

**Veera Tokola ja Elia Tokola**

# **RAHOITUSMUOTOJEN VAIKUTUS ASUNTOSIJOITTAMISESSA**

**Opinnäytetyö**  
**CENTRIA-AMMATTIKORKEAKOULU**  
**Liiketalouden koulutus**  
**Toukokuu 2022**



<b>Centria-ammattikorkeakoulu</b>	<b>Aika</b> Toukokuu 2022	<b>Tekijä/tekijät</b> Veera Tokola ja Elia Tokola
<b>Koulutus</b> Liiketalouden koulutusohjelma		<input checked="" type="checkbox"/> AMK <input type="checkbox"/> YAMK
<b>Työn nimi</b> RAHOITUSMUOTOJEN VAIKUTUS ASUNTOSIJOITTAMISESSA		
<b>Työn ohjaaja</b> Annika Sandström		<b>Sivumäärä</b> 68 + 1
<b>Työelämäohjaaja</b>		
<p>Tämä opinnäytetyö toteutettiin omien oppimistavoitteiden ja mielenkiintoisen aiheen innoittamana. Opinnäytetyön aiheena on rahoitusmuotojen vaikutus asuntosijoittamisessa ja työn tavoitteena oli selvittää, mihin rahoitusmuodon valinta vaikuttaa asuntosijoittamisessa ja millaisia vaikutuksia rahoitusmuodon valinnalla on asuntosijoittamisessa yksityisen asuntosijoittajan näkökulmasta. Työssä haluttiin tutkia mahdollisimman monipuolisesti yhtiölainan ja henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan välisiä eroja ja saada tietoa yleisesti näistä kahdesta rahoitusmuodosta.</p> <p>Opinnäytetyön rakenne koostuu teoria- ja tutkimusosioista. Teoriaosio käsittelee asuntosijoittamista, asuntosijoittamisen verotusta, tunnuslukuja, yhtiö- ja henkilökohtaista sijoitusasuntolainaa sekä näiden lainojen välisiä hyviä ja huonoja puolia.</p> <p>Opinnäytetyön tutkimusosio toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Tähän opinnäytetyöhön valittiin laadullinen tutkimus, sillä tällä tutkimusmenetelmällä saadaan tarkkoja ja luotettavia tutkimustuloksia. Tutkimuksen haastattelumenetelmäksi valittiin teemahaastattelu, jossa asiantuntijat vastasivat kysymyksiimme heidän omien kokemuksiansa mukaan. Kvalitatiivista tutkimusta varten laadittiin erilliset laskelmat tukemaan laadullisen tutkimuksen tuloksia.</p> <p>Opinnäytetyön tutkimuksen tulokset täydentävät teoriaosuutta ja laskelmat tukevat haastateltavien vastauksia. Tutkimuksessa selvisi, että rahoitusmuodon valinnalla on vaikutusta asuntosijoittamisessa muun muassa sijoitusasunnon verotukseen, kassavirtaan, lyhennysvapaisiin ja korkosuojaan. Rahoitusmuodolla voi olla myös vaikutusta sijoitusasunnon myyntiin.</p>		
<b>Asiasanat</b> asuntosijoittaminen, henkilökohtainen sijoitusasuntolaina, rahoitusmuoto, verotus, yhtiölaina		

**ABSTRACT**

<b>Centria University of Applied Sciences</b>	<b>Date</b> May 2022	<b>Author</b> Veera Tokola and Elia Tokola
<b>Degree programme</b> Bachelor of Business Administration		
<b>Name of thesis</b> FORMS OF FINANCING AFFECT IN INVESTMENT IN APARTMENTS		
<b>Centria supervisor</b> Annika Sandström	<b>Pages</b> 68+1	
<b>Instructor representing commissioning institution or company</b>		
<p>This thesis was carried out with our own learning objective and interesting subject inspired. This thesis subject is how forms of financing affect in investment in apartments and to find out what the choice of the forms of financing affects in investment in apartments and what effects the choice of the forms of financing has in investment in apartments from the perspective of a private housing investor. The goal was found as diverse as possible what kind of differences a personal bank loan and condominium loan has and be generally informed about these forms of financing.</p> <p>This thesis structure consists of the theory- and research parts. Theory part deals with investment in apartments, the taxation of investment in apartments, condominium loans, personal bank loans and these loans pros and cons.</p> <p>The thesis research part was carried out with a qualitative method. For this research had selected the qualitative method because this method gives exact and reliable information. For this research had selected a themed interview where experts answered our questions according to their own experiences. For the qualitative research was calculated separate calculations to support the qualitative research.</p> <p>The Research results of the thesis complete a theory part and the calculations support interviewers' answers. In the research appear that choice of the forms of financing has an effect with the taxation of investment in housing, cash flow, loan repayment holiday and a rate-cap. A choice of the forms of financing may also have impact on sales.</p>		
<p><b>Key words</b> condominium loan, form of financing, investment in apartments, personal bank loan, taxation</p>		

TIIVISTELMÄ  
ABSTRACT  
SISÄLLYS

1 JOHDANTO.....	1
2 MITÄ ON ASUNTOSIJOITTAMINEN?.....	3
2.1 Asuntosijoittamisen strategiat.....	4
2.1.1 Vuokratuottoon tähtäävät asuntosijoittamisen strategiat.....	5
2.1.2 Arvonnousuun tähtäävät asuntosijoittamisen strategiat.....	6
2.2 Asuntosijoittamisen riskit.....	8
2.3 Asuntosijoittamisen tärkeimmät tunnusluvut.....	11
2.3.1 Vuokratuotto-% .....	11
2.3.2 Kassavirta ja kassavitaluotto-%.....	12
2.3.3 Sijoitetun pääoman tuotto ROI ja oman pääoman tuotto ROE .....	13
3 VEROTUS ASUNTOSIJOITTAMISESSA .....	16
3.1 Kiinteistövero ja varainsiirtovero.....	16
3.2 Vuokratuoton verotus .....	17
3.3 Myyntivoiton verotus .....	17
3.4 Verovähennykset .....	18
3.4.1 Sijoitusasuntolainan korot.....	18
3.4.2 Vuokraustoiminnan tappio .....	19
3.4.3 Hoitovastikkeet.....	19
3.4.4 Taloyhtiölle maksettavat rahoitusvastikkeet.....	20
3.4.5 Remonttikulut kuukausilta, jolloin asunto on ollut vuokrattuna.....	20
3.4.6 Vesimaksut.....	21
3.4.7 Vuokra-asuntoon hankittu irtain omaisuus.....	21
3.4.8 Erilaiset juoksevat ja sijoitusasuntojen hallinnointiin liittyvät kulut .....	21
3.4.9 Kalustetun asunnon vuokrauksesta tehtävät vähennykset .....	21
4 ASUNTOSIJOITTAMISEN RAHOITUS.....	23
4.1 Vieras pääoma .....	24
4.1.1 Yhtiölaina.....	24
4.1.2 Henkilökohtainen sijoitusasuntolaina .....	26
4.1.3 Yhtiölainan ja henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan vertailua .....	28
4.2 Oma pääoma.....	32
4.3 Mikä on velkavipu? .....	33
5 TUTKIMUSMENETELMÄ .....	36
5.1 Tutkimusmenetelmänä kvalitatiivinen tutkimus .....	36
5.2 Haastattelumenetelmänä teemahaastattelu .....	37
5.3 Haastateltavat.....	39
5.4 Aineiston analyysi.....	40
6 LASKELMAT .....	42
7 TUTKIMUSTULOSTEN RAPORTOINTI .....	51
7.1 Teema 1: Verotus .....	51
7.2 Teema 2: Velkavipu .....	52

7.3 Teema 3: Yhtiölaina ja henkilökohtainen sijoitusasuntolaina (pankkilaina).....	53
<b>8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA .....</b>	<b>57</b>
8.1 Johtopäätökset.....	57
8.2 Tutkimuksen luotettavuus.....	61
8.3 Oman tekemisen pohdinta.....	63
8.4 Jatkotutkimusideat .....	63
<b>LÄHTEET .....</b>	<b>64</b>
<b>LIITTEET</b>	
<b>KUVIOT</b>	
KUVIO 1. Vuokratuoton laskemiseen yleisimmin käytetty kaava.....	12
KUVIO 2. Todellisempi vuokratuoton laskukaava.....	12
KUVIO 3. Kassavirtatuotto-prosentin laskukaava .....	13
KUVIO 4. Laskentakaavavaihtoehto 1 sijoitetun pääoman tuotolle.....	14
KUVIO 5. Laskentakaavavaihtoehto 2 sijoitetun pääoman tuotolle.....	15
KUVIO 6. Oman pääoman tuoton ROE laskentakaava .....	15
KUVIO 7. Oman pääoman tuottoa voi lisätä velkavivun avulla .....	33
KUVIO 8. Teemahaastattelun teemat .....	38
<b>KUVAT</b>	
KUVA 1. Rahastoinnin ja tuloutuksen vaikutus rahoitusvastikkeeseen verotuksessa .....	25
KUVA 2. Henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan lyhennystavat ja niiden eroavaisuudet.....	27
KUVA 3. Esimerkkiasunnon 10 vuoden kuukausittainen kassavirta jokaisella lainatavalla .....	43
KUVA 4. Kokonaiskassavirta verojen ja kulujen jälkeen .....	44
KUVA 5. Vuokratuloista maksetut verot.....	45
KUVA 6. Jäljellä oleva lainamäärä 1 vuoden, 5 vuoden ja 10 vuoden jälkeen.....	46
<b>TAULUKOT</b>	
TAULUKKO 1. Yhtiölainalla hankitun kohteen myynti.....	46
TAULUKKO 2. Annuiteettipankkilainalla hankitun kohteen myynti.....	47
TAULUKKO 3. Tasalyhenteisellä pankkilainalla hankitun kohteen myynti. ....	49
TAULUKKO 4. Maksettava luovutusvoittoverojen määrä kunkin lainan kohdalla .....	50

## 1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön aiheena on rahoitusmuotojen vaikutus asuntosijoittamisessa. Tutkimme opinnäytetyössä sitä, mikä vaikutus rahoitusmuodon valinnalla, tässä tapauksessa yhtiö- ja henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan (pankkilainan) vaikutus, on asuntosijoittamisessa. Tutkimme, mihin kaikkeen rahoitusmuodon valinta vaikuttaa ja millainen vaikutus sillä näihin asioihin on. Tutkimme hieman myös sitä, minkä suuruinen velkavipu olisi hyvä yhtiö- ja pankkilainassa, mutta se ei ole pääaiheemme, joten kovin laajasti emme velkavipuun paneudu. Lisäksi opinnäytetyöstä löytyvät laskelmat, jotka havainnollistavat vaikutuseroja yhtiölainan ja henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan välillä. Laskelmat teimme yksiöstä, joka on oikea myyntikohde Kokkolassa. Kohteena opinnäytetyössämme ovat uudet asunto-osakeyhtiöt, ja teimme opinnäytetyön yksityisten asuntosijoittajien näkökulmasta. Yritykset jätimme työstämme pois.

Työmme tavoitteena on selvittää, millainen vaikutus yhtiölainalla ja henkilökohtaisella sijoitusasuntolainalla on asuntosijoittamisessa ja onko näiden kahden lainan välillä suuriakin vaikutuseroja, muun muassa verotuksen ja kannattavuuden näkökulmasta. Me emme siis etsi sitä, kumpi on paras rahoitusmuoto, vaan haluamme tietää mitkä ovat näiden rahoitusmuotojen eroavaisuudet toisiinsa nähden ja minkälainen vaikutus näillä molemmilla lainoilla on asuntosijoittamisessa muun muassa verotukseen ja vuokra-asunnon kassavirtaan. Tutkimuskysymyksiä meillä on kaksi. Molemmat kysymykset ovat pääkysymyksiä.

Ensimmäinen kysymyksemme on

- Mihin kaikkeen rahoitusmuodon valinta vaikuttaa asuntosijoittamisessa?

ja toinen kysymyksemme on

- Millainen vaikutus rahoitusmuodon valinnalla on asuntosijoittamisessa?

Halusimme pitää aiheen tiiviinä, joten keskitymme pääasiassa asuntosijoittamisen rahoituspuoleen. Jotta aiheeseen pääsee kunnolla perehtymään, oli meidän kuitenkin hieman pohjustettava sitä, joten kerromme työssämme myös mitä asuntosijoittaminen tarkoittaa sekä asuntosijoittamisen verotuksesta, joka myös oleellisesti liittyy asuntosijoittamisen rahoitukseen.

Tutkimuksemme koostuu kahdesta osiosta, jotka ovat teoria- ja empiirinen osio. Teoriaosiota ennen tulee johdanto, joka on ensimmäinen pääluke. Teoriaosuus alkaa toisella pääluvulla, jossa käsittelemme sitä, mitä asuntosijoittaminen itsessään on. Tämä pääluke sisältää alaluvut Asuntosijoittamisen strategiat, Asuntosijoittamisen riskit ja Asuntosijoittajan tärkeimmät tunnusluvut. Kolmas pääluke käsittelee asuntosijoittamisen verotusta. Tämä pääluke sisältää alaluvut Kiinteistövero ja varainsiirtovero, Vuokratuoton verotus, Myyntivoiton verotus ja Verovähennykset.

Neljäs pääluke kertoo opinnäytetyön pääaiheesta eli asuntosijoittamisen rahoituksesta. Tähän aihealueeseen kytkeytyy opinnäytetyön keskeisin tutkimusongelma. Tämä pääluke pitää sisällään alaluvut Vieras pääoma, Oma pääoma ja Mikä on velkavipu. Teoriaosuuden jälkeen tulee empiirinen osuus, joka sisältää pääluvut Tutkimusmenetelmä, Laskelmat ja Tutkimustulosten raportointi. Tutkimusmenetelmä on viides pääluke, jossa kuvaamme sitä, minkä tutkimusmuodon valitsimme, haastattelun teemat, sen ketä haastattelimme ja miten analysoimme vastauksia. Laskelmat muodostavat kuudennen pääluvun, ja ne teimme tukemaan luvussa seitsemän esitettyjen asuntosijoittajien antamia vastauksia. Tutkimustulosten raportointi on seitsemäs pääluke, ja tässä luvussa on siis raportoituna asiantuntijoiden antamat vastaukset teemoittain. Teemat ovat samat, jotka olivat haastattelummekin runkona. Tämä pääluke pitää sisällään alaluvut Teema 1: Verotus, Teema 2: Velkavipu ja Teema 3: Yhtiölaina ja henkilökohtainen sijoitusasuntolaina (pankkilaina). Empiirisen osion jälkeen tulee kahdeksas pääluke, joka on Johtopäätökset ja pohdinta. Tämä pääluke pitää sisällään alaluvut Johtopäätökset, Tutkimuksen luotettavuus, Oman tekemisen pohdinta ja Jatkotutkimusideat. Varsinaisten päälukujen jälkeen tulee vielä käytettyjen lähteiden luettelo ja liitteet.

Varsinaista toimeksiantajaa ei työllämme ole, vaan aiheen valinta tapahtui oman kiinnostuksen pohjalta. Asuntosijoittaminen aiheena kiinnostaa meitä molempia paljon, joten päätimme siksi valita opinnäytetyön aiheeksemme sen. Aihe on meille molemmille entuudestaan melko tuntematon, joten kaikki tieto tästä aiheesta on meille tarpeellista ja hyödyttää meitä tulevaisuutta ajatellen.

Lähteinä olemme käyttäneet muun muassa asuntosijoittajien kirjoittamia kirjoja aiheesta, asuntosijoittajien blogikirjoituksia, asuntosijoittamista harjoittavien yritysten nettisivuja ja heidän kirjoituksiaan, Verohallinnon sivuja sekä asuntosijoittajien tekemiä videoita aiheesta. Lähteet ovat kaikki luotettavia ja ammattilaisten tuottamia.

## 2 MITÄ ON ASUNTOSIJOITTAMINEN?

Perusideana asuntosijoittamisessa on sijoittajan varallisuuden kasvattaminen. Sijoittajan tuotto muodostuu kuukausittain saatavasta vuokratulosta ja asunnon mahdollisesta arvonnoususta. Sijoittajan ottaessa lainarahoituksen ostamalleen asunnolle hän hyötyy koko asunnon tuotosta sekä mahdollisesta asunnon arvonnoususta, kun hän joutuu sijoittaa mahdollisimman vähän omaa pääomaa ostamaansa asuntoon. Lainarahoitus eli velkavipu parantaa oikein käytettynä sijoittajan oman pääoman tuottoa sekä nopeuttaa vaurastumista. Lainarahoituksen huono puoli on kuitenkin se, että asuntosijoittamisen korkoriski kasvaa, sillä asuntosijoituksen kannattavuus heikkenee korkotason noustessa. (Ylihärsilä 2018, 9.)

Sijoittaja voi olla pitkän tai lyhyen sijoitushorisontin sijoittaja. Lyhyttä sijoitushorisonttia käyttävä sijoittaja tavoittelee yleensä asunnon arvonnousua. Hän pyrkii saamaan tuottonsa myymällä asuntonsa eli myynti- ja ostohinnan erotuksesta. Lyhyen horisontin sijoittajan tavoite on saada ostettua asunto mahdollisimman halvalla ja myytyä asunto esimerkiksi remontoinnin – jonka ansiosta asunnon arvo on mahdollisesti noussut ostohetkeen verrattuna – jälkeen mahdollisimman kalliilla. Pitkän sijoitushorisontin sijoittaja puolestaan keskittyy vuokratuottoon arvonnousun sijaan. Sijoittaja luottaa, että asunto tuottaa useiden vuosien ajan vakaata ja helposti ennustettavaa vuokratuloa. Jos arvonnousua tapahtuu tässä samalla, on se ikään kuin bonusta, koska sijoittaja ei varsinaisesti tavoittele sitä pitkän sijoitushorisontin strategiassa. (Ylihärsilä 2018, 19–22.)

Kun päättää lähteä sijoittamaan asuntoihin, on ensimmäiseksi tehtävä päätös siitä, millä tavalla asuntoihin sijoitetaan pääomia. On olemassa oikeastaan kaksi tapaa, jolla sen voi tehdä: asuntosijoitusrahastot tai sijoitusasuntojen ostaminen itse eli suora asuntosijoittaminen. Molemmista näissä tavoista on sekä hyviä että huonoja puolia. Asuntorahastoihin sijoittamisen hyvänä puolena on sen helppous, sillä joku muu hoitaa rahaston hallinnoinnin sijoittajan puolesta. Myöskään alkupääomaa sijoittamisen aloittamiseen ei tarvitse olla niin paljon kuin suorassa asuntosijoittamisessa. Helppous on myös asuntosijoitusrahastojen huono puoli, koska hallinnointikuluihin menee melko iso osa tuotosta. Suoran asuntosijoittamisen hyvänä puolena puolestaan on se, että hallinnointikuluihin ei mene rahaa ja tällöin saadaan suurempi tuotto kuin asuntorahastoihin sijoittaessa. Suoran asuntosijoittamisen huonona puolena on muun muassa se, että sijoitusasuntojen ostaminen eli suora asuntosijoittaminen vaatii enemmän omaa aikaa ja vaivaa kuin asuntorahastoihin sijoittaminen. Opeteltavia asioita löytyy myöskin



suorasta asuntosijoittamisesta enemmän asuntosijoitusrahastoihin sijoittamiseen verrattuna. (Sijoitus-asunnot.com.)

Alkupääomaa pitää olla suorassa asuntosijoittamisessa enemmän kuin asuntosijoitusrahastoihin verrattuna, mutta ei kuitenkaan niin paljon kuin yleisesti luullaan. Omaa rahaa tai muita vakuuksia sijoitus-asunnon ostoon tulee olla 20–40 %, koska ostettava asunto vakuuttaa itsensä jo 60–80 % arvosta. Puuttuva 20–40 % voi olla yhdistelmä esimerkiksi oman asunnon vapaata vakuutta ja käteistä rahaa. Esimerkiksi 80 000 euron sijoitusyksiöön riittää 16 000–32 000 euroa omaa rahaa ja/tai vakuuksia. (Sijoitus-asunnot.com.)

Kun verrataan asuntosijoittamista muihin sijoitustapoihin, on asuntosijoittamisen etuna muun muassa vakaa ja helposti ennustettava kuukausittainen kassavirta, joka saadaan vuokratuloista. Asuntosijoittamisen suosiota edellisvuosina Suomessa on lisännyt muun muassa asuntojen vähäinen vuokratasojen ja hintojen heilahtelu, asuntojen suotuisa hintakehitys ja historiallisen alhaalla olevat korot. (Ylihärsilä 2018, 10.)

## **2.1 Asuntosijoittamisen strategiat**

Asuntosijoittamisen strategioita on olemassa monta erilaista. Kaikille ei välttämättä sovi sama asuntosijoittamisen strategia eikä ole olemassa yhtä oikeaa tapaa, jolla toteuttaa asuntosijoittamista. (Huhtala.) Kaikenlainen tiedon hankinta koskien asuntosijoittamista on kuitenkin paras tapa aloittaa asuntosijoittaminen, oli strategia sitten mikä hyvänsä (Asuntosijoittamisen strategiat).

Asuntosijoittamisen strategiat voidaan jakaa karkeasti kahteen kategoriaan: strategioihin, jotka keskittyvät arvonnousuun sekä strategioihin, jotka keskittyvät vuokratuottoon eli jatkuvaan kassavirtaan (Huhtala; Orava & Turunen 2016, 25). Seuraavaksi käymme läpi 10 erilaista asuntosijoittamisen strategiaa. Listasimme 10 yleisintä asuntosijoittamisen strategiaa, mutta listan ulkopuolelle jää myös monia mielenkiintoisia strategiamuotoja (Huhtala).

### 2.1.1 Vuokratuottoon tähtäävät asentosijoittamisen strategiat

Strategiat, jotka keskittyvät jatkuvaan kassavirtaan eli vuokratuottoon, ovat muun muassa sijoittaminen soluasuntoihin, sijoittaminen uudiskohteisiin, kalustettujen asuntojen vuokraaminen, sijoittaminen asuntorahastoihin, sijoittaminen loma-asuntoihin sekä osta ja pidä -asentosijoittaminen (Huhtala; Orava & Turunen 2016, 25).

Soluasuntoihin sijoittaminen on strategiamuoto, jossa sijoittaja etsii isoja asuntoja (esimerkiksi kolmio tai neliö), jotka sopivat pohjaratkaisultaan useamman ihmisen yhteiskäyttöön. Asunto vuokrataan huoneittain, jolloin asunnosta pystytään pyytämään vuokralaisilta yhteensä enemmän vuokraa kuin silloin, jos sen olisi vuokrannut vain yksi henkilö tai perhe. Sijoittajan kannattaa varautua siihen, että asunto kuluu enemmän ja asunnon hallinnointi vaatii enemmän työtä, kun asunto on vuokrattu usealle henkilölle yksittäisen ihmisen tai perheen sijaan. (Huhtala.)

Sijoittajan sijoittaessa uudiskohteisiin hänen ei tarvitse vuosiin huolehtia mahdollisista taloyhtiön remonteista, kuten julkisivuremontista tai putkiremontista, jolloin osalle sijoittajista uudiskohteeseen sijoittaminen voi olla mieluisampi vaihtoehto. Lisäksi muun muassa energiatehokkuus, hyvä äänieristys, alhaisempi hoitovastike, rakennustekniikka ja moderni pohjaratkaisu ovat myös uusien rakennusten hyviä puolia. Uudiskohteet ovat kuitenkin myös kalliimpia ostaa kuin vanhemmat kohteet ja vuokratuotto voi jäädä tämän vuoksi matalammaksi. Tämä onkin yksi uudiskohteiden miinuspuolista. (Huhtala; Asentosijoittamisen strategiat.)

Osa sijoittajista haluaa vuokrata sijoitusasuntoaan kalustettuna esimerkiksi Airbnb:n kautta esimerkiksi yrityksille, turisteille tai kotimaan lomailijoille. Vuokratuotto on yleensä parempaa kalustetuissa asunnoissa, koska lyhytaikaisen majoituksen hinnat nousevat korkeiksi etenkin sesonkiaikoina. Sijoittajan on tässä strategiamuodossa varauduttava siihen, että vuokralaisten opastaminen, asunnon siivoaminen ja hallinnointi vaatii paljon aikaa ja työtä. Myös asunnon sijainti on osattava valita hyvin, sillä asunto muuttotappiokaupungin keskustassa on tuskin yhtä kannattava kuin asunto esimerkiksi Rovaniemen keskustassa, joka on matkailukaupunki ja vetää tästä syystä ihmisiä puoleensa. (Huhtala.)

Asunto- tai kiinteistörahastoihin sijoittaminen on hyvä strategiamuoto silloin, kun sijoittaja ei itse halua huolehtia asunnosta. Rahaston asuntojen vuokratuottoon perustuva tuotto-odotus houkuttelee sijoittajia sijoittamaan asuntorahastoihin. Rahastoissa on kuitenkin kuluja, jotka voivat pienentää saatavaa

tuottoa merkittävästi, joten kannattaa selvittää rahastojen kulut ja peruseriaatteet huolellisesti ennen kuin sijoittaa rahastoihin. (Huhtala.)

Loma-asuntoihin sijoittaminen on myös yksi asuntosijoittamisen strategiamuoto. Hyviä sijoituskoh- teita voivat olla loma-asunnot, jotka sijaitsevat esimerkiksi suosittujen luontokohteiden tai hiihtokes- kuksien läheisyydessä. Loma-asuntoihin sijoittamisen hyviä puolia on muun muassa sesonkiaikoina asunnosta saatava korkea vuokratuotto ja asunnon hyödyntäminen halutessaan myös sijoittajan omaan käyttöön. Myös loma-asunnon myyminen aikana, jolloin kysyntä on huipussaan, voi olla jonkun sijoit- tajan pitkän tähtäimen tavoite. Huonona puolena tässä strategiassa voidaan pitää sitä, että hiljaisia kuu- kausia tulee melko todennäköisesti ja tällöin on hyvä miettiä, onko koko vuoden vuokratulot riittävän suuret, jotta ne riittävät kattamaan asunnosta aiheutuvat kulut ja tuottamaan haluttua voittoa. (Asunto- sijoittamisen strategiat.) Tässä strategiassa on myös huomioitava se, että loma-asunnon vuokraaminen lyhytaikaisille vuokralasille ja loma-asunnon hallinta vie paljon vuokraajan aikaa ja resursseja (Huh- tala).

Osta ja pidä -asuntosijoittamisessa asunto ostetaan ja vuokrataan tarkoituksena pitää asunto pitkään itsellään, jopa vuosikymmeniä. Tässä strategiassa ei tavoitella arvonnousua vaan säännöllistä vuokra- tuottoa ja positiivisen kassavirran saamista. (Huhtala.) Osta ja pidä -asuntosijoittamista harrastavalla on hyvä olla myös puskurirahasto niiden kuukausien varalle, jolloin ei vuokralaista asunnossa ole. Täl- laisia kuukausia nimittäin tulee väistämättä ja näihin on hyvä osata varautua etukäteen. Sijoittajan kan- nattaa myös miettiä, miltä alueelta asunnon hankkii, koska kaikista alueista ei saa vuokratuottoa sa- malla tavalla. Esimerkiksi opiskelijakaupungit ovat hyvä valinta, mikäli sijoittaja haluaa osta ja pidä - asuntosijoittamisstrategiaa harjoittaa. (Asuntosijoittamisen strategiat.)

