

## **Opas ensiasunnon ostoon**

Tia Illikainen

Opinnäytetyö  
Liiketalouden koulutusohjelma  
2013



Liiketalouden koulutusohjelma

<b>Tekijä tai tekijät</b> Tia Illikainen	<b>Ryhmä tai aloitusvuosi</b> 2009
<b>Opinnäytetyön nimi</b> Opas ensiasunnon ostoon.	<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 38 + 3
<b>Ohjaaja tai ohjaajat</b> Aarni Moisala, Martti Miettinen	
<p>Opinnäytetyö on malliltaan produkti ja se koostuu teoriasta sekä itse oppaasta ensiasunnon ostoon. Työ on tehty ilman toimeksiantajia, koska tarkoitus oli tehdä helpolukuinen opas ensiasunnon ostoon yksityishenkilön näkökulmasta. Aihe on rajattu asunto-osakeyhtiöihin.</p> <p>Viitekehyksessä tuodaan esiin asunnon oston teoriaa eli lainsäädäntöjä, ohjeistuksia ja asetuksia vaihteittain. Teoriassa on perehdytty lainaan ja sen korkoihin, asunnon oston verotukseen ja korkojen vähentämiseen verotuksessa sekä kaupan tekoon vaadittaviin muodollisiin seikkoihin.</p> <p>Koska opinnäytetyön tarkoituksena on palvella ensiasunnon ostajia, on myös teoriassa otettu huomioon ensiasunnon ostajan etuudet. Ensiasunnon ostajan ei muun muassa tarvitse maksaa varainsiirtoveroä sekä hän saa verotuksessa vähentää asuntolainan korkoja seuraavan 10 vuoden aikana 2 % enemmän kuin muut.</p> <p>Oppaassa käydään läpi lainsäädäntöjä, ohjeistuksia ja asetuksia ymmärrettävämmässä muodossa. Otetaan esille lisäkustannuksia aiheuttavia tekijöitä, joihin ostaja ei innostuksensa vallassa ymmärrä edes kiinnittää huomiota. Asunnon ostajan tulisikin lukea taloyhtiön keskeisimmät asiakirjat ennen ostopäätöksen tekemistä.</p> <p>Asunnon hinta määräytyy yleensä alueen hintatason mukaan. Hintaan vaikuttavat myös asunnon kunto, varustetaso, sijainti sekä vallitseva markkinatilanne. Suurin vaikuttava tekijä on asunnon sijainti. Suurimmilla yhtiöremonteillaakaan ei ole niin suurta vaikutusta hintaan.</p>	
<b>Asiasanat</b> Ensiasunnon osto, asuntolaina, verotus	

Degree programme in Business

<b>Author or authors</b> Tia Illikainen	<b>Group or year of entry</b> 2009
<b>The title of thesis</b> Guide for first-time home purchase	<b>Number of pages and appendices</b> 38 + 3
<b>Supervisor or supervisors</b> Aarni Moisala, Martti Miettinen	
<p>This thesis is a guide for first-time home purchase. Thesis is made without an applicant because the main goal was to make readable guide for first-time buyers by individual point of view. Topic is limited to housing cooperatives.</p> <p>Purchase of home theory is presented step by step in the frame of reference. The focus is in mortgage and mortgage interest rate, home purchase taxes and reduction in interest rate. And of course the focus is also in purchase act and required formal aspects of the purchase.</p> <p>First-time home buyers' benefits are taken account in the frame of reference because the main goal of this thesis is to serve first-time home buyers. For example first-time buyers are exempt from the payment of transfer tax. Together with he or she can reduce 2 % more of mortgage interest in taxation for the next 10 years.</p> <p>Going through the same things in the actual guide but in more understandable form. Guide advises what things you should pay attention and which may cause more additional costs. Before making any buying decisions the buyer should read the main documents of the housing cooperative.</p> <p>Home price is generally determined by the price level of the area. The price is also affected by the home's condition, by the level of equipment, the location and the prevailing market situation. The biggest factor of the price is the location of the apartment.</p>	
<b>Key words</b> Purchase of the first-time home, mortgage, taxation	

# Sisällys

1	Johdanto .....	1
2	Asunnon osto .....	2
2.1	Ennen asunnon ostopäätöstä .....	2
2.2	Asuntolaina .....	2
2.2.1	ASP-laina .....	3
2.2.2	Asuntolainan vakuudet .....	5
2.2.3	Asuntolainan valtiontakaus .....	5
2.3	Asuntolainan lyhennystavat .....	5
2.3.1	Annuiteetti lyhenne .....	6
2.3.2	Tasalyhenne .....	6
2.3.3	Kiinteä tasaerä .....	6
2.4	Asuntolainan korot .....	6
2.4.1	Marginaalikorko .....	7
2.4.2	Euriborkorko .....	8
2.4.3	Prime-korko .....	9
2.4.4	Kiinteä korko .....	10
2.5	Verot .....	10
2.5.1	Asuntolainan korkojen vähentäminen verotuksessa .....	10
2.5.2	Alijäämähyvitys .....	11
2.5.3	Lainan ilmoittaminen Verohallintoon .....	12
2.5.4	Varainsiirtovero .....	12
2.5.5	Ensiasunnon ostajan vapautus varainsiirtoverosta .....	13
2.6	Kaupan teko .....	14
2.6.1	Tarjous .....	14
2.6.2	Käsiraha ja vakiokorvaus .....	15
2.6.3	Kuntotarkastus .....	16
2.6.4	Asiakirjat .....	17
2.6.5	Yhtiövastike .....	18
3	Opas ensiasunnon ostoon .....	19
3.1	Asuntolaina .....	19
3.1.1	Vakuudet .....	20

3.1.2	Korot.....	21
3.1.3	Verotus.....	22
3.1.4	Varainsiirtovero .....	23
3.2	Asunnon markkina-arvo.....	24
3.2.1	Remontit.....	24
3.3	Vastikkeet .....	26
3.3.1	Hoitovastike .....	27
3.3.2	Rahoitusvastike .....	28
3.3.3	Talousarvio .....	29
3.4	Kuntoarvio .....	29
3.5	Keskeiset asiakirjat .....	30
3.5.1	Isännöitsijäntodistus.....	30
3.5.2	Tilinpäätösasiakirjat.....	30
3.5.3	Yhtiöjärjestys.....	31
3.6	Muuta .....	31
3.6.1	Autopaikoitus.....	31
3.6.2	Yhteiskäytössä olevat tilat.....	32
3.7	Kaupan teko.....	32
3.7.1	Tarjous .....	32
3.7.2	Käsiraha .....	32
4	Pohdinta .....	34
4.1	Oma arviointi.....	35
	Lähteet.....	36
	Liitteet.....	38
	Liite 1. Varainsiirtoveron ilmoituslomake.....	39

# 1 Johdanto

Mietin pitkään aihetta opinnäytetyölleni. Aluksi tarkoituksena oli saada aihe nykyisestä työpaikastani, mutta kaiken kiireen takia se jäi. Pohdinnan jälkeen päätin tehdä opinnäytetyöni ensiasunnon ostosta, sillä se kiinnostaa minua itseänikin.

Ostin hiljattain oman asunnon, joka toimi innostuksen lähteenä aiheeseen. En aluksi tiennyt mitään asunnon ostosta, mutta ostoprojektin aikana opin mitä kaikkea se pitääkään sisällään. Asunnon ostosta voi nimittäin aiheutua merkittäviä lisäkuluja, jos ei ensin selvitä kaikkia tarvittavia seikkoja. Esimerkiksi tulevat remontit voivat lohkaista ison osan asuntoon tarkoitettusta budjetista. Yhtiövastikkeetkin vaihtelevat suuresti taloyhtiöittäin ja vastikkeen suuruuteen vaikuttaa onko taloyhtiön tontti vuokralla vai oma.

Opinnäytetyössä käydään läpi ensiasunnon oston prosessia yksityishenkilön näkökulmasta, mitä kaikkea siinä tulee ottaa huomioon ennen ostoa ja oston jälkeen. Aihe on rajattu asunto-osakkeiden ympärille ja jätetty kokonaan pois kiinteistön ostaminen.

Työssä tuodaan esiin asunnon oston kannattavuutta erilaisten taulukoiden avulla. Varsinkin Helsingin seudulla joutuu maksamaan enemmän vuokraa yksin asuessaan kuin mitä maksaisi lainanlyhennyksiä.

Erilaisia ensiasunnon ostajan oppaita löytyy niin pankkien kuin kiinteistönvälitysfirmojen nettisivuilta. Nämä ovat kuitenkin lyhyitä tiivistelmiä ja kaikki omista näkökulmistaan. Tarkoituksena onkin luoda ymmärrettävä ja yhtenäinen opas ensiasunnon ostoon. Monilla ystävilläni on aikeissa nyt tai lähitulevaisuudessa ostaa ensimmäinen oma asunto, joten opas antaa heille hyviä vinkkejä siihen.

Tyypiltään opinnäytetyö on produkti, joka koostuu teoriasta sekä itse oppaasta. Teoriaosuudessa käydään läpi asunnon oston lainsäädäntöä, ohjeistuksia ja asetuksia. Viitekehyksenä on asunnon osto ostajan näkökulmasta.

## **2 Asunnon osto**

Tässä osassa käydään asunnon oston lainsäädäntöjä, ohjeistuksia ja asetuksia läpi. Selvitetään mitä kaikkea tulisi tietää ja ottaa huomioon asuntoa ostaessa.

Yksi elämän suurimmista taloudellisista päätöksistä on asunnon ostaminen. Se on myös tuottoisampaa ja halvempaa pitkällä tähtäimellä kuin vuokra-asuminen. Omasta asunnosta voi myös myöhemmin saada myyntivoittoa, kun se kahden vuoden asumisen jälkeen myydään. (Huoneistokeskus 2011)

### **2.1 Ennen asunnon ostoa**

Ennen asunnon ostoa on syytä kartoittaa oma maksukyky ja tutkiskella asuntojen hintoja. On hyvä tehdä laskelmia mitkä kuukausittaiset tulot ja menot ovat, sekä paljonko lainaa pystyy maksamaan pois kuukaudessa. Pankit katsovat yleensä, että kuukausipalkasta tulisi jäädä joka kuukausi yli 50 % käteen lainan maksun jälkeen, myös korkojen noustessa. Sillä rahaa on jätävä myös syömiseen sekä yllättäviin menoihin.

Kun tulo- ja menoarviot on tehty, varataan aika pankkiin asuntolainaneuvotteluun. Neuvotteluun pankin kanssa varataan mukaan palkkakuitit, henkilöllisyystodistus ja tiedot jo olemassa olevista lainoista. Mikäli on jo käyty katsomassa mahdollisia potentiaalisia vaihtoehtoja ostettavaksi asunnoksi, tarvitaan näistä esitteet ja tiedot. Lainalupaus pankista olisi hyvä hakea jo ennen asuntonäytöillä käymistä jolloin sopivan kohteen löytyessä pystyy tekemään siitä tarjouksen. (Omakotitaloyhtiö 2011)

### **2.2 Asuntolaina**

Asuntolaina on mahdollista saada, jos luottotiedot ovat kunnossa ja tulotaso on riittävän korkea suhteessa lainan määrään. Lainaa saadakseen ei tarvitse välttämättä olla vakituisessa työsuhteessa, mutta tällöin maksukyky pitää muulla tavoin osoittaa. Myöskään ehdoton este lainan saamiselle ei ole merkinnät luottorekisterissä, mikäli kyse on jo pois hoidetuista pienistä veloista. Pankit tekevät kuitenkin lainapäätökset aina tapauskohtaisesti asiakkaan kokonaisuuden huomioiden. (Asuntolaina 2012)

Pankkivirkailijat tekevät jokaiselle henkilökohtaisen tulo- ja menoarvion sekä arvioivat maksukyvyyn. Näiden perusteella he laskevat kuinka paljon lainaa olisi mahdollisuus saada. Monessa pankissa tulo- ja menoarvion voi täyttää itse valmiiksi jo verkkopankin kautta ennen asuntolainaneuvottelua. Virkailijoiden antamat lainamäärät eivät kuitenkaan aina ole lopullisia, sillä heidän täytyy pyytää jokaiseen vielä esimiehen hyväksyntä. (Asuntolaina 2012)

Asuntolaina kannattaa aina kilpailuttaa eri pankeissa. Korkomarginaalissa voi olla tinkimisen varaa. Tinkiä voi myös esimerkiksi lyhennysvapaista vuosista, edullisemmasta lainan korkokatosta tai mahdollisuudesta vaihtaa kerran vuodessa viitekorkoa. (Asuntolaina 2012)

Näin halpaa laina on pääkaupunkiseudulla					
Asuntolainatarjoukset kesäkuussa pääkaupunkiseudulla (85 000 euron lainalle, 15 vuoden laina-ajalla)					
Pankki	Todellinen kokonaiskorko (%)	Marginaali (%)	Muut kulut (€)	Viitekorko	Kokonaismäärä, euribor 12 kk
Nordea	1,84	1,55	578	eur 3 kk	99 247,33 €
Handelsbanken	1,86	1,5	350	eur 6 kk	98 665,99 €
Ålandsbanken	1,94	1,35	692	eur 12 kk	97 955,70 €
Danske Bank	2,04	1,63	750	eur 6 kk	99 983,71 €
Hypo	2,13	1,55	620	eur 12 kk	99 288,33 €
Aktia Pankki Oyj	2,21	1,6	806	eur 12 kk	99 827,46 €
Nooa Säästöpankki Oy	2,22	1,6	860	eur 12 kk	99 881,46 €
Helsingin OP Pankki	2,24	1,7	340	eur 12 kk	100 070,07 €
Tapiola Pankki	2,29	1,7	705	eur 12 kk	100 435,07 €
Suupohjan Op *	2,43	1,772	1092	eur 12 kk	101 334,22 €
Lähde: Suomen Rahatieto					

Taulukko 1. Asuntolainojen hinnat eri pankeissa kesäkuussa 2013. (Noponen 2013)

### 2.2.1 ASP-laina

Ensiasunnon ostajia varten on asuntosäästöpalkkiojärjestelmä eli ASP-tili, jolle säästetään rahaa vähintään kahden vuoden verran. Säästäjän tulee olla 18–30 –vuotias ja säästöjä on asuntoa ostettaessa oltava vähintään kymmenen prosenttia asunnon hinnasta.



