenttia.

25. vuoden bruttovuokra (31)	9 651
25. vuoden hoitovastike (31)	-2 895
25. vuoden vesimaksu (2)	-180
25. vuoden verotettava vuokratulo	6 576
25. vuoden verotettava luovutusvoitto	57 937
25. vuoden verotettava pääomatulo	
yhteensä	64 513
josta veroa 50 000 eurosta 30 prosenttia	-15 000
ja lopusta 14 513 eurosta 32 prosenttia	-4 644
25. vuoden veron määrä yhteensä	19 644

Vero koko 25 vuodelta lisääntyi siis viimeisen vuoden luovutusvoiton vuoksi 14 513 euron osalta kaksi prosenttiyksikköä, eli 291 euroa.

Nettotuotto yhtä vuotta kohden keskimäärin

Laskennassa käytettävä

laskennallinen kokonaistuotto (12) -291 euroa = 237 408

Kokonaisnettotuottoprosentti vuotta kohden (9) 3,27 %

Laskelmassa ei ole huomioitu inflaatiota.

Pankkilaina 70 000 euroa, laina-aika 25 vuotta, omistus kahdeksan vuotta, korko 3,0 % p.a., tasaerä, omaa rahaa 30 000 euroa.

Lainaa lyhennetään kuukausittain. Tavoitteena tulisi olla, että omaa rahaa ei laiteta kuukausittain. Vuokralaisen maksaman vuokran tulisi mieluiten kattaa koko hoitovastike sekä pankkilainan lyhennys että korko.

Lainanhoitoerä 25 vuodessa (22)	300 kpl
Lainanhoitoerä kahdeksassa vuodessa (22)	96 kpl
Lainanhoitoerä (17)	331,95 €
Lainan kuukausikorko (21)	0,0025 %
Lainaa jäljellä kahdeksan vuoden jälkeen (14)	52 995 €
Lainan lyhennys keskimäärin kuukaudessa (19)	177,14 €
Myyntihinta	30 000
Varainsiirtovero (1)	480
Pankkilaina	70 000
Hankintahinta yhteensä	100 480

Luovutusvoittoa laskettaessa tähän
lisätään vielä välityspalkkio (7)

Luovutusvoitto kahdeksalta vuodelta. Sama kuin kohdassa omarahoitus kahdeksan vuoden omistusajalla, koska yhtiölaina on maksettu pois ostohetkellä.

Asunnon arvo kahdeksan vuoden kuluttua (6)	117 166
Hankintameno-olettama 20 %:a (10)	(23 433)
Välityspalkkio (7)	(4 031)
Todellinen hankintameno luovutus- voiton verotuksessa (11)	-104 511
Luovutusvoitto (23)	12 655
Vero luovutusvoitosta (1)	-3 797
Nettotuotto luovutuksesta (24)	8 858

Käytetään todellista hankintamenoa, koska se on suurempi kuin hankintameno-olettama.

Vuokratuotto kun asunto omistetaan kahdeksan vuotta, pankkilaina 70 000 euroa, maksuaika 25 vuotta:

Eroaa kahdeksan vuoden omarahoitusvaihtoehdosta siten, että lisänä ovat korot ja toimitusmaksu.

Vuokratulo (3)	51 498
Verovähennykset suoraan vuokratulosta	
Hoitovastike (3)	-15 449
Vesi (4)	-1 440
Korot (16)	-14 862
Lainan toimitusmaksu	-250
Vähennykset yhteensä (26)	-32 001
Verotettava vuokratulo	
kahdeksalta vuodelta (24)	19 497
Verot (1)	-5 849
Vähennyskelvoton lainan lyhennys (15)	-17 005
Nettovuokratuotto kahdeksalta vuodelta (20)	-3 357
Nettotuotot yhteensä (26)	
Nettoluovutusvoitto	8 858
Nettovuokratuotto	-3 357
Nettotuotot yhteensä	5 501
Nettotuotto yhtä vuotta kohden keskimäärin	
Laskennassa käytettävä	
laskennallinen kokonaistuotto (12)	110 012
Kokonaisnettotuottoprosentti vuotta kohden (9)	0,64 %
Laskelmassa ei ole huomioitu inflaatiota.	

Varsinainen vuokratuotto on negatiivinen, koska kahdeksan vuoden aikana nettovuokratuotto on – 3 357 euroa. Kuukautta kohden tämä on keskimäärin 34,97 euroa tappiota. Kuitenkin kun asunto realisoidaan kahdeksan vuoden kohdalla, tuotto on niukasti positiivinen, kun huomioidaan luovutusvoitto. Tämä ei kuitenkaan välttämättä riitä kattamaan inflaatiota.

Pankkilaina 70 000 euroa, laina-aika 30 vuotta, omistus kahdeksan vuotta, korko 3,0 % / p.a., tasaerä, omaa rahaa 30 000 euroa.

Tavoitteena tulisi olla, että omaa rahaa ei laiteta kuukausittain. Vuokralaisen maksaman vuokran tulisi mieluiten kattaa koko hoitovastike sekä pankkilainan lyhennys että korko.

Lainanhoitoerä 30 vuodessa (22)	360 kpl
Lainanhoitoerä kahdeksassa vuodessa (22)	96 kpl
Lainanhoitoerä (17)	295,12 €
Lainan kuukausikorko (21)	0,0025 %
Lainaa jäljellä kahdeksan vuoden jälkeen (14)	56 984 €
Lainan lyhennys keskimäärin kuukaudessa (19)	135,58 €
Myyntihinta	30 000
Varainsiirtovero (1)	480
Pankkilaina	70 000
Hankintahinta yhteensä	100 480
Luovutusvoittoa laskettaessa tähän lisätään vielä välityspalkkio (7)	

Kokonaistuottolaskelma, kun asunto omistetaan kahdeksan vuotta, pankkilaina 70 000 euroa, maksuaika 30 vuotta:

Luovutusvoitto kahdeksalta vuodelta on sama kuin omarahoitus kahdeksan vuoden omistyslaskelmassa.