### **2.1.2 Arvonnousuun tähtäävät asuntosijoittamisen strategiat**

Sijoitusstrategiat, joilla tähdätään arvonnousuun, ovat esimerkiksi flippaus, brrrr-strategia, sijoittami- nen suunnitteilla tai rakenteilla olevaan asuntoon ja itse rakennuttaminen (Huhtala). Flippaamisella tar- koitetaan asunnon ostamista halutulta alueelta, asunnon remontoimista asunnon arvon nostamiseksi ja tämän jälkeen asunnon myymistä voitolla. Usein tällaiset asunnot ovat huonossa kunnossa ja remontin tarpeessa olevia ja näin ollen alle markkinahinnan. Remontin tarkoitus on nostaa asunnon arvoa, jotta siitä saataisiin mahdollisimman hyvä hinta myytäessä. Sijoittajan, joka harjoittaa tätä strategiaa, on tär-

keä tuntea ostamansa asunnon alue hyvin, jotta hän tietää suunnilleen millä hintaa remontoitun asunnon voi myydä. Lisäksi hänen on osattava arvioida kuinka paljon remontti tulee maksamaan. Tämä sijoitusstrategia sopii erityisen hyvin remonttitaitoiselle, sillä remontoimalla asunnon itse sijoittaja pystyy säästämään remonttikustannuksissa. (Asuntosijoittamisen strategiat.)

Brrrr-strategia tulee englannin kielen sanoista buy, rehab, rent, refinance ja repeat, eli suomeksi osta, remontoi, vuokraa, uudelleenrahoita ja toista (Asuntosijoittamisen strategiat). Tässä strategiassa sijoittajan tavoitteena on ostaa asunto alle markkinahinnan, nostaa asunnon arvoa esimerkiksi remontoimalla asunto, saada asunto vuokralle ja tämän jälkeen neuvotella pankin kanssa asunnon uudelleenrahoituksesta. Uudelleenrahoituksen ideana on saada vapautettua mahdollisimman paljon vakuuksia tai rahaa uuden sijoituskohteen ostoa varten. Sijoittaja voi siis joko myydä remontoimansa asunnon heti pois, kun hän on uudelleenrahoittanut sen ja näin ollen ansaita siitä rahaa, jota käyttää uuden asunnon ostoon tai hän voi jättää asunnon vuokralle, pyytää uudelleenrahoitusta, jolloin asunnon markkinahinta nousee, ja näin ollen asunnosta vapautuu vakuuksia, joita sijoittaja voi myös käyttää seuraavan sijoituskohteen hankinnassa. (Asuntosijoittamisen strategiat; Huhtala.)

Yksi asuntosijoittamisen strategia on sijoittaminen asuntoon, joka on vasta suunnitteilla tai rakenteilla. Tässä strategiassa asunto ostetaan, kun asunto on suunnittelu- tai rakennusvaiheessa ja asunto myydään, kun se on valmis. Tavoitteena tietenkin saada voittoa asunnosta. Tämän strategian hyvä puoli on se, että asuntoon ei välttämättä tarvitse sijoittaa niin paljon omaa pääomaa kuin silloin, jos ostetaan valmis talo. Tässä pitää kuitenkin ottaa huomioon, että maksettavaksi tulee myös taloyhtiön laina oman pankkilainan lisäksi, mikäli siis pankkilainaa on joutunut ottamaan. Tämän strategian huono puoli on riski siitä, että arvonnousua ei välttämättä tapahdu, ja tällöin asunnon ollessa valmis ei asunnosta saisi niin paljon voittoa kuin alun perin oli tarkoitus. (Huhtala.)

Viimeinen tässä opinnäytetyössä käsiteltävä strategiamuoto, joka tähtää arvonnousuun, on rakennuttaminen. Tämän strategian ideana on, että sijoittaja ostaa tontin ja rakennuttaa asunto-osakeyhtiön tai kiinteistön itse. Tämän strategian tavoitteena on, että rakennetun kokonaisuuden lopullinen markkina-arvo olisi paljon korkeampi kuin itse kiinteistön tai asunto-osakeyhtiön rakentamiseen käytetyt varat. Tällä tavalla sijoittaja pystyy saamaan suurtakin voittoa, kun hän sitten myy rakentamansa kokonaisuuden tai osan siitä. Tämän strategian katsovaan sopivan vain kokeneille sijoittajille, sillä tämä vaatii paljon osaamista rakentamisesta, suurta pääomaa ja laajoja verkostoja. Tässä strategiassa on myös isot riskit siihen, että jokin menee pieleen. (Huhtala.)

## 2.2 Asuntosijoittamisen riskit

Niin kuin kaikkeen sijoittamiseen, myös asuntosijoittamiseen liittyy monenlaisia riskejä. Suurimpia tiedostettavia riskejä ovat hintariski, tyhjien kuukausien riski, korkoriski, vuokralaisriski, vuokratasoriski, remonttiriski, poliittiset riskit, luonnonilmiöriski, pankkiriski ja vastikeriski. Nämä kaikki ovat asuntosijoittamisessa riskejä, jotka voivat haitata toimintaa ja heikentää tuottoja. Riskit eivät kuitenkaan ole kaikille asuntosijoittajille samat, vaan riskeihin vaikuttavat muun muassa sijoittajan osaaminen ja kokemus, asuntojen sijainti, kunto ja koko, velan määrä ja vuokralaisten valinta. Jollekin sijoittajalle esimerkiksi hintariski ei ole aiheellinen, mutta korkoriski taas on. On olemassa myös riskejä, joihin ei voi itse vaikuttaa ja joita ei voi minimoida kokonaan, kuten luonnonilmiöriski. Se, että asuntosijoittaja tiedostaa omat todennäköiset riskinsä ja osaa suhtautua niihin oikealla tavalla, ovat menestyksellään asuntosijoittamisen olennainen osa. (Orava & Turunen 2016, 245–246.) Seuraavaksi käymme lyhyesti läpi mainitsemamme asuntosijoittamisen yleisimmät riskit.

Hintariskillä tarkoitetaan asunnon hinnan muutosta eli toisin sanoen asunnon hinnan nousua tai laskua. Mikäli asunnon hinta eli arvo nousee, se on vain hyvä juttu asuntosijoittajan kannalta. Jos taas asunnon hinta eli arvo laskee, on se huono juttu asuntosijoittajan kannalta. Etenkin, jos asuntosijoittajan sijoitusstrategia on flippaaminen, eli asunnon ostaminen, remontoiminen ja myyminen lyhyen ajan sisällä, voi asuntojen hintojen lasku käydä tämän kaltaiselle sijoittajalle kalliiksi. Asuntosijoittaja ei saa välttämättä asunnosta myyntivaiheessa edes niin paljoa rahaa, että pystyisi maksamaan ottamansa lainan pankille takaisin. (Orava & Turunen 2016, 247.) Hintariskiltä voi suojautua muun muassa pyrkimällä ostamaan asunnot alle markkinahinnan sekä ottamalla pankista mahdollisimman vähän velkaa ostamaansa asuntoon (Sjögren 2020).

Sijoittajan on hyvä varautua myös tyhjien kuukausien riskeihin eli kuukausiin, jolloin asuntoon ei löydy vuokralaista. Yksikin tyhjä kuukausi pienentää vuokratuottoa merkittävästi, sillä asunnon kulut eivät kuitenkaan pienene, vaikka asunnossa ei asuisikaan ketään juuri silloin. Esimerkiksi vastike on maksettava, vaikka asunto olisikin tyhjillään. (Orava & Turunen 2016, 252.)

Korkojen nousu eli korkoriski on suurin kassavirtoihin vaikuttava riski sijoittajalla, joka käyttää paljon velkavipua. Etenkin matalan korkotason aikana velan ottaminen on houkuttelevaa, koska matalan korkotason vuoksi käsitys korkotasosta hämärtyy helposti. Matalan korkotason aikana on suurempi vaara velkaantua, koska lainan ottaminen on houkuttelevaa. Korkoriskistä kannattaa olla tietoinen, mikäli

sijoittajalla on yli 50 prosenttia velkaa ostamastaan asunnosta tai asunnoista verrattuna markkina-arvoon. (Orava & Turunen 2016, 249–250.) Korkotason noustessa liikaa saattaa lainojen korkokulut nousta liian korkealle, jolloin vuokratulot eivät enää riitä kattamaan lainaeriä ja kuluja (Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2022).

Vuokralaisriski ei ole Suomessa kovin korkea. Vuokranantajan painajainen eli toisin sanoen asunnon tuhoaja on Suomessa harvinainen tapaus, mutta huonon vuokralaisen riski on silti aina olemassa. Suomessa on pääosin vain hyviä vuokralaisia, jotka maksavat vuokrat ajallaan ja pitävät asunnot hyvässä kunnossa. Vuokralaisriskiä voi pienentää tarkastamalla vuokralaisen luottotiedot ennen asunnon vuokrausta, jututtamalla vuokralaisehdokkaat sekä pyytämällä vuokralaiselta ainakin yhden kuukauden vaikuuden ennen muuttoa. (Orava & Turunen 2016, 253–254.)

Yksi riskeistä on myös vuokratasoriski. Vuokratasolla tarkoitetaan sitä, että millä tavalla vuokra muuttuu asunnossa ajan kuluessa. (Varapuu 2020.) Vuokratasoriskillä puolestaan tarkoitetaan tilannetta, jossa asunnosta pyydetään liian korkeaa vuokraa asunnon sijainti ja kunto huomioon ottaen. Liian korkea vuokra karsii hakijoita ja saattaa johtaa helposti tyhjiin kuukausiin ja se tulee kalliiksi sijoittajalle, sillä asunnosta pitää maksaa kuitenkin joka kuukausi kulut, vaikka tuloja ei olisikaan. (Orava & Turunen 2016, 255.) Vuokratasoriski on pienempi aina silloin, jos asuntosijoittaja ostaa asunnon muuttovoittoalueelta ja myöskin keskeiseltä paikalta haluamaltaan paikkakunnalta. Myöskin ne asunnot, jotka on pidetty hyvässä kunnossa ja jotka ovat sellaisia asuntoja, joita suurin osa ihmisistä haluaa vuokrata, pitävät yleensä vuokratasonsa. Vuokratasoriski on pieni ja vuokra saattaa jopa nousta tällaisissa asunnoissa kovan kysynnän vuoksi. (Varapuu 2020.) Vuokratasoriski on yleensä pieni, jos noudattaa edellä mainittuja vinkkejä, mutta riski on silti aina olemassa ja se on hyvä sijoittajan tiedostaa ja pitää mielessä (Orava & Turunen 2016, 255).

Remonttiriski on korkea etenkin vuosikymmeniä vanhoissa taloissa. Parveke-, ikkuna-, julkisivu- ja putkiremontit ovat kalleimpia remontteja asunnossa. Myös varsinaisen huoneiston remontti on suuri kuluerä sijoittajalle, jos sellainen täytyy tehdä. Remontista aiheutuen asunto saattaa olla useamman kuukauden tyhjillään, mikä on huono juttu vuokranantajalle, sillä tällöin asunnon vuokratulot pitää maksaa omasta pussista kokonaan. Myös itse remontti on iso kuluerä, joka on vuokranantajan siis itse maksettava. Tällaiset kulut voivat olla kohtalokkaita monelle vuokranantajalle, jos niihin ei ole osannut varautua. (Orava & Turunen 2016, 258.)

Poliittisilla riskeillä viitataan lakeihin, jotka säätelevät asuntosijoittamista. Näillä lailla on usein tapana muuttua ja ne vaikuttavat tietenkin asuntosijoittamiseen. (Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2022.) Poliittisia riskejä on kuitenkin vaikeaa ennakoida ja melkein mahdotonta välttää, koska sitä, millaisia poliittisia päätöksiä tehdään esimerkiksi kymmenen vuoden päästä, ei voi kukaan ennustaa (Orava & Turunen 2016, 259). Esimerkiksi verotus, rahoittajia koskeva sääntelyn kiristyminen ja tulonsiirtojen leikkaaminen ovat asuntosijoittamiseen suurimmin vaikuttavat poliittiset riskit. Etenkin verotus on tekijä, joka vaikuttaa asuntosijoittajan tuottoon merkittävästi. Vastikkeiden, korkojen ja kulujen vähennysoikeus sekä varainsiirtoverotus ja pääomatuloverotus ovat keskeisimmät verotuskomponentit, joilla on vaikutusta asuntosijoittajan kokonaistuottoon. Otsikoissa on ollut, että tänä vuonna (2022) tulisi voimaan päätös rahoitusvastikkeiden verovähennysoikeuden poistamisesta. Jos tällainen päätös tulee voimaan, se vaikuttaa etenkin uudiskohteiden kysyntään. (Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2022.)

Luonnonilmiöriskit ovat myös riskejä, joiden ennakointi on todella vaikeaa. Suomessa luonnonilmiöistä ei kuitenkaan ole juurikaan haittaa verrattuna esimerkiksi Yhdysvaltoihin. Tulvat alavilla alueilla tai myrskyt ovat suurimpia luonnonhaittoja Suomessa eivätkä nekään juurikaan vaikuta sijoittajaan, joka sijoittaa kerrostaloasuntoihin. Esimerkiksi rivitaloihin tai mökkeihin sijoittavalle myrskyt ja tulvat ovat hieman suurempia riskejä, ja ne saattavat aiheuttaa vahinkoa tällaisiin asuntotyyppeihin. (Orava & Turunen 2016, 259.)

Pankkiriskillä tarkoitetaan sitä tilannetta, kun pankki ei enää myönnä lainaa yhtä helposti kuin ennen, jolloin tästä syystä sijoitusasuntojen ostaminen vaikeutuu. Tästä seuraa se, että asuntosijoittaja ei voi kasvattaa asuntobisnestään. (Orava & Turunen 2016, 258.) Esimerkiksi rahoittajien kiristynyt sääntely, sijoittajan oma taloudellinen tilanne tai taloustilanne voivat olla syitä, miksi lainansaanti pankista vaikeutuu. Pankin voidaan sanoa olevan asuntosijoittajan ”tärkein kaveri”, sillä ilman pankin antamaa rahoitusta on monen melko vaikeaa ostaa yhtään asuntoa. (Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2022.) Tilanne on tietenkin eri niille sijoittajille, joilla on niin paljon muuta varallisuutta, etteivät he tarvitse pankista lainaa ostaakseen asunnon (Orava & Turunen 2016, 259).

Osakkailta kerätään taloyhtiön toimesta tuloja hoitovastikkeen ja tarvittaessa rahoitusvastikkeen muodossa. Yhtiövastikkeesta puhuttaessa tarkoitetaan sillä näitä kahta vastiketta eli hoito- ja rahoitusvastiketta yhdessä. Hoitovastike pitää maksaa joka kuukausi taloyhtiölle ja se, paljonko sijoittaja sitä maksaa, vaikuttaa olennaisesti sijoittajan saamaan vuokratuottoon. Mitä suurempi on hoitovastike, sitä vähemmän jää vuokratulosta sijoittajalle joka kuukausi rahaa. (Orava & Turunen 2016, 256.) Rahoitus-

vastikkeella (toiselta nimeltään pääomavastike) puolestaan maksetaan pois lainaosuutta, mikäli sijoittaja on ostanut sijoitusasunnon yhtiölainalla. Sijoittajan ei siis tarvitse maksaa rahoitusvastiketta, jos hän on ostanut asunnon kokonaan henkilökohtaisella lainalla. (Remes 2020.) Vastikeriski liittyykin hoitovastikkeeseen ja sillä tarkoitetaan tilannetta, jossa hoitovastike nousee merkittävästi. Perehtymällä taloyhtiön tietoihin saa jotain suuntaa siitä, onko vastike nousemassa, mutta silti on vaikeaa ennustaa, kuinka paljon vastiketaso nousee esimerkiksi kymmenen vuoden sisällä. Alhainen vastike on luonnollisesti suuri etu sijoittajalle. (Orava & Turunen 2016, 257.)

### **2.3 Asuntosijoittamisen tärkeimmät tunnusluvut**

Tässä alaluvussa käsitellään asuntosijoittajalle tärkeitä ja keskeisiä tunnuslukuja. On olemassa monia erilaisia tunnuslukuja liittyen asuntosijoittamiseen, mutta tässä opinnäytetyössä käymme läpi neljä eri tunnuslukua. Nämä tunnusluvut ovat vuokratuotto-%, kassavirtatuotto-%, sijoitetun pääoman tuotto ROI ja oman pääoman tuotto ROE. Nämä ovat sijoittaja-yrittäjä Tellervo Uotilan (2022) mukaan tärkeimmät tunnusluvut, jotka asuntosijoittajan täytyy osata laskea.

#### **2.3.1 Vuokratuotto-%**

Sijoitusasunnon ostopäätöstä tehdessä tulee lopullisen ostopäätöksen perustua eri laskelmiin ja analyysiin kohteeseen sekä alueeseen liittyen. Yksi asuntosijoittamisen tärkeimmistä tuottoon liittyvistä mittareista on vuokratuotto. Vuokratuoton laskelmaan voidaan hyödyntää monia eri tekniikoita, mutta yksinkertaisimmillaan vuokratuotto voidaan laskea jakamalla asunnosta saatava tuotto hankintaan tarvittavalla pääomalla. Tällä tavoin saa nopeasti käsityksen kohteen tuottomahdollisuuksista. Tätä tulosta sijoittaja voi peilata omiin tavoitteisiinsa ja tarvittaessa tarkastella kohdetta tarkemmin. Vuokratuoton tarkemmassa laskelmassa otetaan huomioon myös arvioidut remonttikulut sekä mahdollisuudet tyhjiin kuukausiin eli oletetaan, että asunto voi olla yhden kuukauden ilman vuokralaista ja näin ollen ilman vuokratuloa. Vuokratuottojen avulla on helppo vertailla ja analysoida eri sijoitusasuntoja. On tärkeää laskea kaikki vertailussa olevat asunnot samoja laskentatapoja hyödyntäen, jotta tulokset ovat vertailukelpoisia keskenään. (Ylihärsilä 2018, 27.)



$$\frac{12 \text{ kk } x (\text{Vuokra} - \text{Hoitovastike})}{\text{Asunnon velaton ostohinta}} \times 100 = \text{vuokratuotto-\%}$$

KUVIO 1. Vuokratuoton laskemiseen yleisimmin käytetty kaava (mukaiillen Lehtipuu & Uotila 2022, 81)

Kuviossa 1 näkyy vuokratuottoprosentin laskukaava, joka on yksinkertaisin tapa laskea sijoitusasunnon vuokratuottoprosentti, mutta tämä kaava ei kuitenkaan kerro asuntoon kohdistuvia muita kuluja, kuten asuntoon kohdistuvia tulevia remontteja ja varainsiirtovero. Vuokratuottoprosenttia laskettaessa tarkemmin, voidaan käyttöön ottaa rehellisempi laskukaava. (Lehtipuu & Uotila 2022, 82.) Tämä kaava näkyy kuviossa 2.

$$\frac{12 \text{ kk } x (\text{Vuokra } \text{kk} - \text{hoitovastike } \text{kk}) - \text{muut kulut}}{\text{Asunnon velaton ostohinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 = \text{vuokratuotto-\%}$$

KUVIO 2. Todellisempi vuokratuoton laskukaava (mukaiillen Lehtipuu & Uotila 2022, 82)

### 2.3.2 Kassavirta ja kassavirtatuotto-%

Kun puhutaan yleisellä tasolla kassavirrasta, se voi tarkoittaa joko ”kassavirtaa ennen veroja” tai ”kassavirtaa verojen jälkeen”. Jos sijoittaja tavoittelee asuntosijoitustoiminnaltaan positiivista kassavirtaa, on tärkeä muistaa, että ”ennen veroja” -kassavirran pitää olla aina niin reilusti plussan puolella, että siitä riittää rahaa myös verojen maksamiseen. Positiivinen kassavirta on kannattavuuden elementeistä tärkein, sillä jos sijoitustilille jää joka kuukausi euroina rahaa kulujen jälkeen, voidaan todeta, että sijoitusasunto maksaa itse itsensä. Kassavirran ollessa negatiivinen, joutuu asuntosijoittaja joka kuukausi käyttämään muita tulojaan voidakseen maksaa asunnon kulut. Mitä enemmän sijoittaja hankkii kassavirraltaan negatiivisia sijoitusasuntoja, sitä kauemmaksi asuntosijoittajan taloudellinen vapaus karkaa, sillä sijoittaja joutuu käyttämään aina enemmän omia muita tulojaan maksaakseen asuntojen kulut. (Huru & Kaarto 2021, 87.)

Asuntosijoittajan käyttäessä velkavipua on helpoin sijoitustoiminnan tuottoa kuvaava tunnusluku kassavirtatuottoprosentti. Se antaa tiedon siitä, mikä on asunnon vuoden aikana kerryttämän kassavirran suhde alkuperäiseen pääomaan. Kassavirtatuottoprosentti kuvaa sijoitusta kuitenkin vain yhtenä ajan hetkenä. Kassavirtatuotto-% voi näyttää ensimmäisen, toisen ja kolmannen vuoden jälkeen erinomaiselta, mutta jos neljännen vuoden jälkeen tulee esimerkiksi asunnon remontti, voi siitä aiheutuvat kustannukset vaikuttaa negatiivisesti kassavirtatuottoprosenttiin. Vastaavasti vanhan asunnon kassavirtatuottoprosentti voi näyttää alkuvuosina huonommalta kuin remontin jälkeisen vuokrankorotuksen jälkeen. Näistä esimerkeistä ei voi suoranaisesti sanoa, ovatko ne suositeltavia sijoituksia vai ei. (Huru & Kaarto 2021, 60–63.) Kassavirtatuottoprosentin yleisimmin käytetty laskukaava löytyy kuvioista 3.

$$\text{Kassavirtatuotto-\%} = \frac{\text{Kassavirta ennen veroja}}{\text{Omarahoitusosuus}} \times 100 \%$$

KUVIO 3. Kassavirtatuottoprosentin laskukaava (mukaiillen Huru & Kaarto 2021, 60)

### 2.3.3 Sijoitetun pääoman tuotto ROI ja oman pääoman tuotto ROE

Asuntosijoittajan tunnuslukuihin kuuluu myös sijoitetun pääoman tuotto (ROI, Return On Investment) ja oman pääoman tuotto (ROE, Return Of Equity). Näiden termien osalta laskenta- ja ajattelutapoja on monia, eikä ole olemassa oikeaa tai väärää tapaa laskea näitä tunnuslukuja. Sijoittajan on vain tärkeä muistaa käyttää näiden tunnuslukujen, kuin myös kaikkien muidenkin tunnuslukujen kanssa, jokaisen asunnon kohdalla samaa tunnusluvun laskentakaavaa, jotta luvut ovat vertailtavissa keskenään. (Huru & Kaarto 2021, 63.) Sijoitetun pääoman tuotto ROI kertoo prosenttilukuna sen, kuinka paljon sijoittaja saa voittoa suhteessa tehtyyn investointiin. Sijoitetun pääoman tuoton tunnuslukua pystyy käyttämään asuntosijoittamisessa silloin, kun sijoittaja tekee päätöksiä mihin asuntoihin hän haluaa sijoittaa. (Huru & Kaarto 2021, 64.) Oman pääoman tuotto ROE puolestaan kertoo sen kuinka paljon sijoittaja saa tuottoa suhteessa sijoitettuun omaan pääomaan (Heino 2020b). Sijoitetun pääoman tuoton laskentakaava näkyy kuviossa 4 ja 5 ja oman pääoman tuoton laskentakaava näkyy kuviossa 6.

Vuokratuoton laskennassa käytettiin asunnon velatonta hintaa. Velkavipua hyödyntävän sijoittajan näkökulmasta on myös olennaista tietää, millaisen tuoton sijoituskohte antaa sijoitetulle omalle omalle. Sijoittajalla on mahdollisuus parantaa sijoittamansa pääoman tuottoa velkavivun avulla, mikäli

asuntosijoituksen arvioitu nettotuotto on verovähennykset huomioivaa korkotasoa korkeampi. Sijoittaja ei hyödy enää velkavivusta, jos korkotaso ylittää nettotuoton, sillä tällöin sijoittaja saa paremman tuoton hyödyntämällä vain omaa rahaa sijoituksessa. Käyttämällä velkavivua oikein sijoittaja voi parantaa oman pääoman tuottoa, mutta velkavivun käyttö lisää myös riskejä. Asunto voi olla esimerkiksi tyhjillään, jolloin kassavirta muuttuu negatiiviseksi velan kuukausittaisten korko- ja lyhennysmaksujen takia. Lainan lyhentyessä omanpääoman määrä lisääntyy, jolloin myös tuotto prosentti pienentyy. Sijoittaja voi kuitenkin hyödyntää kasvaneen oman pääoman määrän hankkimalla lisää sijoitusasuntoja käyttämällä vanhemmista sijoitusasunnoista vapautuneita vakuuksia lainan hankinnassa. Tällöin sijoittaja kykenee lisäämään omaa vaurauttaan merkittävästi ilman oman pääoman lisäystä. Tällä tavoin vaurastuminen vaatii kuitenkin, että lainanhoitokulujen jälkeen asuntojen kassavirta on positiivinen eli sijoittaja ei joudu käyttämään omaa rahaa asunnosta aiheutuvien kustannusten hoitamiseen. (Ylihärsilä 2018, 28–29.)

Sijoitetun pääoman tuoton ja oman pääoman tuoton välisessä erossa pääsee parhaiten perille, kun huomaa, että asuntosijoituskaupan ostohetkellä sijoitettu käteispääoma sekä oma pääoma ovat täysin sama luku. Kun on kulunut vuosi tai useampikin vuosi ostohetkestä, on sijoitettu käteispääoma yhä edelleen sama, mutta oma pääoma taas on voinut muuttua monen eri asian vaikutuksesta. Oma pääoma voi muuttua esimerkiksi alle markkinahinnan ja markkinahinnan välisellä erotuksella, jos asunto on ostettu alle markkinahinnan ja asunnon arvo on myöhemmin noussut, asunnon remontoinnista aiheutuneesta arvonnoususta tai lainojen lyhennysten kautta aiheutuneesta lainan pienentyneestä lainapääomasta. (Huru & Kaarto 2021, 64–65.)

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto ROI} = \frac{\text{Myyntihinta} - \text{Ostohinta}}{\text{Ostohinta}}$$

KUVIO 4. Laskentakaavavaihtoehto 1 sijoitetun pääoman tuotolle (mukaillen Huru & Kaarto 2021, 64)

Asuntosijoittajana voi sijoitetun pääoman tuoton laskea myös suhteuttamalla sijoituksen tuoton alkuperäiseen sijoitukseen (Huru & Kaarto 2021, 64). Tämän laskukaava näkyy kuviossa 5.

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto ROI} = \frac{\text{Sijoituksen tuotto}}{\text{Alkuperäinen sijoitettu pääoma}}$$

KUVIO 5. Laskentakaavavaihtoehto 2 sijoitetun pääoman tuotolle (mukaillen Huru & Kaarto 2021, 64)

$$\text{Oman pääoman tuotto ROE} = \frac{\text{Verojen jälkeinen kassavirta}}{\text{Oma pääoma}}$$

KUVIO 6. Oman pääoman tuoton ROE laskentakaava (mukaillen Huru & Kaarto 2021, 65)

### 3 VEROTUS ASUNTOSIJOITTAMISESSA

Tässä luvussa käymme läpi verot, joita asuntosijoittajan pitää maksaa hänen ostaessaan, vuokratessaan tai myydessään asuntonsa. Lisäksi kuvaamme sitä, mitä erilaisia kuluja asuntosijoittaja saa muun muassa vähentää verotuksessa.

