

Intressinä asuntosijoittaminen – opas toiminnan aloittamiseen

Tiivistelmä

| | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------|
| Tekijä(t) Heli Virtanen | Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK | Valmistumisaika 2022 |
| | Sivumäärä 57 | |
| Työn nimi Intressinä asuntosijoittaminen – opas toiminnan aloittamiseen | | |
| Tutkinto ja koulutusala Tradenomi (AMK) | | |
| Toimeksiantajaorganisaatio (jos opinnäytetyöllä on toimeksiantaja) - | | |
| Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli koostaa kattava käsikirjana käytettävä opas asuntosijoitusyhtiön perustamisesta sitä harkitsevalle. Pää tavoitteena oli löytää laskennallisesti se raja, jolloin asuntojen pitkäaikaisvuokraaminen on kannattavinta toteuttaa opissa käsiteltyjen yhtiömuotojen kautta. Tutkimuskysymykseltään erottuva työ tuo uutuusarvoa aiempiin opinnäytetöihin nähden. Toissijaisesti työssä pyrittiin selvittämään, miten eri yhtiömuodot soveltuvat asuntosijoittamiseen ja millaisia rahoitusvaihtoehtoja asuntosijoittamiseen on mahdollista käyttää. Tutkimuksessa käytettiin kvalitatiivista tutkimustapaa aihepiiriin runsaan ja monipuolisen kirjallisuuden ja artikkeleiden saatavuuden johdosta.</p> <p>Työn tuloksena saatiin laskettua, että sijoitettavan pääomamäärän suhteessa voittoa syntyy eniten 850 000 euroon asti henkilöyhtiöllä, jonka yhtiömiehellä ei ole muita ansiotuloja. Sijoitettavan pääomamäärän ylittäessä 850 000 euroa sijoittaminen on verotuskohtelu huomioon ottaen edullisinta osakeyhtiönä. Jos sijoitettua pääoman määrä on yli 1,4 miljoonaan euroon, voiton saaminen on kannattavampaa yksityishenkilönä kuin henkilöyhtiönä, riippumatta siitä, onko yhtiömiehellä muita ansiotuloja vai ei. Sijoitettavan pääomamäärän ollessa pienempi, yksityishenkilönä sijoittaminen on kannattavampaa kuin mediaaniansion tienaavana henkilöyhtiömiehenä 300 000 eurosta alkaen.</p> <p>Asuntosijoitusyhtiön perustamista harkinnut pystyi työn avulla tutustumaan lisäksi asuntosijoittamisen tuottorakenteeseen ja kassavirta-ajatteluun, sekä yleisimpiin yhtiömuotoihin ja rahoitusvaihtoehtoihin. Työhön perehtymisen jälkeen lukija on saanut asuntosijoittamiseen tarvittavan kokonaiskuvan ja tiedot myös toimialalle tulemisesta ja yrityksen perustamiseen vaadituista toimista.</p> | | |
| Asiasanat Asuntosijoitusyhtiö, asuntosijoittaminen, vuokraus | | |

Abstract

| | | |
|--|------------------------------------|-------------------|
| Author(s) Heli Virtanen | Type of Publication Thesis, UAS | Published 2022 |
| | Number of Pages 57 | |
| Title of Publication Instituting a house investment company | | |
| Degree, Field of Study Bachelor of Business Administration | | |
| Organization of the client (if the thesis work is commissioned by another party) - | | |
| <p>Abstract</p> <p>The purpose of this thesis was to compile a handbook about how to institute a house investment company for a person who has an interest in housing investment.</p> <p>The main goal was to find the limit where the long-term renting of apartments is most profitable through the company. The work, which stands out in terms of its research question, brings novelty value compared to previous theses. Secondly, the work aimed to find out how different forms of company are suitable for housing investment and what kind of financing options can be used for housing investment. The work mostly used a qualitative research method due to the availability of abundant and versatile literature and articles on the topic.</p> <p>As a result of the work it was calculated that, relative to the amount of capital to be invested, the most profit is generated up to 850,000 euros in a partnership whose partner has no other earned income. When the capital amount to be invested exceeds EUR 850,000, the investment is the cheapest as a limited company, taking into account the tax treatment. If the amount of invested capital is more than 1.4 million euros, it is more profitable to make a profit as an individual than as a partnership, regardless of whether the partner has other earned income or not. When the amount of capital to be invested is smaller, investing as an individual is more profitable than as a sole proprietor earning the median income from 300,000 euros.</p> <p>With the help of the work, someone who was considering establishing a housing investment company was able to familiarize him- or herself with the income structure and cash flow thinking of housing investment, as well as the most common company forms and financing options. The reader has received the overall picture needed to start investing in housing, as well as information about entering industry and the steps required to start a company.</p> | | |
| Housing investment company, apartment investing, renting | | |