Asunnon arvo kahdeksan vuoden kuluttua (6)	117 166
Hankintameno-olettama 20 %:a (10)	(23 433)
Välityspalkkio (7)	4 031
Todellinen hankintameno luovutus- voiton verotuksessa (11)	-104 511
Luovutusvoitto (23)	12 655
Vero luovutusvoitosta (1)	-3 797
Nettotuotto luovutuksesta (20)	8 858

Vuokratuotto kun asunto omistetaan kahdeksan vuotta, pankkilaina 70 000 euroa, maksuaika 30 vuotta:

Eroaa kahdeksan vuoden omarahoitusvaihtoehdosta, lisänä korot ja toimitusmaksu.

Vuokratulo (3)	51 498
Verovähennykset suoraan vuokratulosta	
Yhtiövastike (3)	-15 449
Vesi (4)	-1 440
Korot (16)	-15 316
Lainan toimitusmaksu	-250
Vähennykset yhteensä (26)	-32 455
Verotettava vuokratulo kahdeksalta vuodelta	19 043
Verot (1)	-5 713
Lainan lyhennys (15)	-13 016
Nettovuokratuotto kahdeksalta vuodelta (20)	314
Nettotuotot yhteensä (26)	
Nettoluovutusvoitto	8 858
Nettovuokratuotto	314
Nettotuotot yhteensä	9 172
Nettotuotto yhtä vuotta kohden keskimäärin	
Laskennassa käytettävä	
laskennallinen kokonaistuotto (12)	113 683
Kokonaisnettotuottoprosentti vuotta kohden (9)	1,06 %

Pankkilaina 70 000 euroa, laina-aika 30 vuotta, omistus 30 vuotta, korko 3,0 % p.a., tasaerä, omaa rahaa 30 000 euroa.

Tavoitteena tulisi olla, että omaa rahaa ei laiteta kuukausittain. Vuokralaisen maksaman vuokran tulisi mieluiten kattaa sekä yhtiövastike että pankkilainan lyhennys että korko.

Lainanhoitoerä 30 vuodessa (22)	360 kpl
Lainanhoitoerä (17)	295,12 €
Lainan kuukausikorko (21)	0,0025 %
Lainaa jäljellä 30 vuoden jälkeen (14)	0 €
Lainan lyhennys keskimäärin kuukaudessa (19)	194,44 €
Verovähennyskelpoinen korko koko 30-vuotiselta laina-ajalta (16)	36 245 €
Myyntihinta	30 000
Varainsiirtovero (1)	480
Pankkilaina	70 000
Hankintahinta yhteensä	100 480
Luovutusvoittoa laskettaessa tähän lisätään vielä välityspalkkio (7)	

Kokonaistuottolaskelma, kun asunto omistetaan 30 vuotta, pankkilaina 70 000 euroa, maksuaika 30 vuotta:

Luovutusvoitto 30 vuodelta

Asunnon arvo 30 vuoden kuluttua (6)	181 136
Hankintameno-olettama 40 %:a (10)	(72 454)
Välityspalkkio (7)	6 231
Todellinen hankintameno luovutus- voiton verotuksessa (11)	-106 711
Luovutusvoitto	74 425
Vero luovutusvoitosta (1)	-22 328
Nettotuotto luovutuksesta (24)	52 097

Käytetään todellista hankintamenoa, koska se on suurempi kuin hankintameno-olettama.

Vuokratuotto kun asunto omistetaan 30 vuotta, pankkilaina 70 000 euroa, maksuaika 30 vuotta:

Vuokratulo (3)	243 408
Verovähennykset suoraan vuokratulosta	
Hoitovastike (3)	-73 023
Vesi (4)	-5 400
Korot (16)	-36 245
Lainan toimitusmaksu	-250
Vähennykset yhteensä (26)	-114 918
Verotettava vuokratulo 30 vuodelta (3)	128 490
Verot (1)	-38 547
Vähennyskelvoton lainan lyhennys (15)	-70 000
Nettovuokratuotto 30 vuodelta (24)	19 943
Nettotuotot yhteensä (26)	
Nettoluovutusvoitto	52 097
Nettovuokratuotto	19 943
Nettotuotot yhteensä	72 040

Koska poismyyntivuonna luovutuksen ja vuokratulon yhteismäärä on enemmän kuin 50 000 euroa, ylimenevältä osuudelta verokanta on 32 prosenttia 30 prosentin sijaan. Seuraavassa laskelmassa on laskettu viimeisen vuoden verotettava vuokratulo ja verotettava luovutusvoitto. Niiden yhteismäärän ylittävältä osuudelta on lisätty veron määrää kaksi prosenttiyksikköä kokonaistuoton veromäärään, joka vastaavasti pienentää kokonaisnettotuottoa ja vaikuttaa kokonaisnettotuotto prosenttiin yhtä vuotta kohden.

30. vuoden bruttovuokra (31)	10 655
30. vuoden hoitovastike (31)	-3 197
30. vuoden vesimaksu (2)	-180
30. vuoden verotettava vuokratulo	7 278
30. vuoden verotettava luovutusvoitto	74 425
30. vuoden verotettava pääomatulo	
yhteensä	81 703
josta veroa 50 000 eurosta 30 prosenttia	-15000
ja lopusta 31 703 eurosta 32 prosenttia	-10 145
30. vuoden veron määrä yhteensä	25 145

Vero koko 30 vuodelta lisääntyi siis viimeisen vuoden luovutusvoiton vuoksi 10 145 euron osalta kaksi prosenttiyksikköä, eli 634 euroa.