Laina-aika on korkeintaan 25 vuotta, eikä lainalla pysty ostamaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa. (Finanssivalvonta 2012)

ASP-lainalle on aluekohtaiset rajat. Mikäli nostettava ASP-laina ei riitä asunnon ostamiseen pitää lisäksi nostaa normaali laina. Pankki vaatii lainojen vakuudeksi myös normaalit vakuudet, vaikka kyseessä olisikin vain ASP-laina. (Nordea 2013)

Nordean sivuilta löytyy korkotukilainan enimmäismäärä, kun kauppa on tehty tai rakentaminen on aloitettu 1.7.2009 tai sen jälkeen:

- Helsinki 145 000 €
- Espoo, Vantaa ja Kauniainen 125 000 €
- Muut kunnat 100 000 €

(Nordea 2013)

Vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä tilille on säästettävä 150–3000 euroa. Tilille voi siis säästää enintään 24 000 euroa kahdessa vuodessa. Asuntolainaa ei kuitenkaan ole pakko ottaa samasta pankista ASP-tilin kanssa vaan laina kannattaa kilpailuttaa. ASP-tililtä ei pysty maksamaan ostettavan asunnon varausmaksua koska lainaa ei pysty nostamaan ennen asunnon kauppakirjan allekirjoittamista. (Wikipedia 2013)

ASP-tilille maksettava korko on yhden prosentin, jonka lisäksi pankki maksaa vuosittain 2-4 prosentin lisäkoron ensimmäiseltä viideltä vuodelta. ASP-lainalle saa myös korkotukea valtiolta kymmenen ensimmäisen vuoden ajan, jos korko nousee yli 3,8 prosentin. (Nordea 2013)

”ASP-tilille tehtyjä talletuksia ei pidetä veronalaisina varoina eivätkä pankin talletukselle maksama korko ja lisäkorko ole veronalaista tuloa. Korosta ja lisäkorosta ei myöskään suoriteta lähdeveroa.” (Finanssivalvonta 2012)

Tililtä ei saa nostaa varoja eikä ostaa asuntoa ennen kuin sopimuksen mukaisista talletuseristä on puolet tallennettu. Jos kuitenkin näin käy, sopimus purkautuu eikä tallettaja enää saa sopimuksen mukaista lainaa. (Finanssivalvonta 2012)

### **2.2.2 Asuntolainan vakuudet**

Lainan takaisinmaksusta on annettava pankille pantti, jota kutsutaan lainan vakuudeksi. Jokaisella pankilla on omat vakuuskäytäntönsä, mutta lainan ottajan on annettava vakuus koko lainalle pankista riippumatta. Ostettava asunto käy 70 % lainan vakuudeksi. Omilla säästöillä, vanhempien tai sukulaisten takauksella tai valtion takauksella voi vakuuttaa loput 30 % lainasta. (Asuntolaina 2012)

### **2.2.3 Asuntolainan valtioneuvosto**

Valtioneuvostolle ei ole säädetty tulo- tai varallisuusrajoja ja sen saa, jos omat varat eivät riitä täysin takuisiin. Takausta ei tarvitse erikseen hakea vaan se myönnetään pankissa lainapäätöksen yhteydessä. (Asuntolaina 2012)

Ensisijaisena vakuutena on ostettava asunto-osake ja valtioneuvosto on vasta toissijaisena vakuutena. Valtio siis sitoutuu maksamaan pankille, jos maksuongelmien ilmetessä asunnon myyntihinta ei kata loppulainaa. (Asuntolaina 2012)

Asunto-osakkeen hankintahinnasta on mahdollista saada enintään 85 %:lle valtioneuvostusta. Lopulle 15 % asunnon hinnasta tarvitaan omaa varallisuutta tai lainaa muusta lähteestä. Asuntolainasta takauksen osuus voi olla enintään 20 %, mutta kuitenkin maksimissaan 50 000 euroa asuntoa kohti. Valtion takaamissa lainoissa laina-aika voi maksimissaan olla 25 vuotta. Asuntolainan takauksesta valtio perii 2,5 % takausmaksun. (Asuntolaina 2012)

## **2.3 Asuntolainan lyhennystavat**

Asuntolainaa voi lyhentää kolmella eri tapaa. Valita voi joko annuiteettilyhennyksen, tasalyhennyksen tai kiinteän tasaerän. Yleisin näistä on annuiteetti.

### **2.3.1 Annuiteetti lyhennys**

Annuiteetti lyhennys koostuu lyhennyksestä sekä korosta ja on joka kuukausi saman suuruinen. Alussa maksetaan enemmän korkoa ja lyhennyksen osuus on pieni, mutta lyhennys suurenee ajan myötä, kun taas koron osuus pienenee. Maksuerä muuttuu koron muuttuessa. Annuiteettilainoissa laina-aika pysyy aina samana. (Nordea 2013)

### **2.3.2 Tasalyhennys**

Tasalyhennyksessä maksuerän suuruus vaihtelee koron mukaan, mutta lainanlyhennys pysyy aina samansuuruisena. Alkuvaiheessa korot ovat suuret, mutta lainan pääoman lyhentyessä koron määrä ja maksuerät pienentyvät. (Omaraha 2010)

### **2.3.3 Kiinteä tasaerä**

Lainan lyhennykset ovat aina yhtä suuria kiinteässä tasaerässä. Kun korot laskevat laina-aika lyhenee, ja taas korkojen noustessa pitenee. (Omaraha 2010)

## **2.4 Asuntolainan korot**

Asuntolainan korko koostuu pankin omasta marginaalista ja omavalintaisesta viitekorosta. Pankista riippuen marginaali on tällä hetkellä 1,44 %:sta ylöspäin. Marginaalin päälle voi vapaasti valita joko euriborkoron, prime-koron tai pankin kiinteän koron. Korkoa voi muuttaa aina lisämaksusta.

**Halvin pankki myöntää lainaa keskimäärin 1,44 prosentin marginaalilla**

Pankkien tarjoukset 15 vuoden 85 000 euron asuntolainalle 2.9.2013

Pankki	todellinen kokonaiskorko, %	marginaali, %	muut kulut, euroa	viitekorko	Lainan kokonaiskustannukset, kun viitekorko on euribor 12 kk, euroa
Helsingin OP Pankki	1,84	1,44	340	euribor 6 kk	98 726
Nordea	1,88	1,55	669	euribor 3 kk	99 832
Handelsbanken	1,91	1,50	425	euribor 6 kk	99 234
Ålandsbanken	2,21	1,55	692	euribor 12 kk	99 855
Nooa Säästöpankki	2,23	1,55	860	euribor 12 kk	100 023
Hypo	2,26	1,60	705	euribor 12 kk	99 868
Danske Bank	2,30	1,64	750	euribor 12 kk	100 551
Aktia Pankki	2,33	1,65	806	euribor 12 kk	100 678
LähiTapiola Pankki	2,36	1,70	705	euribor 12 kk	100 933
Suupohjan Op *	2,42	1,70	1092	euribor 12 kk	101 320

\*POP pankki

**Lähde: Suomen Rahatieto**

Taulukko 2. Pankkien korkomarginaalit syyskuussa 2013. (Kokko 2013)

**2.4.1 Marginaalikorko**

Marginaalikoron tarkoituksena on pienentää lainan riskiä ja tehdä voittoa pankille.

Marginaalikorko on asiakaskohtainen ja sen suuruus riippuu asiakkaan maksukyvyistä ja asiakassuhteen laadusta. Korko on siis aina neuvoteltavissa pankin kanssa. (Wikipedia 2011)

Pankkien tarjoamissa marginaaleissa on suuriakin eroja, koska ne elävät korkojen mukana. Pankkien kilpailuttaminen onkin hyvin tärkeää lainaa haettaessa, jotta marginaalikoron saisi mahdollisimman matalana. (Uusilaina 2013)

## Kuvio 12. Uusien asuntolainojen laskennallinen korkomarginaali



Taulukko 3. Uusien asuntolainojen laskennallinen korkomarginaali. (Talouselämä 2013)

Talouselämän kuvioista näkee kuinka marginaalit lähtivät nousuun marraskuussa 2011 ja ovat nousseet siitä asti. Korkojen laskiessa marginaalit ovat nousseet samaa tahtia. (Talouselämä 2013)

### 2.4.2 Euriborkorko

Euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko on Euribor, joka on lyhenne sanoista Euro Interbank Offered Rate. Euriborit perustuvat pankkien välisiin antolainauskorkoihin kansainvälisillä rahamarkkinoilla. (Nordea 2013)

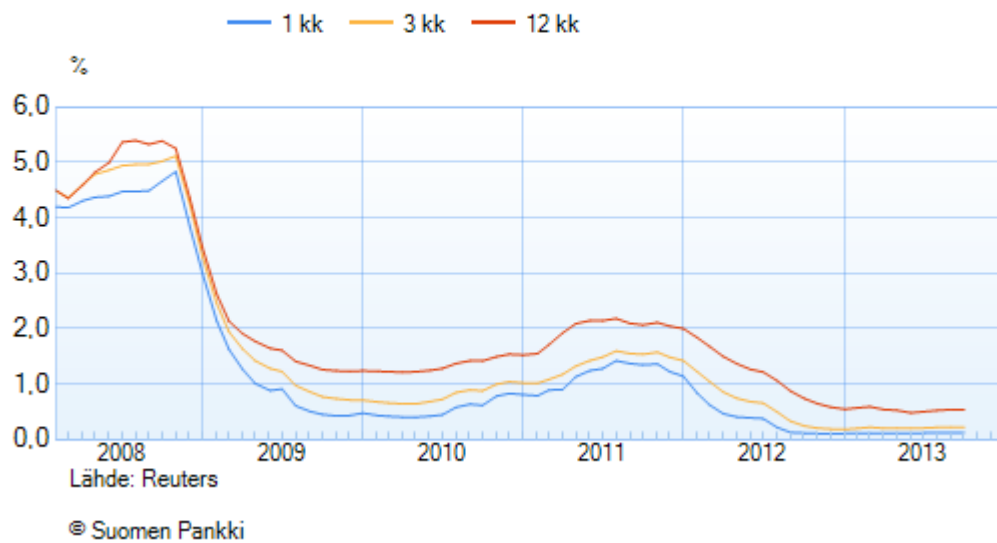
Euriborit lasketaan päivittäin 1, 2 ja 3 viikon sekä 1-12 kuukauden korkojaksoille. Euribor lasketaan 34 pankin noteerauksista, jotka kuuluvat niin sanottuun euribor-paneeliin. Keskiarvo lasketaan tiputtamalla 15 % korkonoteerauksien ylimmistä ja alimmista pois. Euribor syntyy loppujen korkonoteerausten keskiarvosta. Euriborkorot julkaistaan kolmella desimaalilla. (Nordea 2013)

Useimmissa pankeissa asuntolainan viitekoroksi saa nykyään enää 3, 6 tai 12 kuukauden euriborin.