Kun asuntosijoittaja tekee kaupat asunnosta, hän saa asunnon omistukseensa vastikkeellisesti. Toinen vastikkeellinen tapa hankkia asunto itselleen on vaihto. Vastikkeettomia tapoja puolestaan ovat lahja ja perintö. (Fasoúlas, Manninen & Niiranen 2019, 80.) Käsittelemme tässä opinnäytetyössä verotusta vain kaupan osalta, joka on toinen vastikkeellinen tapa asunnon hankintaan.

#### 3.1 Kiinteistövero ja varainsiirtovero

Sijoittajan ostaessa asuntoa asunto-osakeyhtiöstä hänen ei tarvitse huolehtia kiinteistöveron maksamisesta, sillä hän maksaa kiinteistöveroa samalla, kun hän maksaa yhtiövastiketta osakeyhtiölle (Fasoúlas ym. 2019, 82).

Varainsiirtoverosta sijoittajan on puolestaan huolehdittava itse, kun hän ostaa asunnon tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita. Asuntosijoittajan ostaessa asunnon tulee hänelle hankinnan yhteydessä maksettavaksi kauppahinnan mukaan varainsiirtovero. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden velattomasta kauppahinnasta varainsiirtovero on 2 prosenttia. Varainsiirtovero pitää maksaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun luovutussopimus on tehty. Jos kyseessä on uusi asunto, tämä sääntö ei päde. Uuden asunnon kanssa varainsiirtovero pitää maksaa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun asunnon omistusoikeus on siirtynyt. Jos taas asuntosijoittaja tekee kaupat kiinteistövälittäjän välityksellä, pitää hänen maksaa varainsiirtovero luovutussopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Kiinteistövälittäjän on tässä tapauksessa huolehdittava, että varainsiirtovero tilitetään Verohallinnolle ja, että asuntosijoittaja saa todistuksen häneltä peritystä varainsiirtoverosta. (Fasoúlas ym. 2019, 82.)

### 3.2 Vuokratuoton verotus

Asunnoista saatava vuokratulo luetaan lähes poikkeuksetta pääomatuloksi (Fasoúlas ym. 2019, 84). Vuokratulojen verotuksessa käytetään pääomatuloveroprosenttia. Tällöin vuokratuloista on maksettava veroa 30 % 30 000 euroon asti, ja 30 000 euron ylittävältä osuudelta asuntosijoittaja joutuu maksamaan veroa 34 %. Vero lasketaan aina nettovuokratulosta eli summasta, josta on vähennetty kaikki vähennyskelpoiset kulut. (Miten veron määrä lasketaan 2021.) Vuokratulon verotus tapahtuu kassaperiaatteen mukaan, joka tarkoittaa sitä, että vuokratulo verotetaan sen vuoden tulona, jona vuokranantaja on sen itselleen saanut. Vuokranantaja saattaa siis saada esimerkiksi vuokralaisen epäsäännöllisen vuokranmaksun takia jonain vuonna vuokraa vain 10 kuukaudelta ja seuraavana vuonna sitten 14 kuukaudelta, jolloin tämä tarkoittaa sitä, että ensimmäisenä vuonna vuokranantaja joutuu maksamaan veroa 10 kuukauden vuokratulon osalta ja seuraavana vuonna puolestaan 14 kuukauden vuokratulon osalta. (Fasoúlas ym. 2019, 84.)

Jos vuokranantaja eli tässä tapauksessa asuntosijoittaja laittaa asuntonsa vuokralle, on hänen ilmoitettava veroilmoituksellaan vuokratulonsa. Veroilmoituksessa pitää kertoa muun muassa huoneiston vuokralla oloaika, saadut vuokratulot, vuokralaisen nimi, maksetut yhtiövastikkeet ja muut kulut, jotka aiheutuvat vuokrauksesta. (Fasoúlas ym. 2019, 85.)

### 3.3 Myyntivoiton verotus

Kun asuntosijoittaja myy omistamansa sijoitusasunnon, hän joutuu maksamaan myyntivoitosta eli luovutusvoitosta veroa, mikäli hän asunnon myynnistä voittoa saa (Asunnon myynti 2021). Luovutusvoitto on sen vuoden tuloa, jona kauppakirja eli sitova sopimus on tehty eli asuntosijoittaja maksaa sinä vuonna verot myyntivoitostaan (Fasoúlas ym. 2019, 106). Myyntivoiton verotuksessa käytetään pääomatulojen veroprosenttia. 30 000 euroon asti veroprosentti on 30 % ja 30 000 euron ylittävältä osalta veroprosentti on 34 %. Jos asuntosijoittaja tai joku hänen perheestään (puoliso tai lapset) olisi kuitenkin asunut asunnossa yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta ja, jos asuntosijoittaja on myös omistanut kyseisen asunnon vähintään kaksi vuotta, saisi hän silloin myydä asunnon verovapaasti. (Asunnon myynti 2021.)

Verotettavan luovutusvoiton laskemiseen on kaksi tapaa. Ensimmäinen yleisempi tapa on vähentää asunnon myyntihinnasta kaikki kulut, jotka liittyvät asunnon hankintaan ja myymiseen. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi varainsiirtovero, hankintahinta, kiinteistövälittäjän välityspalkkio, perusparannuskulut ja irtaimen omaisuuden kulut, (jos näitä ei ole siis jo aikaisemmin vähennetty verotuksessa) sekä rahoitusvastikkeet siinä tapauksessa, mikäli taloyhtiö on rahastoinut ne eikä asuntosijoittaja ole tästä syystä voinut vähentää niitä aikaisemmin vuokratulosta verotuksessa. Toinen tapa laskea verotettava luovutusvoitto on käyttää hankintameno-olettamaa. Jos käytetään luovutusvoiton laskennassa hankintameno-olettamaa, vähennetään asunnon myyntihinnasta 20 %:n hankintameno-olettama, jos asunto on ollut asuntosijoittajan omistuksessa alle 10 vuotta. Jos taas asuntosijoittaja on omistanut asunnon yli 10 vuotta, hän saa vähentää myyntihinnasta 40 %:n hankintameno-olettaman. Muita kuluja ei tässä laskentatavassa voi myyntivoitosta vähentää. Asuntosijoittajan kannattaa laskea kummalla tavalla tulee pienempi luovutusvoitto ja käyttää sitä tapaa. Tämä siitä syystä, että mitä pienempi luovutusvoitto on, sitä vähemmän pitää asuntosijoittajan maksaa veroja luovutusvoitosta. (Sijoitusasunnon verotus.)

### **3.4 Verovähennykset**

Verohallinnon mukaan asuntosijoittaminen on tulonhankkimistoimintaa, ja sitä halutaan tukea verovähennyksin. Asuntosijoittaja saa siis vähentää joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta pääosin kaikki tulonhankkimiseen liittyvät kulut verotuksessa, jolloin verotettava summa pienenee ja tätä kautta myös maksettavat verot luonnollisesti pienenevät. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset.)

#### **3.4.1 Sijoitusasuntolainan korot**

Jos asuntosijoittaja ottaa lainan hankkiakseen sijoitusasunnon, laina katsotaan tulonhankkimislainaksi. Tällöin sijoitusasuntolainan kaikki korot saa vähentää verotuksessa, jos laina on ilmoitettu verottajalle oikein eli tulonhankintalainana. Mikäli laina olisi ilmoitettu verottajalle esimerkiksi omistusasujan asuntolainana tai sijoituslainana, ei asuntosijoittaja saisi vähentää korkokuluja verotuksessa. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset; Sijoitusasunnon verotus.)

Sijoitusasuntolainan korot vähennetään ensin pääomatuloista, joita ovat esimerkiksi sijoitusasunnosta saatavat vuokratulot. Mikäli pääomatuloja ei ole tarpeeksi ja ne jäävät miinukselle, saa 30 % tästä ali-

jäämästä vähentää ansiotulojen verosta. Pääomatuloista saa vähentää myös sijoitusasuntolainan sivukulut, esimerkiksi toimituskulut. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset; Sijoitusasunnon lainan korot voi vähentää pääomatuloista 2020.) Jos kuitenkin on sellainen tilanne, ettei ansiotulojenkaan verot riitä alijäämän vähentämiseen, verotuksessa joudutaan vahvistamaan pääomatulolajin tappio. Tappion saa vähentää pääomatulosta seuraavien 10 vuoden aikana sitä mukaan kuin pääomatuloa syntyy. (Sijoitusasunnon lainan korot voi vähentää pääomatuloista 2020.) Asuntosijoittajan täytyy huomioida kuitenkin myös se, että mikäli hän on vuokrannut asuntoaan alihintaan, hän ei saa vähentää lainan korkoja ja järjestelykuluja ollenkaan verotuksessa (Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokran määrä vaikuttaa vähennyksiin 2020).

### **3.4.2 Vuokraustoiminnan tappio**

Jos vuokraustoiminnasta aiheutuu enemmän kuluja kuin tuloja, saa vuokraustoiminnan tappion vähentää muista pääomatuloista. Jos muita pääomatuloja ei kuitenkaan ole, syntyy pääomatulolajin alijäämä. Tästä alijäämästä saa vähentää ansiotulojen veroista 30 % alijäämähyvityksenä. Vuokraustoiminnasta syntynyt tappio vähennetään siis alijäämähyvityksenä eli tappiota ei saa vähentää suoraan seuraavien vuosien vuokratuloista. Alijäämähyvityksen enimmäismäärä on 1400 euroa eli vaikka 30 % alijäämästä olisi enemmän kuin 1400 euroa, ei sitä kuitenkaan saa vähentää kokonaan ansiotulojen veroista. Jos alijäämää ei pysty kokonaan vähentämään myöskään ansiotulojen veroista, syntyy pääomatulolajin tappio, joka vähennetään pääomatuloista seuraavien 10 verovuoden aikana sitä mukaa kuin asuntosijoittaja pääomatuloa saa. (Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokrauksen aiheuttama tappio 2021.)

### **3.4.3 Hoitovastikkeet**

Hoitovastikkeet, joita maksetaan taloyhtiölle kattamaan taloyhtiön ylläpitoa, saa myös vähentää verotuksessa, mutta vain niiltä kuukausilta, jolloin asunto on ollut vuokrattuna. Asuntosijoittajan kannattaa olla hoitovastikkeiden kanssa tarkkana, että hän muistaa vähentää vastikkeet oikealta vuodelta eli siltä vuodelta, jolloin vastikkeet on maksettu. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset.)



### 3.4.4 Taloyhtiölle maksettavat rahoitusvastikkeet

Asuntosijoittaja saa vähentää myös taloyhtiölle maksamansa rahoitusvastikkeet (, joka sisältää yhtiölainan lyhennyksen ja koron) kokonaan maksuvuoden verotuksessa. Tämä koskee tietenkin vain niitä sijoittajia, jotka ovat ostaneet asunnon yhtiölainalla henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan sijaan. Rahoitusvastikkeita ei saa myöskään vähentää verotuksessa, jos taloyhtiö rahastoi osakkaiden maksamat lainanvastikkeet. Tällöin rahoitusvastikesuoritukset saa huomioida vasta, jos/kun asuntosijoittaja myy sijoitusasuntonsa. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset; Simola 2021 [Veronmaksajain Keskusliitto ry].)

### 3.4.5 Remonttikulut kuukausilta, jolloin asunto on ollut vuokrattuna

Remonttikulut ovat kuluja, jotka saa myös vähentää verotuksessa, mutta vain jos asunto on ollut remontin aikana vuokrattuna. Verottaja jakaa remonttikulut perusparannus- ja vuosikorjauskuluihin ja ne käsitellään ja vähennetään eri tavoin verotuksessa, joten asuntosijoittajan kannattaa aina tarkistaa Verohallinnon sivuilta kumpaan kategoriaan asuntosijoittajan remontti kuuluu. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset.) Esimerkiksi ikkunoiden ja ovien uusiminen, jääkaapin tai muun kodinkoneen vaihtaminen ja seinien maalaaminen ja tapetointi ovat vuosikorjausta. Perusparannusta puolestaan on, jos asuntoa esimerkiksi laajennetaan tai sinne tehdään joitain uudistuksia. Perusparannuksessa asuntoa siis muutetaan tasokkaammaksi tai laajennetaan. (Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut 2021.) Asuntosijoittaja saa vähentää perusparannuskulut verotuksessa vähitellen vuosittaisina poistoina tai vasta, kun hän myy asunnon. Vuosikorjauskulut saa puolestaan vähentää verotuksessa sinä vuonna, jolloin kulut on maksettu. (Sijoitusasunnon verotus.)

Jos asuntosijoittaja remontoi asunnon heti, kun hän ostaa sen, lisätään remonttikulut asunnon hankintahintaan. Nämä kulut otetaan huomioon verotuksessa vasta asunnon myynnin yhteydessä luovutustappio- tai luovutusvoittolaskelmalla. Jos remontti toteutetaan heti, kun asuntosijoittaja hankkii asunnon, ei ole väliä onko kyseessä perusparannus vai vuosikorjaus eli ne käsitellään verotuksessa samalla tavalla. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset.)

### **3.4.6 Vesimaksut**

Vesimaksut saa myös vähentää verotuksessa kokonaan. Vesimaksuissa pitää myös huomioida se, että ne muistaa vähentää oikealta vuodelta eli samalta vuodelta, jolloin ne on maksettu. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset.)

### **3.4.7 Vuokra-asuntoon hankittu irtain omaisuus**

Vuokranantajana asuntosijoittaja saattaa hankkia asuntoon myös irtainta omaisuutta. Irtaimen omaisuuden hinnan saa vähentää kerralla vuosikuluina, jos hankinnan taloudellinen käyttöaika jää alle 3 vuoden tai hankinta on maksanut alle 1200 euroa. Jos taas irtaimen omaisuuden hankintahinta ylittää 1200 euroa, hintaa ei saa vähentää kerralla vuosikuluina, vaan se pitää vähentää 25 %:n vuosittaisina poistoina vuokratulosta. Tällöinkin poiston saa tehdä vain, jos omaisuuden taloudellinen käyttöikä on yli 3 vuotta. (Rakennuksen ja irtaimen omaisuuden hankintamenoja voit vähentää poistoina 2022.)

### **3.4.8 Erilaiset juoksevat ja sijoitusasuntojen hallinointiin liittyvät kulut**

Erilaiset pienet ja suuremmat juoksevat kulut liittyvät sijoitusasuntojen hallinointiin. Tällaiset kulut luetaan kuuluvaksi tulonhankintaan ja ne saa näin ollen vähentää verotuksessa. Esimerkiksi matkakulut – jotka kertyvät, kun käydään näyttämässä asuntoa, käydään kokouksissa ja asunnossa tarkastuskäynnillä sekä allekirjoittamassa esimerkiksi vuokrasopimus – saa vähentää verotuksessa. Myös välittäjien palkkiot, luottotietojen tarkistukset ja vuokrailmoitusten kulut ovat tulonhankintatoimintaan liittyviä kuluja ja ovat näin ollen vähennettävissä vuokratulosta verotuksessa. (Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset.)

### **3.4.9 Kalustetun asunnon vuokrauksesta tehtävät vähennykset**

Asuntosijoittaja voi antaa asunnon vuokrattavaksi myös kalustettuna, jos hän haluaa. Tällöin hän saa vähentää verotuksessa yksiöstä enintään 40 euroa kuukaudessa ja isommasta asunnosta enintään 60

euroa kuukaudessa. Vähennys kattaa kaikki ne kulut, joita kalustuksesta tavanomaisesti aiheutuu. Mikäli asuntosijoittaja haluaa tehdä selvityksen todellisista kuluista, vähennys myönnetään selvityksen mukaan. (Vähennykset kalustetun asunnon vuokrauksesta 2020.)

## 4 ASUNTOSIJOITTAMISEN RAHOITUS

Asuntosijoittaja voi rahoittaa sijoitustoimintansa omalla pääomalla, eli omalla rahalla tai vieraalla pääomalla eli lainarahalla sekä tietenkin yhdistämällä nämä kaksi, joka onkin se tavanomaisin tapa hankkia sijoitusasuntoja (Taipale 2019). Tarkastelemme tässä opinnäytetyössä asuntosijoittamisen rahoitusta pääosin vieraan pääoman eli tässä tapauksessa yhtiö- ja pankkilainan sekä näihin liittyvän velkavivun osalta. Käymme myös alaluvussa 4.2 läpi oman pääoman, koska omaakin pääomaa tarvitaan sijoittamiseen, jotta sijoittajat saavat velkarahaa ja pystyvät näin ollen asuntosijoittamista harjoittamaan. On olemassa yrittäjä/sijoittaja Tellervo Uotilan (2022) mukaan myös esimerkiksi enkelisijoittajia, jotka voivat rahoittaa asuntosijoittajien toimintaa, mutta me emme käy niitä tässä työssämme ollenkaan läpi vaan keskitymme näihin kahteen rahoitusmuotoon.

Pankki- ja yhtiölaina ovat kaksi erilaista lainaa, jotka molemmat liittyvät asuntosijoittamiseen ja näistä molemmista löytyy sekä plussia että miinuksia (Remes 2020). Sijoittaja voi siis rahoittaa ostamansa asunnon kokonaan henkilökohtaisella pankkilainalla tai sitten yhtiölainalla, joka on laina, jonka taloyhtiö on jo ottanut sijoittajan puolesta pankista (Remes 2020; Rahoitusvastikkeen suuruus voi tulla yläläytyksenä – huomioi nämä asiat, kun mietit uudiskohteen ostamista).

Sijoittajan ostaessa asuntoa saattaa vaihtoehtona olla kaksi eri suuruista hintaa: korkeampi velaton hinta ja matalampi myyntihinta. Velaton hinta on korkeampi siitä syystä, että asunnon ostoon sijoittaja tarvitsee kokonaan henkilökohtaisen lainan, sillä taloyhtiön lainaa ei oteta tässä ostotavassa huomioon. Myyntihinta taas on matalampi siitä syystä, että myyntisumman lisäksi tulee ostajalle uudisasunnoissa vielä 60–75 prosenttia taloyhtiön jo ottamaa lainaa, eli tällöin sijoittajan pitää maksaa omaa henkilökohtaista lainaansa pankille (ellei sitten ole ollut tarpeeksi jo käteistä rahaa, jolloin lainaa ei pankista tarvitse hakea) ja oman lainan lisäksi vielä kuukausittain taloyhtiölle lainaa takaisin rahoitusvastikkeen muodossa. (Remes 2020; Väänänen 2018.) Näissä molemmissa ostotavoissa pitää maksaa vielä hoitovastiketta kuukausittain taloyhtiölle. Hoitovastike kattaa taloyhtiön ylläpitokulut, kuten esimerkiksi huolto-, siivous- ja jätekulut. (Remes 2020.)

## 4.1 Vieras pääoma

Suurin osa asuntosijoittajista käyttää velkarahaa eli vierasta pääomaa hankkiessaan asuntoja. Harva asuntosijoittaja ostaa asunnot itselleen kokonaan omalla rahalla (Taipale 2020). Oman rahan käyttö ei ole järkevää, koska sijoittaja pystyy velkarahan avulla kasvattamaan varallisuuttaan suuremmaksi kuin silloin, jos hän käyttäisi vain omaa rahaa sijoittamiseen (Kaarto 2015, 43). Oikein käytettynä velkarahan hyödyntäminen voi kasvattaa nopeastikin asuntosalkkua ja näin ollen asuntosijoittajan varallisuutta. Toki pitää huomioida myös se, että velkarahan ottaminen lisää myös riskejä. Esimerkiksi, jos velkamäärä on suuri ja korot nousevat, tällöin myös kuukausittaiset kulut nousevat, jolloin kassavirta ei välttämättä enää riitä kattamaan kuukausittaisia kuluja ja asuntosijoittajan kassavirta jää kulujen jälkeeseen pakkasen puolelle. Asuntosijoittajan on siis hyvä muistaa, että liian rohkea velkarahan käyttö voi viedä sijoitustoiminnan kannattavuuden huonoina aikoina kannattamattomuuden puolelle todella pahasti. (Heino 2020b.)

### 4.1.1 Yhtiölaina

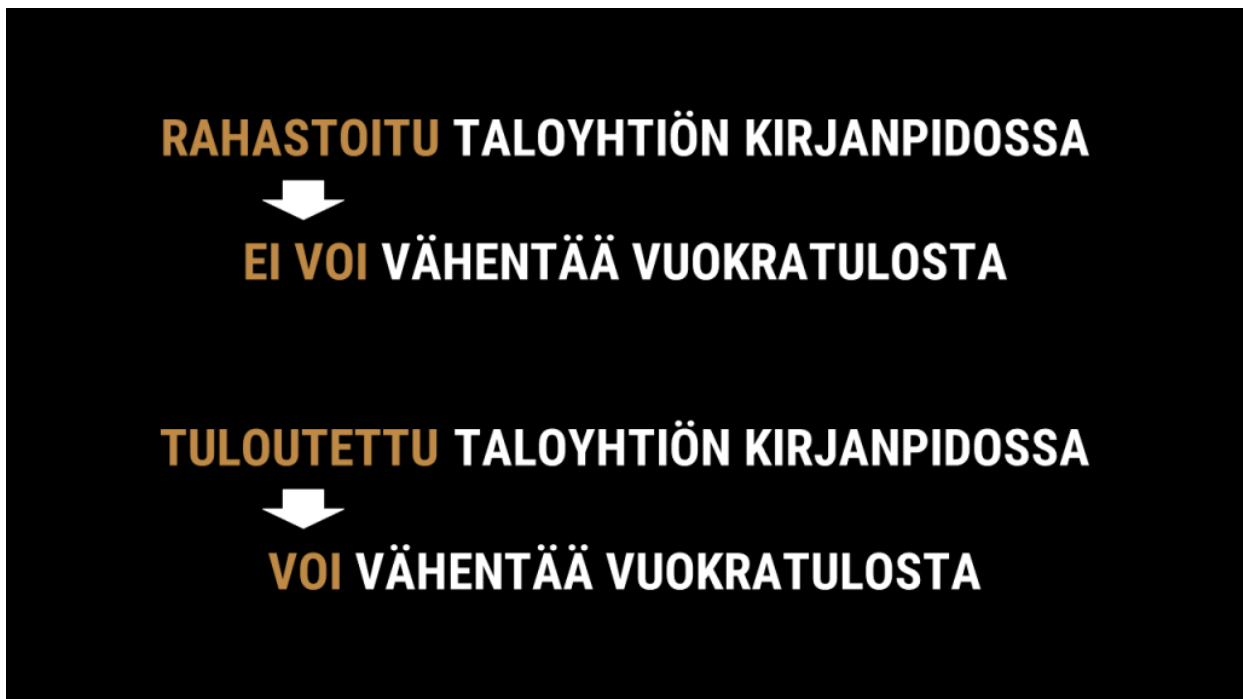
Yhtiölaina on taloyhtiön ottama velkasumma, jonka taloyhtiö perii asunnon omistajilta rahoitusvastikkeen muodossa kuukausittain. Taloyhtiö on siis ottanut lainan pankista ja laina jaetaan asunto-osakkeiden omistajille maksettavaksi neliöiden tai osakemäärien mukaisesti (Väänänen 2018; Rahoitusvastikkeen suuruus voi tulla yllätyksenä – huomioi nämä asiat, kun mietit uudiskohteen ostamista). Yhtiölainan ehdot ovat sijoittajan kannalta edulliset. Yhtiölainojen korkomarginaalit pyörivät yleensä 1 %:n molemmin puolin. Laina-ajat ovat yleensä noin 20–25 vuotta. (Väänänen 2018.)

Uudiskohteiden myynti-ilmoituksissa lukee usein ”vastikekulut”, joilla tarkoitetaan yhtiövastiketta eli hoito- ja rahoitusvastiketta yhdessä. Hoitovastike on kulu, mutta rahoitusvastike ei, vaikka se sisältyykin sanaan vastikekulut. Rahoitusvastike on asuntosijoittajan varallisuutta kasvattava lainanlyhenyserä. Asuntosijoittajan varallisuus kasvaa sitä enemmän, mitä vähemmän hänellä on asunnosta lainaa jäljellä. (Väänänen 2018.)

Taloyhtiö voi joko tulouttaa tai rahastoida osakkaiden taloyhtiölle maksamat rahoitusvastikkeet. Rahoitusvastikkeiden rahastoiminen tarkoittaa sitä, että taloyhtiö merkitsee osakkaiden maksamat suoritukset taseeseen eli tällöin rahoitusvastikkeet käsitellään pääomasijoituksina. Jos taas taloyhtiö tulout-

taa rahoitusvastikkeet, tarkoittaa se sitä, että osakkaiden maksamat suoritukset merkitään tuloslaskelman puolelle. (Hänninen 2022.) Yhtiölainat on yleensä aina tuloutettu, kun on kyseessä uudiskohteet. Rahastoiminen koskee yleensä vain vanhoihin kohteisiin tehtäviä korjaushankekuluja. Taloyhtiön korjauskulut maksetaan pois rahoitusvastikkeen muodossa, koska taloyhtiö joutuu yleensä ottamaan pankista lisää lainaa remonttia varten, joka sitten jaetaan osakkaille maksettavaksi. (Väänänen 2018.)

Asuntosijoittajan kannalta on iso merkitys sillä, rahastoiko vai tulouttaako taloyhtiö rahoitusvastikkeet. Taloyhtiön rahastoidessa vastikkeet asuntosijoittaja ei saa vähentää näitä maksusuorituksia vuokratulosta verotuksessa. Kun taloyhtiö rahastoi vastikkeet, saa sijoittaja huomioida nämä kulut vasta luovutusvoittoa laskettaessa. Jos taas taloyhtiö tulouttaa osakkaiden maksamat rahoitusvastikkeet, asuntosijoittaja saa vähentää suoritukset vuokratulosta jo verotuksessa. (Hänninen 2022.) Kuva 1 tiivistää hyvin juuri kirjoitetun tekstin.



KUVA 1. Rahastoinnin ja tuloutuksen vaikutus rahoitusvastikkeeseen verotuksessa (Hänninen 2022, Sijoitusovi.com)

Vuokranantajan tulee itse huolehtia vähennykset vuokratuloistaan, mikäli yhtiö on tulouttanut rahoitusvastikkeet. Jos rahoitusvastikkeet ovat vahingossa jääneet lyhentämättä verotuksessa, ei näitä voida suoraan lyhentää myöskään myynnin yhteydessä. Vuokranantajan tulee tällaisessa tilanteessa tehdä

oikaisuvaatimus omiin veroihinsa, milloin vähennys olisi tullut tehdä. Tämä täytyy kuitenkin tehdä viimeistään kolmen vuoden kuluessa. (Fasoúlas ym. 2019, 89.)

Asuntosijoittajan kannalta katsottuna on merkittävä ero siinä, voiko rahoitusvastikkeet vähentää vasta, kun asunto on myyty vai saman tien kuukausittain. Taloyhtiön vastikkeiden kirjaustapa vaikuttaa asuntosijoittajan verotukseen ja näin ollen myös tuottoon. Jos asuntosijoittaja pitää asunnon itsellään useita vuosia, hän voi joutua taloyhtiön rahastoidessa rahoitusvastikkeet odottamaan kymmeniäkin vuosia ennen kuin hyötyy kulujen eli tässä tapauksessa rahoitusvastikkeiden vähentämisestä verotuksessa. (Hänninen 2022.)