Nettotuotto yhtä vuotta kohden keskimäärin

Laskennassa käytettävä

Laskennallinen kokonaistuotto (12) -634 € = 178 117

Kokonaisnettotuotto prosentti vuotta kohden (9) 1,72 %

Laskelmassa ei ole huomioitu inflaatiota.

Mikäli sijoittaja on asunut kyseisessä asunnossa jossain vaiheessa omistustaan yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta, luovutusvoittoa ei veroteta. Kun laina on maksettu, vuokratulosta muodostuu käytännössä enemmän nettotuloa sijoittajalle. Noin kolmen prosentin tuotto ei vielä olisi sinänsä kovin mielekäästä velkarahalla, jos inflaatio on samaa luokkaa. Todellinen hyöty realisoituisi siis siinä vaiheessa, kun vuokralainen on maksanut asunnon ja se alkaa tuottaa suoraa nettotuloa joka kuukausi. Kohteen valin-

nalla, arvon nousulla, kuluilla, remonteilla, uudelleenvuokrauskuluilla ja lainahoitokuluilla on tietysti suuri merkitys. 30 vuoden jälkeen tuotto olisi selkeästi parempi, koska ei ole enää lainanlyhennyksiä eikä korkomenoja.

Tuloutettava yhtiölaina 70 000 euroa. Laina-aika 25 vuotta, omistus kahdeksan vuotta, korko 3,5 % p.a., tasaerä, omaa rahaa 30 000 euroa.

Tavoitteena tulisi olla, että omaa rahaa ei laiteta kuukausittain. Vuokralaisen maksaman vuokran tulisi mieluiten kattaa sekä hoitovastike että rahoitusvastike, jotka yhdessä muodostavat yhtiövastikkeen.

Yhtiölainanhoitoeriä 25 vuodessa (22)	300 kpl
Yhtiölainanhoitoeriä kahdeksassa vuodessa (22)	96 kpl
Rahoitusvastike (17)	349,69 €
Yhtiölainan kuukausikorko (21)	0,0029 %
Yhtiölainaa jäljellä 25 vuoden jälkeen (14)	0 €
Yhtiölaina lyhenee keskimäärin kahdeksan vuoden aikana kuukaudessa (19)	168,85 €
Vuokratulosta verovähennyskelpoinen korko koko 25-vuotiselta laina-ajalta (16)	36 245 €
Yhtiölainaa jäljellä kahdeksan vuoden jälkeen (14)	53 790 €
Yhtiölainaa lyhennetty kahdeksassa vuodessa (24)	16 210 €
Myyntihinta	30 000
Varainsiirtovero (1)	480
Yhtiölaina	70 000
Hankintahinta yhteensä	30 480
Luovutusvoittoa laskettaessa tähän lisätään vielä välityspalkkio (7)	
Hankintahinta yhteensä luovutusvoiton verotuksessa (11)	34 511

Koska rahoitusvastike on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa, asuntoa myydessä luovutusvoitto lasketaan siten, että poismyyntihinta sisältää jo pois maksetun yhtiölainaosuuden. Tästä hinnasta vähennetään myyntihinta eli hankintahinta ilman velkaa sekä varainsiirtovero ja välityspalkkio, mutta ei pois maksettua yhtiölainaa.

Kokonaistuottolaskelma, kun asunto omistetaan kahdeksan vuotta, yhtiölaina 70 000 euroa, maksuaika 25 vuotta:

Luovutusvoitto kahdeksalta vuodelta

Asunnon arvo kahdeksan vuoden kuluttua (6)	(117 166)
Asunnon myyntihinta kahdeksan vuoden kuluttua ilman velkaosuutta (30)	51 360
Hankintameno-olettama 20 %:a (10)	(10272)
Välityspalkkio (7)	4 031
Todellinen hankintameno luovutusvoiton verotuksessa (11)	-34 511
Luovutusvoitto	16 849
Vero luovutusvoitosta (1)	-5 055
Nettotuotto luovutuksesta	11 794

Vuokratuotto kun asunto omistetaan kahdeksan vuotta, yhtiölaina 70 000 euroa, maksuaika 25 vuotta:

Vuokratulo (3)	51 498
Verovähennykset suoraan vuokratulosta	
Hoitovastike (3)	-15 449
Rahoitusvastike (27)	-33 570
Vesi (4)	-1 440
Korot sisältyvät rahoitusvastikkeeseen (16)	-0
Lainan toimitusmaksu	-0
Vähennykset yhteensä (26)	-50 459
Verotettava vuokratulo kahdeksalta vuodelta (24)	1 039
Verot (1)	-312
Nettovuokratuotto	727

Nettotuotot yhteensä (26)	
Nettoluovutusvoitto	11 794
Nettovuokratuotto	727
Nettotuotot yhteensä	12 521

Nettotuotto yhtä vuotta kohden keskimäärin

Laskennassa käytettävä

laskennallinen kokonaistuotto (12) 47 032

Kokonaisnettotuottoprosentti vuotta kohden (9) 5,57 %

Laskelmassa ei ole huomioitu inflaatiota.

Tuloutettava yhtiölaina 70 000 euroa, laina-aika ja omistus 25 vuotta, korko 3,5 % p.a., tasaerä, omaa rahaa 30 000 euroa.

Tavoitteena tulisi olla, että omaa rahaa ei laiteta kuukausittain. Vuokralaisen maksaman vuokran tulisi mieluiten kattaa sekä yhtiövastike että rahoitusvastike.