## Euriborkorot kuukausittain

1.10.2013

Keskiarvo, todelliset päivät / 360



Taulukko 4. Euriborkoron kehitys vuodesta 2008. (Suomen Pankki 2013)

### 2.4.3 Prime-korko

Prime-korko on pankkien määrittelemä korko, jonka muutokset perustuvat talouden yleisiin kehitysnäkymiin. Prime-korkoa pidetään melko vakaana verrattuna markkina-korkoihin, mutta kalliimpana vaihtoehtona. Korkojen noustessa se voi kuitenkin olla edullisempi kuin markkinakorot. (Asuntolaina 2011)

#### Primekorot

Korko	Alkaen	%
Aktia Prime	1.11.2012	1,25
Danske Bank Prime	26.6.2013	1,40
FIM Prime	1.1.2013	0,65
Handelsbanken	1.11.2012	1,35
Hypo-Prime	15.11.2012	0,80
LähiTapiola Prime	25.10.2013	1,20
Nordea prime	24.6.2013	1,40
Op-Prime	6.11.2012	1,00
POP-Prime	22.10.2012	1,30
S-Prime	1.4.2013	0,75
SEB Prime	1.12.2012	1,30
Sp-prime	24.9.2012	1,00
ÅAB Prime	26.9.2012	1,10

Taulukko 5. Prime-korot pankeittain. (Kauppalehti 2013)

#### **2.4.4 Kiinteä korko**

Turvallinen vaihtoehto on kiinteä korko, sillä se pysyy samana sovitun ajan, eikä korkotasojen vaihtelut vaikuta siihen. Kiinteä korko asetetaan pitkäksi ajaksi, esimerkiksi 3, 5 tai 10 vuodeksi. Kiinteä korko voi olla joko kallis tai edullinen vaihtoehto riippuen taloustilanteesta. Korkojen laskiessa kiinteällä korolla voi hävitä, mutta toisaalta sitä voidaan pitää vakuutuksena, joka suojaa markkinakorkojen vaihtelulta. (Asuntolaina 2011)

### **2.5 Verot**

Valtion ja kuntien verotuksessa asunto-osakkeiden verotus muodostaa merkittävän tulolähteen. "Verotus vaikuttaa asuntokauppaan ja omistamiseen keskeisesti omaisuutta hankittaessa, sen omistusaikana sekä edelleen omaisuutta luovuttaessa." (Kasso, 2010, 321)

#### **2.5.1 Asuntolainan korkojen vähentäminen verotuksessa**

Henkilökohtaisessa verotuksessa saa vähentää lainasta maksetun koron. Vähentämisessä on kuitenkin eroja, riippuen minkälaisessa käytössä olevan asunnon lainasta on kyse. (Verohallinto 2013)

Asuntovelan korot voidaan vähentää silloin, kun laina kohdistuu perheen vakituiseen asunnon hankkimiseen tai peruskorjaukseen

- vuoteen 2011 asti asuntolainan korot vähennettiin 100 %
- vuonna 2012 asuntolainan korot vähennettiin 85 %
- vuonna 2013 vähennys on 80 %
- vuodesta 2014 alkaen vähentää voi 75 % koroista.

(Verohallinto 2013)

Jos asunnosta on hankittu omaan omistukseen vain määräosuus, eroaa korkojen vähentäminen. Määräosuuden hankintaan löytyy erilaisia rahoitusmalleja. Näissä ostaja rahoittaa itse tietyn osuuden ja loppuosa rahoitetaan esimerkiksi asunto-osakeyhtiön ottamalla yhtiölainalla. Tällöin vain omasta velasta maksetut korot voi vähentää asuntovelan

korkoina. Omassa verotuksessa ei voi myöskään vähentää yhtiövastikkeen mukana maksettavan yhtiölainan korkoja. (Verohallinto 2013)

Seuraavassa pari esimerkkiä määräomistuksista verohallinnon mukaan:

- Osaomistusasunto
  - Osaomistusasunto on järjestely, jossa hankitaan osa asuntoon oikeuttavista osakkeista. Omistusosuuden hankkimiseksi otetun velan korot voi vähentää. Sen sijaan vuokraan mahdollisesti sisältyvää korkoa ei voi vähentää.
- Asumisoikeusasunto
  - Asumisoikeusasunto on asumismuoto, jossa asunnosta maksetaan asumisoikeusmaksu. Lisäksi asunnosta peritään käyttövastiketta. Asumisoikeusmaksua varten otetun velan korot voi vähentää verotuksessa.

(Verohallinto 2013)

Ensisijaisesti lainan koroista 80 % vähennetään pääomatuloista. Pääomatuloja voivat olla esimerkiksi vuokratulot. Pääomatulojen puuttuessa koroista syntyy alijäämää, joka vähennetään niin sanottuna alijäämähyvityksenä ansiotulojen verosta. Alijäämähyvitys on 30 % koroista. (Verohallinto 2013)

Ensiasunnon ostaja saa vähentää 2 % enemmän ansiotulojen verotuksessa eli 32 % koroista, jos pääomatuloja ei ole. Korotuksen saa kuitenkin vain kymmeneltä ensimmäiseltä vuodelta. (Verohallinto 2013)

### **2.5.2 Alijäämähyvitys**

Lainan korot vähennetään alijäämähyvityksenä, jos pääomatuloja ei ole. Alijäämähyvitys voi olla enintään 1400 euroa vuodessa ja puolisoilla 2800 euroa vuodessa. Sitä voidaan kuitenkin korottaa lapsikoroituksella. Korotusta saa 400 euroa yhdestä alaikäisestä lapsesta, mutta kuitenkin enintään 800 euroa kahdesta lapsesta eteenpäin. Seuraavassa verohallinnon esimerkki alijäämähyvityksen saannista: " Nelihenkinen perhe voi siis vähentää asuntolainan korkoa ansiotulojen verosta alijäämähyvityksenä 30 % koroista, enintään 3 600 euroa. Tähän vaaditaan, että pääomatuloja ei ole ja korkokuluja asuntolainasta on 15 000 euroa ( $80 \% 15\,000 \text{ eur} = 12\,000 / 30 \% = 3600$ ). " (Verohallinto 2013)



### 2.5.3 Lainan ilmoittaminen Verohallintoon

Pankin tehtävänä on ilmoittaa laina ja lainan korot verohallintoon lopullista verotusta varten, jonka jälkeen ne näkyvät esitäytetyllä veroilmoituksella. Verokortin ennakonpidätysprosentissa voidaan jo ottaa huomioon lainan korkokulut. (Verohallinto 2013)

### 2.5.4 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero on maksettava asunto-osakkeiden kaupasta. Ostaja maksaa yleensä veron ja se tulee suorittaa kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Varainsiirtovero on 2,0 % osakehuoneiston kauppahinnasta. Varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa ensimmäisen vakituisen asunnon hankinnasta. (Verohallinto 2013)

Asunto-osakkeen varainsiirtovero maksetaan asunnon velattomasta hinnasta, johon lasketaan sekä myyntihinta että asunnon lainaosuus. (Verohallinto 2013)

Kiinteistönvälittäjän kautta tehdyssä asunto-osakkeiden kaupassa vero maksetaan heti kaupantekotilaisuudessa. Näissä tapauksista veron maksusta ja varainsiirtoveroilmoituksen toimittamisesta verohallintoon on vastuussa kiinteistönvälittäjä. (Verohallinto 2013)

Ilman kiinteistönvälittäjää suoritetusta asunto-osakkeen kaupasta, on itse ostaja vastuussa varainsiirtoveron maksusta sekä varainsiirtoveroilmoituksen toimittamisesta verotoimistoon. Maksu suoritetaan erillisellä varainsiirtoveron tilinsiirtolomakkeella, jonka saa verohallinnon sivuilta. (Verohallinto 2013)

Verotoimistoon tulee toimittaa kahden kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä seuraavat liitteet:

- varainsiirtoveroilmoitus
- kopio kauppakirjasta
- tosite veron maksusta

(Verohallinto 2013)

"Jos osakkeen tai osuustodistuksen siirtyminen merkitään osake- tai osuustodistusluet-  
teloon, vaikka selvitystä suoritetusta tai peritystä verosta ei ole esitetty, on veron oi-  
keamääräisestä suorittamisesta vastuussa myös asunto-osakeyhtiö. Jos kauppa on tehty  
kiinteistövälittäjän välityksin, on kiinteistönvälittäjällä uuden asunnon kauppaa lukuun  
ottamatta myös vastuu siitä, että vero suoritetaan oikeamääräisenä." (Verohallinto  
2013)

### **2.5.5 Ensiasunnon ostajan vapautus varainsiirtoverosta**

Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Asunto voi olla osakehuo-  
neisto tai kiinteistö. Tietyt ehdot tulee kuitenkin täyttää ennen kuin vapautuksen veros-  
ta saa. (Verohallinto 2013)

Ensiasunnosta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos kaikki seuraavista edellytyksistä  
täyttyvät:

- Omistat asunnosta vähintään 50 %.
- Olet täyttänyt 18 mutta et ole vielä 40 vuotta ennen kauppakirjan allekirjoitta-  
mista.
- Asunto tulee omaan käyttöösi ja muutat siihen kuuden kuukauden kuluessa  
kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Et ole aikaisemmin omistanut vähintään 50 %:a asunnosta tai asuinrakennukses-  
ta.

(Verohallinto 2013)

Nuoren pariskunnan ostaessa ensimmäistä yhteistä asuntoa, kannattaa heidän ostaa  
asunto esimerkiksi osuuksilla 49/51, eikä tasan puoliksi. Näin toisen varainsiirtoveroetu-  
säilyy ja sen voi käyttää seuraavan asunnon hankintaan. (Omaraha 2010)

Asunto-osakkeen ostosta on kuitenkin toimitettava varainsiirtoveroilmoitus verotoimis-  
toon, vaikka kyseessä olisikin ensiasunnon osto. Ilmoituksen mukana on toimitettava  
kauppakirja ja sen voi viedä henkilökohtaisesti tai lähettää postilla. Kun varainsiirtove-  
roilmoitus on saatu takaisin, toimittaa ostaja ilmoituksen veroviraston leimalla varustet-

tuna asunto-osakeyhtiön isännöitsijälle. Tämän jälkeen ostaja merkitään taloyhtiön osakeluetteloon. (Verohallinto 2013)

Mikäli asuntokaupat tehdään kiinteistövälittäjän kautta, on kiinteistönvälittäjän vastuulla toimittaa varainsiirtoveroilmoitus verohallintoon. (Verohallinto 2013)

## **2.6 Kaupan teko**

”Kaupalla tarkoitetaan omaisuuden luovutusta, jossa vastikkeeksi saadusta omaisuudesta luovutetaan maksuväline, tavallisesti rahaa. Tämä itsestäänselvyys erottaa kaupan vaihdosta, jossa omaisuus luovutetaan vastineeksi jotain muuta omaisuutta vastaan.” (Kasso, 2010,189)

### **2.6.1 Tarjous**

Tarjous voidaan tehdä joko suullisesti tai kirjallisesti. Jos tarjous on tehty suullisesti, on hyväksyvä vastaus annettava heti, muuten tarjous katsotaan hylätyksi. Tarjouksen tekijä voi myös varata aikaa vastauksen antamiseen, jolloin hyväksyvää vastausta ei tarvitse heti antaa. Suullisia tarjouksia ei pidetä suotavina näyttövaikeuksien takia. Sähköpostin välityksellä tehtyä tarjousta laki ei luonnollisestikaan tunne. (Kasso, 2010, 194)

Tarjouksen tekijä ei voi kaikissa tapauksissa odottaa saavansa vastausta. Tarjouksen saaja on kuitenkin kysyttäessä velvollinen ilmoittamaan tarjouksen hyväksymisestä. Tarjous katsotaan rauenneeksi, jos ilmoitusta ei anneta. (Kasso, 2010, 195)

Tarjous tai vastaus tarjoukseen on aina peruutettavissa, ennen kuin vastapuoli on siihen vastannut. Peruuttamisoikeutta ei siis enää ole sen jälkeen kun vastapuoli on hyväksynyt tarjouksen tai vastauksen. Vastauksen antamista varten tarjouksen tekijä voi asettaa määräajan. Ellei vastausta anneta määräajassa, on tarjous rauennut. (Kasso, 2010, 194)

Kun kaupan tekemisestä on syntynyt sitova sopimus joko suullisena tai kirjallisena, on lopullisen kaupan päättäminen molempien osapuolien vastuulla. Esimerkiksi jos ostaja perääntyy lopullisesta kaupasta, voisi myyjä toteuttaa oikeutensa tuomioistuimessa. Näin ei kuitenkaan yleensä tehdä vaan tyydytään vaihtoehtoiseen korvausvaatimukseen.