#### **4.1.2 Henkilökohtainen sijoitusasuntolaina**

Sijoitusasuntolaina on nimensä mukaisesti laina, joka annetaan sijoitusasunnon ostoa varten. Kun sijoitusasuntolainaa verrataan omistusasujan asuntolainaan, on siinä muutamia eroja. Ensimmäinen ero on, että sijoitusasuntolainan omarahoitusosuuden vähimmäisprosenttimäärää ei ole sidottu lakiin, kun taas omistusasujan asuntolainan on. Sijoitusasuntolainaa olisi siis teoriassa mahdollista saada joissakin yksittäisissä tapauksissa jopa sadalle prosentille asunnon hinnasta, mutta yleensä pankit vaativat, että omilla säästöillä tai vakuuksilla ja säästöillä katetaan asunnon hinnasta noin 20–30 prosenttia. Toinen ero tulee esiin lainojen koroissa. Sijoitusasuntolainan korot saa vähentää verotuksessa kokonaan, kun taas omistusasuntolainan korot saa vähentää vain osittain. Tämä ero johtuu siitä syystä, että verohallinnossa sijoitusasuntolaina katsotaan tulonhankintalainaksi. Kannattaa siis olla tarkkana pankissa, että laina merkitään oikein, sillä jos sijoittajan laina merkitään tavalliseksi asuntolainaksi, ei hän saa vähentää lainan korkoja kokonaan verotuksessa. Kolmas ero on se, että sijoitusasuntolainaan ei ole mahdollista saada ASP-lainaa. (Sijoitusasuntolaina.) ASP-laina tarkoittaa asuntosäästöpalkkiojärjestelmää, jonka valtio on luonut. ASP-laina on tarkoitettu oman ensimmäisen asunnon hankintaan. (ASP-laina.)

Asuntosijoittajan ottaessa henkilökohtaista sijoitusasuntolainaa, hänen tulee tietää, millä tavalla hän haluaa lainaansa lyhentää. Ei ole olemassa vain yhtä tapaa lyhentää lainaa ja kaikille ei välttämättä sovi sama tapa. Laina-aika on yleensä yli kymmenen vuotta, ja näiden vuosien aikana inflaatio ja korkotason muutokset voivat muuttaa tilannetta. Jos näitä kahta asiaa ei kuitenkaan oteta huomioon, asuntosijoittajalle paras lainan lyhennystapa olisi tällöin tasalyhenteinen lyhennystapa, sillä se on edullisin. Asuntosijoittajan pitää miettiä omaa kokonaistilannettaan pitkällä aikavälillä, sijoitusstrategiaansa sekä omaa taloudellista tilannettaan miettiessään mikä on paras lainan lyhennystapa, sillä edellä mainitut

asiat vaikuttavat paljon siihen mikä lyhennystapa kannattaa valita. (Hänninen 2016.) Kuva 2 kertoo visuaalisesti hyvin kunkin vaihtoehdoisen lainan lyhennystavan hyödyistä, laina-ajasta sekä millainen maksuerä kyseisessä lyhennystavassa on. Lisäksi kuvassa on kirjoitettu jokaisesta lainasta asia, joka olisi tärkeää muistaa kyseisestä lyhennystavasta sekä havainnollistettu kuvan avulla, miten korko ja laina menevät suhteessa toisiinsa laina-ajan kuluessa.

LYHENNYSTAPA	MAKSUERÄ	LAINA-AIKA	HYÖDYT	HYVÄ MUISTAA	KUVA
<b>KIINTEÄ TASAERÄ</b>	Lyhennys + korko. Maksuerä yhtä suuri, vaikka korot muuttuvat.	Laina-aika pitenee, kun korot nousevat ja lyhenee, kun korot laskevat.	Lainakulut pystyy ennakoimaan, koska maksuerä säilyy koko laina-ajan samana.	Laina lyhenee aluksi hitaasti, sillä suuri osa maksuerästä on korkoa.	
<b>TASAERÄ = ANNUITEETTI</b>	Lyhennys + korko. Maksuerä pysyy aluksi samana, mutta korkojen muuttuessa maksuerä muuttuu.	Ei muutu.	Matalan korkotason aikana maksuerä on pienempi.	Kun korot nousevat, maksuerä kasvaa.	
<b>TASALYHENNYKSI</b>	Kiinteä lyhennys + korko. Lyhennysosa pysyy samana, mutta korkojen muuttuessa, maksuerä muuttuu.	Ei muutu.	Laina lyhenee alusta asti nopeammin ja maksuerät pienenevät vähitellen laina-aikana.	Maksuerät ovat korkeimmillaan aluksi, joten alussa lainaa on raskaampi hoitaa.	

KUVA 2. Henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan lyhennystavat ja niiden eroavaisuudet (Hänninen 2016, Sijoitusovi.com)

Kiinteä tasaerälaina sopii sijoittajalle, joka haluaa tietää tarkalleen, paljonko maksuerän suuruus on tulevaisuudessa ja, jota ei haittaa se, että tarkkaa laina-aikaa ei ole tiedossa. Kaikki takaisinmaksuerät ovat kiinteässä tasaerälainassa yhtä suuria. Tässä lyhennystavassa laina-aika pitenee, jos viitekorko nousee ja vastaavasti laina-aika lyhenee, jos viitekorko laskee. Takaisinmaksuerän suuruus on aina kuitenkin vähintään koron suuruinen. Yhteys pankkiin on tarpeellinen esimerkiksi silloin, jos lainaa otettaessa lainan korko on ollut hyvin alhaalla ja laina-aikana korko puolestaan nousee. Korkojen noususta saattaa nimittäin seurata tilanne, että laina ei lyhenekään, kun laina-aika pitenee, jolloin on hyvä olla yhteydessä pankkiin, josta laina on otettu. (Asuntolainan lyhennystavat.)



Tasaerä eli annuiteettilaina sopii sellaiselle sijoittajalle, joka haluaa tietää laina-ajan jo etukäteen tarkalleen ja jolle mahdollisista korkojen noususta ei ole haittaa. Annuiteettilainassa lähtötilanteessa kaikki takaisinmaksuerät eli korko + lyhennys ovat yhtä suuria. Kun korko muuttuu, myös lainan maksuerä muuttuu. Laina-ajan kuluessa, korkojen osuus pienenee, jolloin lyhennyksen osuus kasvaa, vaikka se on alussa pieni. (Asuntolainan lyhennystavat.)

Kolmas tapa lyhentää lainaa on tasalyhennys. Tasalyhennys sopii sellaiselle asuntosijoittajalle, joka haluaa ja pystyy alussa maksamaan isompia maksueriä. Lainanlyhennys on tässä tavassa aina samansuuruinen, mutta koron vuoksi maksuerän suuruus vaihtelee, sillä maksuerät nousevat, jos viitekorko nousee ja pienenevät, kun viitekorko laskee. Korkotason pysyessä samalla tasolla koko ajan, koron eumäärä pienenee samalla, kun lainan pääoma pienenee. (Asuntolainan lyhennystavat.)

Bullet-lainalla tarkoitetaan kertalyhenteistä lainaa, joka maksetaan kokonaan kerralla pois, kun laina-aika on päättynyt eli laina-aikana lainaa ei lyhennetä ollenkaan. Laina-aikana lainasta ei makseta myöskään korkoja. Bullet-laina on yleensä tarkoitettu väliaikaiseen rahoitustarpeeseen. Bullet-laina on neljäs tapa lyhentää lainaa, mutta se on nykyään yleisesti katsottuna harvinaisempi lainan lyhennysmuoto. Bullet-laina oli yleisempi 80- ja 90-luvuilla. Bullet-lainassa korko on yleensä suurempi muihin lainamuotoihin verrattuna, koska korot maksetaan vasta laina-ajan päätyttyä koko lainapääomasta, joka ei siis lyhene laina-aikana ollenkaan. Koska lyhennyksiä ei tehdä säännöllisesti, muut kulut ovat kuitenkin matalammat tässä lainassa. (Ahonen 2021.)

#### **4.1.3 Yhtiölainan ja henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan vertailua**

Yhtiölainassa on monia hyviä puolia ja ensimmäinen niistä onkin se, että yhtiölaina on valmiiksi neuvoteltu ja kilpailutettu, joten asuntosijoittaja säästää aikaa ja vaivaa, kun hänen ei tarvitse neuvotella pankin kanssa lainaehdoista. Toinen hyvä puoli yhtiölainassa on, että asuntosijoittajan pitää maksaa omalla rahallaan vain myyntihinta, joka on siis alimmillaan noin 30 prosenttia asunnon velattomasta myyntihinnasta eli koko asunnon hinnasta, jotta hän saa asunnon itselleen. Loppuosan eli yhtiölainan asuntosijoittaja voi maksaa kuukausittain rahoitusvastikkeen muodossa. Kolmas hyvä puoli yhtiölainassa on se, että jokainen osakas saa lainaa samoilla ehdoilla eli lainaehtoihin ei vaikuta asuntosijoittajan oma pankkiasiakkuus. (Remes 2020.) Neljäntenä hyvänä puolena yhtiölainassa on se, että joissain tapauksissa laina on helpommin saatavissa yhtiölainan kautta kuin henkilökohtaisella sijoitusasuntolainalla, sillä vuosien mittaan henkilökohtaista rahoitusta on ollut vaikeampi saada (Huhtinen 2020). Jos

sijoitusasunnon hankinnassa on käytetty yhtiölainaa, saattaa asunnon saada myytyä myöhemmin helpommin, koska mahdollisia ostajia on yleensä enemmän, jos uudetkin omistajat voivat myös hyödyntää yhtiölainaa. Kaikki ihmiset eivät nimittäin saa tai edes halua pankista henkilökohtaista lainaa, jolloin yhtiölaina on hyvä vaihtoehto. Tämä on yhtiölainan viides hyvä puoli. (Joustava yhtiölaina.) Kuudes hyvä puoli taloyhtiölainassa on se, että asuntosijoittaja voi maksaa taloyhtiölainan velkaosuuden pois kokonaan henkilökohtaisella lainalla, mikäli tällaiseen on tarvetta (Huhtinen 2020).

Yhtiölainan huonona puolena on muun muassa se, että koko taloyhtiö on vastuussa taloyhtiölainasta, jos jollekin osakkaalle tulee ongelmia maksamisessa. Mikäli joku osakas ei pysty maksamaan lainaansa, täytyy muiden osakkaiden maksaa laina hänen puolestaan. Myös ne osakkaat, joilla ei edes ole otettuna yhtiölainaa, ovat vastuussa yhtiölainasta, mikäli joku osakas ei omaa osuuttaan saa maksettua. (Huhtinen 2020.) Toinen huono puoli yhtiölainassa on se, että asuntosijoittaja ei voi vähentää rahoitusvastikkeita vuokratulosta verotuksessa, jos taloyhtiö rahastoi vastikkeet. Rahoitusvastike sisältää siis sekä taloyhtiölainan lyhennyksen että koron ja, jos taloyhtiö tulouttaa rahoitusvastikkeet kirjanpidossa, asuntosijoittaja saa vähentää rahoitusvastikkeet verotuksessa, mutta taloyhtiön rahastoidessa rahoitusvastikkeet, asuntosijoittaja ei saa vähentää niitä vuokratulosta verotuksessa. Rahoitusvastikkeet, joihin ei ole verotuksessa vähennysoikeutta, on huono puoli yhtiölainassa etenkin, jos asuntosijoittaja haluaisi vähentää ne verotuksessa heti eikä vasta asunnon myyntivaiheessa. Toisaalta asunnon myyntivaiheessa verotettava luovutusvoitto on euromääräisesti pienempi, jos rahoitusvastikkeet on rahastoitu, sillä asuntosijoittaja saa lisätä rahoitusvastikkeet asunnon hankintahintaan ja näin ollen vähentää tämän summan asunnon luovutusvoitosta, jolloin verotettava luovutusvoitto on pienempi. Jos taas rahoitusvastikkeet on tuloutettu, ei asuntosijoittaja saa vähentää niitä enää asunnon myyntivaiheessa asunnon hankintahinnasta, jolloin asunnon verotettava luovutusvoitto on suurempi ja asuntosijoittaja joutuu maksamaan tällöin euromääräisesti enemmän veroa. (Simola 2021 [Veronmaksajain Keskusliitto ry]). Kolmas huono puoli taloyhtiölainassa on se, että lainan ehdot ovat kaikille samat eli asuntosijoittaja ei voi neuvotella itselleen erilaisia ja kenties edullisempia ehtoja kuin muilla osakkailla on. Neljäs huono puoli taloyhtiölainassa on, että se ei juurikaan joustaa eli asuntosijoittaja ei esimerkiksi saa lyhennysvapautta, vaikka hänellä olisi tarvetta sille. (Remes 2020.)

Henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan yksi positiivinen puoli on, että lainan korot saa vähentää verotuksessa (Simola 2021 [Veronmaksajain Keskusliitto ry]). Vastaavasti miinuspuolena on se, että henkilökohtaisessa sijoitusasuntolainassa saa vähentää vain korot, mutta ei lainan lyhennysosuutta kuten yhtiölainassa (Sijoitusasunnot.com). Henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan kohdalla asuntosijoittaja joutuu itse neuvottelemaan lainan ehdot ja hinnan. Tämä on sekä positiivinen, että negatiivinen asia.

Positiivista tässä on juuri se, että asuntosijoittaja saa itse neuvotella lainaehdot, jolloin hän saa itseä parhaiten miellyttävät ehdot (kuten laina-ajan, koron jne.), mutta negatiivista se, että neuvottelut vievät asuntosijoittajan aikaa ja vaivaa sekä hänen tulee paneutua asioihin kunnolla. Kolmas positiivinen puoli henkilökohtaisessa lainassa on, että asuntosijoittaja pystyy saamaan helpommin asuntoonsa lyhennysvapaata, jos hänellä esimerkiksi elämäntilanne muuttuu niin ettei hän pysty lyhentämään lainaansa. Neljäs hyvä puoli henkilökohtaisessa sijoitusasuntolainassa on, että asuntosijoittaja voi suojautua mahdollisilta korkojen nousuilta ottamalla lainalleen esimerkiksi kiinteän koron. (Remes 2020.)

Molemmissa lainoissa on mahdollista ottaa lyhennysvapaata, mikä on samaan aikaan sekä positiivinen että negatiivinen asia (Lyhennysvapaa taloyhtiölainassa – hyvä vai huono juttu?). Lyhennysvapaalla tarkoitetaan minkä tahansa lainan kohdalla aikaa, jolloin lainasta maksetaan pois vain korot ja muut kulut, joita ovat esimerkiksi tilinhoitomaksut (Korhonen 2020). Yleensä lyhennysvapaa sovitaan tiettyksi määräajaksi. Se voi olla esimerkiksi kuusi kuukautta tai vuoden (Orava & Turunen 2016, 377). Lainaa ei lyhennetä lyhennysvapaan aikana ollenkaan (Lyhennysvapaa taloyhtiölainassa – hyvä vai huono juttu?).

Yhtiölainoissa rahoitusvastikkeella maksetaan lyhennysvapaan aikana pois siis ainoastaan korkoja ja kun lyhennysvapaa on päättynyt, rahoitusvastikkeella maksetaan sekä yhtiölainan lyhennystä että korkoja. Lyhennysvapaata on mahdollista saada taloyhtiöiden kohdalla yleensä vain uudiskohteisiin. Yleensä lyhennysvapaa on 2–3 vuotta taloyhtiölainoissa, mutta se voi olla myös joissain tapauksissa jopa 5–7 vuotta. (Lyhennysvapaa taloyhtiölainassa – hyvä vai huono juttu?.)

Henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan kohdalla lyhennysvapaa toimii samalla tavalla kuin yhtiölainojen kohdalla. Ero on vain siinä, että henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan kohdalla asuntosijoittaja voi hakea lyhennysvapaata heti lainan alkuun tai myöhemmin lainan väliin, mutta taloyhtiölainan kohdalla lyhennysvapaa on lainan alussa lähes poikkeuksetta. (Lyhennysvapaa taloyhtiölainassa – hyvä vai huono juttu?). Jos asuntosijoittaja on hoitanut asiansa hyvin, hän saa yleensä henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan kohdalla lyhennysvapaata 6–24 kuukautta kerrallaan. Sitä voi saada kuitenkin myös pidempään. Lyhennysvapaan pituus riippuu pankista. (Orava & Turunen 2016, 53–54.)

Lyhennysvapaasta löytyy sekä plussia että miinuksia (Lyhennysvapaa taloyhtiölainassa – hyvä vai huono juttu?). Ensimmäinen lyhennysvapaan positiivinen asia on, että lyhennysvapaan avulla asuntosijoittaja pystyy vauhdittamaan varallisuutensa kasvamista. Lyhennysvapaan ajalta kertyvät eurot nimit-

täin pystyy käyttämään uusien asuntojen hankintaa. (Orava & Turunen 2016, 329.) Toinen plussa lyhennysvapaan käytössä on, että se auttaa kerryttämään käteispuskuria. Tyhjien kuukausien, yllättävien menojen ja asunnon tai taloyhtiön remonttien vuoksi asuntosijoittajalla kannattaa olla hieman ylimääräistä rahaa tilillä. Lyhennysvapaiden avulla sitä saa kerättyä itselleen oikein hyvin. Kolmas positiivinen asia lyhennysvapaassa on mahdollisuus päästä asuntoon kiinni pienemmällä pääomalla. Asuntosijoittaja, joka tavoittelee mahdollisimman korkeaa oman pääoman tuottoa ja haluaa hyödyntää suurta velkavipua, saattaa ottaa taloyhtiölainan lisäksi pankkilainan. Asuntosijoittaja voi hyödyntää lyhennysvapaan tässä tapauksessa niin, että maksaa lyhennysvapaan aikana kertyvillä rahoilla pankista ottamansa lisälainan pois. (Lyhennysvapaa taloyhtiölainassa – hyvä vai huono juttu?.) Havainnollistamme mahdollisuutta päästä asuntoon kiinni pienemmällä omalla pääomalla esimerkin avulla. Esimerkki löytyy tämän kappaleen alapuolelta.

Esimerkkitapaus:

Ajatellaan, että uudiskohteeseen on mahdollista saada viiden vuoden lyhennysvapaa. Lyhennysvapaan aikana asuntosijoittajalle jää kassavirtaa verojen jälkeen 210 euroa kuukaudessa. Viiden vuoden aikana tämä tarkoittaisi asuntosijoittajalle 12 600 euron nettokassavirtaa. Sijoittajalla olisi siis mahdollisuus ottaa pankista viiden vuoden pituinen 12 000 euron lisälaina. Pankkilainassa on aina korkomaksu lainanlyhennyksessä mukana ja tässä tapauksessa korko on 1,5 %, jolloin kuukausieräksi muodostuisi 208 euroa. Tämän kuukausierän sijoittaja pystyisi maksamaan lyhennysvapaan aikaisella kuukausittaisella kassavirralla. Tällä tavalla sijoittaja voisi siis ostaa asunnon itselleen 12 000 euroa pienemmällä omalla pääomalla. (Lyhennysvapaa taloyhtiölainassa – hyvä vai huono juttu?.)

Lyhennysvapaasta löytyy myös miinuspuolia. Ensimmäinen miinus lyhennysvapaan käytössä on heikko kassavirta lyhennysvapaan päätyttyä. Kun asuntosijoittaja joutuu alkaa maksamaan pois myös taloyhtiölainaa, tilille ei jää enää niin paljon rahaa kuin lyhennysvapaan aikana. Asuntosijoittajalle saattaa käydä myös niin, että hän joutuu maksamaan omasta pussistaan jonkin verran, kun kassavirran tuotot eivät riitä taloyhtiölainan lyhennyksen ja korkojen maksamiseen. Tämä tilanne saattaa johtua siitä että, jos laina-ajaksi on sovittu esimerkiksi 25 vuotta, ja niistä ensimmäisille viidelle vuodelle asuntosijoittaja ottaa lyhennysvapaata, nousee tällöin lyhennysvapaan jälkeen kuukausittain maksettavan rahoitusvastikkeen suuruus, koska lainan takaisinmaksuvuosia on lyhennysvapaan jälkeen jäljellä enää 20 vuotta. Nousseen rahoitusvastikkeen takia kassavirta ei välttämättä pysy enää positiivisen puolella ja saattaa aiheuttaa asuntosijoittajalle maksuvaikeuksia. Toinen miinuspuoli lyhennysvapaassa on se, että sen käytöstä aiheutuu lisää veromaksuja. Kun lyhennysvapaan ottaa, asuntosijoittajan pitää

maksaa lyhennysvapaan aikana kertyvästä pääomatulosta verot, jolloin taloyhtiölainasta saatava verohyöty poistuu. Nämä maksetut verorahat jäävät verottajalle pysyvästi. (Lyhennysvapaa taloyhtiölainassa – hyvä vai huono juttu?.) Harri Hurun mukaan taloyhtiölainaa heti pois maksava asuntosijoittaja maksaa vuokratuloistaan yli 80 % vähemmän veroja ensimmäisten vuosien aikana kuin sijoittaja, joka ottaa lyhennysvapaa (Lyhennysvapaa taloyhtiölainassa – hyvä vai huono juttu? [Huru 2018]).

## 4.2 Oma pääoma

Oma pääoma on se summa asunnon hinnasta, jonka asuntosijoittaja kattaa itse esimerkiksi säästöillään. Omaa pääomaa pitää olla yleensä 20–30 % asunnon hinnasta (Velkavipu asuntosijoittamisessa). Taitava asuntosijoittaja käyttää muiden rahoja parantaakseen oman pääoman tuottoaan silloin, kun se on järkevää. Jotta oman pääoman tuotto mahdollisesti kasvaisi, pitää käyttää velkavipua. Oman pääoman tuotto on sitä isompi, mitä suurempi on velkavipu. (Oman pääoman tuotto – ässä asuntosijoittajan takataskussa?.) Velkavivusta ja siitä mikä se on, kerromme lisää luvussa 4.3.

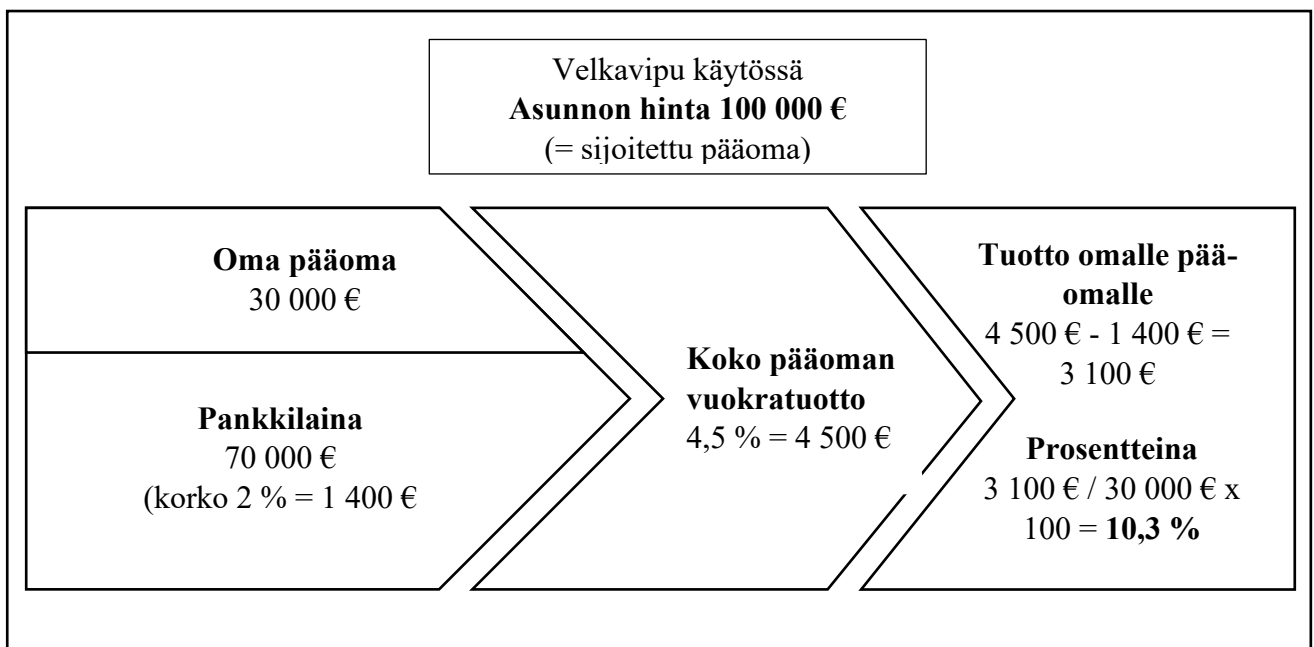
Kun asuntosijoittaja laskee oman pääoman tuottoprosenttia sijoituksensa alussa, hänen on huomioitava se, että oman pääoman tuotto prosentti muuttuu aina, kun esimerkiksi asuntosijoittaja lyhentää lainaansa. Oman pääoman tuotto muuttuu siis jo heti ensimmäisen lainanlyhennyksen jälkeen, koska lainapääoma pienenee, jolloin asuntosijoittajan laskennallisen oman pääoman osuus kasvaa. Oman pääoman tuotto laskee, kun asuntosijoittaja maksaa lainaansa pois. Oman pääoman tuotto laskee myös silloin, jos lainan korko nousee, koska koron nousu kasvattaa vieraan pääoman kuluja. Vastaavasti, jos korko laskee, oman pääoman tuotto nousee. Tämä johtuu siitä, että vieraan pääoman kulu pienenee koron laskiessa, jolloin asuntosijoittajan ei tarvitse lyhentää niin isolla summalla lainaansa ja näin oman pääoman tuotto paranee. (Oman pääoman tuotto – ässä asuntosijoittajan takataskussa?.)

Asuntosijoittajalla pitää olla omaa pääomaa, ja asuntosijoittajan oman talouden pitää olla ylijäämäinen, jotta hän voi aloittaa sijoittamisen. Asuntosijoittajan pitää huolehtia, että hänen oma taloutensa on hänen itsensä hallinnassa. Asuntosijoittamiseen ei kannata lähteä, jos ei osaa huolehtia omastakaan taloudesta. (Orava & Turunen 2016, 323.) Omaa pääomaa tarvitaan, että saa lainaa, jotta voi aloittaa sijoittamisen, sillä harvalla sijoittajalla on heti alussa säästössä niin paljon, että pystyisi ostamaan esimerkiksi 100 000 euron asunnon tuosta noin vain. Oikein käytettynä lainaraha kasvattaa omaa pääomaa entisestään, jolloin voi joko säästää rahaa tai ostaa lisää asuntoja ja näin ollen kasvattaa entisestään varalli-

suutta. Myös se, että sijoittaja sekä säästää että laittaa jo osan kertyneistä rahoista kiinni uusiin asuntoihin on järkevää. Säästöjen kiinni laittaminen useaan eri asuntoon, on myös riskittömämpää kuin kaikkien rahojen laittaminen yhteen asuntoon. Näin ollen, jos yksi asuntohanke epäonnistuu ja rahat menevät sen mukana, ei kaikki asuntosijoittajan rahat mene tämän hankkeen mukana, jos hän on sijoittanut säästönsä moneen eri kohteeseen. (Sijoittaminen vs säästäminen – kumpi on kannattavampaa? 2019.)