Myyntihinta	30 000
Varainsiirtovero (1)	480
Yhtiölaina	70 000
Hankintahinta yhteensä	30 480

Luovutusvoittoa laskettaessa tähän

lisätään vielä välityspalkkio (7)

Verovähennyskelpoiset rahoitusvastikkeet koko

25-vuotiselta laina-ajalta (13)	104 097
Yhtiölainaa jäljellä 25 vuoden jälkeen	0 €
Yhtiölaina lyhentynyt 25 vuodessa 100 %	70 000

Rahoitusvastike (17)	349,69
----------------------	--------

Kokonaistuottolaskelma, kun asunto omistetaan 25 vuotta, yhtiölaina 70 000 euroa, maksuaika 25 vuotta:

Luovutusvoitto 25 vuodelta

Asunnon arvo 25 vuoden kuluttua (6)	164 061
Asunnon myyntihinta 25 vuoden kuluttua ilman velkaosuutta, velka suoritettu (29)	164 061
Hankintameno-olettama 40 %:a (10)	65 624
Välityspalkkio (7)	(5 644)

Todellinen hankintameno luovutusvoiton verotuksessa (11)

(36 124)

Käytetään hankintameno-olettamaa

koska se on suurempi

-65 624

Luovutusvoitto

98 437

Vero luovutusvoitosta (1)	-29 531
Nettotuotto luovutuksesta	68 906
Vuokratuotto kun asunto omistetaan 25 vuotta, yhtiölaina 70 000 euroa, maksuaika 25 vuotta:	
Vuokratulo (3)	192 182
Verovähennykset suoraan vuokratulosta	
Hoitovastike (3)	-57 655
Rahoitusvastike (27)	-104 907
Vesi (4)	-4 500
Korot sisältyvät rahoitusvastikkeeseen (16)	-0
Lainan toimitusmaksu	-0
Vähennykset yhteensä	-167 062
Verotettava vuokratulo 25 vuodelta	25 120
Verot (1)	-7 536
Nettovuokratuotto 25 vuodelta	17 584
Nettotuotot yhteensä (26)	
Nettoluovutusvoitto	68 906
Nettovuokratuotto	17 584
Nettotuotot yhteensä	86 490

Koska poismyyntivuonna luovutuksen ja vuokratulon yhteismäärä on enemmän kuin 50 000 euroa, ylimenevältä osuudelta verokanta on 32 prosenttia 30 prosentin sijaan. Seuraavassa laskelmassa on laskettu viimeisen vuoden verotettava vuokratulo ja verotettava luovutusvoitto. Niiden yhteismäärän ylittävältä osuudelta on lisätty veron määrää kaksi prosenttiyksikköä kokonaistuoton veromäärään, joka vastaavasti pienentää kokonaisnettotuottoa ja vaikuttaa kokonaisnettotuotto prosenttiin yhtä vuotta kohden.

25. vuoden bruttovuokra (31)	9 651
25. vuoden hoitovastike (31)	-2 895
25. vuoden rahoitusvastike (27)	-4 196
25. vuoden vesimaksu (2)	-180
25. vuoden verotettava vuokratulo	2 380
25. vuoden verotettava luovutusvoitto	98 437
25. vuoden verotettava pääomatulo yhteensä	100 817
josta veroa 50 000 eurosta 30 prosenttia	-15 000
ja lopusta 50 817 eurosta 32 prosenttia	-16 261
25. vuoden veron määrä yhteensä	31 261

Vero koko 25 vuodelta lisääntyi siis viimeisen vuoden luovutusvoiton vuoksi 50 817 euron osalta kaksi prosenttiyksikköä, eli 1 016 euroa.

Nettotuotto yhtä vuotta kohden keskimäärin:

Laskennassa käytettävä

laskennallinen kokonaistuotto (12) -1 016 € = 121 598

Kokonaisnettotuotto prosentti vuotta kohden (9) 4,97 %

Asunto on nyt oma. 25 vuoden jälkeen nettotuotto on selkeästi parempi, koska ei ole enää rahoitusvastikkeen maksamista. Vuokralainen on hoitanut maksamisen sijoittajan puolesta. Jos sijoittaja asuu asunnossa itse kaksi vuotta esimerkiksi rahoitusvastikekauden jälkeen, luovutusvoittoa ei veroteta, mikäli verotus tältä osin pysyy ennallaan.

Rahastoitava yhtiölaina 70 000 euroa, laina-aika 25 vuotta, omistusaika kahdeksan vuotta, korko 3,5 % p.a., tasaerä, omaa rahaa 30 000 euroa.

Tavoitteena tulisi olla, että omaa rahaa ei laiteta kuukausittain. Vuokralaisen maksaman vuokran tulisi mieluiten kattaa sekä yhtiövastike että rahoitusvastike. Koska rahoitusvastike rahastoidaan, se huomioidaan luovutusvoiton verotuksessa hankintamenona.