Korvauksena voi olla esimerkiksi käsirahan jääminen myyjälle. (Kasso, 2010, 195)

Kaupasta voidaan mahdollisesti tehdä myös esisopimus, joka on molempia osapuolia sitova ja velvoittaa lopullisen sopimuksen tekemiseen. Esisopimusta käytetään, kun sopimus riippuu kaupan kohteeseen liittyvistä seikoista, kuten esimerkiksi vikaepäilyistä ja se voi velvoittaa vain toista osapuolta. Kun myyjä hyväksyy kauppaehdot sisältävän tarjouksen, syntyy tästä eräänlainen sitova esisopimus, jonka perusteella myöhemmäksi aiotun kaupan päättämistä on kummallakin osapuolella oikeus vaatia. Sopimus syntyy sen jälkeen kun tarjouksen tekijä on saanut tarjoukseensa hyväksyvän vastauksen. (Kasso, 2010, 193)

## **2.6.2 Käsiraha ja vakiokorvaus**

Kaupan varmistamiseksi, tarjouksen tekemiseen liittyy tavallisesti käsirahan maksaminen tai muuhun taloudelliseen veloitteeseen sitoutuminen. Kasso kuvaa käsirahaa näin: ”Käsirahalla tarkoitetaan tarjouksen yhteydessä tai sen hyväksymisen jälkeen maksettavaa suoritusta, joka on tarjouksen vakuutena lopullisen kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka.” Käsiraha on osa lopullista kauppahintaa, kun lopullinen kauppa tehdään. (Kasso, 2010, 196-197)

Vakiokorvauksella sitoudutaan tarjouksen yhteydessä maksamaan toiselle osapuolelle tietty summa jos tarjoaja kieltäytyy lopullisesta kaupasta. Asuntokaupassa vakiokorvaus ja käsiraha ovat yhtä yleisiä. (Kasso, 2010, 197)

Käsiraha maksetaan seuraavana arkipäivänä tai vasta sen jälkeen kun tarjous on hyväksytty. ”Tarjoukseen sovelletaan asuntokauppalain 3 luvun säännöksiä vakiokorvauksesta siihen asti, kun käsiraha on maksettu (HE 21/2005). Käsirahan vastaanottamisen jälkeen tarjoukseen sovelletaan käsirahaa koskevia säännöksiä. Näin osapuolten asema ei olennaisesti eroa sen johdosta, maksetaanko käsiraha vai ei.” (Kasso, 2010, 197)

Käytännössä käsirahan maksamisella ostaja varaa asunnon itselleen, mutta käsiraha ei vaikuta sinänsä tarjouksen sitovuuteen. Myyjän vastaanotettua käsiraha, ei hän saa asuntokauppalain mukaan vastaanottaa toista tarjousta. Jos myyjä näin kuitenkin on

tehnyt, tarjouksen tekijöitä ei sido tarjoukset, joiden perusteella käsirahat on annettu. (Kasso, 2010, 198)

Tarjouksen tekijälle on palautettava käsiraha jos myyjä ei hyväksy tarjousta tai kauppa jää tekemättä tarjouksen tekijästä johtumattomasta syystä. Jos taas kauppa jää tekemättä tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä, kuuluu käsiraha myyjälle tai vaihtoehtoisesti hän saa sovitun käsirahaa vastaavan korvauksen. (Kasso, 2010, 200)

### **2.6.3 Kuntotarkastus**

Hankittavana olevaan huoneistoon on hyvä tutustua huolellisesti ennen asunto-osakkeen kaupan päättämistä. Tutustua kannattaa myös koko asunto-osakeyhtiöön ja sen tiloihin. ”Käytännössä tämä tarkoittaa paitsi huoneistoa ja yhtiötä koskevien dokumenttien ja asiakirjojen tarkastamista, myös asunnon ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen kunnon ja sen muiden teknisten ominaisuuksien selvittämistä.” (Kasso, 2010, 206)

Myyjällä ja välitysliikkeellä on velvollisuus antaa ostajan päätöksen tekoon vaikuttavia tietoja asunto-osakkeesta, taloyhtiöstä ja sen ympäristöstä. Ennen ostopäätöksen tekemistä myös ostajalla on velvollisuus itse tutustua asuntoon ja saamiinsa tietoihin. Ulkopuolista tutkimista tarkempaa perehtymistä ei edellytetä ostajalta eikä välitysliikkeeltä. (Kasso, 2010, 206)

Kuntotarkastus tehdään vain huoneiston sisällä asunto-osakkeen kaupassa, koska rakenteiden tai ulkopuolisten seikkojen osalta osakkaalla ei yleensä ole määräysvaltaa. Kuntotarkastuksessa ei avata rakenteita laajemmin ja se on aina vain pintapuolinen. Ammattimainen kuntotarkastaja osaa kuitenkin katsoa vaadittavat lisätutkimukset sekä tarvittavat korjaukset. Virheiden osalta vastuu voi kuulua, joko osakkaalle tai asunto-osakeyhtiölle, tämä on hyvä ottaa huomioon. (Kasso, 2010, 207)

Tehtyihin tai tulossa oleviin korjauksiin kannattaa kiinnittää huomiota asunto-osakeyhtiön rakennuksen kunnon arvioimiseksi. Jokaisessa kiinteistössä tulee eteen määrääjain muun muassa putki-, katto-, ikkuna- tai julkisivuremontit, nämä on hyvä

huomioida vähintään 10–20 vuotta vanhoissa ja sitä vanhemmissa rakennuksissa. (Kasso, 2010, 209)

”Kuntotarkastus ei sinänsä poista virheellisen asunnon myyjälle mahdollisesti syntyvää vastuuta, mutta sillä on merkitystä muun muassa ostajan selonottovelvollisuuden kannalta, mikäli mahdolliset virheet on tarkastuksessa riittävän kattavasti voitu todeta. Tarkastuksella voidaan myös vähentää myöhempiä erimielisyyksiä ja sen avulla saadaan usein tarpeellista tietoa päätöksentekoa varten.” (Kasso, 2010, 210–211)

#### **2.6.4 Asiakirjat**

Yhtiön huoneistoluettelo ja niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet, yhtiövastikeperuste sekä mahdollinen lunastusoikeus käyvät ilmi yhtiön yhtiöjärjestyksestä. Asiakirjoista keskeisin on kuitenkin isännöitsijäntodistus, josta löytyvät osakeluetteloon merkitty omistaja, perustietoja yhtiön kiinteistöstä sekä yhtiön tuotot. (Kasso, 2010, 211–212)

Tärkeimmät isännöitsijäntodistuksesta löytyvä tiedot ovat yhtiövelka ja tieto lainaosuuden mahdollisesta maksamisesta kertasuorituksena taloyhtiölle. Yhtiön tavallisesti rakentamiseen tai peruskorjaukseen liittyvistä pitkäaikaisista veloista on laskettu osakkeelle tai osakeryhmälle yhtiövelkaosuus. Tällaiset lainat ja lainan korot maksetaan rahoitusvastikkeella. (Kasso, 2010, 211–212)

Isännöitsijäntodistuksesta ilmenee myös yhtiövastike sekä siihen mahdolliset tulossa olevat muutokset. Myös yhtiön tehdyt ja tulossa olevat korjaukset sekä maa-alueen omistussuhteet löytyvät isännöitsijäntodistuksesta. Jos rakennus sijaitsee vuokra-tontilla voi yhtiöllä olla oikeus lunastaa maa-alue vaiheittain ja osakaskohtaisesti itselleen. Osakas voi joko lunastaa tontin osan itselleen maksamalla lunastushinnan tai maksamalla tontinosasta erillistä vuokravastiketta. (Kasso, 2010, 212)

Energiatodistus sekä taloyhtiön taloudellisen tilan arvioimiseksi tarvittava tilinpäätös eli tase, tuloslaskelma ja hallituksen toimintakertomus pitäisi saada isännöitsijäntodistuksen mukana. (Kasso, 2010, 214)

Taseesta nähdään yhtiön omaisuus, kuten kiinteistö tai rakennus, osakepääoma, mahdolliset korjaus- tai muut rahastot, yhtiön kiinnitykset, velat sekä mahdolliset tappiot tai voitot. Tuloslaskelmasta nähdään yhtiön tulot ja menot. Yhtiöt eivät yleensä tuota voittoa, mutta reilut tappiotkaan ei ole suotavia. (Kasso, 2010, 214)

Toimintakertomuksesta näkee suunnitelmat kuluvalle tilikaudelle, josta tulisi käydä ilmi kiinteistön huolto, lämmitys ja korjaukset sekä yhtiön arvioidut tulot. Tuloja yhtiö saa yhtiövastikkeista sekä mahdollisista vuokrasta, jos yhtiön hallinnassa on esimerkiksi vuokrattavia asuin- tai liiketiloja. (Kasso, 2010, 214)

### **2.6.5 Yhtiövastike**

Yhtiövastike on maksu, joka perustuu yhtiöjärjestykseen. Yhtiövastikkeen maksaminen onkin osakkeenomistajan keskeisimpiä velvollisuuksia. Heti kun osake on rekisteröity, alkaa myös vastikkeen maksuvelvollisuus. (Kasso, 2010, 31)

Yhtiövastike koostuu kahdesta osasta hoito- ja rahoitusvastikkeesta. Hoitovastikkeen alle kuuluvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta sekä rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset. Tällaisia kuluja ovat yhtiön lämmityskustannukset, mahdollinen tontin vuokra, sähkölaskut, jätemaksut, kiinteistöverot, hoitokulut sekä kustannukset erilaisten laitteiden ja tarvikkeiden hankinnasta. Rahoitusvastikkeeseen taas kuuluvat rakennusaikaiset ja muut peruskorjaamisesta tai uudistamisesta aiheutuneet pitkäaikaiset velat. (Kasso, 2010, 33)

Peruste huoneistokohtaisille maksettavan vastikkeen määrälle on mainittava yhtiöjärjestyksessä. Yleensä perusteena ovat esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakeluku tai erityinen yhtiöjärjestyksessä määritetty suhdeluku. Osakkaan hallinnassa olevien erillisten varastotilojen tai – huoneistojen vastike on usein asuinhuoneistoja alempi. Vastikkeen määrä päätetään yleensä yhtiökokouksessa, mutta yhtiöstä riippuen sen määrästä voi päättää myös hallitus. (Kasso, 2010, 34–35)

### 3 Opas ensiasunnon ostoon

Asunnon osto on elämän suurin taloudellinen päätös. Sitä varten tarvitaan yleensä lainaa pankista ja lainan saanti nykyaikoina ei ole niin helppoa. Toiset pankit vaativat, että pitää olla omaa pääomaa säästettynä ennen kuin lainaa edes saa. Näin ollen omaa asuntoa varten on hyvä alkaa säästämään jo ajoissa.

Ostopäätöstä ei kannata tehdä hätäisesti sillä kyseessä on kuitenkin asunto, jossa asutaan seuraavat vuodet. Tämän oppaan avulla ostaja näkee mihin kaikkeen pitää kiinnittää huomiota ennen päätöksen tekoa. Asunto voi olla vanha ja siihen pitää tehdä remonttia tai taloyhtiössä on isoimmat remontit tulossa vasta lähiaikoina. Nämä kaikki aiheuttavat mahdollisia lisäkuluja ostajalle. Asunto ja keskeisimmät asiakirjat kannattaa kin tutkia perinpohjaisesti, jotta saadaan kaikki tarvittavat tiedot, jotka voivat vaikuttaa ostopäätökseen.

Yhtiövastikkeet voivat vaihdella suurestikin taloyhtiöittäin. Varsinkin jos taloyhtiön tontti sijaitsee vuokramaalla, saattaa yhtiövastike olla suurempi ja nousta vuosittain tontin vuokran korotuksen johdosta. Tästä aiheutuu tietenkin lisäkuluja ostajalle. Ostajan onkin hyvä selvittää kaikki lisäkuluja aiheuttavat seikat, esimerkiksi asunnon sijainnilla on suuri merkitys lisäkuluihin.

Oppaan on tarkoitus palvella ensiasunnon ostajia, koska heillä on yleensä vähäisimmät tiedot asunnon ostosta. Tavoitteena on luoda selkeä kuva asunnon ostosta ja siihen liittyvistä seikoista, jotka on hyvä ottaa huomioon ennen ostopäätöksen tekoa.