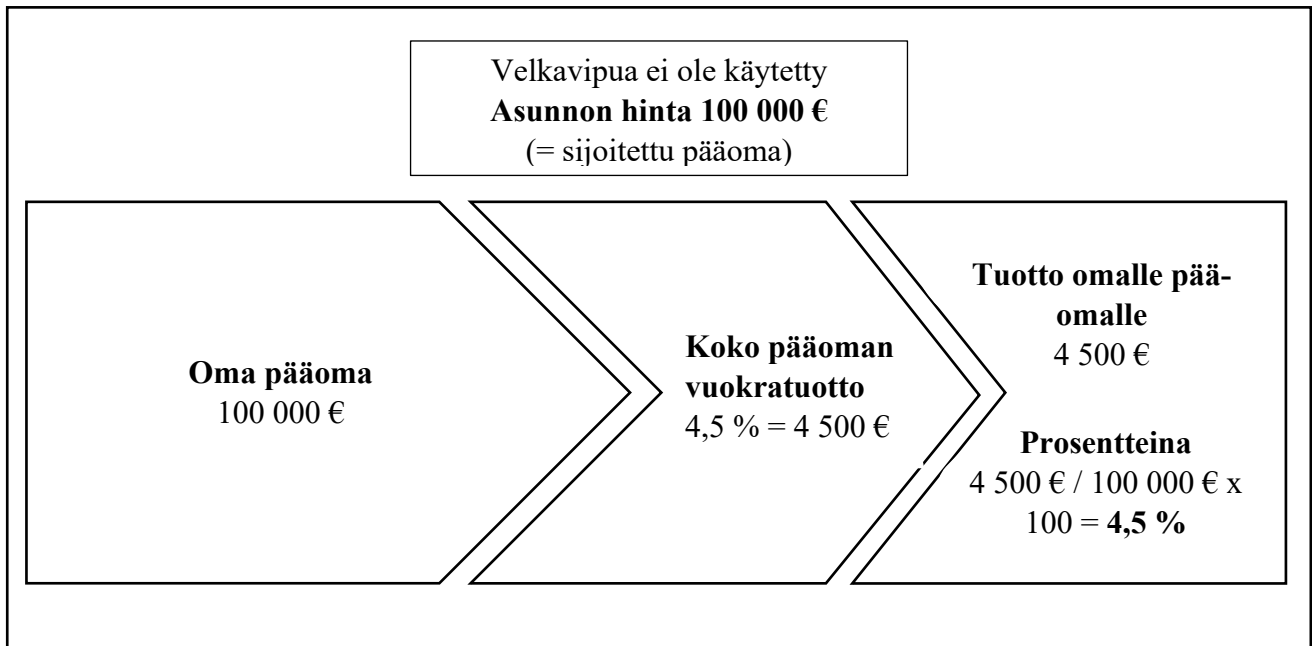
### 4.3 Mikä on velkavipu?

Velkavivulla tarkoitetaan yksinkertaisesti selitettynä lainarahan käyttöä, jotta asuntosijoittaja saisi mahdollisimman moninkertaisen tuoton omalle pääomalleen. Asuntosijoittajien keskuudessa velkavivun käyttö on suosittu tapa kasvattaa oman sijoituskohteen tuottoa. (Velkavipu asuntosijoittamisessa.) Velkavipuun liittyy myös käsite vivuttaminen. Kun jotain vipuvoimaa halutaan käyttää moninkertaistamaan lopputulema, puhutaan vivuttamisesta. Kun asuntosijoittamisessa puhutaan vivuttamisesta, sillä tarkoitetaan usein lainan ottamista, jotta asuntosijoittajan sijoitusten tuotto parantuisi. (Heino 2020a.) Kuviossa 7 on vielä visuaalisesti havainnollistettu, millä tavalla velkavipu lisää oman pääoman tuottoa.



(jatkuu)

KUVIO 7. (jatkuu)



KUVIO 7. Oman pääoman tuottoa voi lisätä velkavivun avulla (mukaiillen Sijoitusasunnon rahoitus YIT)

Asuntosijoittaja, joka hyödyntää velkavipua, on tiedettävä, että sen käyttöön liittyy sekä hyötyjä että riskejä (Heino 2020a). Ensimmäinen velkavivun hyvä puoli on se, että sen avulla pystyy käyttämään omiin sijoituskohteisiin toisten rahaa. Toinen hyvä puoli on, että velkavivun avulla pystyy moninkertaistamaan omat tuotonsa. Huonoja puolia velkavivun käytössä on se, että velkavivun käytön mukana riski kasvaa, kun käyttää toisten rahaa sekä se, että velkavipua käyttämällä voi myös tappio moninkertaistua. (Mikä on järkevä velkavipu sijoituksissa ja miten velalla nostetaan tuottoa.) Velkavivun käytössä suurin riski on se, että yhtiölainan ja sijoitusasuntolainan kulut ovat korkeammat kuin sijoitusasunnon tuotot esimerkiksi korkojen nousun ja/tai sijoitusasunnon tuoton laskun vuoksi. Tällaisessa tilanteessa sijoituksesta tulee miinusmerkkinen, kun vipu toimii väärin päin. (Velkavipu asuntosijoittamisessa.) Seuraavaksi kerromme havainnollistavan esimerkin siitä, kuinka vipu toimii molempiin suuntiin. Esimerkki on riskistä, joka liittyy asunnon arvon laskuun.

Velkavipu vaikuttaa molempiin suuntiin, esimerkkitapaus 1:

Asuntosijoittaja hankkii 100 000 € arvoisen asunnon matalassa korkotilanteessa 90 %:n velkavivulla. Tämä tarkoittaa siis sitä, että hän laittaa omaa rahaa asuntoon 10 % eli 10 000 euroa ja ottaa velkara-  
haa 90 % eli 90 000 euroa. Jos asunnon arvo nousee 10 %, tulee asunnon uudeksi hinnaksi tällöin

110 000 euroa eli asuntosijoittajan oma pääoma tuplaantuu tässä tapauksessa. Vastaavasti, jos asunnon arvo laskeekin 10 % eli asunnon arvo onkin enää vain 90 000 euroa, koko asuntosijoittajan oma pääoma on menetetty. Mikäli asunnon arvo laskee 90 000 euroon, riittää myyntivoitto siis enää vain velan takaisinmaksuun eli asunnon myyntitulosta ei jää asuntosijoittajalle mitään käteen. Jos taas arvonlasku on vieläkin voimakkaampaa, saattaa asunnon myynnistä aiheutua jopa kuluja, kun myyntitulo ei riitäkään edes velan takaisin maksamiseen. Arvokas Asunnot Oy:n puheenjohtaja ja asuntosijoittaja Riku Pennanen kertoo, että hän pyrkii ostohetkellä saamaan sijoitusasunnoilleen niin sanotun turvamarginaalin, joka tarkoittaa sitä, että hän ostaa asunnon esimerkiksi 10 % alle markkinahinnan, jolloin oma pääoma on suojassa, vaikka arvonlaskua tapahtuisikin 10 %. (Heino 2020a.)

Haluamme myös näyttää toisen esimerkin, joka näyttää sen, miten velkavivusta on oikeasti hyötyä asuntosijoittajalle, jos asuntosijoittaja sitä vain uskaltaa käyttää. Tämä esimerkki on seuraava.

Velkavivun käytön hyöty, esimerkkitapaus 2:

Asuntosijoittajalla on 100 000 euroa omaa rahaa. Hän voisi ostaa tällä omalla rahalla asunnon, joka maksaa 100 000 ilman, että hänen tarvitsee ottaa ollenkaan velkaa, jolloin hänellä olisi 100 000 euron edestä asuntoja. Toinen vaihtoehto hänellä olisi ostaa velkavivun avulla 200 000 euron arvosta asuntoja. Jotta tämä olisi mahdollista hänen tulisi käyttää 50 %:n velkavivua eli ottaa velkaa 50 000 euron edestä ja laittaa 50 000 euroa omaa rahaa (olettaen, että molemmat asunnot maksaa 100 000 euroa). Asuntosijoittaja voisi käyttää myös 66 %:n velkavivua, jolloin hän voisi ostaa taloja 300 000 euron edestä (olettaen, että talot maksavat taas sen 100 000 euroa kappaleelta). (Kaarto 2015, 43.) Edellä oleva esimerkki kertoo sen, että ilman velkaa asuntosijoittaja pystyisi käteisellään ostamaan vain yhden 100 000 euron arvoisen asunnon, mutta ottamalla velkaa asuntojen ostamiseen esimerkiksi saman verran kuin hänellä on jo valmiiksi omaa rahaa, hän pystyisi ostamaan itsellensä jo kaksi 100 000 euron arvoista asuntoa ja näin ollen kasvattamaan velkavivun avulla varallisuuttaan.



## 5 TUTKIMUSMENETELMÄ

Tässä luvussa käymme läpi minkä tutkimusmenetelmän valitsimme, ketä saimme haastateltaviksi ja millaisen haastattelun teimme. Lisäksi käymme läpi miten tutkimusaineistoa pitää analysoida, jotta saa parhaimmat tulokset ja minkä analysointitavan me valitsimme.

### 5.1 Tutkimusmenetelmänä kvalitatiivinen tutkimus

Valitsimme työhömmme tutkimusmenetelmäksi kvalitatiivisen eli laadullisen tutkimuksen, sillä tällä tutkimusmenetelmällä koimme saavamme parhaimmat tulokset, koska halusimme tehdä tutkimuksemme haastattelujen pohjalta. Kvantitatiivinen tutkimus mittaa asioita määrällisesti ja kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä laadullisesti. Esimerkiksi jos kysymme, kuinka monta sivua kirjassa on, tarvitsemme kvantitatiivisen tutkimusmenetelmän saadaksemme tähän vastauksen. Jos taas kysymme, onko kirja kiinnostava tai jännittävä, tarvitsemme kvalitatiivisen tutkimusmenetelmän, koska edellä esitettyyn kysymykseen ei voi vastata samalla tavalla määrällisesti. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 160–161.) Kvalitatiivinen tutkimus ja kvantitatiivinen tutkimus ovat vaikeasti erotettavissa toisistaan, vaikka ne ovatkin erilaisia tutkimusmenetelmiä. Nämä tutkimusmenetelmät eivät kilpaile keskenään vaan ne katsotaan toisiaan täydentäviksi ja tukeviksi tavoiksi tutkia asioita. (Hirsjärvi ym. 2009, 136.)

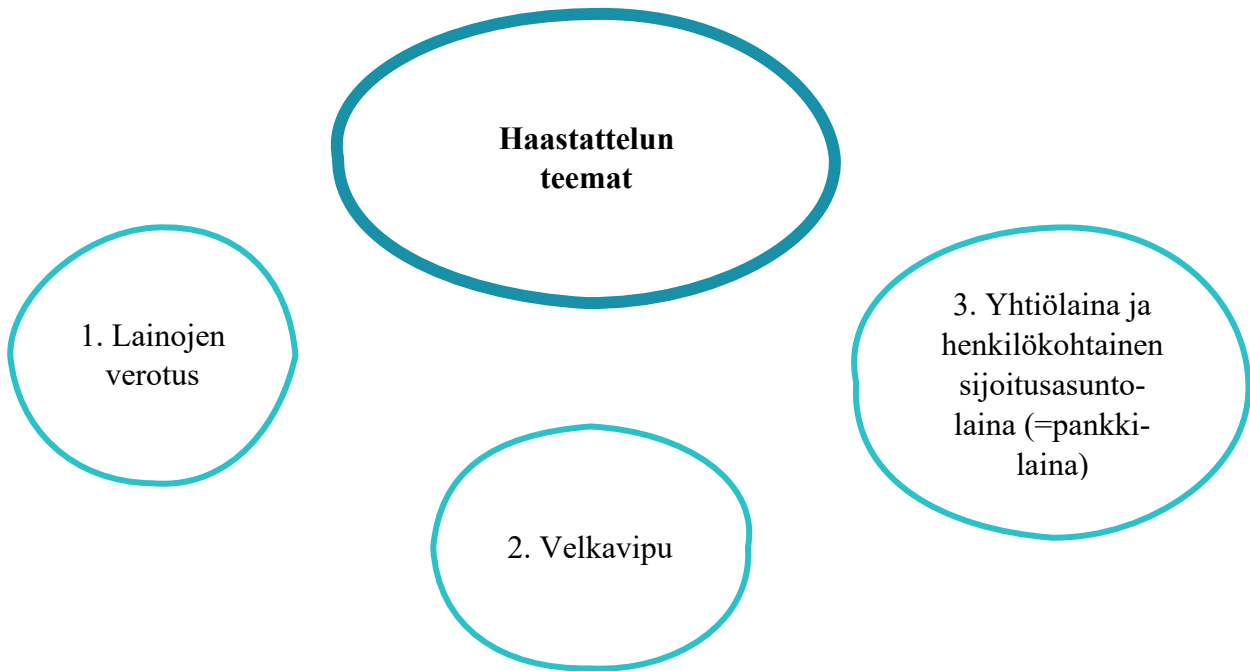
Kvalitatiivisessa tutkimuksessa halutaan tutkia tutkittavaa asiaa kokonaisvaltaisesti ja tehdä tutkimus aidossa ja todellisessa tilanteessa. Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä suosii tiedon keruun lähteenä ihmistä ja tiedon hankinnassa laadullisia metodeja. Tällaisia tiedonkeruumenetelmiä ovat esimerkiksi osallistuva havainnointi, teemahaastattelu ja ryhmähaastattelut. Näitä menetelmiä suositaan, jotta tutkimuskohteen ”ääni” ja näkökulmat pääsevät esille. Laadullista tutkimusmenetelmää käytettäessä tutkimusjoukko valitaan tarkoituksenmukaisesti eikä satunnaisotoksella ja tapaukset käsitellään ainutlaatuisina ja sen mukaan tulkitaan aineistoa. (Hirsjärvi ym. 2009, 164.) Kvalitatiivisessa tutkimuksessa sanaa ”tutkimusongelma” ei haluta useinkaan edes käyttää, vaan mieluummin käytetään sanaa tutkimus-tehtävä (Hirsjärvi ym. 2009, 126).

## 5.2 Haastattelumenetelmänä teemahaastattelu

Haastattelutyypiksi valikoitui teemahaastattelu. Halusimme tutkimusmenetelmäksi teemahaastattelun, sillä sen avulla saa kerättyä paljon ja monipuolisesti tietoa tutkimusaiheesta. Teemahaastattelu on strukturoidun haastattelun ja strukturoimattoman haastattelun välimuoto eli puolistrukturoitu haastattelu (Hirsjärvi & Hurme 2018, 47). Strukturoitu haastattelu eli lomakehaastattelu tehdään nimensä mukaisesti lomaketta apuna käyttäen. Kysymykset ovat tarkasti muotoiltu ja järjestetty lomakkeelle etukäteen ja ne ovat kaikille haastateltaville täysin samat. Strukturoimaton haastattelu eli avoin haastattelu on haastattelumuoto, jossa haastateltavalle ei ole valmiita kysymyksiä tai edes aiheita, vaan haastattelija niin sanotusti keskustelee haastateltavan kanssa ja selvittää tämän ajatuksia ja käsityksiä sitä mukaan kuin ne keskustelussa tulevat vastaan. Avoin haastattelu vie yleensä paljon aikaa ja se, miten ja mihin suuntaan haastattelu etenee, on kokonaan haastattelijan vastuulla, koska valmista haastattelurunkoa kysymyksineen ei ole. (Hirsjärvi ym. 2009, 208–209.)

Teemahaastattelu on siitä hyvä, että haastattelussa teemat ovat tärkeämmät kuin yksittäiset haastattelukysymykset. Teemahaastattelussa haastattelu onkin nimensä mukaisesti jaettu tiettyihin teemoihin, joista haastateltavien kanssa keskustellaan. Teemahaastattelussa yksittäisten kysymysten tarkka muoto ja järjestys puuttuu, joten teemahaastattelu onkin lähempänä strukturoimatonta haastattelua kuin strukturoitua haastattelua. (Hirsjärvi & Hurme 2018, 47–48.) Vaikka teemahaastattelusta puuttuvatkin tarkat haastattelukysymykset, kysyimme haastateltavilta teemoittain kysymyksiä, jotka oli etukäteen laadittu, koska etukäteen laaditut kysymykset helpottivat haastattelutilannetta puolin ja toisin. Kysymykset olivat kaikille haastateltaville samat, mutta ne kysyttiin vapaasti eli kysymysten sanamuoto ja järjestys teemojen sisällä vaihteli jokaisen haastateltavan kohdalla ja haastateltavat saivat vastata kysymyksiin vapaasti. Kysymysten vapaa järjestys, vapaa sanamuoto ja kysymykset, joihin ei ole valmiita vastausvaihtoehtoja ovat puolistrukturoidun haastattelun tunnuspiirteitä (Hirsjärvi & Hurme 2018, 47). Teemat haastattelukysymyksineen ovat liitteenä työn lopussa (LIITE 1).

Kuviossa 8 näkyvät teemat, jotka olivat haastattelumme runkona. Ennen haastattelua kysyimme haastateltavista vielä perustiedot (nimi, ikä ja kauanko he ovat sijoittamista harjoittaneet) haastattelun pohjaksi, mutta niitä emme erikseen omaksi teemaksi kuvioon laittaneet.



KUVIO 8. Teemahaastattelun teemat

Ensimmäisen teeman aiheena on verotus. Halusimme tietää, kumpi rahoitusmuoto on veroedullisempi tapa sijoittaa. Kysyimme sijoittajilta heidän näkemystään siitä, kumpaa lainamuotoa käyttämällä pääsee vähemmillä veromaksuilla. Tämä kysymys auttoi meitä saamaan tietoa siitä, mikä vaikutus rahoitusmuodon valinnalla on verotukseen. Saamme tietää, onko jompikumpi tutkimastamme lainoista veroedullisempi tapa sijoittaa.

Toisen teeman aiheena on velkavipu. Kysyimme asiantuntijoilta millaista velkavipua kannattaa käyttää asuntosijoittamisessa yhtiölainan kohdalla ja millaista henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan kohdalla. Tämän kysymyksen kysyimme siksi, että halusimme tietää myös velkavivusta asuntosijoittamisessa, koska se liittyy olennaisesti molempiin lainoihin. Halusimme saada asiantuntijoilta tiedon, mikä on hyvä velkavipu yhtiölainan ja henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan kohdalla, jotta asuntosijoittaminen olisi kannattavaa.

Kolmas teema on suurin ja laajin teema ja se käsittelee yhtiölainaa ja henkilökohtaista sijoitusasuntolainaa. Tässä teemassa halusimme tietää näiden kahden lainan hyvistä ja huonoista puolista, saako yhtiölainaa joissain tilanteissa helpommin kuin pankkilainaa, kannattaako joissain tilanteissa yhtiölainaa ottaa ennemmin kuin pankkilainaa, vaikka molemmat olisivat tarjolla sekä mitä vaikutusta on, jos yhtiölainaosuuden lyhentää heti kokonaan pois omalla henkilökohtaisella sijoitusasuntolainalla. Myös

kysymys siitä, kummalla lainalla on kannattavampaa ostaa asunto, jos sijoittaja ostaa ensimmäistä sijoitusasuntoaan ja kysymys siitä, kannattaako pitkäaikaisen sijoittajan ostaa asunnot pankki- vai yhtiölainalla kuuluvat tähän teemaan.

Kysymys yhtiölainan ja henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan hyvistä ja huonoista puolista on oleellinen, sillä tämä kysymys auttoi meitä saamaan vastauksia siihen, mitä eroja näissä kahdessa lainassa on. Tämä haastattelukysymys on tärkeä, koska tämän kysymyksen vastaukset antoivat paljon tietoa toiseen tutkimuskysymykseemme eli kysymykseen millainen vaikutus rahoitusmuodoilla on asuntosijoittamisessa. Yhtiölainaa ja pankkilainaa koskevat muut haastattelukysymykset taas auttoivat meitä saamaan lisää tietoa molempiin tutkimuskysymyksiimme eli ne ovat myös todella tärkeässä roolissa tutkimustyössämme.

### 5.3 Haastateltavat

Halusimme työhömmme haastateltaviksi asuntosijoittamisen asiantuntijoita, jotta saisimme mahdollisimman luotettavia ja totuudenmukaisia vastauksia kysymyksiimme. Haastattelimme opinnäytetyöhömmme kolmea asuntosijoittajaa ja kysyimme heiltä taloyhtiölainaan, henkilökohtaiseen sijoitusasuntolainaan sekä velkavipuun liittyviä kysymyksiä. Tämän haastattelun tarkoituksen oli saada lisää tietoa näistä kahdesta lainasta, näiden lainojen hyvistä ja huonoista puolista, lainoihin liittyvästä velkavivusta ja verotuksesta sekä siitä miten näitä kahta lainaa kannattaa hyödyntää asuntosijoittamisessa. Haastateltavat saimme kasaan olemalla eri sijoittajiin yhteyksissä. Kaikki, joihin otimme yhteyttä, eivät päässeet haastateltaviksi, mikä oli harmi, koska työmme olisi luotettavampi, jos haastateltavia olisi enemmän. Osa sijoittajista eivät vastanneet yhteydenottoihimme ja osa joutui kieltäytymään työkiireidensä vuoksi.

Haastateltavaksi saimme yhden naisen Tellervo Uotilan ja kaksi miestä Joonas Oravan ja Mikko Sjögrenin. Tellervo Uotila on 46-vuotias sijoittaja ja yrittäjä, joka on aloittanut sijoittamisen vuonna 2011 eli on toiminut sijoittamisen parissa jo 11 vuotta. Joonas Orava on 38-vuotias sijoitusjohtaja Suomen Asuntoneuvajalla, ja hän on aloittanut sijoittamisen noin 25-vuotiaana eli hän on sijoittanut tällä hetkellä 13 vuotta. Mikko Sjögren on 45-vuotias sijoittaja, Rahataidon valmentaja ja Valmennusyhtiö Varapuun perustaja. Hän on aloittanut sijoittamisen jo 18-vuotiaana eli sijoittajan uraa on takana päin jo 27 vuotta.

Yhden haastatteluista teimme käyttäen Microsoft Teams -työkalua ja kaksi haastatteluista teimme puhelimitse. Nauhoitimme haastattelut, jotta saimme kaiken oleellisen talteen ja, jotta pystyimme keskittymään täysin haastatteluiden tekemiseen eikä huomiomme mennyt esimerkiksi muistiinpanojen kirjoittamiseen. Haastattelut olivat yksilöhaastatteluita ja ne toteutettiin maaliskuun aikana.

#### 5.4 Aineiston analyysi

Tutkimuksen tärkein asia on kerätyn aineiston analyysi, tulkinta ja johtopäätösten teko, sillä tutkimusta aloittaessa tähdätään tähän. Analyysivaiheessa tutkija nimittäin saa tietää millaisia vastauksia hän sai tutkimusongelmiinsa. Aineistoa voidaan analysoida monella tavalla. Nämä tavat voidaan kuitenkin karkeasti jakaa kahteen kategoriaan: selittämiseen pyrkiviin lähestymistapoihin ja ymmärtämiseen pyrkiviin lähestymistapoihin. Tilastollista analyysia ja päätelmien tekoa käytetään usein selittämiseen pyrkivässä lähestymistavassa ja laadullista analyysia ja päätelmien tekoa puolestaan ymmärtämiseen pyrkivässä lähestymistavassa. (Hirsjärvi ym. 2009, 221–224.)

Aineiston analyysivaiheessa pyritään löytämään joko rakenteellisia tai sisällöllisiä yhtäläisyyksiä ja eroja kerätystä aineistosta (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006). Aineiston analysointi ei ole helppoa laadullisessa tutkimuksessa. Analysointivaiheesta haastavan, mutta myös kiinnostavan tekevät muun muassa aineiston runsaus ja elämänläheisyys. Joku analysointitapa on kuitenkin valittava ja sitä miettiessään tutkijan pitää pohtia, mikä tapa tuo parhaiten vastauksen tutkimusongelmaan. (Hirsjärvi ym. 2009, 224.) Ei ole olemassa yhtä oikeaa tai parasta tapaa analysoida saatuja tuloksia (Hirsjärvi & Hurme 2018, 136). Laadullisessa tutkimuksessa tavallisimmat aineiston analyysimenetelmät ovat sisällönerittely, teemoittelu, tyypittely, keskusteluanalyysi ja diskurssianalyysi (Hirsjärvi ym. 2009, 224). Valitsimme tähän tutkimukseen analysointitavaksi teemoittelun. Teemahaastattelulla saatu aineisto on yleensä runsas. Tutkija ei pysty eikä hänen tarvitsekaan analysoida kaikkea keräämäänsä tietoa. Teemoittelussa vastaukset puretaan teemoittain ja käsitellään myös työssä teemoittain. (Hirsjärvi & Hurme 2018, 135–142.) Vastausten purkaminen tapahtuu litteroinnilla, joka tarkoittaa puhutun tallenteen (video- tai äänitallenteen) muuttamista kirjoitettuun muotoon. Litterointi ei ole pelkkää sanojen kirjoittamista, vaan siihen voi liittyä myös epäröinnin, tavujen painotusten ja vastauksen viivästymisen merkitsemistä tekstiin. (Semantix.) Me emme kuitenkaan litteroineet tekstiä yksityiskohtaisesti vaan litteroimme tekstin eli kirjoitimme puhutun tekstin teemoittain tiivistettyyn muotoon. Litteroitua keskustelua lukiessa on hyvä muistaa, että puhutun keskustelun litterointi on aina tiivistelmä käydystä keskustelusta, koska kaikkea puhuttua on mahdotonta kirjata sanatarkasti ylös (Semantix).

Aineiston analysoinnin jälkeen tuloksista pitää tehdä vielä tulkinta ja johtopäätökset. Tulkinta tarkoittaa sitä, että tutkija pohtii ja käy läpi analyysin tuloksia ja tekee omia johtopäätöksiä näistä tuloksista. Tulkinta selkeyttää analyysissä esiin nousseita merkityksiä. Tulkinnan aikana eteen tulee tulkintaongelmia monen tasoisine ja -laisina. Tulkinnassa on hyvä pohtia esimerkiksi sitä, miten hyvin tutkija on haastattelutilanteissa kyennyt ymmärtämään haastateltaviaan eli tutkittaviaan. (Hirsjärvi ym. 2009, 229.)

## 6 LASKELMAT

Tässä luvussa käymme läpi laskelmat, jotka on tehty tukemaan asuntosijoittajien antamia vastauksia. Laskelmat on tehty itse, mutta ne on tarkastutettu erään tämän alan yrityksen kehityspäälliköllä, joten ne ovat luotettavaa tietoa. Laskelmat on tehty oikeasti tällä hetkellä myynnissä olevasta yksiöstä Kokkolassa. Laskimme asunnon kassavirran, maksettavien verojen määrän vuokratuloista ja luovutusvoitosta sekä lyhentyneen lainamäärän 10 vuoden ajalta yhtiölainalla ja henkilökohtaisella pankkilainalla annuiteetti ja tasalyhennys lyhennystapojen osalta. Lisäksi laskimme paljonko on sijoittajan samaa kokonaistuotto vuokraustoiminnan ja asunnon myynnin jälkeen.