Yhtiölainanhoitoeriä 25 vuodessa (22)	300 kpl
Yhtiölainanhoitoeriä kahdeksassa vuodessa (22)	96 kpl
Rahoitusvastike, vähennyskelpoinen luovutusvoitosta (17)	349,69 €
Yhtiölainan kuukausikorko (21)	0,0029 %
Yhtiölainaa jäljellä 25 vuoden jälkeen (14)	0 €
Yhtiölaina lyhenee keskimäärin kuukaudessa kahdeksan vuoden aikana (19)	168,85 €
Vuokratuotosta verovähennyskelpoinen korko koko 25-vuotiselta laina-ajalta (16)	0 €
Yhtiölainaa jäljellä kahdeksan vuoden jälkeen (14)	53 790 €
Yhtiölainaa lyhennetty kahdeksassa vuodessa (24)	16 210 €
Myyntihinta	30 000
Varainsiirtovero (1)	480
Yhtiölaina	70 000
Rahoitusvastikkeet kahdeksalta vuodelta (4)	33 570
Hankintahinta yhteensä	64 050

Kokonaistuottolaskelma, kun asunto omistetaan kahdeksan vuotta, yhtiölaina 70 000 euroa, maksuaika 25 vuotta:

Luovutusvoitto kahdeksalta vuodelta:

Asunnon arvo kahdeksan vuoden kuluttua (6)	(117 166)
Asunnon poismyyntihinta (30)	54 142

Hankintameno-olettama 20 %:a (10)	(10 828)
Välityspalkkio (7)	4 031
Todellinen hankintameno luovutusvoiton verotuksessa (11)	68 081
Luovutusvoitto, eli tappio	-13 939
Vero luovutusvoitosta (1)	(+4 182)
Nettotuotto luovutuksesta	-13 939
Jos tappio on vähennettävissä muista luovutusvoitoista, tappion määräksi jää	-4 182
	-9 757
Vuokratuotto kun asunto omistetaan kahdeksan vuotta, vuokratulosta vähennyskelvoton rahastoitava yhtiölaina 70 000 euroa, maksuaika 25 vuotta:	
Vuokratulo (3)	51 498
Verovähennykset suoraan vuokratulosta	
Hoitovastike (3)	-15 449
Rahoitusvastike	-0
Vesi (4)	-1 440
Korot (16) sisältyy rahoitusvastikkeeseen	-0
Lainan toimitusmaksu	-0
Vähennykset yhteensä	-16 889
Verotettava vuokratulo kahdeksalta vuodelta	34 609
Verot (1)	-10 383
Nettovuokratuotto kahdeksalta vuodelta	24 226
Vähennyskelvoton rahoitusvastike	-33 570
Nettovuokratuotto vähennyskelvottomien kulujen jälkeen	-9 344

Nettotuotot yhteensä (26)	
Nettoluovutusvoitto	-13 939
Nettovuokratuotto	-9 344
Nettotuotot yhteensä	-23 283
Nettotuotto yhtä vuotta kohden keskimäärin	
Laskennassa käytettävä	
laskennallinen kokonaistuotto (12)	27 438
Kokonaisnettotuotto prosentti vuotta kohden (9)	-7,39 %
Laskelmassa ei ole huomioitu inflaatiota.	

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Tutkimusongelmana oli selvittää, mitä verotuksellisia näkökohtia tulisi huomioida asun-
tosijoittamisessa? Lisäksi pohdittiin ja selvitettiin, mitä voi vähentää verotuksessa ja
miten eri kulueriä kohdellaan verotuksessa?

7.1 Tutkimuksen tulos

Perusidea tuntuu melko yksinkertaiselta, mutta kun huomioidaan kaikki verotuksen
säännöt erilaisissa tilanteissa, huomioon otettavia asioita onkin paljon. Matemaattisesti
perusasiat eivät ole kovin vaativia. Enemmän työtä tuottaa ymmärtää se, mitä lasketaan
ja milloin jokin asia lisätään johonkin ja milloin se vähennetään. Tämä prosessi on opet-
tanut sen, että asiat kannattaa laskea loppuun saakka ja kaikki vaihtoehdot kannattaa
huomioida. Asioista kannattaa selvittää mahdollisimman paljon faktatietoa, vaikka ne
eivät välttämättä tulevaisuudessa menekään juuri niin kuin menneisyydessä.

Rahastoitu yhtiövelka ei sovi sijoittajalle, koska sekä luovutusvoitto että vuokratuotto
menevät verotuksellisista syistä vahvasti tappiolle. Laskelmassa poismyyntihinta laske-
taan siten, että hankintahintaan lisätään kahdeksan vuoden aikana lyhenevän yhtiövelan
osuus ja lasketaan siten, että hinta nousee kaksi prosenttia joka vuosi. Luovutusvoiton
verotuksessa hankintahintaan lasketaan rahoitusvastike kokonaisuudessaan, kun taas
myyntihintaan tulee vain edellä mainitut alkuperäinen hankintahinta ja lyhennetyt yh-
tiövelan osuus. Luovutusvoiton verotuksessa vähennettävä hankintahinta sisältää siis
myös koron osuuden, kun poismyyntihinta sisältää vain lyhennyksen osuuden. Tästä
syystä luovutuksen tuotto on tappiollinen. Vuokratuoton tappiollisuus johtuu siitä, että
rahoitusvastiketta ei saa vähentää vuokratulosta, jolloin verovähennysten jälkeen jäävästä
vuokratulosta maksetaan vero ja vähennyskelvottomat erät, kuten rahoitusvastike.

Oman asumisen kannalta tärkeä tieto on se, että jos asunnossa asuu alle kaksi vuotta ja
asunnossa on tuloutettava yhtiövelka, luovutusvoitto on suurempi kuin ehkä osaa odot-
taa ja siksi veroseuraamus saattaa yllättää. Tämä johtuu siitä, että tuloutettua rahoitus-
vastiketta ei huomioida hankintamenoksi, mutta seuraavan ostajan maksamassa myynti-
hinnassa on mukana lyhennetty yhtiövelan osuus. Veroa maksetaan poismyyntihinnan

ja hankintamyyntihinnan erotuksesta. Rahastoitavan rahoitusvastikkeen käyttö taloyhtiössä voisi siis perustua ainakin siihen, että halutaan suojella yhtiössä omassa asunnossaan asuvia yllättäviltä veroseuraamuksilta, jos asunnon joutuu jostain syystä myymään ennen kahden vuoden määräaikaa joka antaa verovapauden luovutusvoitosta.