Sisällys

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Johdanto..... | 1 |
| 1.1 | Opinnäytetyön taustaa..... | 1 |
| 1.2 | Tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaukset | 1 |
| 1.3 | Tutkimusmenetelmät ja aineisto..... | 2 |
| 2 | Asuntosijoittaminen..... | 3 |
| 2.1 | Mitä asuntosijoittaminen tarkoittaa?..... | 3 |
| 2.2 | Oma ja vieras pääoma sekä velkavipu..... | 4 |
| 2.3 | Kassavirtasijoittaminen ja tuottorakenne..... | 6 |
| 2.4 | Asuntosijoittamisen historia ja syyt Suomessa..... | 8 |
| 2.5 | Asuntosijoittamisen trendi..... | 10 |
| 3 | Rahoitus | 14 |
| 3.1 | Yleistä..... | 14 |
| 3.1.1 | Vakuudet | 14 |
| 3.1.2 | Asunnon arvon määrittäminen..... | 15 |
| 3.2 | Asuntosijoittamisen lainavaihtoehdot | 16 |
| 3.2.1 | Asuntolainan verotus | 16 |
| 3.2.2 | Ensiasunnon lainan verotus..... | 16 |
| 3.2.3 | Muu velka | 17 |
| 3.2.4 | Taloyhtiölaina | 17 |
| 3.2.5 | Tulohankkimislainan verotus..... | 18 |
| 3.2.6 | Yrityslainat..... | 18 |
| 4 | Yhtiömuodon valinta ja yritystoiminnan aloittaminen | 19 |
| 4.1 | Sijoittaminen yksityishenkilönä | 19 |
| 4.2 | Sijoittaminen yhtymänä..... | 22 |
| 4.2.1 | Avoin yhtiö..... | 23 |
| 4.2.2 | Kommandiittiyhtiö | 26 |
| 4.3 | Sijoittaminen osakeyhtiönä | 29 |
| 4.4 | Yritysriskit | 32 |
| 4.5 | Toimiala ja sen harjoittaminen | 33 |
| 4.6 | Yhtiön perustamiseen vaadittavat toimet | 35 |
| 5 | Sijoitustoiminnan siirtäminen sijoitusyhtiöön | 37 |
| 5.1 | Sijoittaminen yhtiön kautta | 37 |
| 5.2 | Milloin asuntosijoittaminen on kannattavinta yhtiön avulla?..... | 37 |
| 5.3 | Yhtiömuotojen joustavuus toiminnan laajentuessa..... | 42 |
| 6 | Yhteenveto ja pohdinta | 44 |
| | Lähteet | 47 |

1 Johdanto

1.1 Opinnäytetyön taustaa

Asuntosijoittaminen on viime vuosina trendin asemaan kohonnut sijoitusmuoto ja asuntosijoittajia on tällä hetkellä enemmän kuin koskaan. Tutkiessani opinnäytetyön aiheita keväällä 2022 huomasin, ettei asuntosijoitusyhtiön perustamisesta ole kuitenkaan tehty lainkaan opinnäytetyötä. Aihetta on tutkittu runsaasti rahoituksen, riskisyyden sekä kaupunki- ja maakuntatasoisesti, muttei lainkaan yhtiön perustamisnäkökulmasta. Työn tarkoituksena on näistä töistä poiketen antaa konkreettista pohdinnan tukea ja vastauksia siihen, mitkä tekijät ratkaisevat asuntosijoitusyhtiön perustamisen hyödyllisyyden ja mitä tekijöitä perustamisvaiheessa tulee ottaa huomioon edullisimman ja palvelevimman lopputuloksen saavuttamiseksi.

1.2 Tavoite, tutkimuskysymykset ja rajaukset

Asuntosijoitusyhtiön perustamisen käsikirjan päätutkimuskysymys on löytää verotuskohtelu huomioon ottaen laskennallisesti se euromääräinen raja, jolloin asuntosijoittaminen on kannattavinta toteuttaa yhtiön kautta. Tutkituskysymys on tiivis. Ensimmäinen alatutkimuskysymyksistä vastaa yritysmuodon valintaan esitellen eri yhtiömuotojen ominaisuudet asuntosijoitusyhtiön tarkoituksessa. Toinen alatutkimuskysymyksistä käsittelee asuntosijoittamisen eri rahoitusvaihtoehdot.

Opinnäytetyö käsittelee tärkeimmät aihepiirit asuntojen pitkäaikaisvuokraukseen tarkoitettun asuntosijoitusyhtiön perustamista harkitessa. Käsikirjana hyödynnettävällä opinnäytetyöllä annetaan asuntosijoitusyritystä suunnittelevalle perusteltuja näkökulmia ja vaihtoehtoja asuntosijoituksen toiminta-ajatuksesta, toiminnan rahoittamisvaihtoehdoista sekä käytännön järjestelyistä. Opinnäytetyöni lukemisen jälkeen lukijalla on perusteltu näkemys myös asuntosijoittamisen nykytilasta ja trendeistä Suomessa ja sekä toimialalle tulemisesta. Hän pystyy perustellusti valitsemaan toiminnan tarkoitukseen palvelevimman rahoitusmuodon, sekä ominaispiirteiltään ja verokohtelultaan sopivimman yhtiömuodon nyt ja tulevaisuudessa.

Työ käsittelee asunto-osakkeita pitkäaikaissijoittamisen ja pitkäaikaisvuokrauksen näkökulmasta. Käsiteltäessä henkilöyhtiöitä tai osakeyhtiöitä, yhtiön jäsenenä ja osakkaina on tässä työssä käsitelty ainoastaan luonnollisia henkilöitä. Työssä esiteltyjen yhtiömuotojen, rahoitusvaihtoehtojen sekä muita perustamiseen vaikuttavia tekijöitä on työssä esiteltyjen lisäksi olemassa runsaasti. Rajauksella pyritään antamaan lukijalleen kaikki ne tiedot,

jotka ovat oikeasti keskeisiä asuntosijoitusyhtiön toiminnan suunnittelemisessa. Tämän takaamiseksi äärimmäistapaukset on jouduttu rajaamaan pois.

1.3 Tutkimusmenetelmät ja aineisto

Työ toteutetaan kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Valitsin laadullisen tutkimustavan, koska tarkoituksena oli tutkia aihetta hyödyntämällä alan kirjallisuutta ja luotettavia nettilähteitä. Aihealuetta ja tutkimuskysymyksiä käsitellään teoreettisen viitekehyksen valossa esimerkkilaskelmin. Esimerkkilaskelmien avulla saadaan positiivisen arvon saava, numeerinen vastaus tutkimuskysymykseen. Laskelmat tehdään Microsoftin Excel-työkälyllä ja ne liitetään lopulliseen työhön selkeinä kaavioina. Tulokset kuitenkin motivoidaan ja analysoidaan teoreettisen viitekehyksen avulla sekä analysoinnin lopputuloksista johdetaan havainnot sekä jatkotutkimuskysymykset.