Asunto, jota käytimme esimerkkinä laskelmissa:

Yksiö Halkokarilla Kokkolassa, osoite Paratiisikuja 5 C 67300 Kokkola

Koko: 34 m<sup>2</sup>

Velaton hinta: 131 000 €

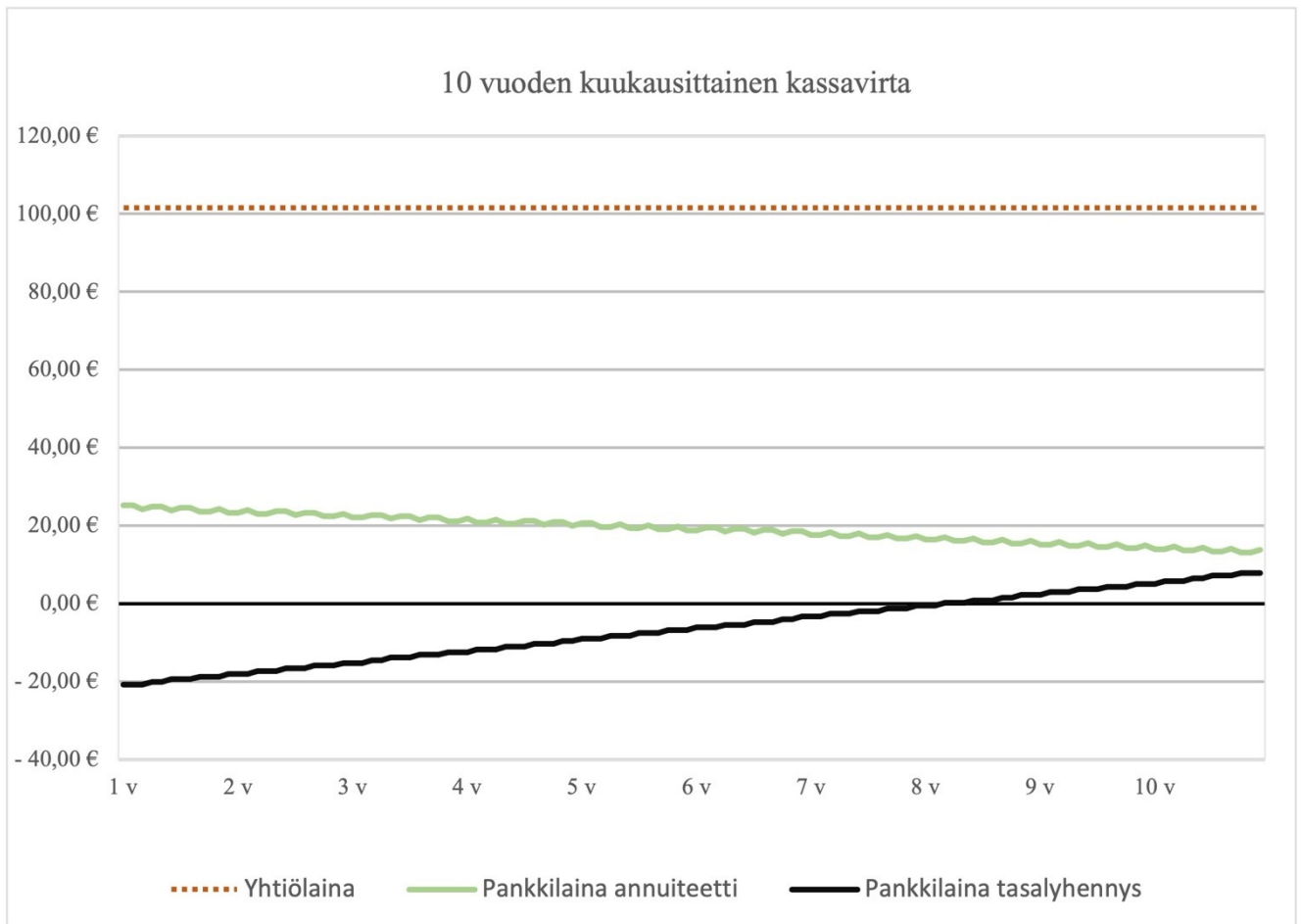
Myyntihinta: 42 171 €

Velkaosuus: 88 828 €

Yhtiölainassa korko on 1,5 % ja pankkilainoissa 1,3 % olettaen, että sijoittaja on pystynyt neuvottelemaan itselleen pienemmän koron pankkilainojen kohdalla, koska lainat ovat sijoittajan henkilökohtaista lainaa. Yhtiölainan korkoprosenttiin sijoittaja ei ole voinut vaikuttaa. Laina-aika on kaikkien lainojen kohdalla 23 vuotta. Asunto on ostettu 131 000 eurolla olettaen, että sijoittaja ei ole saanut neuvoteltua hintaa alaspäin. Kaikissa lainamuodoissa velkaa on otettu 88 828 euroa ja omaa pääomaa asuntoon on laitettu 42 171 euroa. Asuntoon otettu velka ja asuntoon laitettu oma pääoma ovat kaikissa lainoissa samat, jotta ne ovat paremmin vertailtavissa keskenään.

Laskuissa ei ole otettu huomioon muun muassa mahdollisia tyhjiä kuukausia, remonttikuluja tai koron nousua. Laskuissa on myös oletettu, että rahoitusvastike ja hoitovastike pysyvät koko laina-ajan samansuuruisena. Asunnon myyntivaiheessa on otettu huomioon kuviteltu 1 %:n vuosittainen arvonnousu, jolloin asunto saadaan myytyä kalliimmalla kuin se on hankittu. Asunnosta saatavaksi kuukausittaiseksi vuokratuloksi on oletettu 635 euroa. Vuokraan ei ole huomioitu mahdollisia korotuksia tai laskuja.

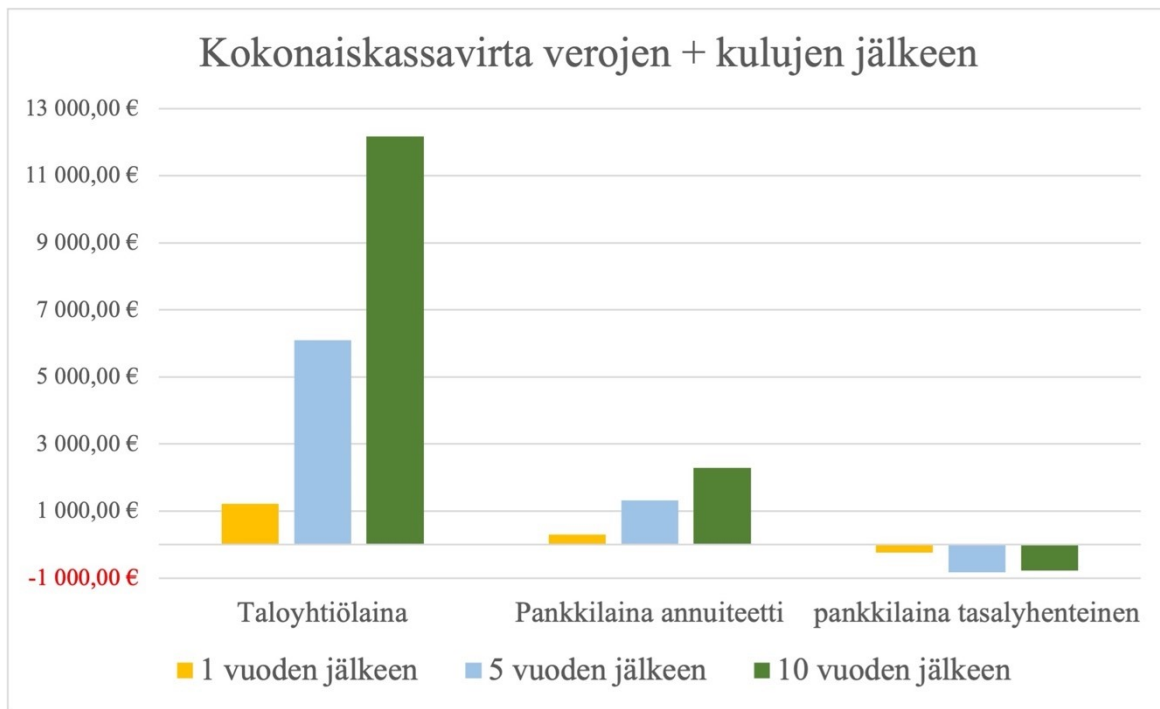
Seuraavaksi käymme läpi, millaisia tuloksia laskelmat antoivat. Jokaisen kuvan ja taulukon alapuolelle on selitetty tarkasti, mitä kyseisessä kuvassa tai taulukossa on laskettu.



KUVA 3. Esimerkkiasunnon 10 vuoden kuukausittainen kassavirta jokaisella lainatavalla

Kuvassa 3 näkyy esimerkkiasuntonimme 10 vuoden kuukausittainen kassavirta jokaisella lainatavalla. Yhtiölainallisessa kohteessa kassaan tulee joka kuukausi saman verran rahaa eli tarkalleen 101,49 euroa. Annuiteettipankkilainallisessa kohteessa kassaan tulee laina-ajan alussa enemmän rahaa kuin laina-ajan lopussa. Kymmenen vuoden aikana kassavirta pyörii noin 13–25 euron välillä. Tasalyhenteisellä pankkilainalla ostetun kohteen kassavirta on alussa negatiivinen eli sijoittajan pitää laittaa joka kuukausia omaa rahaa kassaan, jotta hän saa kaikki kulut maksettua. 8. vuoden jälkeen kassavirta kääntyy positiiviseksi tasalyhenteisessä kohteessa. Tämän jälkeen sijoittajan ei tarvitse laittaa enää omaa rahaa kulujen maksamiseen, vaan hänellä jää kuukausittain rahaa kassaan kulujen jälkeen muutama euro. Summa, joka sijoittajan pitää kassaan omaa rahaa laittaa, alkaa noin 20 eurosta ja vähenee vuosi vuodelta.





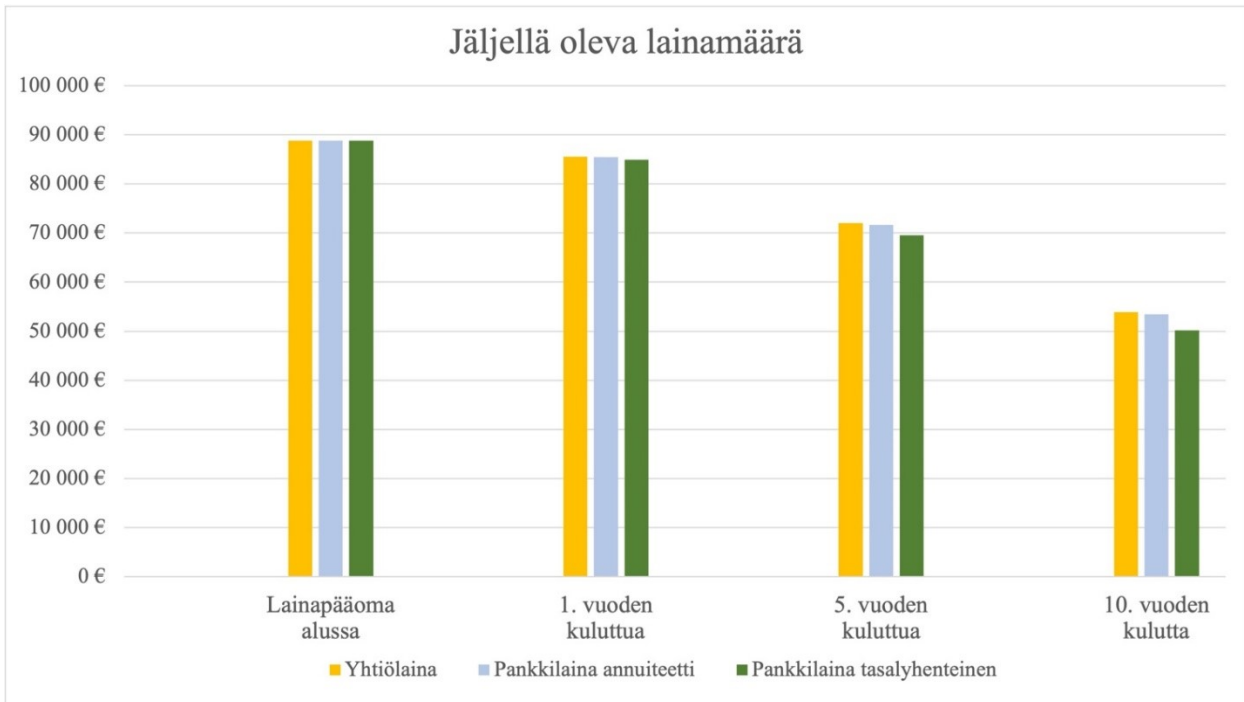
KUVA 4. Kokonaiskassavirta verojen ja kulujen jälkeen

Kuvassa 4 näkyy asunnon kokonaiskassavirta verojen + kulujen jälkeen jokaisella lainatavalla. Tämä kuva näyttää, mitä sijoittajalle kertyy kassaan kymmenen vuoden aikana vuokratuloista, kun verot ja muut sijoituksesta aiheutuvat kulut, kuten vastikkeet, ovat maksettu. Taloyhtiölaina on kuukausittain positiivinen 101,49 euroa, jonka vuoksi se kerryttää sijoittajan kassaan 10 vuoden aikana yhteensä 12 179,16 euroa. Annuiteettipankkilainan kuukausittainen kassavirta on myöskin positiivinen, vaikka se pienentyy siitä, mitä se oli alussa. Annuiteettipankkilaina kerryttää sijoittajan kassaan 10 vuoden aikavälillä yhteensä 2 289,20 euroa. Tasalyhenteisenpankkilainan lainan lyhennyserä on kuukausittain sen verran iso, että kassavirta on joka kuukausi noin 20 euroa negatiivinen 8 ensimmäisen vuoden ajan. Sijoittaja joutuu siis käyttämään 8 vuoden aikana yhteensä noin 800 euroa muita tuloja maksaakseen sijoitusasunnosta aiheutuneet kulut. 8. vuoden jälkeen kassavirta kääntyy positiiviseksi, mutta ei käännä kokonaiskassavirtaa positiiviseksi. Kokonaiskassavirta on edelleen noin 700 euroa miinuksella 10 vuoden jälkeen. Yhtiölaina on siis huomattavasti järkevin vaihtoehto kassavirran näkökulmasta, mikäli taloyhtiön rahoitusvastikkeet ovat tuloutettu ja sijoittaja voi vähentää ne verotuksessa.



KUVA 5. Vuokratuloista maksetut verot

Kuva 5 kertoo, kuinka paljon vuokratuloista on maksettu veroa yhden vuoden, viiden vuoden ja kymmenen vuoden jälkeen. Yhtiölainalla ostetusta kohteesta maksetaan huomattavasti vähemmän veroja kuin pankkilainoilla ostetusta kohteesta. Pankkilainoista annuiteettilainalla ostetusta kohteesta joutuu maksamaan vähemmän veroja kuin tasalyhenteisellä pankkilainalla ostetusta kohteesta, mutta vain hiukan vähemmän. Yhtiölainallisen kohteen vuokratuloista maksetut verot ovat kymmenen vuoden jälkeen 5 220 euroa, annuiteettipankkilainalla ostetun kohteen verot kymmenen vuoden jälkeen ovat 16 169 euroa ja tasalyhenteisen pankkilainalla ostetun kohteen verot 16 226 euroa.



KUVA 6. Jäljellä oleva lainamäärä 1 vuoden, 5 vuoden ja 10 vuoden jälkeen

Kuva 6 kertoo jäljellä olevan lainamäärän 1 vuoden, 5 vuoden ja 10 vuoden jälkeen. Kuvasta voi nähdä, että yhtiölainaa on jäljellä eniten jokaisen vuoden jälkeen, kun taas pankkilainaa, jossa on käytössä tasalyhenteistä lyhennystapaa, on jäljellä vähiten jokaisen vuoden jälkeen. Annuiteettipankkilaina jää näiden kahden lainan väliin. Yhtiölainan tarkka euromäärä on 10 vuoden jälkeen 53 933 euroa, annuiteettipankkilainan 53 439 euroa ja tasalyhenteisen pankkilainan 50 188 euroa.

TAULUKKO 1. Yhtiölainalla hankitun kohteen myynti

<b>Yhtiölaina</b>			
Hankintahinta	131 000 €		
Varainsiirtovero	2 620 €		
Asunnon myyntikulut 3 %	3 969 €		
Asunnon myynti	1 vuoden jälkeen	5 vuoden jälkeen	10 vuoden jälkeen
Hankintahinta + varainsiirtovero + myyntikulut - lyhentynyt yhtiölaina	134 330 €	120 795 €	102 693 €
Myyntihinta + 1 %:n vuosittainen arvonnousu	132 310 €	137 550 €	144 100 €

(jatkuu)

TAULUKKO 1. (jatkuu)

Luovutusvoitto	-2 020 €	16 755 €	41 407 €
Verot luovutusvoitosta	-606 €	5 026 €	12 878 €
Vuokratulot verojen + kulujen jälkeen	12 179, 92 €	6 089, 58 €	12 179, 16 €
(Vuokratulot + luovutusvoitto) =voitto	-802 €	17 817, 87 €	40 707, 48 €
<b>Voitto + sijoitettu oma pääoma</b>	<b>41 368, 62 €</b>	<b>59 988, 87 €</b>	<b>82 878, 48 €</b>

Taulukossa 1 näkyy lopullinen voitto vuokratuloista ja asunnon myynnistä taloyhtiölainalla hankitusta kohteesta. Taulukossa näkyy asunnon hankintahinta ja muut vähennettävät kulut, joilla voidaan pienentää luovutusvoittoveron määrää. Asunnosta on maksettu varainsiirtovero, joka on 2 % eli yhteensä 2 620 euroa. Asunnon myyntikuluiksi on arvioitu 3 % eli yhteensä 3 969 euroa. Kun hankintahintaan on lisätty varainsiirtovero, myyntikulut sekä vähennetty lyhentynyt taloyhtiölaina, on ensimmäisen vuoden hankintahinta 134 330 euroa. 5 vuoden jälkeen hinta on 120 795 euroa ja 10 vuoden jälkeen 102 693 euroa. Myyntihintaan on lisätty oletettu vuosittainen 1 %:n arvonnousu. Luovutusvoittoa ei kerry ensimmäisenä vuonna, sillä asunnon hankintahinta on suurempi kuin kyseisen asunnon myyntihinta. Asunnosta syntyy tappiota 2 020 euroa. 5 vuoden jälkeen luovutusvoittoa kertyy 16 755 euroa. 10 vuoden jälkeen luovutusvoitto taloyhtiölainalla hankitusta kohteesta on 41 407 euroa. Pääomatulojen veroprosentti on 30 % 30 000 eurosta ja 34 % 30 000 euron ylittävästä osuudesta. Ensimmäisen vuoden jälkeen asunnosta ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa. 5 vuoden jälkeen veroja tulee maksettavaksi 5 026 euroa ja 10 vuoden kuluttua 12 878 euroa. Jos tuloihin lisätään 10 vuoden aikana kassaan kertyneet vuokratulot ja sijoitettu pääoma, on asunnosta myynnin jälkeen käteen jäävä raha 10 vuoden jälkeen 82 878, 48 euroa.

TAULUKKO 2. Annuiteettipankkilainalla hankitun kohteen myynti

Pankkilaina annuiteetti			
Hankintahinta	131 000 €		
Varainsiirtovero	2 620 €		
Asunnon myyntikulut 3 %	3 969 €		
Asunnon myynti	1 vuoden jälkeen	5 vuoden jälkeen	10 vuoden jälkeen
Hankintahinta + varainsiirtovero + myyntikulut	137 589 €	137 589 €	137 589 €

(jatkuu)

TAULUKKO 2. (jatkuu)

Myyntihinta + 1 %:n vuosittainen arvonnousu	132 310 €	137 550 €	144 100 €
Luovutusvoitto	-5 279 €	-39 €	6 511 €
Verot luovutusvoitosta	-1 584 €	-12 €	1 953 €
Vuokratulot verojen + kulujen jälkeen	290, 58 €	1 319 €	2 289, 20 €
(Vuokratulot + luovutusvoitto) = voitto	-4 989 €	1 279, 70 €	6 846,69 €
Lyhentynyt laina	3 335 €	17 119 €	35 389 €
<b>Voitto + sijoitettu oma pääoma</b>	<b>40 517 €</b>	<b>60 569, 70 €</b>	<b>84 406, 69 €</b>

Taulukko 2 näyttää annuiteettipankkilainalla hankitun kohteen lopullisen voiton kulujen sekä verojen jälkeen. Taulukossa näkyy asunnon hankintahinta ja muut vähennettävät kulut, joilla voidaan pienentää luovutusvoittoveron määrää. Asunnosta on maksettu varainsiirtovero, joka on 2 % eli yhteensä 2 620 euroa. Asunnon myyntikuluiksi on arvioitu 3 % eli yhteensä 3 969 euroa. Lopullinen hankintahinta on myynnin vaiheessa jokaisena vuotena sama 137 589 euroa, sillä hankintahinnasta ei lyhennetä pankkilainan lyhentynyttä osaa. Näin hankintahinta on suurempi ja asunnosta maksetaan tämän vuoksi vähemmän luovutusvoittoveroa. Hankintahinta on 1 vuoden ja 5 vuoden jälkeen yli myyntihinnan, joten myynnistä aiheutuu tappiota. Oletetun vuosittaisen arvonnousun myötä 10 vuoden jälkeen asunnon luovutusvoitto on yhteensä 6 511 euroa ja veroja tulee maksettavaksi pääomatulon veroprosentin mukaan 1 953 euroa. Kun asunnon luovutusvoittoon lisätään kassaan kertyneet vuokratulot sekä lainanlyhennysten myötä kasvanut sijoitettu oma pääoma, on 10 vuoden jälkeen käteen jäävä kokonaissumma 84 406, 69 euroa. Tämä summa on noin 2 000 euroa enemmän kuin taloyhtiölainalla hankitussa kohteessa kaikkien kulujen sekä verojen jälkeen.

TAULUKKO 3. Tasalyhenteisellä pankkilainalla hankitun kohteen myynti

<b>Pankkilaina tasalyhenteinen</b>			
Hankintahinta	131 000 €		
Varainsiirtovero	2 620 €		
Asunnon myyntikulut 3 %	3 969 €		
Asunnon myynti	1 vuoden jälkeen	5 vuoden jälkeen	10 vuoden jälkeen
Hankintahinta + varainsiirtovero + myyntikulut	137 589 €	137 589 €	137 589 €
Myyntihinta + 1 %:n vuosittainen arvonnousu	132 310 €	137 550 €	144 100 €
Luovutusvoitto	-5 279 €	-39 €	6 511 €
Verot luovutusvoitosta	-1 584 €	-12 €	1 953 €
Vuokratulot verojen + kulujen jälkeen	-236 €	-828 €	-779,8
(Vuokratulot + luovutusvoitto) = voitto	-5 515 €	-868 €	3 777,69 €
Lyhentynyt laina	3 864 €	19 320 €	38 640 €
<b>Voitto + sijoitettu oma pääoma</b>	<b>40 520 €</b>	<b>60 622,90 €</b>	<b>84 588,69 €</b>

Taulukko 3 näyttää tasalyhenteisellä pankkilainalla hankitun kohteen lopullisen voiton kulujen ja verojen jälkeen. Taulukossa näkyy asunnon hankintahinta ja muut vähennettävät kulut, joilla voidaan pienentää luovutusvoittoveron määrää. Asunnosta on maksettu varainsiirtovero, joka on 2 % eli yhteensä 2 620 euroa. Asunnon myyntikuluiksi on arvioitu 3 % eli yhteensä 3 969 euroa. Kuten ei annuiteetti-pankkilainallisessa kohteessa ei myöskään tasalyhenteisessä pankkilainakohteessa hankintahinnasta vähennetä lyhentynyttä lainanmäärää, jonka vuoksi hankintahinta on edelleen yli myyntihinnan ensimmäisten 5 vuoden aikana. Oletetun vuosittaisen arvonnousun vuoksi 10 vuoden jälkeen asunnosta tulee sama summa maksettavaksi luovutusvoittoveroa kuin annuiteetti-pankkilainallisessa kohteessa. Veron määrä tasalyhenteisessä pankkilainassa on 1 953 euroa. Tasalyhenteisellä pankkilainalla hankitun kohteen vuokratulojen kassavirta on kerryttänyt tappiota 10 vuoden aikana yhteensä 779,80 euroa, ja kun sekä vuokratappio ja sijoitettu oma pääoma lisätään myynnistä saatuun luovutusvoittoon verojen jälkeen, saadaan kokonaissummaksi 84 588,69 euroa. Tämä on 182 euroa enemmän kuin annuiteetti-pankkilainalla hankitussa kohteessa ja 1 710,21 euroa enemmän kuin taloyhtiölainalla hankitussa kohteessa.

TAULUKKO 4. Maksettava luovutusvoittoverojen määrä kunkin lainan kohdalla

<b>Luovutusvoittoverot</b>	<b>Yhtiölaina</b>	<b>Pankkilaina annuiteetti</b>	<b>Pankkilaina tasalyhenteinen</b>
1 vuoden kuluttua	-606 €	-1 584 €	-1 584 €
5 vuoden kuluttua	5 026 €	-12 €	-12 €
10 vuoden kuluttua	12 878 €	1 953 €	1 953 €

Taulukossa 4 näkyy asunnon myynnistä saadusta luovutusvoitosta maksetut veromäärät. Taloyhtiölainallisesta asunnosta maksetaan luovutusvoittoveroa huomattavasti enemmän kuin pankkilainoilla hankituista asunnoista. Taloyhtiölainan lyhentyessä myös hankintahinta pienenee samaa vauhtia, jolloin luovutusvoitto nousee suuremmaksi. Suurempi luovutusvoitto nostaa luovutusvoitosta maksettavan veron määrää.

## 7 TUTKIMUSTULOSTEN RAPORTOINTI

Tässä luvussa käymme läpi haastattelujen tulokset teema teemalta. Puramme vastaukset tiivistetysti omin sanoin teemoittain siinä järjestyksessä, jossa ne luvussa 5.2 esittelimme eli ensimmäisenä verotusteema, toisena velkaviputeema ja kolmantena ja viimeisenä teema yhtiölainasta ja henkilökohtaisesta sijoitusasuntolainasta. Emme purkaneet haastateltujen ajatuksia ja vastauksia yksi haastattelu kerrallaan, vaan liitimme kaikkien haastateltavien vastaukset sen kyseisen teeman alle, jota vastaus sillä hetkellä koski, jotta lukijan on helpompi pysyä mukana mistä asiasta ja teemasta milloinkin on keskusteltu. Vastauksia ei ole numeroitu, vaikka teemojen sisällä haastattelukysymyksillä oli numerot. Tässä tutkimustulosten raportointi osiossa kysymyksillä ei ole niin olennainen merkitys kuin teemoilla.

Vertasimme teoriaosaa empiiriseen osaan ja laskelmiin. Vertasimme myös haastateltavien vastauksia keskenään ja katsoimme, mitä eroavaisuuksia ja yhtäläisyyksiä haastateltavien vastauksista löytyi. Tämä auttaa myös lukijaa pysymään paremmin kärryillä tekstissä ja huomaamaan asiantuntijoiden yhteneväiset ja eriävät mielipiteet kustakin asiasta.

### 7.1 Teema 1: Verotus

Ensimmäinen teema haastattelussa oli verotus. Halusimme tietää, kumpi rahoitusmuodoista on veroedullisempi tapa sijoittaa. Sekä teoria- että empiirinen osio ja laskelmat antoivat vastauksen, että taloyhtiölaina on veroedullisempi vaihtoehto sijoittajan näkökulmasta silloin, jos taloyhtiö tulouttaa rahoitusvastikkeet. Taloyhtiön tulouttaessa rahoitusvastikkeet, sijoittaja saa vähentää rahoitusvastikkeet vuokratulosta verotuksessa eli hän joutuu maksamaan vuokratulosta tällöin vähemmän veroa. Sijoittajan pitää maksaa rahoitusvastikkeista verot vasta, kun hän myy asunnon. Oravan mukaan rahoitusvastikkeiden vähentäminen vuokratulosta verotuksessa ja niistä verojen maksaminen vasta asunnon myyntivaiheessa on siirrettyä veronmaksua. Jos taloyhtiö on kuitenkin päättänyt rahastoida rahoitusvastikkeet, sijoittaja ei saa vähentää rahoitusvastikkeita verotuksessa vasta kuin asunnon myyntivaiheessa.