Laskelmien perusteella päädyttiin siihen tulokseen, että vuokra-asuntoihin sijoittaminen voi olla kannattavaa. Sijoittaminen vaatii uutisten seuraamista, että pysyy ajan tasalla muun muassa verouudistuksista. Suosittelen asuntosijoittamista kaikille, joilla siihen on mahdollisuus joko omarahoituksen tai pienen pankkilainan turvin tuloutettavan yhtiövelan kanssa.

Tuloksena saatiin laskelmia, joiden tuloksista kerättiin kokonaisnettotuotto prosentit taulukkoon. Taulukosta on helposti havaittavissa, että suurin osa tuotoista oli positiivisia ja vain yksi negatiivinen. Tuotto prosentit ovat parhaita tapauksessa, jossa on käytetty tuloutettavaa, eli verovähennyskelpoista yhtiölainaa. Tuotto on jopa selvästi parempi kuin omarahoituksessa. Vaikka sijoittajalla olisi mahdollisuus omaan rahoitukseen, tämän laskelman mukaan hänen kannattaa käyttää mahdollisuuksien mukaan taloyhtiön tuloutettavaa yhtiövelkaa tuoton maksimoimiseksi. Paras tuotto oli tuloutettavalla yhtiövelalla hankitussa sijoitusasunnossa, toiseksi paras omalla rahalla, kolmanneksi paras pankkilainalla ja huonoin, ainoa tappiota tuottanut sijoitus oli rahastoitavalla yhtiölainalla hankittu sijoitusasunto. Sijoituksen pituudella ei ollut vaikutusta järjestykseen. (taulukko 1).

TAULUKKO 1. Kokonaisnettotuotto prosentti vuotta kohden

Laina-aika vuosina	0	0	25	25	30	30	vuotta
Sijoitusaika vuosina	8	25	8	25	8	30	vuotta
Nettotuotto omalla pääomalla %:a vuodessa	3,50	3,27					%
Nettotuotto pankkilainalla %:a vuodessa			0,64		1,06	1,72	%
Nettotuotto yhtiölainalla %:a vuodessa:							
Vuokratulosta vähennyskelpoinen rahoitusvastike			5,57	4,97			%
Vuokratulosta vähennyskelvoton rahoitusvastike			-7,39				%

Inflaatiosta riippuen pankkilainalla hankittu sijoitusasunto saattaa olla tämän laskelman esimerkkitapauksessa tappiollinenkin. Omalla pääomalla päästäneen vähintään nollostulokseen, joka on sinänsä jo hyvä tulos verrattuna rahojen pitämiseen pankkitilillä. Pankkitilillä talletussuoja on 100 000 euroa. (Sampopankki.fi). Tämän yli menevät säästöt

voisivat olla paremmassa turvassa sijoitusasunnossa, samalla pääoman ostovoima pysyisi ennallaan eikä inflaatio söisi varallisuutta kuten pankkitilillä. Vaikka sijoitusasuntojen arvot saattavat välillä laskeakin, yleinen pitkän aikavälin trendi on nouseva. Oikein valittu sijoitusasunto maksaa vaikeinakin aikoina itse itsensä, joten asunnon arvon tilapäinen notkahdus ei ole merkittävä asia. Parasta tietysti on, jos on mahdollisuus ja uskallusta ostaa sijoitusasuntoja silloin, kun hinnat ovat alhaalla.

Tässä oppaassa on tiivistetysti tietoa asuntosijoittamisen ydinkohdista, eli verotuksesta, laskukaavoista ja itse vuokraustoiminnasta. Tavoitteena oli saada aikaiseksi opas, jossa asiat löytyvät yksistä kansista. Lähdeaineisto on mittava, yksistään Henkilöverotuksen käsikirjassa on noin 870 sivua, jossa tieto on hajallaan ja esimerkkejä on niukasti. Esimerkit koskevat lähinnä luovutusvoittoa. Lisäksi on paljon lakeja ja oikeuden päätöksiä.

Tämän oppaan laskelmat perustuvat esimerkkitapaukseen, joten suoraa mallia niistä ei välttämättä voi ottaa. Jokainen tapaus on yksilöllinen johtuen muun muassa hoitovastikkeesta, arvonnoususta, vuokratasosta, inflaatiosta, yllättävistä remonteista ja verotuksesta. Verotuksessa vähennysoikeuteen voi vaikuttaa muun muassa se, milloin asunnon remontti tehdään tai miten laajasti tai tasokkaasti remontoidaan. Aina on siis parempi selvittää asia ennen kuin ryhtyy toimenpiteisiin.

Tulevaisuudessa varainsiirtovero menee todennäköisesti velattomasta hinnasta, joten siinä mielessä nyt voisi olla otollinen hetki sijoitusasunnon ostoon. Tässäkin kannattaa punnita sitä, että asuntojen hinnat saattavat jatkaa laskuaan toistaiseksi. Asiassa on monia näkökulmia, mutta jos jossain vaiheessa ei sijoita, ei varallisuuttakaan todennäköisesti kerry.