2 Asuntosijoittaminen

2.1 Mitä asuntosijoittaminen tarkoittaa?

Perinteinen eli suora asuntosijoittaminen tarkoittaa henkilön, yhtymän tai yrityksen omistaman asunnon vuokraustoimintaa, flippaamista tai jälleenmyyntiä. (Talousviisaasti.fi) Edellä mainittuja asioita toteutetaan toiminnasta saatavan tuoton tavoittelemiseksi. Flippaaminen tarkoittaa sitä, että asunto-osake ostetaan, se remontoidaan ja lopulta myydään voitolla eteenpäin. (Asuntosalkun rakentajat a.) Jälleenmyynnissä sijoitettuun kohteeseen ei tehdä varsinaista remonttia tai muuta arvon korottamiseen tähtäävää toimintaa ennen myymistä. Jälleenmyytävä kohde on tavallisesti ollut omistuksessa vuosia. (Asuntosalkun rakentajat b.) Vuokraus voi tarkoittaa lyhytaikaista tai pitkäaikaista vuokrausta. Yleisessä keskustelussa lyhytaikaisella vuokrauksella tarkoitetaan päiviä tai viikkoja, enimmillään muutamia kuukausia kestävästä vuokraustoimintaa. Yksi tunnetuimmista lyhytaikaisen vuokraamisen keinoista on Airbnb-vuokraus. Pitkäaikaisella vuokrauksella tarkoitetaan useita kuukausia, vuosia, tai toistaiseksi voimassa olevaa vuokrasopimusta. Tässä työssä asuntosijoittamisella tarkoitetaan ja käsitellään asuntojen pitkäaikaista vuokraustoimintaa. Asuntoja vuokrataan pääsääntöisesti kotitalouksille. Kotitalouksille vuokratut tilat ovat pääsääntöisesti pinta-alallisesti pienempiä kuin yrityksille vuokratut tilat. Suurimmilla asuntosijoittajilla saattaa olla jopa kymmeniä tuhansia vuokralaisia. (Kaleva ym. 2017, 15.)

Asuntosijoittamista voi toteuttaa epäsuorasti myös asuntosijoitusrahastojen muodossa. Asuntosijoitusrahastoon sijoittaminen on suoraa asuntosijoittamista huokeampi ja helpompi tapa sijoittaa asuntoihin, sillä rooli sijoittamisessa on rahoittajaksi luonnehdittava. Sijoitustoiminta on hajautetumpaa ja rahaston merkintä on mahdollista myös piensijoittajan näkökulmasta jopa vain 200 eurolla. Tunnettuja asuntosijoitusrahastoja ovat esimerkiksi S-pankin S-Asuntorahasto sekä Osuuspankin OP-vuokratuotto. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 2.)

Asunnon ostaminen tarkoittaa asunto-osakeyhtiön omistaman huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostamista. Osakehuoneistoa ostettaessa ei osteta siis itse asuntoa, vaan asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita. Asunto-osakeyhtiö eli taloyhtiö omistaa kiinteistörakennuksen asuntoineen ja osakkaat puolestaan yhdessä asunto-osakeyhtiön. (Huoneistoketju) Kerrostaloasuntojen lisäksi asuntoja ovat rivitalot asunnot, sekä juridisesti rakennusvaiheessa niin määriteltyinä myös paritalot sekä erillistalojen ryhmä. (SKLV)

Tyypillisessä asunnonvuokrauksessa asunnon omistajalla eli vuokranantajalla on asunnon osakkeiden omistusoikeus, kun taas vuokralaisella on asunnon hallintaoikeus. Ero

hallinnan eli käytön ja omistuksen välillä on se, että vain omistusoikeuden haltija voi myydä asunnon.

Sijoitustoiminnalla, lyhyemmin sijoittamisella tarkoitetaan investointia tulevaisuudessa odotettavia hyötyjä vastaan. Taloustieteellisesti tällä kuvataan pääomien sitomista tiettyyn kohteeseen. Sijoitusyhtiö termillä tarkoitetaan yhtiötä, joka harjoittaa sijoitustoimintaa sijoitusinstrumenteilla. Sijoitus eli investointi voi olla joko rahoitusinvestointi tai reaali-investointi. Rahoitusinvestointi on pääomien sijoitusta esimerkiksi osakkeisiin, joukkovelkoihin tai kiinteistöihin. Reaali-investointi sen sijaan tarkoittaa sijoitusta liiketoiminnan edellyttämiin tuotannontekijöihin, kuten koneisiin ja laitteisiin. Asuntosijoittaminen yritystoimintana voi olla joko rahoitus- tai reaali-investointi tilanteesta ja asunnon käyttötarkoituksesta riippuen. Asuntosijoitusyhtiössä asunnot ovat varallisuuteen verrattavissa ole sijoitusinstrumentti. (Kaleva ym. 2017, 10–11.)

2.2 Oma ja vieras pääoma sekä velkavipu

Sijoitusinstrumentteja voi rahoittaa omalla pääomalla tai vieraalla pääomalla. Termit ovat vakiintuneessa käytössä yritysrahoituksesta puhuttaessa, mutta niitä voidaan käyttää henkilön yksityisessä taloudessa. Vieraaseen pääomaan liittyy takaisinmaksuvelvollisuus. Vierasta pääomaa on pääomaa, johon ei yleensä liity omistusoikeutta. Vierasta pääomaa kutsutaan myös velaksi. Velkaan liittyy yleisesti myös velvollisuus maksaa korkoa. (Suomi.fi)

Oma pääoma on se osa pääomasta, jolla ei ole takaisinmaksuvelvollisuutta. Oma pääoma koostuu esimerkiksi arvonkorotuksista, yrityksellä sijoitetusta pääomasta, tai yritykseen kertyneistä voittovaroista, joita ei ole maksettu osinkoina. (Suomi.fi) Oma pääoma voi olla likvidiä tai epälikvidiä pääomaa. Likviditeetti kuvaa sitä, kuinka helposti jokin yrityksen omaisuus on muutettavissa rahaksi. Likvidin pääoman tapauksessa asuntosijoittaja käyttää jo olemassa omistamaansa pääomaansa asuntojen hankintaan ja muihin asuntosijoittamisen kuluihin. Likvidi raha on heti käytettävissä olevaa rahaa. Esimerkiksi käteinen raha ja varat käyttötilillä ovat täysin likvidejä varoja. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 6.)