Orava sanoi, että taloyhtiölainassa verojen maksaminen vasta asunnon myyntivaiheessa on verojen siirtoa. Tekemämme laskelmat osoittivat tämän asian todeksi ja laskelmat osoittivat myös sen todeksi, että yhtiölainasta ei hyödykään verollisesti ainakaan tämän meidän esimerkkiasuntonne perusteella, koska ne verot, joita pankkilainojen kohdalla maksettiin vuokratuloista, maksetaan nyt yhtiölainan



kohdalla myyntivoitosta. Kun lyhennetyt rahoitusvastikkeet vähennetään myyntivaiheessa hankintahinnasta (=hankintahinta pienenee), luovutusvoitto suurenee ja sijoittajan pitää tällöin maksaa enemmän veroja luovutusvoitosta yhtiölainan kohdalla. Pankkilainojen kohdalla hankintahinta taas on suurempi, kun rahoitusvastikkeita ei vähennetä tästä, jolloin veroja luovutusvoitosta pitää maksaa vähemmän.

## 7.2 Teema 2: Velkavipu

Toinen teemamme oli velkavipu. Halusimme tietää, kuinka suurta velkavipua kannattaisi käyttää yhtiölainassa ja kuinka suurta henkilökohtaisessa sijoitusasuntolainassa. Asiantuntijat olivat lähes kaikki samalla linjalla siitä, mikä on hyvä velkavipu lainoissa. Uotila ei maininnut, millaista velkavipua kummassakin lainassa kannattaisi käyttää vaan hän kertoi yleisesti, että 50 %:n velkavipu on turvallinen, mutta yleisimmin sijoittajien käyttämä velkavipu on 70–100 %:n väliltä asuntosijoittamisessa, vaikka korkeat velkavivut tuovatkin lisää riskejä sijoitustoimintaan. Sjögrenin mukaan taas tämänhetkisessä markkinatilanteessa 50–70 %:n velkavipu on tällä hetkellä hyvä. Taloyhtiölainoissa nähdään Sjögrenin mukaan yleensä 70 %:n tai jopa 80 %:n velkavipuja. Orava puolestaan sanoi, että lainaa voi ottaa käytännössä niin paljon kuin saa (suuri lainamäärä = korkea velkavipu), jos miettii oman pääoman sijoituksen tuottoprosenttia. Oravankin mukaan korkea velkavipu tuo kuitenkin enemmän riskejä asuntosijoitustoimintaan, sillä velkavipu kyllä parantaa tuottoa, mutta päinvastaisessa tilanteessa myös isontaa tappiota. Orava myös mainitsi, että jos velkavipua miettii kassavirran kautta, voi yhtiölainassa olla tällöin henkilökohtaiseen sijoitusasuntolainaan nähden korkeampi velkavipu, sillä usein taloyhtiölaina on verotehokkaampi ja sen kassavirta kestää korkeamman lainoitusasteen. Tekemämme laskelmat osoittivat myös, että yhtiölainalla ostetun asunnon kohdalla sijoittajalle jää vuokraustoiminnasta verojen jälkeen kassaan paljon enemmän rahaa verrattuna annuiteetti- ja tasalyhenteiseen pankkilainaan, koska taloyhtiölainallisessa kohteessa rahoitusvastikkeet saa vähentää verotuksessa, jolloin veroja pitää maksaa vähemmän ja kassaan jää enemmän rahaa. Jokainen sijoittaja painotti kuitenkin, että velkavipuprosenttia oleellisempaa ja tärkeämpää on kuitenkin katsoa, kuinka suuren lainamäärän kanssa sijoittaja pystyy elämään.

### 7.3 Teema 3: Yhtiölaina ja henkilökohtainen sijoitusasuntolaina (pankkilaina)

Kolmas teemamme oli yhtiölaina ja henkilökohtainen sijoitusasuntolainateema, ja se sisälsi asuntosijoittajille kysymykset molempien lanojen hyvistä ja huonoista puolista, kannattaako yhtiölainan velkaosuutta maksaa pois omalla henkilökohtaisella pankkilainalla vai pikkuhiljaa kuukausierissä ja saako yhtiölainaa helpommin kuin pankkilainaa sekä kannattaako yhtiölainaa joissain tilanteissa ottaa mieluummin kuin pankkilainaa. Kysyimme sijoittajilta myös, kummalla lainalla on kannattavampaa ostaa asunto, jos ostaa ensimmäistä sijoitusasuntoaan ja kannattaako pitkäaikaisen sijoittajan ostaa asunnot pankki- vai yhtiölainalla.

Siihen, kummalla lainalla kannattaa ostaa ensimmäinen sijoitusasunto, ei ole olemassa yhtä oikeaa vastausta asuntosijoittajien mukaan. Uotilan mukaan se, kummalla lainalla kannattaa ostaa ensiasunto, riippuu jokaisen henkilökohtaisesta tilanteesta. Osti asunnon kummalla tahansa, Uotilan mukaan ostajan on tärkeää mitoittaa laina omaan talouteen ja varmistaa, että hän pystyy varmasti maksamaan lainan takaisin joko pankille tai taloyhtiölle. Esimerkiksi, jos sijoittaja haluaa ostaa 100 000 euron asunnon ja hän on saanut vakuuksia vastaan (esimerkiksi ostajan ostama asunto on vakuutettu lainasta 70 % ja lopun 30 % ostaja vakuuttaa omalla asunnollaan, josta on jo maksettu lainaa pois sen verran, että se käy vakuutena) 100 % eli 100 000 euroa lainaa, ei sijoittajan asunnosta saama vuokratulo välttämättä riitä kattamaan lainan lyhennystä, korkoa ja hoitovastiketta. Uotila kertoi, että pankkilainalla osto voi olla järkevää silloin, jos ostaja on ostamassa kuvitellusti 100 000 euron asuntoa ja hänellä ei ole omaa rahaa 30 000 euroa eli 30 % asunnon hinnasta, mutta hänellä on jotain muuta vakuutusta tämän summan edestä, esimerkiksi, jos omaa asuntoa on maksettu pois sen verran, että se käy vakuutena. Kun asunto vakuuttaa itsensä 70 000 euron edestä ja ostajalla on muita vakuuksia puuttuvan 30 000 euron edestä, ostaja saattaa saada tällaisessa tilanteessa 80 %, 90 % tai jopa 100 % lainaa pankista. Hänellä pitää olla Uotilan mukaan vain antaa tarpeeksi vakuutusta pankille.

Sjögren kertoo, että lainavaihtoehtoja miettiessä, pitäisi katsoa minkälaisen lainan pankista saa. Henkilökohtaisessa sijoitusasuntolainassa laina-ajalla pystytään säätämään korkojen määrää sekä lyhennyseriä kuukausittain. Sjögrenin mukaan asunnon vuokra ja hoitovastike on hyvä tietää ennen rahoituksen päättämistä, sillä sijoitusasunnon kassavirta tulisi pitää mahdollisuuksien mukaan positiivisena. Asunnon vuokran tulisi siis kattaa vastike, lainanlyhennys sekä vuokratuloista aiheutuneet verot. Orava taas kertoi, että sillä monesko asunto on kyseessä ei ole vaikutusta siihen kummalla lainalla asunto kannattaa ostaa. Oravan mukaan taloyhtiölaina on asuntosijoittajan näkökulmasta kassavirrallisesti sekä verotuksellisesti parempi. Jos on esimerkiksi 100 000 euron asunto ja tilanne, että voi valita

onko talosta 60 000 euroa yhtiölainaa vai pankkilainaa, niin tällöin yhtiölaina on parempi vaihtoehto, koska kassavirta on yhtiölainalla ostetussa asunnossa parempi, koska veroja pitää maksaa joka kuukausi vähemmän. Lähtökohtaisesti taloyhtiölaina on parempi kuin henkilökohtainen sijoitusasuntolaina, koska yhtiölaina on verotehokkaampi, sillä se siirtää veronmaksua tulevaan. Taloyhtiön tulouttaessa rahoitusvastikkeet verotus siirtyy tulevaisuuteen, jolloin kassavirta pysyy parempana yhtiölainassa kuin omassa henkilökohtaisessa lainassa. Teoriaosiossa ja laskelmissa ei ollut mitään lisättävää näihin asiantuntijoiden kommentteihin. Toki laskelmat osoittivat saman kuin Orava kertoi eli sen, että meidän esimerkkiasuntomme yhtiölainallisen kohteen kassavirta on parempi kuin pankkilainallisten kohteiden. Tasalyhenteisessä kassavirrassa pankkilaina oli meidän esimerkkiasunnossamme jopa negatiivinen ensimmäiset kahdeksan vuotta.

Vertaillessamme teoriaosuutta ja asiantuntijoiden haastatteluista, osoittautui teoriaosuuteen kirjoitetut asiat pankki- ja yhtiölainojen hyvistä ja huonoista lähes samoiksi kuin mitä asuntosijoittamisen asiantuntijat meille kertoivat. Teoriaosuudesta löytyi vielä kolme kohtaa lisää (2 hyvää puolta ja 1 huono puoli) yhtiölainoista, joita asuntosijoittajat eivät haastatteluissaan maininneet, joten lisäsimme ne asiantuntijoiden kommenttien perään.

Asuntosijoittajat mainitsivat pankkilainan hyvänä puolena sen joustavuuden yhtiölainaan verrattuna: sijoittaja pystyy itse olla vaikuttamassa laina-aikaan, korkoihin, korkosuojuukseen sekä halutessaan neuvottelemaan lyhennysvapaasta pankin kanssa. Huonona puolena pankkilainassa sijoittajat näkevät suuremmat maksettavat veromäärät, koska lainan lyhennyksiä ei saa vähentää verotuksessa ja tämä taas vaikuttaa asuntosijoittamisessa kassavirtaan eli kassavirta on pienempi pankki- kuin yhtiölainassa. Toinen huono puoli asuntosijoittajien mielestä pankkilainassa on myös se, että laina näkyy veroilmoituksessa ja voi näin vaikeuttaa uusien lainojen saantia. Huonona, mutta myös hyvänä puolena sijoittajien mielestä pankkilainassa on myös se, että pankkilainaa hakiessa joutuu käymään pankin kanssa neuvotteluita lainaehdoista. Hyvä puoli tämä on siksi, että sijoittaja pääsee vaikuttamaan lainansa ehtoihin, mutta huonon tästä tekee sen, että sijoittaja joutuu näkemään aikaa ja vaivaa saadakseen pankista lainaa ja tällöin sijoittajan taustat myös katsotaan tarkasti.

Yhtiölainassa hyvänä puolena asuntosijoittajat mainitsivat rahoitusvastikkeiden lyhentämisen verotuksessa ja sen, että taloyhtiölainaa ottaessa kukaan ulkopuolinen taho ei katso sijoittajan velkataakkaa eli taloyhtiölainaa saattaa saada tällöin enemmän kuin saisi henkilökohtaista pankkilainaa. Jos sijoittajalla on omarahoitusosuus (eli yleensä alimmillaan noin 30 % asunnon velattomasta hinnasta) hän voi vain mennä ja ostaa haluamansa asunnon. Yhtiölainallisen kohteen voi saada myös helpommin myytyä,

sillä mahdollisia omistajia on yleensä enemmän, jos uudetkin omistajat voivat hyödyntää yhtiölainaa. Sjögrenin mukaan ostajan on helpompaa saada 100 000 euron asuntoon 35 000 euroa lainarahaa pankista, jos toinen puoli 65 000 euroa on yhtiölainaa kuin tilanteessa, jossa ostajan pitäisi saada pankista koko talon rahat eli 100 000 euroa. Tämä on siis yhtiölainallisen kohteen kolmas hyvä puoli. Yhtiölainan käytön huonoja puolia asuntosijoittajien mukaan ovat sen ehtojen joustamattomuus eli sijoittaja ei esimerkiksi pysty saamaan ainoana osakkaana lyhennysvapaata, vaikka hän sitä haluaisi. Toinen huono puoli yhtiölainassa on se, että ulkopuolinen taho ei katso yhtiölainaosuutta haluavan sijoittajan velkataakkaa. Tämä kohta on myös yhtiölainan hyvä puoli, mutta huonon tästä tekee se, että sijoittaja saattaa saada tuloihinsa nähden liikaa lainaa ja tämä voi koitua sijoittajan kohtaloksi. Kolmas huono puoli yhtiölainassa on se, että sijoittaja on yhteisvastuullisesti muiden osakkaiden kanssa vastuussa rahoitusvastikkeista: jos joku osakas ei maksa rahoitusvastikkeitaan, joutuvat muut osakkaat maksamaan nämä vastikkeet hänen puolestaan yhtiölle. Vaikka sijoittaja olisi siirtänyt yhtiölainan kokonaan henkilökohtaiseksi pankkilainaksi, on hän silti vastuussa muiden osakkaiden maksamatta jääneistä vastikkeista.

Asiantuntijahaastatteluiden lisäksi teoriaosuudesta nousi esiin vielä muutamia lisähuomioita yhtiölainasta. Nämä huomiot eivät asiantuntijoiden kommentteista tulleet vielä esille. Ensimmäiseksi yhtiölainan hyviin puoliin lisäyksenä se, että yhtiölaina on valmiiksi kilpailutettu, joten asuntosijoittaja säästää aikaa ja vaivaa, kun hänen ei tarvitse nähdä aikaa ja vaivaa neuvotellakseen pankin kanssa lainaehtoja. Toinen lisäys yhtiölainan hyviin puoliin on se, että yhtiölainaosuuden voi maksaa tarvittaessa pois omalla henkilökohtaisella lainalla, jos sijoittaja näin haluaa. Yhtiölainan huonoihin puoliin lisäyksenä se, että jos taloyhtiö rahastoi tuloutuksen sijaan rahoitusvastikkeet, ei sijoittaja voi vähentää näitä vastikkeita sijoituksessa.

Keskustellessamme asiantuntijoiden kanssa siitä, kannattako yhtiölainaosuus maksaa omalla henkilökohtaisella pankkilainalla kokonaan pois, antoivat he kaikki saman vastauksen vähän eri muodossa. Heidän mukaansa yhtiölainan voi, mutta ei kannata maksaa pois omalla pankkilainalla, sillä tällöin jää mahdollisuus vähentää rahoitusvastikkeet verotuksessa, jos taloyhtiölaina on tuloutettu. Sjögren korosti, että verotuksellisesti lainan siirtäminen pankkilainaksi ei hyödytä. Yhtiölaina ei myöskään näy sijoittajan verotiedoissa, (joka on hyvä juttu), jos lainan pitää yhtiölainana, kertoi Sjögren. Sjögren antoi kuitenkin myös vinkin, että mikäli taloyhtiölaina on kovin lyhyt ja kallis, voi omaa kassavirtaa sekä koronsuojausta pyrkiä parantamaan siirtämällä yhtiölainan omaksi henkilökohtaiseksi lainaksi. Orava kertoi myös, että joskus voi olla niin, että kertasuorituksetkin tuloutetaan ja tällaisessa tilanteessa, jos on paljon pääomatuloja, voi olla perusteltuakin maksaa taloyhtiölaina kerralla pois, koska sijoittaja

saisi vähentää kokonaan maksetun taloyhtiölainan verotuksessa, jolloin hän pystyisi olemaan muutamman vuoden maksamatta veroja ollenkaan. Uotila mainitsi myös, että jos on aikomus maksaa laina pois 20 vuoden aikana eikä heti, ei ole järkevää siirtää yhtiölainaa omaksi henkilökohtaiseksi pankkilainaksi.

Kysymys siitä, kannattaako pitkäaikaisen sijoittajan ostaa asunnot pankki- vai yhtiölainalla antoivat asiantuntijat jokainen vähän eri vastauksen. Uotilan mukaan pitkäaikaisen sijoittajan kannattaisi hyödyntää taloyhtiölainan verohyödyt eli hänen mukaansa kannattaisi ostaa asunnot taloyhtiölainalla, jos sellainen mahdollisuus on. Sjögrenin mukaan taas pankkilaina ja taloyhtiölaina ovat pitkäaikaisen sijoittajan näkökulmasta kannattavuudeltaan lähes tasoissa. Taloyhtiön tuloutettaessa rahoitusvastikkeet, on sijoittajalla mahdollisuus lyhentää myös rahoitusvastikkeet verotuksessa, jolloin kassavirta usein jää paremmaksi yhtiölainassa kuin henkilökohtaisessa pankkilainassa, mutta taas toisaalta esimerkiksi lyhennysvapaat ja koronsuojaukset eivät ole mahdollisia omien halujen mukaan samalla tavalla yhtiölainassa kuin henkilökohtaisessa pankkilainassa, kertoi Sjögren. Orava ei osannut antaa suoraa vastausta tähän kysymykseen vaan hän kertoi, että taloyhtiölainassa on enemmän riskejä pitkäaikaisen sijoittajan näkökulmasta. Oravan mukaan sijoittajalla on esimerkiksi yksityishenkilönä henkilökohtaisessa pankkilainassa kuluttajansuoja tukena eli lainan ehdot eivät voi noin vain muuttua. Yhtiölainassa puolestaan on riskinä Oravan mukaan, että lainaehdot voivat muuttua kesken laina-ajan. Lainaehtojen muuttuminen taas on hyvin epätodennäköistä henkilökohtaisessa pankkilainassa.

Keskustelu siitä, saako yhtiölainaa helpommin joissain tilanteissa kuin pankkilainaa ja kannattaako yhtiölainaa ottaa joissain tilanteissa ennemmin kuin pankkilainaa oli hieman vaikea asiantuntijoiden kanssa. Emme saaneet kuin Oravalta tähän kysymykseen vastauksen. Orava vastasi, että periaatteessa yhtiölainaa saa helpommin kuin pankkilainaa melkein joka tilanteessa, koska kukaan ei kysy yhtään mitään, että voiko lainaa sijoittajalle myöntää vai ei. Sijoittaja saa yhtiölainallisen asunnon itselleen, jos hän pystyy rahoittamaan asunnon myyntihinnan eli ostamaan asunnon itselleen. Asuntosijoittajan on Oravan mukaan usein helpompaa rahoittaa asunto yhtiölainalla kuin henkilökohtaisella pankkilainalla. Yhtiölainallisen kohteen ostaessa sijoittajalle tulee maksettavaksi vain myyntihinta, joka on usein huomattavasti pienempi määrä kuin se määrä, joka sijoittajan pitäisi hakea pankista henkilökohtaisena lainana, jotta hän saisi ostettua koko asunnon eli maksettua asunnon koko velattoman hinnan. Myös teoriaosuudesta löytyy Oravan sanomisia tukeva kohta, jossa kerrotaan, että yhtiölainaa saa helpommin, koska sijoittajan ei tarvitse maksaa kuin myyntihinta asunnosta.

## 8 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Tässä luvussa kokoamme yhteen vastaukset, jotka saimme tutkimuskysymyksiimme ja pohdimme millaisia jatkotutkimuksia tästä samasta aiheesta voisi tehdä. Pohdimme luvussa myös tutkimuksemme luotettavuutta ja omaa tekemistämme sekä sitä missä onnistuimme ja missä epäonnistuimme.

### 8.1 Johtopäätökset

Tutkimuskysymyksiä meillä oli kaksi ja ne olivat muodossa:

- Mihin kaikkeen rahoitusmuodon valinta vaikuttaa asuntosijoittamisessa?
- Millainen vaikutus rahoitusmuodon valinnalla on asuntosijoittamisessa?

Saimme kattavat vastaukset tutkimuskysymyksiimme. Saimme vastauksia sekä teoria- että empiirisestä osuudesta. Myös laskelmat, jotka teimme tukemaan empiiristä osiota, antoivat meille vastauksia tutkimuskysymyksiimme. Ensimmäiseksi käymme läpi vastaukset kysymykseen 1: mihin kaikkeen rahoitusmuodon valinta vaikuttaa asuntosijoittamisessa?

Siihen, kumman lainan asuntosijoittaja lopulta valitsee rahoitusmuodokseen, voi vaikuttaa moni asia. Yhtiölainassa ja henkilökohtaisessa sijoitusasuntolainassa on nimittäin eroavaisuuksia. Yhtiölainalla ja henkilökohtaisella sijoitusasuntolainalla on asuntosijoittajien mukaan erilaiset vaikutukset asuntosijoittamisessa vuokratulon verotukseen ja myöskin asunnon myyntivaiheen verotukseen. Lainavalinnalla on vaikutusta myös asunnon kassavirtaan, lyhennysvapaiden saantiin, kuluttajan suojaan ja siihen saako lainalleen korkosuojausta. Myös siihen, saako lainan lyhennyksen vähentää vuokratulon verotuksessa on lainavalinnalla merkitystä. Se, kuinka tarkasti sijoittajan velkataakka ja taustat tarkastetaan lainan haun yhteydessä ja näkyykö laina sijoittajan verotiedoissa, riippuu sekin lainavalinnasta. Lainavalinnalla on merkitystä siihen, pitääkö käydä pankin kanssa lainaneuvotteluita ja millaiset ehdot lainalleen saa. Lisäksi lainavalinta saattaa vaikuttaa siihen, kuinka helposti sijoitusasunnon saa myyntivaiheessa myytyä.

Toinen tutkimuskysymyksemme oli: millainen vaikutus rahoitusmuodon valinnalla on asuntosijoittamisessa? Tämän kysymyksen oli tarkoitus antaa vastaus siihen, millainen vaikutus lainavalinnalla on

asuntosijoittamisessa eri asioihin ja tässä tapauksessa asioihin, jotka selvisivät ensimmäisen tutkimuskysymyksen pohjalta.

Saimme kerättyä monenlaisia ja mielenkiintoisia vastauksia sekä teoria- että empiirisestä osiosta ja laskelmista kysymykseen: millainen vaikutus rahoitusmuodon valinnalla on asuntosijoittamisessa? Teoria- ja empiirinen osio sekä laskelmat osoittivat sen, että yhtiölainalliset kohteet ovat veroedullisempia asunnon vuokrausvaiheessa, jos rahoitusvastikkeet saa vähentää verotuksessa vuokratulosta. Asuntosijoittajien mukaan yhtiölainallisessa kohteessa rahoitusvastikkeiden vähentäminen vuokratulosta ja niistä verojen maksaminen vasta asunnon myyntivaiheessa on verojen siirtämistä. Verojen siirtämistä ei voi tehdä henkilökohtaisen sijoitusasuntolainan kanssa. Teoriaosiosta ja asiantuntijoiden haastattelusta selvisi myös, että rahoitusvastikkeita ei kuitenkaan saa vähentää vuokratulon verotuksesta, jos taloyhtiö on rahastoinut vastikkeet. Taloyhtiön rahastoidessa vastikkeet, ne saa vähentää vasta asunnon myyntivaiheessa.

Tekemiämme taulukkoja 1, 2, 3 ja vertailemalla voidaan todeta, että taloyhtiölaina ei kuitenkaan ole verohyödyllisempi verrattuna henkilökohtaiseen sijoitusasuntolainaan enää asunnon myyntivaiheessa, koska vähennetyt rahoitusvastikkeet pitää myyntivaiheessa vähentää asunnon hankintahinnasta, jolloin se pienenee ja luovutusvoitto kasvaa ja veroja pitää maksaa tällöin enemmän. Henkilökohtaisella lainalla hankitun asunnon luovutusvoittoverot puolestaan ovat pienemmät, koska hankintahinnasta ei vähennetä mitään, jolloin luovutusvoitto ei suurene ja veroja ei tarvitse maksaa niin paljon. Taulukoista 1, 2 ja 3 näkee, että lopullinen voitto + oma pääoma on jokaisen lainan kohdalla reilu 82 000 euroa 10 vuoden jälkeen. Tämä tarkoittaa siis sitä, että vuokratuloverot, jotka pankkilainojen kohdalla maksettiin sijoitusasunnon ollessa vuokralla, maksetaan yhtiölainan kohdalla vasta asunnon myyntivaiheessa. Tässä on nimenomaan kyse asuntosijoittajien mainitsemasta verojen siirtämisestä, joka yhtiölainallisessa kohteessa on mahdollista tehdä vähentämällä rahoitusvastikkeet vuokratulojen verotuksessa. Taulukossa 4 näkyy asunnon luovutusvoittoverot, ja tästä taulukosta voi nähdä, että yhtiölainallisen kohteen luovutusvoittoverot 10 vuoden jälkeen ovat lähes kuusi kertaa suuremmat kuin pankkilainallisten kohteiden.

Tekemämme laskelmat osoittavat kuitenkin myös todeksi sen, josta asuntosijoittajatkin mainitsivat eli sen, että yhtiölainallinen kohde on vuokrausvaiheessa veroedullisempi. Kuvasta 5 voi nähdä, että yhtiölainallisesta kohteesta pitää maksaa reilu kolme kertaa vähemmän veroja kuin pankkilainoilla hankituista kohteista.

Kuvassa 4 näkyy kokonaiskassavirta verojen ja kulujen jälkeen. Tästä kuvasta voi nähdä, että yhtiölaina on kokonaiskassavirran näkökulmasta paljon järkevämpi vaihtoehto kuin pankkilainat. Yhtiölainalla ostettu kohde kerryttää 10 vuoden aikana 12 179 euroa rahaa kassaan (olettaen siis, että sijoittaja ei käytä näitä rahoja mihinkään). Annuiteettipankkilainalla ostettu kohde puolestaan kerryttää 10 vuoden aikana 2 289 euroa rahaa kassaan, kun taas tasalyhenteisellä pankkilainalla hankitun kohteen kassa on 10 vuoden jälkeen miinuksella noin 700 euron verran.

Asuntosijoittajien mukaan, jos velkavipua miettii kassavirran kautta, voi yhtiölainassa olla tällöin henkilökohtaiseen sijoitusasuntolainaan nähden korkeampi velkavipu, sillä usein taloyhtiölaina on verotehokkaampi ja sen kassavirta kestää korkeamman lainoitusasteen. Tekemämme laskelmat osoittivat myös asuntosijoittajien mainitseman verotehokkuuden oikeaksi, sillä yhtiölainalla ostetun asunnon kohdalla sijoittajalle jää verojen jälkeen kassaan paljon enemmän rahaa verrattuna annuiteetti- ja tasalyhenteisellä pankkilainoilla hankittuihin kohteisiin, koska taloyhtiölainallisessa kohteessa rahoitusvastikkeet saa vähentää verotuksessa, jolloin veroja pitää maksaa vähemmän ja kassaan jää enemmän rahaa.

Asuntosijoittajien mukaan yhtiölainaa ei kannata maksaa pois omalla henkilökohtaisella pankkilainalla, koska silloin ei ole mahdollisuutta vähentää rahoitusvastikkeita verotuksessa. Yhtiölaina ei asuntosijoittajien mukaan myöskään näy sijoittajan verotiedoissa, ja näin ollen vaikuta uusien lainojen hankintaan. Jos taloyhtiö tulouttaa kertasuorituksetkin, voi olla perusteltuakin maksaa taloyhtiölaina kerralla pois (etenkin, jos on paljon pääomatuloja), koska sijoittaja saa vähentää kokonaan maksetun taloyhtiölainan verotuksessa, jolloin hän pystyy olemaan muutaman vuoden maksamatta veroja ollenkaan.