7.2 Tutkimuksen eteneminen

Tutkimusotteeksi valittiin laadullinen tutkimusote, koska tietoa löytyy lähinnä Suomen laista, verottajan Henkilöverotuksen käsikirjasta 2012 ja muista verottajan ohjeista ja lomakkeista. Määrällinen tutkimusote ei tullut kyseeseen, koska esimerkiksi kyselytutkimus ei anna oikeaa lakitietoa, vaan lähinnä tietoa ihmisten oikeista ja vääristä käsityksistä asian suhteen. Aiheesta löytyy runsaasti muun muassa nettikirjoittelua ja -kyselyjä. Sitä seuraamalla huomaa, kuinka kirjavaa keskustelua ja erilaisia käsityksiä asioista voi

olla. Tiedonkeruumenetelmänä on dokumenttianalyysi, koska opinnäyte pohjautuu pääosin edellä mainittuihin asiakirjoihin ja muutamaaan lyhyeen asiantuntijahaastatteluun. Tutkimusmenetelmänä opinnäytteessä käytettiin tapaustutkimusta, koska kyseessä on muutaman esimerkin perusteella esitetty laskelmia lähinnä verotuksesta johtuvien asioiden vaikutuksesta asuntosijoittamisen kannattavuuteen.

7.3 Jatkotutkimus

Toisen luvun ensimmäiseen kappaleeseen kommentoisin vielä, että miksi sitten sijoittajia pitää tukea verovaroin, jos oman asunnon ostajia ei saisi tukea? Tuki sijoittajalle on selvästi suurempi tuloutettavassa yhtiölainassa kuin osittaisessa pelkkien korkojen vähennysoikeudessa omistaja-asukkaalla. Kun vuokralainen asuu asunnossa maksaen vuokraa, josta vuokranantaja ei maksa juuri veroa vähennysoikeuksien ollessa suuret, ainoa hyötyjä on vuokranantaja. Jos vuokralainen sen sijaan ostaisi asuntonsa, hän saisi ainoastaan osasta korkoja verovähennysoikeutta. Myöhemmässä vaiheessa asunnon vaihdon yhteydessä toki omistusasuja ei mahdollisesti joutuisi maksamaan luovutusvoitosta veroa ja vuokranantaja pääsääntöisesti joutuisi. Tässä voisi olla jatkotutkimuksen aihe laskea tilastoihin perustuen, kummassa tilanteessa verottaja, tai siis veronmaksajat, häviää enemmän. Tulokseen vaikuttaa moni asia, kuten esimerkiksi asumiseen käytetyn rahan määrä vaikutus muuhun kulutukseen ja samalla veron määrään. Jatkossa olisi mielenkiintoista selvittää, kuinka paljon asuintalovarausta käytetään taloyhtiöissä ja miksi verotuksessa on päädytty tällaiseen ratkaisuun, että tuloutettavan rahoitusvastikkeen voi vähentää kokonaisuudessaan vuokratulosta.

LÄHTEET

Elonen, P. 2012. Vartiainen haluaa potkia suomalaiset töihin. Helsingin Sanomat 10.5.2012, A4.

Etuovi.com. 2012a. [www-sivu]. Tulostettu 24.4.2012.

http://kuluttaja.etuovi.com/crometapp/product/realities/common/public/search/item/item.jsp?portal=eo&list_id=13352696947500&itemcmd=move101&listSize=8582&doListClickStat=false&itemgroup_id=50.7&item_id=41.1719951

Etuovi.com. 2012b. [www-sivu]. Katsottu 24.8.2012.

https://kuluttaja.etuovi.com/crometapp/portal/eo/realities/common/secure/search/item/loan_calculator_opkk/opkk_loan_calculator.jsp?list_id=13457873030820&portal=eo&finance_id=49.75097&realty_id=41.1739603

Henkilöverotuksen käsikirja 2012. 2012. [Verkkodokumentti]. Antopäivä 3.4.2012. Luettu 6.4.–4.9.2012.

<http://vero.fi/download/noname/%7B300813A1-0219-4526-B6E3-FAD105FB7B57%7D/7481>

Hypo.fi. 2012. [www-sivu]. Luettu 14.5.2012.

http://www.hypo.fi/files/Asuntosijoittaminen/Halg%20sijoitusasuntolainaan_esite.pdf

Kauppalehti.fi. 22.11.2009. [www-sivu]. Velkavipu on täällä taas. Luettu 12.5.2012.

<http://www.kauppalehti.fi/5/i/talous/uutiset/etusivu/uutinen.jsp?oid=2009/11/28061&ext=rss>

KHO 2010/926 2010. [www-sivu]. Antopäivä 28.4.2010. Luettu 9.7.2012.

<http://www.kho.fi/paatokset/50549.htm>

KHO 2010/927 2010. [www-sivu]. Antopäivä 28.4.2010. Luettu 9.7.2012.

<http://www.kho.fi/paatokset/50550.htm>

Korpela, V. Lakiasiain johtaja. 2012. Puhelinhaastattelu 21.5.2012. Haastatteliija Rintamäki, O. Tampere. Veronmaksajain keskusliitto ry.

Kuplassa asumista. 2012. n.n. [Pääkirjoitus]. Aamulehti. 14.5.2012, A02.

Lainaosuuskysely. 2012. [Taloyhtiön kysely osakkaille]. ISA REIM Tampere 3.8.2012.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074. [www-sivu]. Luettu 16.5.2012.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001074>

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä 18.7.2008/503. [www-sivu]. Luettu 18.5.2012.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2008/20080503>

Laki Verohallinnosta 11.6.2010/503. [www-sivu]. Luettu 6.6.2012.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100503>

Laurila, A-L. 2012. Miksi vuokrataloja ei rakenneta tarpeeksi? Aamulehti. 14.5.2012, A04.

Luottotietolaki 11.5.2007/527. [www-sivu]. Luettu: 16.5.2012.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070527>

Matilainen, I. Myyntineuvottelija, IAT. 2012. Puhelinhaastattelu. 10.9.2012. Haastattelija Rintamäki, O. Tampere. Kiinteistömaailma.