Kun pääomasijoituksen hankintaan tarvittava raha on likvidiä, kauppahinta, kaupankäynnin kulut sekä muut sijoitukseen liittyvät maksut voidaan maksaa olemassa olevin, konkreettisin varoin. Sijoituksen rahoittaminen tällaisin varoin on rahoituksen ja rahoituskulujen kannalta hyvin vähäriskistä jollei riskitöntä, sillä kun kauppahinta suoritetaan kerralla, esimerkiksi lainan korot eivät voi vaihdella ja kokonaishankintahinta kuluineen tiedetään käytännössä eurolleen. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 6.)

Epälikvidiä pääomaa ovat sellaiset omaisuuserät, joiden pääoma on sidotumpaa ja hankalammin heti käytettäväksi muutettavissa. Esimerkiksi osakepääoma tai kiinteistöt ovat epälikvidimpää pääomaa kuin käteinen raha. Yleisintä ja pääomasijoittajan kannalta monessa tapauksessa taloudellisinta on epälikvidin pääoman käyttäminen vakuutena sijoituslainan ottamiseksi. Tällöin puhutaan asunnon rahoituslikviditeetistä, jossa asuntoa vastaan saatavasta vakuusarvosta ilman tarvetta myydä asunto. (Kaleva ym. 2017, 14.) Tällöin lainan ottajan omaisuuden vakuusarvo määritetään lainantarjoajan toimesta yhteistyössä asiakkaan kanssa, jonka jälkeen asiakkaalle voidaan myöntää laina. Lainanmyöntäjät arvottavat eri omaisuuksia eri tavalla vakuusarvoa määrittäessään. Myös luottolaitoskohtaisia eroja esiintyy. Sijoituksen, joka on rahoitettu lainapääomalla, riskisyys on kuitenkin likvideillä varoilla tehtyä riskisempi jo korkojen vaihtelun vuoksi. Tällöin sijoituksen todelliset lainanhoitokulut voivat vaihdella. Tarkinkin laskenta on lopulta vain arvio tulevasta taloudentilanteesta. Lainamuodosta riippuen kokonaiskustannusten ennustaminen tarkasti on liki mahdotonta. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 6.)

Asuntosijoittamisen tuoton maksimoimiseksi hyvin yleinen rahoitusratkaisu on velkavivun käyttäminen, jossa omaa pääomaa toimii lainan vakuutena vierasta pääomaa vastaan. Velkavipu on vieraan pääoman käyttöä yrityksen tai sijoituksen rahoitukseen oman pääoman tuotolla. Vipuvaikutuksella pyritään oman pääoman tuoton lisäämiseen kasvattamalla vieraan pääoman suhteellista osuutta. Tällöin investointi, eli esimerkiksi asunnon osto rahoitetaan kokonaan tai osittain velalla. Velan kustannukset ovat velkavipuajatuksessa pienemmät kuin velkavivun aikaansaama tuotto. Velkavivun toimimiseksi investoinnin tuoton on oltava korkeampi kuin omalla pääomalla rahoitettaessa. (Kaleva ym. 2017, 179–181)

Velkavipu nostaa sijoituksen riskisyyttä, joista keskeisimmät riskit ovat korkoriski, sekä pitkän laina-ajan luomat riskit. Korkojen vaihtelu vaikuttaa suoraan velan kustannuksiin nostaten niitä pahimmassa skenaariossa siten, että lainakulut nousevat lainan aikaansaamaa tuottoa suuremmiksi. Pitkä laina-aika puolestaan lisää lyhyempään laina-aikaan verrattuna korko- ja vaihtelun riskiä. Pitkässä laina-ajassa huomiota tulee kiinnittää myös asunnon tai muun vivutuksen kohteen arvonmuutos. Pahimmillaan investoinnin markkina-arvo ei sijoitusperiodin lopussa vastaa vieraan pääoman määrää. Rahoituksen tarjoajat, kuten pankit tiedostavat myös velkavipuun liitännäiset rahoitusriskit, joita he pyrkivät madaltamaan omalta puoleltaan yleisesti sijoituksen riskisyyden tahdissa kasvavilla lainakustannuksilla. Rahoittaja on etusijalla myös lainan maksun aikana, sillä vieraan pääoman kustannukset tulevat maksettavaksi ennen omalle pääomalle kertyvää tuottoa. Tasapaino rahoituksen toteuttamisessa ja sen sisältämät riskit ovat mietittävä tarkkaan, sillä mitä suurempi velkavipu yrityksellä on käytössään, sitä suurempi on myös riski oman pääoman menetykselle. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 6.)

Riskeiltä on kuitenkin mahdollista suojautua ja onnistuessaan velkavivun vaikutus kasvattaa yrityksen pääomaa pelkän oman pääoman käyttämistä tehokkaammin. Ennen investointia on varmistuttava velkavivutettavan kohteen sijoituksen kannattavuudesta todennäköisimmin tiedossa olevin luvuin. Asuntosijoituskäyttöön tulevaa asuntoa ostettaessa on siis huomioitava, että siitä saatava markkinahintainen vuokra varmasti kattaa lainalyhennykset, vastikkeet sekä muut asuntosijoittamisen kulut. Myös korkojen nousun skenaario on hyvä ottaa laskemissa huomioon. (Kaleva ym. 2017, 179–181)

Velkavivun mahdollisuus ja kenties myös sen suosio perustuu velkavivun tuottomahdollisuuteen. Pääajatus on, että asuntoa vastaan otettu laina tuottaa koko ajan enemmän kuin kustantaa ja ylimääräinen tuotto sijoitetaan seuraavan sijoitusasunnon hankintaan. Tarkoituksen mukaista on ohjata tätä ylimääräistä tuottoa ja koko ajan kasvavaa pääomaa jatkuvana uusien sijoitusasuntojen hankintaan. Omalla pääomalla sijoittamiseen nähden tuotto-odotus voi kasvaa merkittävästi ja sijoitus tuottaa nopeammin. Velkavipu on asuntosijoittajan yleinen ja oiva rahoitusratkaisu, kun rahoitusrakenteen on ymmärretty ja riskit tiedostettu. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 6.)