Asuntosijoittajat olivat sitä mieltä, että yhtiölainalla rahoituksen saa periaatteessa helpommin, koska kukaan ei kysy sijoittajan velkataakkaa ja katso voiko hänelle lainaa myöntää vai ei. Yhtiölainan asuntosijoittaja saa, jos hänellä on antaa myyjälle asunnon myyntihinta, joka on alimmillaan 30 prosenttia asunnon koko hinnasta. Asuntosijoittajan onkin helpompaa rahoittaa asunto yhtiölainalla kuin henkilökohtaisella sijoitusasuntolainalla. Myös teoriaosio tukee tätä vastausta.

Asuntosijoittajat sanoivat, että taloyhtiölaina on asuntosijoittajan näkökulmasta kassavirrallisesti ja verotuksellisesti parempi kuin henkilökohtainen sijoitusasuntolaina. Jos on esimerkiksi 100 000 euron asunto ja tilanne, että voi valita onko talosta 60 000 euroa yhtiölainaa vai pankkilainaa, niin tällöin yhtiölaina on parempi vaihtoehto, koska kassavirta on yhtiölainalla ostetussa asunnossa parempi, koska



veroja pitää maksaa joka kuukausi vähemmän. Taloyhtiön tulouttaessa rahoitusvastikkeet verotus siirtyy tulevaisuuteen, jolloin kassavirta pysyy parempana yhtiölainassa kuin omassa henkilökohtaisessa lainassa. Teoriaosiossa ja laskelmissa ei ollut mitään lisättävää näihin asiantuntijoiden kommentteihin. Toki kuvasta 3 näkee, että laskelmat osoittivat todeksi saman asian kuin empiirinen osio eli sen, että yhtiölainallisen kohteen kassavirta on parempi kuin pankkilainallisten kohteiden. Tasalyhenteisen pankkilainan kohdalla kassavirta oli meidän esimerkkiasunnossamme jopa negatiivinen ensimmäiset kahdeksan vuotta.

Asuntosijoittajien mukaan lyhennysvapaat ja koronsuojaukset eivät ole samalla tavalla mahdollisia yhtiölainassa kuin henkilökohtaisessa lainassa. Henkilökohtaisessa lainassa sijoittaja pystyy neuvottelemaan lyhennysvapaista silloin, kun hän itse haluaa, mutta yhtiölainan kohdalla sijoittaja ei saa lyhennysvapaata, vaikka hän sitä tarvitsisi, jos taloyhtiö ei ota yhtiölainalleen lyhennysvapaata.

Asuntosijoittajien mukaan pitkäaikaisen sijoittajan näkökulmasta taloyhtiölaina ja henkilökohtainen pankkilaina ovat kannattavuudeltaan lähes tasoissa. Pitkäaikaisen sijoittajan näkökulmasta taloyhtiölainassa on enemmän riskejä kuin henkilökohtaisessa lainassa. Henkilökohtaisessa lainassa sijoittajalla on kuluttajan suoja tukena eli lainan ehdot eivät voi muuttua noin vain. Yhtiölainan kohdalla lainaehdot taas voivat muuttua kesken laina-ajan, joka on suurempi riski. Yhtiölainassa riskinä on myös se, että jonkun osakkaan jättäessä vastikkeensa maksamatta, siirtyy tämän henkilön maksuosuus muille osakkaille yhtiön kautta. Vaikka sijoittaja olisi maksanut yhtiölainan pois kokonaan omalla henkilökohtaisella lainallaan, on hän silti vastuussa muiden osakkaiden maksamatta jättäneistä vastikkeista.

Asuntosijoittajien mukaan pitkät lyhennysvapaat yhtiölainan kanssa ovat verotuksellisesti huono asia, koska lyhennysvapaan ottaminen lainan alkuun on raskaampi verotuksellisesti. Teoriaosio antaa täydennystä tähän. Sijoittajan käyttäessä mahdollisen lyhennysvapaansa, aiheutuu hänelle lisää veromaksuja, koska hän ei saa vähentää rahoitusvastiketta verotuksessa, selviää teoriaosioista. Asuntosijoittajan pitää nimittäin maksaa lyhennysvapaan aikana kertyvistä vuokratuloista verot, jolloin taloyhtiölainasta saatava verohyöty poistuu. Sijoittajien mukaan olisi myös hyvä, että yhtiölaina lyhentyisi välittömästi, jotta verotus siirtyisi tulevaisuuteen yhtiölainan kohdalla. Haastattelemiemme asuntosijoittajien mukaan sijoittajat suosivat mahdollisimman pitkää laina-aikaa molemmissa lainoissa, koska pitkä laina-aika pienentää kuukausittaista lainan lyhennyserää ja tämä taas parantaa kassavirtaa.

Asuntosijoittajien mukaan pankkilaina on yhtiölainaa joustavampi, sillä sijoittaja pystyy itse olla vaikuttamassa korkoihin, korkosuojaukseen, laina-aikaan ja halutessaan neuvottelemaan lyhennysvaapaasta pankin kanssa. Pankkilainassa on yhtiölainaan verrattuna suuremmat maksettavat veromäärät, koska lainan lyhennyksiä ei saa vähentää verotuksessa ja tämä taas vaikuttaa asuntosijoittamisessa kasvavirtaan. Kassavirta on siis pienempi pankki- kuin yhtiölainallisessa kohteessa.

Pankkilainaa hakiessa sijoittaja joutuu käymään lainaneuvotteluita pankin kanssa, mikä on aikaa vievää ja vaatii vaivannäköä sijoittajalta, mutta toisaalta sijoittaja pääsee vaikuttamaan lainaehtoihin ja taas yhtiölainassa tätä mahdollisuutta ei ole, koska laina on yhtiön ja sen haluamien ehtojen mukainen. Asuntosijoittajat kertoivat, että sijoittajan taustat ja velkataakka katsotaan myöskin tarkasti, kun hän hakee henkilökohtaista sijoitusasuntolainaa, mutta yhtiölainaa halutessaan sijoittajan taustoista ei olla kiinnostuneita. Yhtiölainaa saattaa saada enemmän kuin saisi henkilökohtaista sijoitusasuntolainaa juuri sen takia, että sijoittajan taustoista ei olla kiinnostuneita. Yhtiölainallisen kohteen sijoittaja saa, jos hänellä on omarahoitusosuus eli alimmillaan 30 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta. Yhtiölainallisen kohteen voi asuntosijoittajien mukaan saada myös helpommin myytyä, koska uudet sijoittajat voivat hyödyntää yhtiölainaa. Potentiaalisten ostajien ei tarvitse saada pankista niin paljon lainaa, jos heidän haluamassaan kohteessa on vielä yhtiölainaa jäljellä ja he voivat maksaa sitä kuukausittain pois rahoitusvastikkeen muodossa. Yhtiölainaa saava sijoittaja saattaa kuitenkin saada tuloihinsa nähden liikaa lainaa, koska kukaan ei katso hänen velkataakkaansa, jolloin se voi koitua sijoittajalle ongelmaksi.

## 8.2 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuutta pitää pystyä arvioimaan. On olemassa monia erilaisia tutkimus- ja mittaus-tapoja, joilla arvioida tutkimuksen luotettavuutta. Sana reliabelius tarkoittaa tutkimuksen kykyä antaa ei-sattumanvaraisia vastauksia eli siis sitä, kuinka hyvin mittaustulokset pystytään toistamaan eri mit-tauskerroilla. Tutkimuksen reliabeliuden todentamiseen ei ole olemassa vain yhtä oikeaa tapaa. Esi-merkiksi, jos sama tutkimustulos saadaan samasta tutkimushenkilöstä usean eri tutkimuskerran poh-jalta tai jos usea eri tutkija saa saman tutkimustuloksen tutkittavasta aiheesta, voidaan tutkimuksen tu-loksia pitää reliabeleina. (Hirsjärvi ym. 2009, 231.)

Toinen tutkimuksen käsite, joka liittyy tutkimuksen arviointiin on validius. Validius tarkoittaa tutkimuksessa käytetyn tutkimusmenetelmän kykyä mitata juuri sitä, mitä halutaankin mitata. Tutkijan tutkimusmenetelmät eivät aina ole niin luotettavia ja tutki juuri sitä, mitä tutkija haluaisi. (Hirsjärvi ym. 2009, 231.)

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa on melko vaikeaa arvioida tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä, koska ajatellaan, että jokainen tutkittava ihminen tai kulttuuri ovat ainutlaatuisia ja ei ole olemassa kahta samanlaista tapausta, jolloin nämä käsitteet eivät sovi kvalitatiiviseen tutkimukseen. Reliaabelius ja validius -käsitteet ovat syntyneetkin kvantitatiivisen tutkimuksen piirissä, joissa asioita on helpompaa mitata ja todentaa uudelleen. Kvalitatiivisen tutkimuksen luotettavuutta pitää kuitenkin pystyä jontenkin mittaamaan, vaikka validius ja reliaabeli termejä ei haluaisikaan käyttää. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä voidaan muun muassa mitata kuvaamalla tutkittavat ihmiset, paikat, olosuhteet ja tapahtumat tarkasti. Selostamalla haastattelututkimuksen toteutus ja kulku, esimerkiksi mahdolliset häiriötekijät tutkimuksen aikana ja tutkimukseen käytetty aika, tarkasti ja selvästi lisäävät laadullisen tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä. (Hirsjärvi ym. 2009, 232.)

Arviomme seikkoja, jotka tukevat tutkimuksemme luotettavuutta ja pätevyyttä. Yksi tutkimuksen luotettavuutta tukeva asia ovat henkilöt, joita haastattelimme. Heistä jokaisesta ovat ylhäällä tiedot siitä keitä he ovat, missä he ovat töissä ja kauanko he ovat sijoittamisen parissa työskennelleet. Tässä tutkimuksessa voi näiden tietojen pohjalta luottaa siihen, että haastateltavat henkilöt ovat päteviä ammattilaisia ja näin ollen tietävät täysin mistä puhuvat. Tutkimuksen luotettavuutta mittaa myös se, että haastateltavat henkilöt antoivat pääpiirteittäin samoja vastauksia haastattelukysymyksiin. Täytyy muistaa, että sijoittaminenkin aiheena on laaja ja jokainen tekee sitä omalla tyylillään, joten täysin samoja vastauksia on melkein pä turha odottaa. Kuten sanottua, saimme silti kysymyksiimme kuitenkin pääosin samanlaiset vastaukset jokaiselta sijoittajalta. Lisäksi haastattelutilanne itsessään oli jo luotettava ja pätevyyden tuntomerkit täyttävä, sillä siinä hetkessä pystyi esittämään tarkentavan kysymyksen, jos tuntui, että haastateltava henkilö ei heti ensimmäisellä kerralla täysin ymmärtänyt sitä, mitä kysymyksellä tarkoitimme. Kyselylomakkeen kanssa tätä ei olisi voinut tehdä. Tekemämme laskelmat esimerkiksi kiasunnosta tukevat myös tutkimuksen luotettavuutta, sillä niistä nousi esille samoja asioita kuin mitä asiantuntijat meille kertoivat. Ainut asia, joka ei tue meidän tutkimuksemme luotettavuutta on haastateltavien lukumäärä. Haastateltavia olisi ollut hyvä olla enemmän kuin kolme, jotta tutkimuksen tulokset olisivat vieläkin luotettavampia.

### 8.3 Oman tekemisen pohdinta

Olemme tyytyväisiä siihen, millaisen työn saimme tehtyä. Mielestämme onnistuimme saamaan opinnäytetyön teoriaosuuden ja tutkimusosion täydentämään hyvin toisiaan. Olemme tyytyväisiä koko kokonaisuuteen, mutta erityisesti teoriaosiioon ja laskelmiin. Opinnäytetyömme aihe oli molemmille hyvin mielenkiintoinen, jonka vuoksi opinnäytetyötä oli mukava kirjoittaa. Opinnäytetyön työstäminen oli hyvin opettavainen kokemus ja pääsimme valitsemaamme aiheeseen erinomaisesti kiinni. Yksi motivaation lähde tähän opinnäytetyön työstämiseen olikin juuri aihe, josta halusimme molemmat oppia enemmän.

Omaa ajankäyttöä olisi voinut arvioida hieman paremmin, jotta opinnäytetyön loppuvaiheessa ei olisi tullut niin kiire. Teimme alussa kyllä ajankäyttösuunnitelman, mutta alussa ei vielä osannut arvioida kuinka kauan menee kunkin aihealueen kanssa, joten aikataulumme ei tämän takia aivan täysin toteutunut ja ei pysytty ihan aikataulussa. Myös haastattelukysymyksiä keksiminen haastateltaville oli vaikeaa, koska asutosijoittaminen aiheena oli meille entuudestaan tuntematon, joten oli vaikeaa keksiä sellaisia niin sanottuja oikeanlaisia kysymyksiä. Sellaisia kysymyksiä, joilla olisimme saaneet kaiken mahdollisen tiedon tutkimusaiheestamme. Vasta haastatteluiden jälkeen ja niitä purkaessa tajusimme, että olisi voinut ehkä jättää muutaman kysymyksen kysymättä, koska ne eivät meidän tutkimuskysymyksiimme antaneet juurikaan vastauksia. Tämän aiheen kannalta niin sanotut turhat kysymykset jättimmekin loppujen lopuksi pois työstämme. Näiden kysymysten tilalle olisi voinut keksiä toisenlaisia kysymyksiä, jotka taas olisi antanut paremmin vastauksia tutkimusongelmiimme. Onnistuimme kuitenkin kaikesta huolimatta saamaan kasaan kysymyksiä, joilla saimme oikein hyviä vastauksia tutkimuskysymyksiimme. Siihen olemme tyytyväisiä. Mikä tärkeintä, saimme opinnäytetyön valmiiksi ja opimme molemmat valtavasti tästä aiheesta ja oma kiinnostuksemme asutosijoittamista kohtaan kasvoi vain entisestään.

### 8.4 Jatkotutkimusideat

Opinnäytetyötä tehdessämme meillä heräsi muutamia muita sijoitustoiminnan rahoitukseen liittyviä kysymyksiä mieleen. Olisi muun muassa mielenkiintoista tietää, kuinka suuri rahoittaja Suomen valtio on asutosijoitustoiminnassa. Esimerkiksi sijoittaja, joka on ostanut asuntoja opiskelijoille suunnatusta kohteesta, saa vuokralaiselta tukien muodossa suuren osan vuokrasta. Olisi kiinnostavaa tietää, että mi-

käli sijoittajalla on ollut useamman tai jopa kymmenen vuoden ajan tällainen asunto, voidaanko ajatella, että valtio rahoittaa sijoittajan asunnon. Lisäksi kiinnostaisi saada tietää kuinka suuren osan tällaisessa tapauksessa valtio rahoittaa sijoittajan sijoitusasunnosta. Tämä olisi siis hyvä jatkotutkimusidea meidän työllemme.

Opinnäytetyötä tehdessä tuli esille myös taloyhtiölainoissa olevan rahoitusvastikkeen vähennysoikeuden mahdollinen poistuminen. Olisi kiva tietää, että mikäli tuloutettuja rahoitusvastikkeita ei saisi enää vähentää verotuksessa, mitä tämä tekisi Suomen asuntosijoitusmarkkinoille. Tämä olisi toinen mahdollinen jatkotutkimusidea.

## LÄHTEET

Ahonen, K. 2021. *Bullet-lainoja käytetään yhä – oletko kuullut tästä mykyisin melko harvinaisesta lainamuodosta?* Etua.fi. Saatavissa: <https://www.etua.fi/ajankohtaista/bullet-lainoja-kaytetaan-yha-oletko-kuullut-tasta-nykyisin-melko-harvinaisesta-lainamuodosta> . Viitattu 15.3.2022.

*ASP-laina*. OP Media. Saatavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asp-laina> . Viitattu 11.5.2022.

*Asunnon myynti*. 2021. Verohallinto. Saatavissa: [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon\\_myynti/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/) . Viitattu 7.3.2022.

*Asuntolainan lyhennystavat*. Nordea. Saatavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html> . Viitattu 11.3.2022.

*Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut*. 2021. Verohallinto. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/> . Viitattu 16.3.2022.

*Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokran määrä vaikuttaa vähennyksiin*. 2020. Verohallinto. Saatavissa: [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/vuokran\\_maara\\_vaikuttaa\\_vahennyksii/#korkomenot](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/vuokran_maara_vaikuttaa_vahennyksii/#korkomenot) . Viitattu 2.5.2022.

*Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokrauksen aiheuttama tappio*. 2021. Verohallinto. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/tappio-vuokrauksesta/> . Viitattu 15.3.2022.

*Asuntosijoittamisen riskit vuonna 2022*. Asuntosalkunrakentaja.fi. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-riskit/> . Viitattu 16.2.2022.

*Asuntosijoittamisen strategiat*. Bo. Saatavissa: <https://bo.fi/asuntosijoittaminen/asuntosijoittamisen-strategiat/>. Viitattu 8.2.2022.

Etuovi. Esimerkkiasunto laskelmiin. Saatavissa: <https://www.etuovi.com/kohde/530344?haku=M1841116278> . Viitattu 1.5.2022.

Fasoúlas, E., Manninen, P. & Niiranen, V. 2019. *Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu*. Helsinki: Alma Talent Oy.

Heino, A. 2020a. *Vivuttaminen – mitä tulee tietää?* Sijoitusovi. Blogi. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/vivuttaminen-mita-tulee-tietaa/> . Viitattu 21.3.2022.

Heino, A. 2020b. *Asuntosijoittajan oman pääoman tuotto*. Sijoitusovi. Blogi. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-oman-paaoman-tuotto/> . Viitattu 12.4.2022.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2018. *Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Helsinki: Helsinki Gaudeamus University Press.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. *Tutki ja kirjoita*. 15., uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Huhtala, N. *Kymmenen asuntosijoittamisen strategiaa*. Rahamedia. Blogi. Saatavissa: <https://rahamedia.fi/blogi/asuntosijoittamisen-strategiat> . Viitattu 8.2.2022.

Huhtinen, H. 2020. *Suuret yhtiölainat yleistyvät – miten riskeihin voi vaikuttaa?* OP Media. Saatavissa: <https://www.op-media.fi/asuminen/taloyhtio/suuret-yhtiolainat-yleistyvat---miten-riskeihin-voi-vaikuttaa/> . Viitattu 17.3.2022.

Huru, H. 2018. *Uudiskohdeasunnon taloyhtiölainan lyhennysvapaa – asuntosijoittajan uhka vai mahdollisuus – Blogi #100*. Ostan Asuntoja Blogi. Saatavissa: <https://ostanasuntoja.com/2018/05/27/uudiskohdeasunnon-taloyhtiolainan-lyhennysvapaa-asuntosijoittajan-uhka-vai-mahdollisuus/> . Viitattu 18.3.2022.

Huru, H. & Kaarto, M. 2021. *Asuntosijoittamisen lumipalloeefekti. Miten nopeuttaa asuntosijoittamisella vaurastumista?* 2. painos. Tampere: KM Growth Oy & Kokemäki: Ostan Asuntoja HH Oy.

Hänninen, H. 2016. *Asuntosijoittajan rahoitus osa 2: Lainan lyhennystavat*. Sijoitusovi. Blogi. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-rahoitus-osa-2-lainan-lyhennystavat/> . Viitattu 11.3.2022.

Hänninen, H. 2022. *Rahastointi ja tuloutus vertailussa*. Sijoitusovi. Blogi. Saatavissa: <https://sijoitusovi.com/rahastointi-ja-tuloutus/> . Viitattu 24.2.2022.

*Joustava yhtiölaina*. YIT. Saatavissa: <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asunnon-osto/rahoitus/yhtiolaina> . Viitattu 7.3.2022.

Kaarto, M. 2015. *Sijoita asuntoihin! Aloita – Kehity – Vaurastu*. 2. painos. Tampere: KM Growth Oy.

Korhonen, J. 2020. *Onko harkinnassa lyhennysvapaa? – Näin se toimii*. Salkunrakentaja. Saatavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2020/07/onko-harkinnassa-lyhennysvapaa-nain-se-toimii/> . Viitattu 13.3.2022.

*Lyhennysvapaa taloyhtiölainassa – hyvä vai huono juttu?* Asuntosalkunrakentaja.fi. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/lyhennysvapaa-taloyhtiolaina/> . Viitattu 16.3.2022.

*Mikä on järkevä velkavipu sijoituksissa ja miten velalla nostetaan tuottoa*. Varapuu. Saatavissa: <https://varapuu.fi/velkavipu-sijoituksissa-miten-velalla-nostetaan-tuottoa/> . Viitattu 23.3.2022.

*Miten veron määrä lasketaan?* 2021. Verohallinto. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/miten-veron-m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4-lasketaan/> . Viitattu 3.3.2022.

*Oman pääoman tuotto – ässä asuntosijoittajan takataskussa?* Asuntosalkunrakentaja.fi. Saatavissa: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/oman-paaoman-tuotto/> . Viitattu 6.4.2022.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. *Osta, vuokraa, vaurastu*. 6. painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

*Rahoitusvastikkeen suuruus voi tulla yllätyksenä – huomioi nämä asiat, kun mietit uudiskohteen ostamista*. Säästöpankki. Saatavissa: <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/asiakaspalvelu/vinkit/koti-asuminen-ja-arki/rahoitusvastikkeen-suuruus-voi-tulla-yllatyksena> . Viitattu 24.2.2022.

*Rakennuksen ja irtaimen omaisuuden hankintamenoja voit vähentää poistoina*. 2022. Verohallinto. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/hankintameno-rakennus-ja-irtain-omaisuus/#irtainomaisuus> . Viitattu 2.3.2022.

Remes, M. 2020. *Oma laina vai yhtiölaina?* S-pankki. Artikkelit. Saatavissa: <https://www.s-pankki.fi/fi/artikkelit/oma-laina-vai-yhtiolaina> . Viitattu 16.2.2022.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. *Analyysin äärellä*. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Saatavissa: [https://www.fsd.tuni.fi/metelmaopetus/kvali/L7\\_1.html](https://www.fsd.tuni.fi/metelmaopetus/kvali/L7_1.html) . Viitattu 4.5.2022.

Semantix. *Litteroinnilla puhuttu tallenne muutetaan kirjoitetuksi tekstiksi*. Saatavissa: <https://www.semantix.com/fi/litterointi> . Viitattu 4.5.2022.

*Sijoittaminen vs säästäminen – kumpi on kannattavampaa?* 2019. Saldo. Saatavissa: <https://www.saldo.com/fi-fi/blog/sijoittaminen-ja-saastaminen/> . Viitattu 10.4.2022.

*Sijoitusasunnon lainan korot voi vähentää pääomatuloista*. 2020. Verohallinto. Saatavissa: [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon\\_lainan\\_koro/#sijoitusasunto](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/sijoitusasunnon_lainan_koro/#sijoitusasunto) . Viitattu 28.2.2022.

*Sijoitusasunnon rahoitus*. YIT. Saatavissa: <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-rahoitus> . Viitattu 31.3.2022.

*Sijoitusasunnon verotus ja verovähennykset*. Lehto. Saatavissa: <https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus-ja-verovahennykset/> . Viitattu 28.2.2022.

*Sijoitusasunnon verotus*. YIT. Saatavissa: <https://www.yit.fi/asunnot/myytavat-asunnot/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus> . Viitattu 28.2.2022.

Sijoitusasunnot.com. *Asuntosijoittaminen – Aloittelijan opas ensimmäisen sijoitusasunnon oston*. Saatavissa: <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/> . Viitattu 14.2.2022.

*Sijoitusasuntolaina*. Lehto. Saatavissa: <https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasuntolaina/> . Viitattu 25.2.2022.

Simola, U. 2021. *Yhtiölaina verotuksessa – omistusasujalla ja asuntosijoittajalla erilaiset vähennykset*. Taloustaito. Saatavissa: <https://www.taloustaito.fi/koti/yhtiolaina-verotuksessa--omistusasujalla-ja-asuntosijoittajalla-erilaiset-vahennykset/#3bc0b06a> . Viitattu 11.3.2022.



Sjögren, M. 2020. Asuntosijoittamisen riskit. Valmennusyhtiö Varapuu. Video. Saatavissa: <https://online.varapuu.fi/products/asuntoilta-verkkokurssi/categories/2149017330/posts/2152905858> . Viitattu 2.5.2022.

Taipale, T. 2019. *Näin vivuttaminen toimii*. OP Media. Saatavissa: <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/nain-vivuttaminen-toimii/> . Viitattu 28.3.2022.

Uotila, T. 2022. Asuntosijoittamisen rahoitus. Yksityinen sähköposti. 25.3.2022. Viestin saaja Veera Tokola.

Uotila, T. & Lehtipuu, U. 2022. *8 tapaa menestyä asuntosijoittajana*. Helsinki: Alma Talent Oy.

Varapuu 2020. *Asuntosijoittamisen riskit #2 / Vuokratasoriski*. Facebook-päivitys 19.9.2020. Saatavilla: <https://www.facebook.com/Varapuu/videos/asuntosijoittamisen-riskit-2-vuokratasoriski/1192107414495777/> . Viitattu 17.2.2022.

*Velkavipu asuntosijoittamisessa*. Lehto. Saatavissa: <https://asunnot.lehto.fi/fi/asuntosijoittaminen/velkavipu-asuntosijoittamisessa/> . Viitattu 20.3.2022.

Veronmaksajain Keskusliitto ry. Viitattu 11.3.2022.

Väänänen, P. 2018. *Yhtiölaina ja rahoitusvastike – hyödyt, riskit ja yleiset uskomukset*. Salkunrakentaja. Saatavissa: <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/03/yhtiolaina-ja-rahoitusvastike/> . Viitattu 13.3.2022.

*Vähennykset kalustetun asunnon vuokrauksesta*. 2020. Verohallinto. Saatavissa: <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/kalustetun-asunnon-vuokraus/> . Viitattu 3.3.2022.

Ylihärsilä, M. 2018. *Maksimoi tuotot & minimoi riskit. Asuntosijoittaminen ja optimaalinen velkavipu*. Viitattu 10.2.2022.

## **Teemahaastattelun haastattelulomake**

Aihe: Rahoitusmuotojen vaikutus asuntosijoittamisessa

### **Haastateltavien taustatiedot**

- Nimi
- Ikä
- Kuinka kauan olet sijoittanut?

### **Teema 1: Verotus**

1. Oletko huomannut, kumpi rahoitusmuoto on veroedullisempi tapa sijoittaa?

### **Teema 2: Velkavipu**

2. Kuinka suurta velkavipua kannattaa käyttää yhtiölainassa ja minkälaista henkilökohtaisessa sijoitusasuntolainassa?

### **Teema 3: Yhtiölaina ja henkilökohtainen sijoitusasuntolaina (pankkilaina)**

3. Kummalla lainalla on mielestäsi kannattavampaa ostaa asunto, jos ostat ensimmäistä sijoitusasuntoa?
4. Kerro meille yhtiölainan hyvät ja huonot puolet sekä pankkilainan hyvät ja huonot puolet
5. Kannattaako yhtiölainan velkaosuus maksaa pois heti kokonaan omalla rahalla vai pikkuhiljaa kuukausierissä?
6. Kannattaako pitkäaikaisen sijoittajan ostaa asunnot pankki- vai yhtiölainalla? Kummassa on enemmän riskejä?
7. Saako yhtiölainaa joissain tilanteissa helpommin kuin pankkilainaa ja kannattaako joissain tilanteissa ottaa yhtiölainaa ennemmin kuin pankkilainaa?