#### 3.1 Asuntolaina

Kun suunnitteilla on oman asunnon osto, aivan ensimmäiseksi on syytä varata aika pankkiin lainaneuvotteluihin. Pankkeja kannattaa kilpailuttaa, sillä oma pankki ei aina tarjoa sitä halvinta lainaa. Tinkiä kannattaa korkomarginaalista ja esimerkiksi lyhennysvapaista vuosista, edullisemmasta lainan korkokatosta tai mahdollisuudesta vaihtaa keran vuodessa viitekorkoa.



Ennen lainaneuvotteluihin menoa kannattaa tehdä budjetti omista tuloistaan ja menoistaan, sillä siitä pankit ovat kiinnostuneita. Pankin täytyy saada selkeä kuva onko lainan hakijalla esimerkiksi jo entuudestaan lainaa jostain muualta. Nämä kaikki nimittäin vaikuttavat saatavan lainan määrän. Monella pankilla pystyy verkkopankin kautta tekemään budjettilaskelman jo valmiiksi ennen lainaneuvotteluihin menoa.

Lainaneuvotteluun mentäessä mukana tulisi olla ainakin viimeisen kolmen kuukauden palkkakuitit sekä tietenkin henkilöllisyystodistus. Lainan voi saada vaikka ei olisikaan vakituista työpaikkaa, mutta maksukyky on tällöin pystyttävä todistamaan muilla keinoilla. Ehdoton este ei myöskään ole merkinnät luottorekisterissä, kunhan kyse on jo pois hoidetuista pienistä veloista.

Monella nuorella voi olla jo ASP-tili, jolle on säästetty asunnon ostoa varten. Tälle tilille pitää kuitenkin säästää kaksi vuotta ennen kuin lainan sitä kautta saa ja se on tarkoitettu 18–30 vuotiaille ensiasunnon ostajille. ASP-lainasta 25 % saa valtion takauksen ja lopulle lainasta tarvitaan normaalit vakuudet.

### **3.1.1 Vakuudet**

Jos ensiasunnon ostajalla ei ole ASP-tiliä eikä valmiiksi säästöjä asunnon ostoa varten, voi pankista riippuen lainan saanti olla mahdotonta. Lainan voi saada vaikka säästöjä ei olisikaan, mutta silloin pitää olla takaajat, jotka maksavat lainan jos asunnon ostaja ei siihen pysty. Vakuus on annettava koko lainalle. Ostettava asunto käy 70 % lainan vakuudeksi ja omilla säästöillä, vanhempien tai sukulaisten takauksella tai valtion takauksella voi vakuuttaa loput 30 % lainasta.

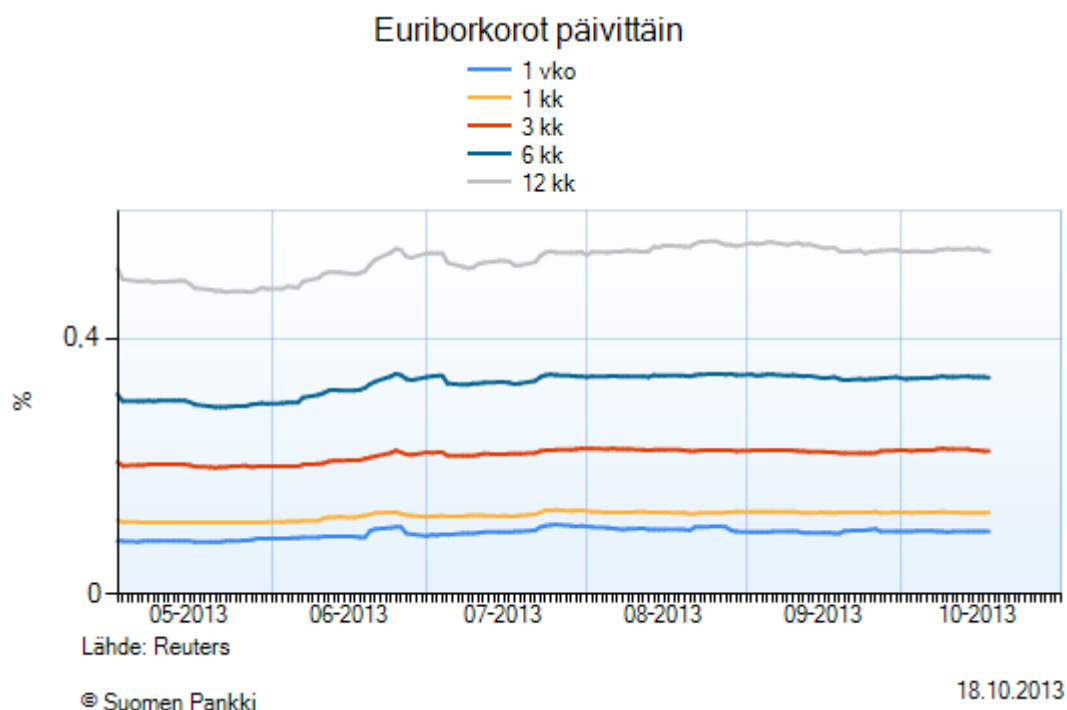
Kun omat varat eivät riitä täysiin takuisiin, on asuntolainalle mahdollista saada valtiontakaus. Takaus myönnetään pankissa lainapäätöksen yhteydessä, eikä sitä tarvitse erikseen hakea. Ensisijainen vakuus on kuitenkin asunto-osake ja vasta toissijaisena vakuutena toimii valtiontakaus.

Valtioin takaamissa asuntolainoissa laina-aika voi olla enintään 25 vuotta ja takauksesta maksetaan 2,5 % takausmaksu valtiolle.

### 3.1.2 Korot

Asuntolainaan kuuluu pankin määrittelemä marginaalikorko sekä päälle vielä omavalintainen viitekorko. Viitekoroksi voi valita joko euriborkoron, prime-koron tai pankin kiinteän koron.

Euriborkoron saa nykyisin 3-12 kuukauden korkojaksoille ja ne perustuvat pankkien välisiin antolainauskorkoihin kansainvälisillä rahamarkkinoilla. Ne lasketaan päivittäin 34 euribor-paneeliin kuuluvan pankin noteerauksista. Euriborit ilmoitetaan aina kolmella desimaalilla.



Taulukko 1. Euribor korot päivittäin aikavälillä 05-10/2013. (Suomen Pankki 2013)

Prime-korko on samantyyppinen kuin euribor, mutta se on vain pankkien itsensä määrittelemä. Talouden yleiset kehitysnäkymät vaikuttavat prime-koron muutoksiin. Sitä pidetäänkin vakaampana kuin euriborkorkoja, mutta myös kalliimpana vaihtoehtona.

Kolmas vaihtoehto viitekoroksi on kiinteä korko, joka voidaan nähdä kaikkein turvallisimpana, mutta myös kalleimpana vaihtoehtona riippuen taloustilanteesta. Kiinteä kor-

ko asetetaan yleensä 3, 5 tai 10 vuodeksi, jolloin korko pysyy koko ajan samana riippumatta korkotason vaihteluista.

Taloustilanteen heittelyt tekevät viitekoron valinnasta vaikeaa. Korkojen ollessa matalalla kannattaa suosia markkinakorkoja eli euribor-korkoja, kun taas korkojen noustessa halvempi vaihtoehto voikin olla kiinteä korko. Viitekorkoa pystyy vaihtamaan kesken lainakauden, mutta pankit perivät siitä aina pienen palkkion.

Lainan suuruus	Laina-aika	Korko%	Kk-erä	Lainan korkokulut
100 000 euroa	15 vuotta	3 %	691 euroa	24 305 euroa
100 000 euroa	20 vuotta	3 %	555 euroa	33 103 euroa
100 000 euroa	25 vuotta	3 %	474 euroa	42 263 euroa
100 000 euroa	30 vuotta	3 %	422 euroa	51 777 euroa

Taulukko 2. Takaisinmaksuajan vaikutus lainan korkokuluihin. (Asuntolaina 2012)

### 3.1.3 Verotus

Pankki ilmoittaa lainan ja lainan korot verohallintoon lopullista verotusta varten. Tämän jälkeen niiden pitäisi näkyä automaattisesti esitäytetyllä veroilmoituksella.

Lainan korkokuluista 80 % vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista. Pääomatuloja voivat olla esimerkiksi vuokratulot sijoitusasunnosta. Jos pääomatuloja ei ole vähennetään 30 % koroista ansiotulojen verotuksessa. Ensiasunnon ostaja taas saa vähentää 32 % koroista seuraavalta kymmeneltä vuodelta.

### 3.1.4 Varainsiirtovero

Asunto-osakkeiden kaupasta on yleensä maksettava varainsiirtovero, ellei kyseessä ole ensimmäinen oma asunto. Varainsiirtovero on tällä hetkellä 2 % asunnon kauppahinnasta ja se on maksettava kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

Vero maksetaan heti kaupantekotilaisuudessa, jos kauppa on tehty kiinteistönvälittäjän kautta. Veron maksun ja varainsiirtoveroilmoituksen toimittaminen verotoimistoon on tällöin kiinteistönvälittäjän vastuulla. Jos kauppa on tehty ilman kiinteistönvälittäjää, on ostaja itse vastuussa varainsiirtoveron maksusta ja ilmoituksen toimittamisesta verotoimistoon. Maksu suoritetaan erillisellä varainsiirtoveron tilinsiirtolomakkeella, joka löytyy verohallinnon sivuilta.

Asunnon ollessa ensimmäinen oma koti, varainsiirtoveroa ei peritä. Asunto voi olla osakehuoneisto tai kiinteistö. Varainsiirtoveron vapaudelle on kuitenkin seuraavat ehdot:

- Omistat asunnosta vähintään 50 %.
- Olet täyttänyt 18 mutta et ole vielä 40 vuotta ennen kauppakirjan allekirjoittamista.
- Asunto tulee omaan käyttöösi ja muutat siihen kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Et ole aikaisemmin omistanut vähintään 50 %:a asunnosta tai asuinrakennuksesta

Taulukko 3. Ensiasunnon ostajan vapautus varainsiirtoverosta. (Verohallinto 2013)

Nuoren pariskunnan ostaessa yhdessä ensimmäistä asuntoa, kannattaa asunto ostaa esimerkiksi osuuksilla 49/51, jolloin toisen varainsiirtoveroetu säilyy ja sen voi käyttää seuraavaan asuntoon.

Varainsiirtoveroilmoitus on aina toimitettava verotoimistoon vaikka kyseessä olisikin ensiasunnon osto. Ilmoituksen voi viedä henkilökohtaisesti tai lähettää postilla verohallinnon sivuilta löytyvään osoitteeseen. Ilmoituksen yhteydessä on toimitettava myös kopio kauppakirjasta. Varainsiirtoveroilmoitukseen saa leiman, jonka jälkeen sen voi

toimittaa taloyhtiön isännöitsijälle tai hallitukselle, joka merkitsee ostajan uutena omistajana osakeluetteloon.

### **3.2 Asunnon markkina-arvo**

Asunnon hinta määräytyy alueen hintatason mukaan. Hintaan vaikuttavat myös asunnon kunto, varustetaso, sijainti sekä vallitseva markkinatilanne. Asunnon sijainnilla onkin suuri merkitys, sillä huono kuntoisestakin asunnosta voidaan pyytää huikeita summia, jos se vain sijaitsee hyvällä alueella. Hintapyyntöä kannattaa aina verrata alueella tehtyihin kauppoihin, jotta saa selkeän kuvan hinnan kohtuullisuudesta. Internetistä pystyy helposti katsomaan alueilla toteutuneiden kauppojen hinnat osoitteesta: <http://asuntojen.hintatiedot.fi/>.

Ensiasunnon ostajan kannattaakin miettiä asunnon sijaintia tarkkaan. Asunnon sijaitessa hyvien kulkuyhteyksien varressa ei omaa autoa välttämättä tarvitse ollenkaan. Tällöin on hyvä miettiä maksaako asunnosta hyvällä sijainnilla enemmän ja säästää autokuluissa vai ostaako mieluummin asunnon vähän huonommalla sijainnilla, jolloin asunnon ostohinta on halvempi. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi kaupunkien reuna-alueet.

Asunto voi myös olla vuokratontilla, jolloin on hyvä selvittää onko tontti huoneistokohtaisesti lunastettavissa. Tontin vuokra vaikuttaa yhtiövastikkeeseen, tästä syystä yhtiövastike voi nousta huomattavasti. Järkevintä olisikin ostaa asunto taloyhtiöstä, joka sijaitsee omalla tontilla.