2.3 Kassavirtasijoittaminen ja tuottorakenne

Asuntosijoittamisen sijoitusstrategia pohjautuu positiiviseen kassavirtasijoittamiseen. Kassavirtasijoittamisella tarkoitetaan sijoitusstrategiaa, jossa sijoituskohte tuottaa enemmän tuloa kuin siitä aiheutuu vastaavasti kuluja. Tavoite kassavirtasijoittamisessa on vaurastua pitkällä ajanjaksolla vähitellen. Pitkällä ajanjaksolla tarkoitetaan vakiintuneessa merkityksessä useita tai kymmeniä vuosia. Asuntosijoittamisen lisäksi muita kassavirtasijoittamisen muotoja ovat esimerkiksi osinko-osakkeisiin sijoittaminen sekä korkosijoittaminen. Kassavirtasijoittamisesta käytetään myös kansankielistä termiä passiivinen tulo, jonka merkitys vastaa osapuilleen kassavirtasijoittamista. Työtehtävän parissa ei tarvitse siis viettää aktiivisesti aikaa toiminnan aloittamisen ja kohtalaisen ylläpitotoiminnan lisäksi. (Talousviisaasti.fi)

Asunnoilla kassavirtasijoittamisessa asuntojen on tarkoitus olla vuokrattuna läpi omistusajan. Kun asunto on vuokrattuna useita vuosia, asunnon hankkimiseen käytetty velka maksetaan tyypillisesti takaisin vuokrauksesta saatavalla vuokratulolla eli kassavirralla. Asuntosijoittamisen yksi merkittävin tekijä ja kassavirtasijoittamisen kulmakivi onkin se, että sijoitusasunnon hankinta rahoitetaan usein lainarahalla. Hyöty on se, että lainanlyhennyksiä ja lainan korkoja maksaa käytännössä asunnossa vuokralla oleva vuokralainen ja hänen kuukausittainen vuokranmaksunsa. Näin asuntosijoitus maksaa itseään samaan aikaan takaisin ja kerryttää vuokranantajan eli sijoittajan varallisuutta ja pääomaa. (Talousviisaasti.fi) Parhaassa tapauksessa asunnon oston hetkellä sijoittaja maksaa

asunnosta vain käsirahan ja lainoittaa asunnon velattoman hinnan ja myyntihinnan erotuksen. Vuokralainen lyhentää tämän lainan pois vuosien kuluessa. Tämä kasvattaa sijoittajan omaisuutta vähitellen. Kassavirtasijoittaminen perustuu sijoituskohteista saatuihin kassavirtoihin, jolloin sijoitus voi tuottaa vaikka sijoituskohteen arvo ei nousisikaan. Kassavirtasijoittamisen näkökulmasta sijoituskohteiden arvonnousu on teoriassa vain positiivinen lisä. (Talousviisaasti.fi)

Asuntosijoituksessa tuottorakenne ja tuotot voidaan jakaa vuokratuottoon eli kassavirtaan sekä asunnon arvonnoususta saatavaan tuottoon. Tässä käsikirjassa keskitytään pitkäaikaisvuokrauksen tuottorakenteessa arvonnousua enemmän nettovuokratuoton hyötyyn. Arvonnousun tai -laskun selittävät tekijät käsitellään erikseen kohdassa 2.3.3 "Asunnon arvonmääritys".

Vuokratuotto on jaoteltavissa bruttovuokratuottoon sekä nettovuokratuottoon, joista bruttovuokratuottoa käytetään yleisenä vuokratuoton tunnuslukuna. Vuokratuoton laskentakaavoja on useita erilaisia. Työssä esitellään bruttovuokratuoton kaava sen yleisyyden ja tarkkuuden vuoksi. Myös muut laskentatavoista ovat vertailuun soveltuvia, on kuitenkin tärkeää käyttää aina samaa laskentakaavaa eri asuntojen vuokratuottoa vertailtaessa. Vuokratuoton määrä on yksi keskeisimmistä vertailutekijöitä ostettavissa asunnoissa ja myös perusajatus velkavipua hyödynnettäessä. (Asuntosalkun rakentajat b.)

Laskentakaavassa kuukausivuokralla tarkoitetaan vuokralaisen bruttomääräisenä maksamaa vuokrasummaa. Vastikkeilla kaavassa tarkoitetaan yhtiövastiketta, eli asunnon pinta-alan mukaan laskettavaa, taloyhtiön menoja kattavaa vastiketta. Velaton hinta pitää sisälleen ostettavan asunto-osakkeen myyntihinnan sekä mahdollisen osuuden taloyhtiön lainasta. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 2.) Velaton hinta kertoo asunnon kokonaishinnan. (Remax) Remonteilla kaavassa merkitään ennen vuokraustoiminnan alkua tehtäviä ja realisoituvia remontteja. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 2.)

Varainsiirtovero on asunnon velattomasta hinnasta ostohetkellä maksettava vero. Veron osuuden maksaa asunnon ostaja, asunto-osakkeen varainsiirtovero on tällä hetkellä 2 %. (Verohallinto a.)

$$\frac{(\text{kuukausivuokra-vastikkeet}) \times 12}{\text{velaton hinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}} \times 100 \%$$

Kaavio 1. Bruttovuokratulon laskentakaavio

Bruttovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden vuositason tunnusluku, joka mittaa toiminnan tuottoa euroissa. Kaava ei kuitenkaan ota huomioon velkavipua, eikä

myöskään velkarahalla tehtyä remonttia. Oman pääoman tuottoa laskettaessa on hyvä testata, miten mahdollinen koronnousu ja remonttilainan hoitokulut vaikuttavat bruttotulokseen. Bruttovuokratuoton keskiarvo on vuotuisessa (2022) Suomen Vuokranantajat ry:n Pellervon taloustutkimukselta tilaamassa Tuottotutkimuksessa noin 4 %. (Vuokranantajat a.)