Mattila, P. 2012. Moni vuokrahuoneisto uhkaa luisua omistusasunnoksi. Aamulehti 6.5.2012, A07.

Ohje hyvästä vuokravälitystavasta. 2009. [Verkkodokumentti]. Tulostettu 16.5.2012.
<http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2009-06-17T14-40-18100.pdf>

Omatieto.fi. 2012. [www-sivu]. Luettu 16.5.2012.
<https://www.omatieto.fi/luottotiedot/actHaku.do>

Opkk.fi. 2012. [www-sivu]. Luettu 8.8.2012.
http://www.opkk.fi/crometapp/product/realities/common/public/sale/price_list.jsp?portal=op

Pirkan OP-Kiinteistökeskus. 2012. n.n. VS: Sijoitusasunto. Sähköpostiviesti 29.6.2012. n.n.@op.fi.

Sampopankki.fi. 2012. [www-sivu]. Luettu 14.10.2012. <http://www.sampopankki.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/Paivittaiset-raha-asiat/Tilit/Pages/Talletussuoja.aspx>

Suomen vuokranantajat ry. 2012. [www-sivu]. Luettu 29.4.2012.
<http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2011-03-09T14-39-0072.pdf>

Sijoitustalous.fi. 2008. [www-sivu]. Luettu 12.5.2012.
http://www.sijoitustalous.fi/raha_ja_markkinat/lue/128/nain_velkavipu_toimii

Syventävät vero-ohjeet. 2012. [www-sivu]. Tulostettu 13.9.2012.
http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Omaisuuuden_luovutusvoiton_verotus%2812315%29#hankintameno1

Taloussanomat. 2011. [www-sivu]. Korkovähennys joutuu heti leikkuriin. Luettu 14.5.2012 <http://www.taloussanomat.fi/kansantalous/2011/08/22/korkovahennys-joutuu-heti-leikkuriin/201111710/12>

Tikkanen, T. n.d. [Power Point]. Asuintalovaraus ja rahastointimenettely. Luettu 13.10.2012. taloyhtio.net/attachements/2005-10-10T16-09-1031.ppt

Tilastokeskus. 2012a. [www-sivu]. Asuntojen hinnat. Luettu 10.5.2012.
http://www.stat.fi/til/ashi/2012/03/ashi_2012_03_2012-04-27_tie_001_fi.html

Tilastokeskus. 2012b.[www-sivu]. Kuluttajahintaindeksi. Luettu 10.5.2012.
<http://www.stat.fi/til/khi/>

Tilastokeskus. 2012c. [www-sivu]. Rakennuskustannusindeksi. Luettu 10.5.2012.
<http://www.stat.fi/til/rki/index.html>

Tilastokeskus. 2012d. [www-sivu]. Kiinteistö. Luettu 24.4.2012.
<http://www.stat.fi/meta/kas/kiinteisto.html>

Tuloverolaki 30.12.1992/1535. [www-sivu]. Luettu 26.4.2012.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#a30.7.2004-728>

Tuominen, E. 2011. Talo kallistuu Porissa. Suomen Kiinteistölehti. 8/2011, 30–32.

Täyttöohje - Esitötetyt veroilmoituksen tarkistaminen ja korjaaminen 2011. Verohallinnon julkaisu 52.12. n.d.

Vero.fi. 2012a. [www-sivu]. Luettu 19.9.2012.
http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_ostaminen/Asuntolainan_korkojen_vahentaminen%289172%29

Vero.fi. 2012b. [www-sivu]. Luettu 13.10.2012. http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Veroilmoituksen_antaminen/Veroilmoituksen_antaminen__yhteisetuus_v%2810804%29

Verohallinnon yhtenäistämisohteet. 2011. [www-sivu] [1. luku]. Luettu 25.4.2012.
http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/2011/Verohallinnon_yhtenaistamisohjeet_vuodel%2819578%29

Verohallinto. 2012. [www-sivu]. Yleistä. Luettu 24.4.2012.
http://vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohje%2812332%29#Yleist1

Veronmaksajat. 2012. [www-sivu]. Luettu 25.4.2012.
<http://www.veronmaksajat.fi/fi-FI/veroilmoitusohjeet/palkansaaja/vuokratulojenverotus/>

Verohallinnon lomake 9. [Verkkodokumentti]. Tulostettu 23.4.2012.
<http://vero.fi/download/noname/%7B8EA80784-49D5-42F5-89A9-2CE5DEC7A6E0%7D/7246>

Vuokraturva. 2009. [www-sivu]. Luettu 8.5.2012.
<http://www.vuokraturva.fi/pdf/20090515/2009-05-13-taloussanommat.pdf>

Vuokraturva 2012. [www-sivu]. Luettu 9.5.2012.
<http://www.vuokraturva.fi/palvelua-asuntosijoittajille/asuntosijoittajan-tietopaketti/>

LIITTEET

Kysymykset Pirkan OP-Kiinteistökeskus

Kysymykset:

1 A. Kun uudessa taloyhtiössä on yhtiövelkaa, merkitseekö taloyhtiö kirjanpidossaan YLEENSÄ rahoitusvastikkeen taseeseen eli rahastoi, vai merkitseekö tulokseen tuloksi?

1 B. Entä vanhoissa yhtiöissä, esim. putkiremontin yhteydessä, rahastoiko vai tulokseen YLEENSÄ?

2. Onko taloyhtiön velan korko täysin kiinteä, vai elääkö se korkotason muutosten mukaan niin kuin normaalin kuluttaja-asiakkaankin korko?

3. Saanko käyttää nimeäsi ja yrityksen nimeä opinnäytteessäni asiantuntijalähteenä?