#### **3.2.1 Remontit**

Tulevat remontit lasketaan asunnon velattoman myyntihinnan päälle ja remontit onkin hyvä kartoittaa asuntoa ostettaessa. Vanhemmissa taloissa suurimmat ja rahaa vievimät remontit ovat putki-, sähkö- ja julkisivuremontit. Nämä remontit ovat myös pitkäkestoisimmat ja asumiseen eniten vaikuttavat. Kaikissa taloyhtiöissä nämä remontit tulevat olemaan edessä. Ostaja voikin arvioida taloyhtiön iästä remonttien ajankohdan.

Yhtiökohtaiset perusparannukset, kuten putkiremontti, eivät vaikuta huomattavasti asunnon hintaan, sillä ne harvoin nostavat asunnon laatua. Sen sijaan huoneistokohtai-

set remontit, joiden korjauskohteita ovat lattiat, katot, seinät sekä märkätilat ja keittiö varusteineen, vaikuttavat oleellisesti asunnon hintaan.

Vahoissa taloyhtiöissä, joissa ei ole hissiä kannattaa ottaa huomioon, että sellainen voidaan rakentaa, mikäli yhtiökokouksessa niin päätetään. Tästä syntyy tietenkin lisäkustannuksia osakkaille.

Taloyhtiöstä riippuen kaikki yhtiökohtaiset perusparannukset eivät aina koidu ainoastaan osakkaan maksettavaksi. Vanhoissa taloyhtiöissä joissa on ullakotilaa, voi taloyhtiö mahdollisesti myymällä ullakon rakennusoikeuden rahoittaa tulevia suuria remontteja. Myös liiketiloista saatavilla vuokratuloilla voidaan rahoittaa tulevat remontit, jolloin osakkaille ei synny lisäkustannuksia remonteista. Tällaisia taloyhtiöitä on useimmiten kaupunkien keskustoissa, joissa talon alimmat kerrokset on vuokrattu liiketiloiksi. Näissä taloyhtiöissä ei usein myöskään peritä yhtiövastiketta ollenkaan, kunhan vuokratulot ovat riittävän suuret. Taloyhtiöllä voi myös olla huoneistoja omistuksessaan, joita myymällä voidaan pienentää tai kattaa kokonaan osakkaille aiheutuvat kustannukset remonteista.

Huoneistokohtaisia remontteja tehtäessä on remonteista yleensä tehtävä suunnitelmat, jotka aiheuttavat lisäkuluja. Isännöintiliiton ilmoitettavien remonttien listauksessa ei ole eritelty suunnitelmia tarvitsevia remontteja. Ne onkin hyvä tarkistaa aina erikseen.

Isännöintiliiton mukaan isännöitsijälle on aina ilmoitettava seuraavat remontit:

## **Ilmoita näistä remonteista**

### **Nämä on aina ilmoitettava**

- parketin asennus muovimaton tilalle
- wc:n, kylpyhuoneen, saunan remontointi, rakentaminen tai poistaminen
- keittiön allaskaappien vaihtaminen
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen, jos koneen vesi- ja viemäriletkulle tai sähköjohdolle ei ole liitäntävalmiutta
- hanan tai wc-istuimen vaihto
- hanan irrottaminen, veden katkaisemista edellyttävät työt
- kiinteiden sähköjohtojen asentaminen ja poistaminen

- viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen tai poistaminen: lämmitysjärjestelmään kuuluva lämmityspatteri tai lattialämmitys, integroitu liesi, liesikupu tai ilmanvaihtoon kytketty liesituuletin, lämminvesivaraaja
- parvekkeen lattian pinnoitteen vaihtaminen (saattaa vaikuttaa vesieristykseen)
- muutokset kantaviin väliseiniin
- muutokset ulko-oviin (esimerkiksi ovisilmän tai turvalukon asentaminen)
- kevyiden väliseinien purkaminen, siirtäminen tai uusien rakentaminen, jos seinien sisällä kulkee sähkö- yms. johtoja

### **Tarkista isännöinnistä tai hallitukselta, pitääkö omassa yhtiössäsi ilmoittaa**

- huoneiston lattia-, seinä- tai kattomateriaalin vaihtaminen, esimerkiksi seinien levytys (saattaa vaikuttaa äänieristykseen)
- liesituuletin (jos kuuluu ilmanvaihtojärjestelmään)

### **Näistä ei tarvitse ilmoittaa (jos olet epävarma, tarkista isännöinnistä tai hallitukselta)**

- tapetointi ja maalaus
- taulujen kiinnittäminen
- keittiön yläkaappien vaihtaminen, jos ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentamista, kun vesi-, viemäri- ja sähköliitännät ovat olemassa
- huonekorkeuden laskeminen, jos ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin tai sähköjohdotiin
- kiinteiden kalusteiden, kuten eteiskaapistojen tai vaatekaapistojen rakentaminen tai poistaminen
- muiden kuin viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen tai poistaminen: jää-, pakastin- tai viileäkaappi, mikroaaltouuni, liesituuletin (esimerkiksi aktiivihiehellä toimiva, joka ei kuulu ilmanvaihtojärjestelmään)
- väliovien poistaminen
- vanhan parkettilattian vaihtaminen uuteen samantyyppiseen parkettilattiaan

Luettelo1. Remonteista ilmoittaminen isännöitsijälle. (Isännöintiliitto 2013)

### **3.3 Vastikkeet**

Asumiskustannukset vaikuttavat myös ostopäätökseen. Asumiskustannuksia peritään asunto-osakeyhtiöissä yhtiövastikkeella, joka koostuu hoito- ja rahoitusvastikkeesta. Nämä kustannukset vaihtelevat taloyhtiöittäin.

### 3.3.1 Hoitovastike

Asunto-osakeyhtiön hoitovastike muodostuu vuotuisista hoitokuluista, joita ovat mm. jätehuolto, käyttövesi, kiinteistövero, sähkö, lämmitysenergia, ylläpitokorjaukset, siivo-us, huolto, hallinto. Perusteena hoitovastikkeelle ovat joko osakkeet tai neliöt. Eri ti-loista, kuten liike- ja varastotiloista perittävä hoitovastike voi olla erisuuruinen. Näiden kerroin voi yleensä olla 0,5 tai 1,5 välillä.

Suuralue	Yhteensä 2012	Yhteensä 04/2013	Kerrostalot 2012	Kerrostalot 04/2013	Rivitalot 2012	Rivitalot 04/2013
Koko maa	337	311	386	357	276	257
Pääkaupunkiseutu	381	357	430	397	300	289
Muu Suomi	323	299	371	344	270	250
Etelä-Suomi	353	328	407	379	280	260
Länsi-Suomi	316	293	360	338	266	244
Itä-Suomi	335	303	370	324	291	277
Pohjois-Suomi	299	278	338	311	263	249

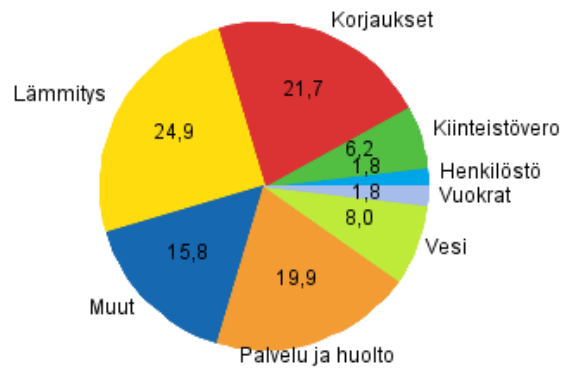
Taulukko 3. Hoitovastikkeet keskimäärin vuonna 2012 ja huhtikuussa 2013. (Tilasto-keskus 2013)

Hoitovastikkeeseen ei itse pysty vaikuttamaan. Ennen asunnon ostoa kannattaa tarkis-taa varsinkin vanhojen kiinteistöjen huoltohistoria. Vanhat huonosti hoidetut kiinteis-töt vaativatkin jatkuvaa korjausta, joka vaikuttaa heti hoitovastikkeeseen.

Veden kulutus voi kuulua hoitovastikkeeseen, mutta korvausperuste vaihtelee taloyhti-öittäin. Kannattaakin selvittää kuuluuko vesi vastikkeeseen ja määräytyykö se henkilö-luvun mukaan vai perustuuko se huoneistokohtaiseen mittaukseen. Suurimmissa osissa taloyhtiöitä joihin on jo tehty putkiremontti, on vesimaksukin pienempi.

Suurimman osan hoitovastikkeesta muodostaa lämmityskustannukset. Kuitenkin säh-kölämmityksen maksaa osakas yleensä itse. Silloin lämmityskustannukset eivät näy hoi-tovastikkeessa vaan tulevat sen päälle.





Kuvio 1. Kerrostaloyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2012, prosentti kokonaiskuluis-  
ta. (Tilastokeskus 2013)

### 3.3.2 Rahoitusvastike

Rahoitusvastike eli pääomavastike muodostuu asunto-osakeyhtiölle otetun lainan lyhennyksistä ja korosta.

Ensimmäiseksi kannattaa selvittää yhtiölainan ehdot laina-ajasta, koroista sekä lyhennyksistä ja myös voiko omaan asuntoon kohdistuvan lainan maksaa pois kokonaan tai osittain. Taloyhtiöissä on päätetty yhtiölainan maksuajankohdista ja yleensä mahdollisuus maksaa oma osuus yhtiölainasta pois on pari kertaa vuodessa. Tällöin laina siirtyisi henkilökohtaiseksi lainaksi, jolloin korot ovat vähennyskelpoisia verotuksessa.

Rahoitusvastike voi muuttua etenkin uudiskohteissa lainaehtojen takia. Uudiskohteiden yhtiölainat saattavat olla todella suuria ja useimmiten ensimmäisien vuosien lyhennyksiin sisältyy vain korot, sillä lainat ovat yleensä ensimmäisten vuosien ajalta lyhennysvapaita. Vastike voi siis kaksinkertaistua, kun lainanlyhennykset alkavat.

		Pääomavastikkeet						
		Kaikki -59 60-69 70-79 80-89 90-99 00-						
Suuralue	Talotyyppi							
Koko maa	Rivitalot	31	53	53	27	30	22	36
	Kerrostalot	70	133	74	40	32	49	99
Pääkaupunkiseutu	Rivitalot	48	0	35	20	69	50	48
	Kerrostalot	87	121	72	44	41	105	107
Muu Suomi	Rivitalot	26	62	67	29	22	15	31
	Kerrostalot	63	148	75	39	30	31	95
Etelä-Suomi	Rivitalot	38	63	53	32	36	33	47
	Kerrostalot	80	150	77	43	40	61	92
Länsi-Suomi	Rivitalot	22	42	51	14	24	13	21
	Kerrostalot	51	81	62	40	19	37	78
Itä-Suomi	Rivitalot	18	67	24	22	19	5	7
	Kerrostalot	49	88	86	31	13	22	59
Pohjois-Suomi	Rivitalot	28	0	113	42	24	7	25
	Kerrostalot	79	77	65	35	48	45	188

Taulukko 4. Pääomavastikkeet, kaikki asunto-osakeyhtiöt 2012. (Tilastokeskus 2013)

### 3.3.3 Talousarvio

Vastikkeet perustuvat talousarvioon, joka tehdään jokaisessa asunto-osakeyhtiössä aina vuodeksi kerrallaan. Nykyisen lainsäädännön mukaan erillistä toimintasuunnitelmaa ei tarvita, joten talousarviosta tai muistakaan dokumenteista ei selviä yhtiön tulevat remontit ja niiden kustannukset.

Jos yhtiössä on tehty toistuvia remontteja, löytyy tiedot talousarvioista ja tilinpäätösasiakirjoista. Toistuvat remontit kielivät huonosti hoidetusta taloyhtiöstä. Tällöin on syytä varautua asumiskustannusten nousuun.

### 3.4 Kuntoarvio

Usein ainut tapa saada selville kaikki korjaukset on haastatella isännöitsijää. Tällöin saat myös selville, jos kiinteistössä ei ole tehty peruskorjauksia ja miksi ei ole tehty. Myös huonossa kunnossa pidetyn kiinteistön syyt on parempi selvittää.

Isännöitsijältä on hyvä tiedustella onko taloyhtiössä tehty niin sanottua pitkän tähtäimen suunnitelmaa (PTS), kuntotutkimusta tai kuntotarkastusta, jotka perustuvat ammattilaisen arvioon. Näiden pohjalta selviävät tehdyt, tekeillä olevat ja päätetyt korjaussuunnitelmat ja korjaukset sekä kustannukset.