2.4 Asuntosijoittamisen historia ja syyt Suomessa

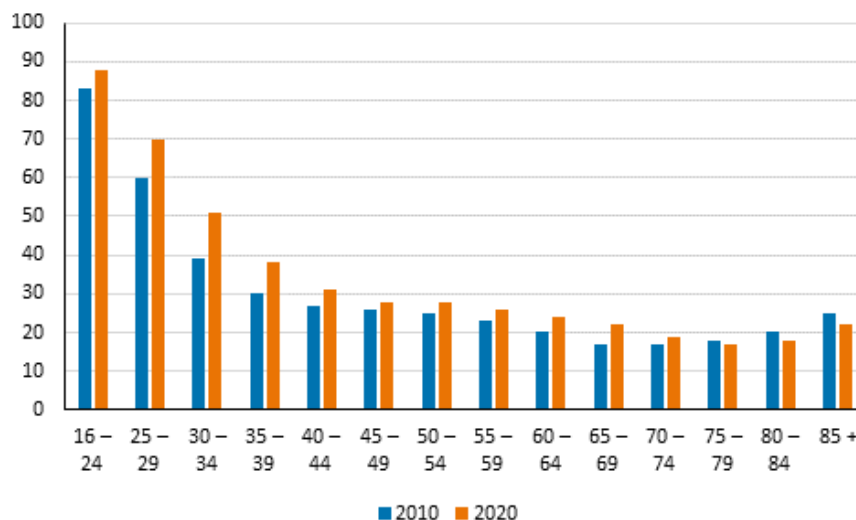
Sijoitusmaailmassa tiettyjen trendien tai sijoitusvaihtoehtojen korostuminen toisistaan on usein monen osatekijän summaa. Asuntosijoittamisen ensimmäinen tuleminen koettiin Suomessa jo 1990-luvun alussa, kun vuokrasääntelystä luovuttiin vuonna 1995. Tähän asti silloisessa huoneenvuokralaissa oli säännelty korkein vuokrasumma, jolla asunnon omistaja saattoi vuokrata huoneistoa. (Vuokranantajat b.) Lain purkamisen jälkeen markkinoilla olevien vuokra-asuntojen määrä kasvoi. (Helsingin Sanomat verkkopainos a.) Vaikutusta tehosti se, että laman jälkimainingeissa asunnot eivät menneet kaupaksi markkinahintaan, jolloin monet laittoivat asunnon vuokralle. Näin yksittäisten vuokranantajien lukumäärä lisääntyi. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 7.) Olosuhteet asuntojen vuokraukselle ja edelleen asuntosijoittamiselle ovat Suomessa lähtökohtaisesti olemassa ja hyvät. Vaikka asuntosijoittaminen onkin tällä hetkellä yksi sijoitusmaailman kuumimmista ilmiöistä, on sijoitusmuodolla ollut pitkänlinjan toimijoita jo vuosikymmeniä.

Markkinatalouden taloustieteen yksi tunnetuimmista teorioista, kysynnän ja tarjonnan laki, pätee myös asuntosijoittamisen markkinoilla. Asuminen on jokaisen kansalaisen perustarve. (Kaleva ym. 2017, 24–25.) Asumismuodoista omistusasumisen jälkeen selkeästi yleisintä on vuokralla asuminen. (Taloussanomat verkkopainos) Suomen väkiluku, eli Suomen valtion alueella vakinaisesti asuvien ja Suomessa kotikunnan omistavia suomalaisia on yli 5,5 miljoonaa. (Tilastokeskus a.) Heistä noin 25 % asuu vuokra-asunnossa. (Info Finland) Vuokra-asunnon tarpeessa on siis hyvin karkeasti laskettuna lähes 1,4 miljoonaa suomalaista.

Vuokralla asuminen on yleisempää nuoremmilla ikäryhmillä juuri asumismuodon joustavuuden vuoksi. 16–24-vuotiaista nuorista lähes 90 % asuu vuokralla. Kuitenkin lähes jokaisessa ikäluokassa vuokralla asuvien määrä on kasvanut kymmenen vuoden aikavälillä vertailtaessa. Vuokralla asumisen suosio on ikärakenteellisesti noussut viimeisen kymmenen vuoden aikana ja yli 60 % alle 40 – vuotiaista asuu vuokralla. (MTV)

Kuviossa numero 1 kuvataan vuokra-asunnossa asuvat asuntokunnan vanhimman henkilön iän mukaan vertailuvuosina 2010 sekä 2020. Kuvio ilmentää ikäjakaumittain vuokralla asuvien määrien muutosta.

Vuokra-asunnossa asuvat asutokunnat vanhimman henkilön iän mukaan 2010 ja 2020, osuus saman ikäryhmän asutokunnista (%).



Kuvio 1. Vuokra-asunnossa asuvat asutokunnan vanhimman henkilön iän mukaan 2010 ja 2020, osuus saman ikäryhmän asutokunnista (%). (Tilastokeskus b.)

Kuten kuviosta 1 voidaan todeta, vuokralla asuminen on asumismuotona yleistynyt lähes jokaisessa ikäluokasta kymmenen vuoden vertailujaksolla. Vertailusta selviää, että nuoremmat asuvat vanhempia ihmisiä useammin vuokralla. Trendi vuokralla asumiseen on ollut kymmenen vuoden aikana nouseva. Tämä ilmentää ja tiivistää vuokra-asumisen trendin kasvun, mutta samalla myös vahvistaa joka hetkisen ja jatkuvan vuokra-asuntojen tarpeen.

Kysyntää vuokra-asunnoille ja -kiinteistölle löytyy myös periaatteessa jatkuvasti, sillä syyt vuokralla asumiseen ovat usein syklissä yksilön eri elämänvaiheiden kanssa. Esimerkiksi opiskelu, määräaikainen tai vaihtuva työtilanne, matkustaminen sekä yleinen elämäntilanteen muuttuminen eri aikaväleillä luo asumistarpeen, johon vuokra-asuminen tarjoaa ratkaisun. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 4.)

Vuokrasopimus on yleisesti nähty sopimusehdoista riippuen myös omistusasuntoa joustavammaksi keinoksi tyydyttää tilan tarve. Vuokralaisen ei tarvitse huolehtia remonteista tai huoltotöistä, sillä talojen ja asuntojen kunnossapito tehdään vuokranantajan kustannuksella. (Kaleva ym. 2017, 20–21.) Joillekin vuokralla asuminen on taloudellisesti ainoa vaihtoehto. Kiinteistöjen rakentaminen ja omistaminen edellyttävät lähes poikkeuksetta suuria pääomamääriä, jonka vuoksi osa yrityksistä ja kotitalouksista haluaa tai joutuu vuokraamaan tarvitsemansa tilan itse omistamisen sijaan. Summa, joka omistusasunnon tai -kiinteistön hankintaan menee voi olla huomattavan suuri vuokralla asumiseen nähden, jossa käytännössä usein ainoa vuokran lisäksi maksettava kertakorvaus on

vuokravakuus. Omistusasuntoon tai -kiinteistöön ei välttämättä ole varaa, tai lainaa ei myönnetä esimerkiksi maksuhäiriömerkinnän vuoksi. (Takuusäätiö)

Kaupungistuminen voidaan nähdä eräänä vuokralla asumismuotoa ja siten asuntosijoittamista tukevana tekijänä. Asuntosijoittamisen houkuttelevuutta on tukenut muun muassa vuokra-asuntojen vahva kysyntä kaupungeissa. Sijoitusasunto ostetaan tavallisimmin juuri kasvukeskuksista, eli muuttovoittoisista kunnista. (Kaleva ym. 2017, 15.) Kaupungistuminen on maailmalla megatrendi ja se on jatkunut kiihtyvänä myös Suomessa jo pitkään suurimpiin kaupunkeihin ja kuntakeskuksiin. (Tilastokeskus b.) Kaupunkeihin muuttavat ihmiset luovat kysynnän, johon asuntosijoittajat tarjoavat vastauksen. Vuokraustoiminta on sijoitusmuoto, jolla on aina ollut ja tulee aina olemaan kysyntää. Sijoittajan päätöksentekokykyä ohjaa asuntosijoituksista odotettavissa olevat tuotot, tuottojen saavuttamiseen liittyvät riskit sekä vaihtoehtoisten sijoitusmuotojen tuotot ja riskit pääomamarkkinoilla. (Kaleva ym. 2017, 20–21.)

2.5 Asuntosijoittamisen trendi

Asuntosijoittamisen on ollut runsaasti esillä mediassa ja julkisessa keskustelussa viime vuosina. Asuntosijoittamisesta voidaan sanoa muodostuneen trendi. Verohallinnon tietojen mukaan Suomessa oli vuonna 2020 yhteensä yli 450 000 yksittäistä vuokratuloja- tai tappioita ilmoittavaa henkilöverovelvollista. Henkilöverotuksessa vuokratuloja veroilmoituksellaan antavien henkilöiden määrä on noussut 25 % vuodesta 2014. Lukumäärällisesti tämä tarkoittaa noin 80 tuhatta uutta yksittäistä henkilöä kuudessa vuodessa. (Helsingin Sanomat verkkopainos b.) Luvussa on huomioitu vuokra-asunnot ja -kiinteistöt. Sijoitusasuntoon kohdistuvien asuntosijoituslainojen kysyntä on kolminkertaista kymmenen vuoden takaiseen (2012) verrattuna. Silloin kolmella ensimmäisellä vuosikvartaalilla asuntolainoja haettiin OP-ryhmän pankeilta lähes 15 000 kappaletta (Helsingin Sanomat verkkopainos c.) Asuntosijoituslainojen kokonaismäärästä ei ole virallista tilastoa, eikä edeltävät luvut pidä sisällään esimerkiksi taloyhtiölainoja. Yksityisten asuntosijoittajien ostovoiman voidaan kuitenkin todeta olevan markkinoilla suuri.

Ensimmäinen asuntosijoitustrendin suosion selittäjä on asuntosijoittamisen sijoitustapa itsessään. Asuntosijoittaminen pääomatulojen hankinnassa poikkeaa muista tavallisimmin totutuista pääomatulojen hankintatavoista sekä konkreettisuudellaan, että riskisyydellään. Asunnot kiinteänä omaisuutena tarjoavat vuokraamistoimintaan liittyen erilaisia riskejä yleisimpiin sijoitusinstrumentteihin verrattuna. Asuntoihin ja kiinteistöihin sijoittaminen ovat niin kutsuttuja vaihtoehtoisia sijoituskohteita. Vaihtoehtoisiksi sijoituksiksi kutsutaan kaikkia muita sijoituksia, paitsi perinteisiä osake- ja korkosijoituksia. Asuntojen ja kiinteistöjen lisäksi vaihtoehtoisia sijoituskohteista ovat esimerkiksi hyödykkeet, valuutat ja

kryptovaluutat. (OP-media a.) Asuntoihin sijoittaminen tuo näin myös hajautushyötyä. (Kaleva ym. 2017, 13.)

Jokainen sijoitus sisältää riskin sijoitetun pääoman menetyksestä. Riskit ovat kuitenkin jaoteltavissa erityyppisiin riskeihin niiden aiheutumistavan mukaan. Eri sijoitusmuodoissa riskien merkitsevyys kuitenkin vaihtelee. Jokaiseen sijoitukseen liittyy esimerkiksi valuutta ja markkinariski. Tavallisimmat sijoitusinstrumentit sisältävät myös maantieteellisen, alueellisen-, poliittisen- sekä korkoriskin. Asuntosijoittamisessa esimerkiksi alueellinen riski on kuitenkin merkitsevämpi kuin mitä se on rahastosijoittamisessa. Asuntojen vuokraustointaan liittyy riskejä, joita ei ole missään muussa sijoitusmuodoissa. Näitä ovat esimerkiksi riski taloyhtiön remonteista, asunnon remonttiriski, omaisuuden tuhoutumisen tai tärvelyn riski sekä vuokratulojen saamattomuus eli vuokralaisen puuttuminen. Myös asuntosijoittamisessa suosittu velkavipu lisää sijoituksen riskisyyttä esimerkiksi korkojen nousun tilanteessa. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 6.)