Taloyhtiöissä on yleensä tehty kuntoarvio, joka perustuu kuntoarvioijan astinvaraiseen tarkasteluun. Arvioija tekee selvityksen kiinteistön kunnosta ja korjaustarpeista sekä niiden kustannuksista.

### **3.5 Keskeiset asiakirjat**

Keskeisimmät asiakirjat joita ennen ostoa kannattaa tarkastella, ovat isännöitsijäntodistus, tilinpäätösasiakirjat ja yhtiöjärjestys.

#### **3.5.1 Isännöitsijäntodistus**

Yhtiön kaikki perustiedot löytyvät isännöitsijäntodistuksesta. Todistuksen saa itse isännöitsijältä, mutta välittäjillä on kuitenkin velvollisuus hankkia todistus ja näyttää sitä asuntoa myytäessä.

Todistuksesta selviää tehdyt ja päätetyt korjaukset. Tärkein asia johon kuitenkin kannattaa kiinnittää huomiota, on tontin omistus. Onko tontti oma vai vuokrattu. Jos tontti on vuokrattu, on syytä selvittää vuokra-ajan pituus, vuokra ja vuokran vaikutus vastikkeeseen.

#### **3.5.2 Tilinpäätösasiakirjat**

Tilinpäätösasiakirjoja ovat tuloslaskelma, tase, toimintakertomus ja tilintarkastajien lausunto. Yhtiön velka ja lainatilanne selviää taseesta, joka onkin tärkein näistä asiakirjoista. Tuloslaskelmasta taas selviää yhtiön kulurakenne, miten kulut ovat jakaantuneet eri asioiden välillä.

### **3.5.3 Yhtiöjärjestys**

Yhtiöjärjestyksestä selviävät mm. yhtiön toiminimi, huoneistoselitelmä, mahdollinen lunastuslauseke, vastikkeen laskentaperuste ja huoneistokohtaisen velkaosuuden mahdollinen maksaminen kerralla pois.

Yhtiöjärjestykseen on syytä tutustua perusteellisesti. Etenkin rivi- ja erillistaloissa voi yhtiöjärjestyksessä olla määräys, että osakkeenomistajalle kuuluu kaikki huoneistoon liittyvät korjaukset. Normaalisti nämä kuuluisivat yhtiön maksettavaksi ja jaettavaksi kaikkien osakkaiden kesken.

Vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä voi olla lunastuslauseke, joka niin ikään selviää yhtiöjärjestyksestä. Lunastuslauseke tarkoittaa että taloyhtiön nykyisillä osakkailla on etuoikeus lunastaa asunto-osake välittäjän pyytämään hintaan. Eli vaikka tarjoaisitkin yli pyyntihinnan, voi nykyinen osakas samalla hinnalla ostaa asunnon nenäsi edestä. Tapana on että kauppakirjaan merkitään, ostajan tutustuneen isännöitsijäntodistukseen, yhtiön viimeisimpään tilinpäätökseen ja yhtiöjärjestykseen. Ostaja ei voi enää tämän jälkeen vedota siihen, ettei ole nähnyt näitä asiapapereita.

## **3.6 Muuta**

### **3.6.1 Autopaikoitus**

Asuntoa ostettaessa yksi ongelmista on yleensä autopaikat. Monessa taloyhtiössä ei ole autopaikkoja riittävästi tai ollenkaan. Varsinkin usein keskusta-alueilla ainoat mahdollisuudet pysäköidä auto, on tienviereen kaupungin asukaspysäköintitunnuksella, josta joutuu maksamaan.

Jos yhtiöllä taas on autopaikkoja ne voivat olla omina osakkeinaan tai yhtiön hallinnassa olevia paikkoja, joita joutuu jonottamaan. Jonot saattavatkin olla useamman vuoden mittaiset.

### **3.6.2 Yhteiskäytössä olevat tilat**

Jokaiselle huoneistolle on yleensä osoitettu kellari tai vinttikomero, mutta niistä ei aina ole mainintaa yhtiöjärjestyksessä. Yhteiskäyttötiloista tyypillisimmät ovat sauna ja pesutupa. Näiden maksut ja varausjärjestelmät vaihtelevat yhtiökohtaisesti.

## **3.7 Kaupan teko**

Kun kaikki asunnon ostoon vaikuttavat tekijät on käyty huolellisesti läpi ja lainalupaus saatu, edessä on tarjouksen tekeminen.

### **3.7.1 Tarjous**

Tarjous voidaan tehdä joko suullisesti tai kirjallisesti, mutta ei kuitenkaan sähköpostin välityksellä. Suulliseen tarjoukseen on annettava vastaus heti. Näyttövaikeuksien takia suullisen tarjouksen tekemistä ei suositella. Laki ei tunne myöskään kirjallista tarjousta sähköpostin välityksellä. Tarjoukselle ei ole määritetty lakisääteistä muotoa.

Tarjoukseen vastaamiselle voidaan asettaa määräaika, jonka sisällä vastaus on ilmoitettava. Jos määräaikaa ei ole asetettu eikä tarjoukseen saada vastausta on se rauennut. Myyjän on kuitenkin kysyttäessä ilmoitettava vastaus.

Tarjouksen voi peruuttaa ennen kuin myyjä on ehtinyt hyväksyä sen, mutta kun tarjous hyväksytään, syntyy siitä sitova sopimus joka velvoittaa lopullisen kaupan tekemiseen. Sopimuksesta voi vapautua vain jos siitä on etukäteen sovittu ja kirjattu tarjouksen ehtoihin. Tällöin sovitaan esimerkiksi käsirahan menettämisestä tai vakiokorvauksesta puretulle kaupalle.

### **3.7.2 Käsiraha**

Tarjouksen vakuutena toimii käsiraha, joka on osa lopullista kauppahintaa. Käsiraha maksetaan joko tarjouksen yhteydessä tai tarjouksen hyväksymisen jälkeen ja toimii näin vakuutena lopullisen kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka.

Käsirahalla ostaja varaa asunnon itselleen, mutta se ei vaikuta kuitenkaan tarjouksen sitovuuteen. Jos käsiraha maksetaan ennen tarjouksen hyväksymistä, on ostajalla oikeus saada rahat takaisin, jos myyjä ei hyväksykään tarjousta.

## 4 Pohdinta

Opinnäytetyön aiheen valitsemisessa kesti kauan, koska en osannut päättää mistä aiheesta sen teen. Yksi vaihtoehto oli tehdä työ taloushallintoon liittyen, koska se oli pääaineeni. Pitkän pohdinnan jälkeen päädyin kuitenkin tekemään työn ensiasunnon ostamisesta. Valitsin aiheen, koska itse ostin ensimmäisen oman asuntoni vuosi sitten ja koin että ensiasunnon ostamiseen olisi tarvittu kunnon opas.

Tein työn ilman toimeksiantajaa, koska ajattelin saavani vapauden kirjoittaa niistä asioista, jotka itse näen tärkeiksi. Jälkeenpäin ajatellen toimeksiantaja olisi tuonut työlle erilaista perspektiiviä.

Produktin osuus eli opas on kirjoitettu mahdollisimman selkeästi, sillä teoriaosuus on paikoin vaikeasti ymmärrettävissä. Taulukot ja erilaiset kuviot selkeyttävät esitettyä asiaa. Asunnon ostaminen on osa-alueittain jaoteltu, niin teoria osuudessa kuin itse oppaassa. Prosessi alkaa lainan hakemisesta, johon liittyvät lainan korot sekä vakuudet. Lainan hakemisen jälkeen siirrytään asunnon arvon määrittämiseen, josta päästään itse ostoprosessiin tarjouksineen.

Työ sisältää paljon lakiin perustuvaa tietoa asunnon ostamisesta. Verotus muuttuu melkein vuosittain. Verotiedot pitävätkin tällä hetkellä paikkansa, mutta ovat jo ensi vuonna virheellisiä. Viimeisimmät euriborkorot on myös hyvä tarkistaa Internetistä, sillä ne muuttuvat päivittäin. Työn taulukot antavatkin vain suuntaa korkojen ja maksujen suuruuksista.

Työssä tuodaan esiin myös muita huomionarvoisia tietoja, jotka eivät perustu lakiin. Yksi tällainen tieto on asunnon arvon määrittäminen. Jokainen ostaja kuitenkin päättää itse minkälaisen asunnon juuri hän haluaa ja tuoko asunto millään tavalla lisäarvoa hänelle.

Aiheen rajaaminen tuotti aluksi hankaluuksia, koska asunnon ostamiseen löytyy eri näkökulmia. Lopuksi päätin tehdä oppaan yksityishenkilön näkökulmasta. Tarkoituksena on käydä läpi ensimmäisen oman asunto-osakkeen ostamista. Kiinteistön ostamisen

rajasin kokonaan pois. Aiheen rajaus onnistui loppujen lopuksi hyvin, eikä aiheesta eksyitä sivuraiteille. Tuloksena on napakka paketti ensimmäisen oman kodin ostajalle.

Rajaus asunto-osakkeen ympärille sulkee kuitenkin pois kaikki ensimmäisenä omana kotinaan kiinteistöä ostavat. Oppaasta ei löydy heille kaikkia tarvittavia tietoja, sillä kiinteistön ostamiselle on laissa omat säädöksensä.

#### **4.1 Oma arviointi**

Opinnäytetyö oli suurin ja aikaa vievin tekemäni raportti. Suurempia raportteja olen ennen tehnyt vain ryhmätyönä, jolloin jokaisella ryhmän jäsenellä on ollut oma vastuualueensa. Vaikeinta työn kirjoittamisessa olikin kokonaisuuden hahmottaminen. Tietojen asettelu järkevään järjestykseen ehjän kokonaisuuden aikaansaamiseksi, tuotti aina välillä tuskaa.

Kirjoitin työtä töiden ohessa monta kuukautta, välillä pitäen kuukausien taukoja välissä. Taukojen pito onkin ollut mielestäni järkevä ratkaisu, sillä niiden jälkeen olen nähnyt työn aina uusin silmin. Näin olen saanut työstä eheämmän näköisen, kuin jos olisin sen suoralta istumalta kirjoittanut.

Kielioppi on yksi suurista kompastuskivistäni. Nykyiset pilkkusäännöt kun eroavat siitä mitä ala-asteella on joskus opetettu. Myös yhdyssanat ovat aina tuottaneet minulle vaikeuksia. Onneksi on Google, josta olen etsinyt oikeita kirjoitusasuja. Virheitä kuitenkin löytyy aivan varmasti vieläkin.

Koen oppineeni paljon aiheesta työn kirjoittamisen ohella. Aluksi meni vähän aikaa ennen kuin pääsin kirjoittamisessa vauhtiin. Tekstin tuottaminen on hankalaa, kun ei ole vähään aikaan kirjoittanut raportteja tai muitakaan tekstejä.



## Lähteet

Huoneistokeskus 2011. Asunnon ostajan opas. Luettavissa:

[http://ostamassa.huoneistokeskus.fi/asunnon\\_ostajan\\_opas.php](http://ostamassa.huoneistokeskus.fi/asunnon_ostajan_opas.php). Luettu: 8.4.2013.

Verohallinto 2013. Asuntolainan korkovähennys. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys)

[FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Asuntolainan\\_korkovahennys](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys). Luettu 11.11.2013

Verohallinto 2013. Asunto-osakkeen osto. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntoosakkeen_osto(9170))

[FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Asuntoosakkeen\\_osto\(9170\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntoosakkeen_osto(9170)). Luettu 11.11.2013

Verohallinto 2013. Asunto ja Kiinteistöyhtiöiden osakkeiden varainsiirtoverotus. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Asunto_ja_kiinteistoyhtioiden_osakkeiden(26092))

[FI/Syventavat\\_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Asunto\\_ja\\_kiinteistoyhtioiden\\_osakkeiden\(26092\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Asunto_ja_kiinteistoyhtioiden_osakkeiden(26092)). Luettu 11.11.2013

Verohallinto 2013. Asunnon osto. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto)

[FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto). Luettu 11.11.2013

Wikipedia 2011. Marginaalikorko. Luettavissa:

<http://fi.wikipedia.org/wiki/Marginaalikorko>. Luettu 8.4.2013

Uusilaina 2013. Pankin marginaali. Luettavissa: [http://www.uusilaina.fi/pankkien-](http://www.uusilaina.fi/pankkien-marginaalit/)  
[marginaalit/](http://www.uusilaina.fi/pankkien-marginaalit/). Luettu 8.4.2013

Nordea 2013. Korot. Luettavissa:

[https://www.nordea.fi/Tietoa+Nordeasta/Korot/709094.html#d2ddf134-b326-4cd3-](https://www.nordea.fi/Tietoa+Nordeasta/Korot/709094.html#d2ddf134-b326-4cd3-9fdf-128a14c765d0)  
[9fdf-128a14c765d0](https://www.nordea.fi/Tietoa+Nordeasta/Korot/709094.html#d2ddf134-b326-4cd3-9fdf-128a14c765d0). Luettu 8.4.2013

Suomen Pankki 2013. Euriborkoron kehitys vuodesta 2008. Luettavissa:

[http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/tilastot\\_markkina-](http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/tilastot_markkina-_ja_hallinnolliset_korot_euriborkorot_kk_chrt_fi.aspx)  
[\\_ja\\_hallinnolliset\\_korot\\_euriborkorot\\_kk\\_chrt\\_fi.aspx](http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/korot/Pages/tilastot_markkina-_ja_hallinnolliset_korot_euriborkorot_kk_chrt_fi.aspx). Luettu 8.4.2013

Talouselämä 2013. Grafiikka paljastaa: näin pankit nykäisivät asuntolainojen marginaalit ylös. Luettavissa:

<http://www.talouselama.fi/uutiset/grafiikka+paljastaa+nain+pankit+nykaisivat+asuntolainojen+marginaalit+ylos/a2171210>. Luettu 8.4.2013

Asuntolaina 2011. Miten valita oikea korko asuntolainalle. Luettavissa:

<http://www.asuntolaina.co/oppaat/korko-oppaat/miten-valita-oikea-korko-asuntolainalle/>. Luettu 8.4.2013

Finanssivalvonta 2012. Asuntosäästöpalkkiotili (ASP-tili). Finanssivalvonta. Luettavissa: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/ASP-tili/Pages/Default.aspx>. Luettu 9.4.2013

Wikipedia 2013. ASP-laina. Luettavissa: <http://fi.wikipedia.org/wiki/ASP-laina>. Luettu 9.4.2013

Omaraha 2010. Ensiasunnon ostajan opas. Luettavissa:

<http://www.omaraha.org/ensiasunnon-ostajan-opas/>. Luettu: 9.4.2013

Asuntolaina 2012. Ensiasunnon ostaja. Luettavissa:

<http://www.asuntolaina.org/ensiasunnon-ostaja/>. Luettu 9.4.2013

Asuntolaina 2012. Hae asuntolainaa. Luettavissa: <http://www.asuntolaina.org/hae-asuntolainaa/>. Luettu 9.4.2013

Omakotitaloyhtiö 2011. Muistilista asunnon ostajalle. Luettavissa:

[http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/7441/muistilista\\_\\_asunnon.htm](http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/7441/muistilista__asunnon.htm). Luettu 9.4.2013

Noponen, S. 2013. Taloussanomat. Katso mikä pankki tarjoaa nyt halvinta asuntolainaa. Luettavissa: <http://www.taloussanomat.fi/raha/2013/06/11/katso-mika-pankki-tarjoaa-nyt-halvinta-asuntolainaa/20138213/139>. Luettu: 22.10.2013

Kokko, O. 2013. Taloussanomat. 1,59 prosenttia - tähän hintaan moni saa lainaa. Luettavissa: <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/09/10/159-prosenttia-tahan-hintaan-moni-saa-lainaa/201312510/310>. Luettu: 22.10.2013

Nordea 2013. ASP-laina. Luettavissa:

<http://www.nordea.fi/henkil%C3%B6asiakkaat/lainat/asumisen+rahoitus/asp-laina/868872.html>. Luettu 12.11.2013

Kasso, M. 2010. Asunto- ja Kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum. Helsinki.

## **Liitteet**

Liite 1. Varainsiirtoveron ilmoituslomake

## ILMOITUS VARAINSIIRTOVEROSTA

A

Kaupanteko- tai vaihtopäivä (pv.kk.vvvv)		Omistusoikeuden siirtymispäivä (pv.kk.vvvv)	
--	--	---	--

## Hankitut arvopaperit

Yhteisön nimi			Y-tunnus	
Yhteisön kotipaikka	Osakkeiden numerot		Osakemäärä kpl	Huoneistotunnus
				Pinta-ala
Kauppahinta tai muu vastike	euro	snt	Yhtiölainaosuus	euro snt

Luovuttajan / myyjän nimi		Henkilö- tai Y-tunnus	Omistusosuus murtolukuna
Luovutuksensaajan / ostajan nimi		Henkilö- tai Y-tunnus	Omistusosuus murtolukuna
Lisätietoja			

V

Sukulaisuusluovutus	Luovutuksensaaja on luovuttajayhteisön (osakeyhtiö, kommandiitti- ja avoin yhtiö) osakas / yhtiömies tai näiden puoliso tai lapsi		Välittäjäkauppa	Arvopaperien vaihto	
<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei		<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	<input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei	

Laskelma varainsiirtoverosta					Ensiasunnon ostajan selvitys verovapauden edellytyksistä	
Varainsiirtovero	Kauppahinta tai muu vastike euro	snt	Vero euro	snt	<div><input type="checkbox"/></div> En ole aikaisemmin omistanut Suomessa tai ulkomailla vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista.	
<div><input type="checkbox"/> 1,6 %</div>						
<div><input type="checkbox"/> 2,0 %</div>	Yhtiölainaosuus euro	snt	Vero euro	snt	<div><input type="checkbox"/></div> Käytän huoneistoa tai sen osaa vakituksena asuntonani alkaen (pvm)	
					Huoneistosta vakituksena asuntonani käytettävä osuus	
Veronlisäys ajalta					m <sup>2</sup> tai %	
Yhteensä					Päiväys, ensiasunnon ostajan/ostajien allekirjoitus ja nimen selvennys	
Päiväys	Ilmoittajan allekirjoitus ja nimen selvennys					
Osoite ja puhelinnumero						

## TODISTUS MAKSETUSTA VARAINSIIRTOVEROSTA (Ostaja ei täytä.)

Kiinteistönvälittäjän nimi	Kotipaikka	Henkilötunnus tai Y-tunnus
Laskelman mukainen varainsiirtovero on suoritettu tilisiirtolomakkeella, jonka maksupäivä on / maksupäivät ovat (pvm)		
Olen vastaanottanut ensiasunnon ostajan selvityksen verovapauden edellytyksistä.		
Päiväys	Allekirjoitus, nimen selvennys ja puhelinnumero	

A

## Veroviranomainen täyttää

Loma-, golf- tai puhelinosaakkeen luovutus	Verohallinnon leima
Tämä ilmoitus on esitetty verotoimistossa	
Päivämäärä	
Laskelman mukainen varainsiirtovero on suoritettu tilisiirtolomakkeella, jonka maksupäivä	

V

# OHJEET

Lomake täytetään merkitsemällä siinä vaaditut tiedot täydellisinä. Jokaisen luovuttajan ja luovutuksensaajan henkilötunnus on merkittävä lomakkeeseen.

Varainsiirtovero maksetaan Verohallinnon vahvistamalla tilisiirto-lomakkeella (VEROH 6022) rahalaitokseen.

Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on alle 10 euroa.

## OSAKKEET JA MUUT ARVOPAPERIT

### VARAINSIIRTOVERON MÄÄRÄ

#### Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutus

Asunto- ja kiinteistöyhtiön osakkeiden omistusoikeuden luovutuksesta suoritettavan varainsiirtoveron määrä on 2 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

Vastikkeeseen luetaan kauppahinnan lisäksi luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista.

Jos luovutus on tapahtunut ennen 1.3.2013 (kaupantekopäivä) ja luovutuksen kohteena on asunto- tai kiinteistöyhtiön osakkeet, luovutuksesta suoritettavan varainsiirtoveron määrä on 1,6 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

#### Muiden kuin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutus

Muiden kuin asunto- tai kiinteistöyhtiöiden osakkeiden omistusoikeuden luovutuksesta suoritettavan varainsiirtoveron määrä on 1,6 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

### VERON MAKSAMINEN JA ILMOITUKSEN ANTAMINEN

Osakkeen tai muun arvopaperin ostajan tai muun luovutuksen-saajan on maksettava varainsiirtovero sekä esitettävä maksun todentava tilisiirtolomake, ilmoitus varainsiirtoverosta ja kauppakirja Verohallinnolle **2 kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä**. Ilmoitus voidaan lähettää myös postitse.

#### Kiinteistönvälittäjän välityksin tapahtunut luovutus

Jos luovutus tapahtuu kiinteistönvälittäjän välityksin, **luovutuksen-saajan on suoritettava vero luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä Verohallinnon vahvistamalla tilisiirtolomakkeella (VEROH 6022) rahalaitokseen**. Kiinteistönvälittäjän tulee täyttää ilmoitus varainsiirtoverosta ja lähettää ilmoitus Verohallinnolle kaup-pakirjan tekemistä seuraavan kuukauden 15 päivään mennessä. Myös ensiasunnon ostajaa koskeva varainsiirtoveroilmoitus on toimitettava Verohallinnolle.

Kiinteistönvälittäjä antaa lomakkeen yhden kappaleen luovutuksen-saajalle todistuksena maksetusta varainsiirtoverosta.

Jos välittäjällä ei ole Y-tunnusta, merkitään lomakkeeseen välittäjän henkilötunnus.

#### Uudiskohteen luovutus

Jos kysymys on uudiskohteen luovutuksesta, luovutuksensaajan on maksettava varainsiirtovero sekä esitettävä maksun todentava tilisiirtolomake, ilmoitus varainsiirtoverosta ja kauppakirja Verohallinnolle **2 kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä**. Menettely on sama, vaikka uudiskohteen luovutus on tapahtunut kiinteistönvälittäjän välityksin. Jos omistusoikeuden siirtymispäivä ei ilmene kauppakirjasta, on esitettävä selvitys omistusoikeuden siirtymisestä (esim. tosite viimeisen kauppahint-erän maksusta tai myyjän ilmoitus ostajalle viimeisen erän maksupäivästä / muuttopäivästä).

#### Luovutus ulkomaalaiselle

Kun luovutuksen kohteena on asunto- tai kiinteistöyhteisön osake tai osuus, ulkomaalaisen luovutuksensaajan on suoritettava vero. Menettely on edellä selostetun mukainen.

Jos luovutus tapahtuu ulkomaalaiselle ja luovutuksen kohteena on muu arvopaperi kuin asunto- tai kiinteistöyhteisön osake tai osuus, suomalainen luovuttaja on velvollinen perimään veron ulkomaalai-selta luovutuksensaajalta. Luovuttajan on maksettava vero ja esitettävä maksun todentava tilisiirtolomake, kauppakirja ja ilmoitus varainsiirtoverosta Verohallinnolle 2 kuukauden kuluessa luovutuk-sesta.

## RAKENNUKSEN ERILLISLUOVUTUS

Kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevan rakennuksen tai rakennel-man luovutuksesta on luovutuksensaajan suoritettava veroa 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta.

Luovutuksensaajan on maksettava varainsiirtovero sekä esitettävä maksun todentava tilisiirtolomake, ilmoitus varainsiirtoverosta ja kauppakirja kiinteistön sijaintikunnan verotoimistolle 6 kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä.

Luovutuksen kohde yksilöidään ilmoittamalla kohdassa 'Lisätietoja' sen kiinteistön kiinteistötunnus, jolla rakennus sijaitsee.

## VERONLISÄYS

Jos varainsiirtoveroa ei ole suoritettu määräajassa, suorittamatta jääneelle verolle on maksettava veronlisäystä. Veronlisäyksen vähimmäismäärä on 3 euroa.

#### Veronlisäyksen laskukaava

$$\frac{\text{korkoprosentti}}{100} \times \frac{\text{korkopäivät}}{360} \times \text{vero}$$

Tarkempia tietoja veronlisäyksen laskemisesta saa verotoimistosta.

## ENSIASUNNON VARAINSIIRTOVEROVAPAAUS

Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien luovutuksesta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa, jos luovutuksen-saaja:

- 1) käyttää tai ryhtyy käyttämään vakituksena asuntonaan huoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista hän on hankkinut vähintään puolet;
- 2) ei ole vuoden 1989 jälkeen omistanut Suomessa tai ulkomailla vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista;
- 3) on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta.

Jos luovutuksensaajia on useita, verosta on vapaa vain edellä mainitut edellytykset täyttävän luovutuksensaajan omistusoikeutta vastaava osuus luovutushinnasta.

Varainsiirtoverovapaus myönnetään vain siltä osin kuin asuntoa käytetään omana vakituksena asuntona.