Asuntosijoittaminen on parhaimmillaan matalariskinen ja tuottoisa sijoitusmuoto, jos riskit osaa hallita. Sijoitusmuodon riskit ovat kuitenkin jossain määrin konkreettisempia joihinkin sijoitusmuotoihin verrattuna ja myös varautumiskeinoja voidaan luonnehtia konkreettiseksi. Konkreettista varautumista voi tehdä esimerkiksi perehtymällä asuinalueen infrastruktuurin kehittymiseen sekä ostamalla vakuutuksen omaisuuden suojaksi. Asuntosijoittamisen yksi eduista piilee siinä, että asuntosijoittaja voi tietyissä määrin vaikuttaa itse moniin riskeistä. Sijoittaminen ja riskeihin varautuminen ovat konkreettisia, arkitajuisia ja paikkasidonnaisia toimintoja, jotka voi osittain havaita myös fyysisesti ympäristöstä. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 1.) Ostettavan asunnon kuntotaso, sijainti ja esimerkiksi vuokralaisen valitseminen ovat konkreettisia valintoja, joilla asuntosijoittaja voi vaikuttaa asunnon tuottavuuteen riskejä madaltamalla. (Vuokranantajat c.)

INFLAATIO

Asuntojensijoittaminen on keino taistella inflaatiota vastaan. Inflaatio tarkoittaa rahan ostovoiman heikkenemistä, joka johtaa laaja-alaiseen hintojen nousuun. (Euroopan Keskuspankki) Inflaation vastaan taistelulla tai sen vaikutusten minimoimisella tarkoitetaan niitä keinoja, joilla pyritään ehkäisemään inflaation taloudellisia vaikutuksia. Inflaation tunnetuimpia vaikutuksia ovat negatiivisessa mielessä taloudellisen lainojen korkotason nousu sekä yleishyödykkeiden hinnan nousu ja taloudellisen epävarmuuden lisääntyminen. (Suomen Pankki a.) Kuviossa 2 on vuosittaiset inflaation määrät prosentteina vuodesta 2012 vuoteen 2022.



Kuvio 2. Inflaatio 2012–2022 (CPI Inflation Calculator)

Keskuspankit nostavat korkoja inflaation hidastamiseksi ja hillitsemiseksi. Viime vuosina inflaatio taso on vaihdellut. Tämä on saanut kuluttajat suojaamaan varojaan inflaation huonoilta vaikutuksilta ja pohtimaan taloudet tulevaisuutta. Euroopan Keskuspankin määrittelemä ohjearvo 2 % on viimeisen kymmenen vuoden aikana paikoin alittunut, mikä on lisännyt hetkellisesti ostovoimaa. Vuosina 2021 ja 2022 inflaatiotaso on kuitenkin ollut merkittävästi ohjearvoa korkeampi, mikä on suonut sijoittajille hyödyn inflaation myönteisistä vaikutuksista.

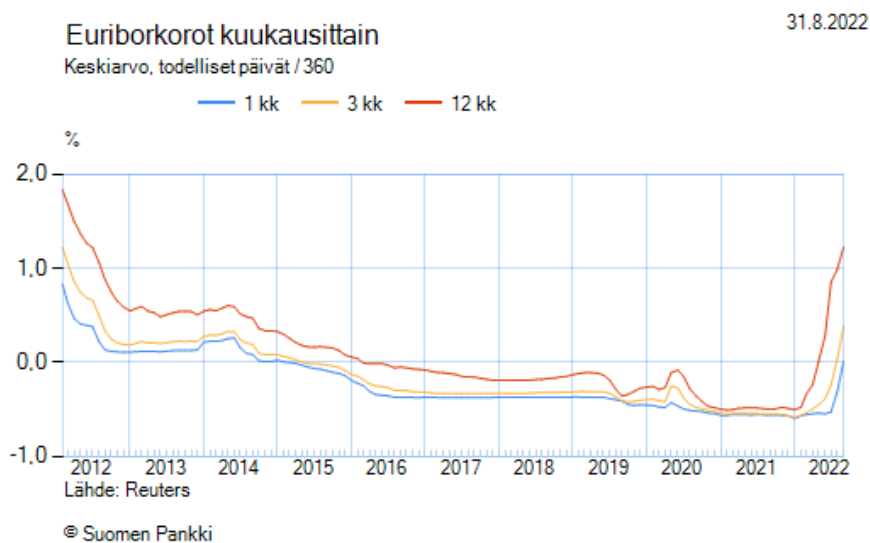
Velkavivulla asuntosijoittava hyötyy inflaation aikaansaamista lieveilmiöistä. Historiallisesti tarkasteltuna asunnot ovat säilyttäneet arvonsa hyvin myös vaihtelevissa talousolosuhteissa. Varoja on suojattu arvonlaskulta sijoittamalla ne asuntoihin. (Kaleva ym. 2017, 12–13.) Inflaation toisena positiivisina seurauksina on asuntojen arvonnousu, sillä inflaation vaikutuksesta tänään lainarahalla ostettu asunto on halvempi, kuin se olisi inflaation seurauksena hintojen noustessa. Kolmas merkittävä positiivinen seuraus on velan todellisen arvon pienentyminen velkarahalla ostetussa asunnossa. Pääsääntöisesti, jos korot pysyvät matalammalla kuin inflaatiotaso, inflaatio pienentää lainapääomaa. Tällöin inflaation pitkäaikaisvaikutuksena laina maksetaan takaisin reaalisesti pienempänä summana. (Asuntopehtoori a.)

Asuntosijoittajalle inflaatio ei ole kuitenkaan pelkästään positiivinen taloussuhdanne. Inflaation yksi tunnetuimmista lieveilmiöistä, lainojen korkojen nousu tulee ottaa asuntosijoittamisessa inflaation kokonaishyödyssä huomioon. Korkojen nousu vaikuttaa lainapääomalla asuntosijoittavan lainanhoitokuluihin kuluja nostavasti ja tätä kautta kokonaistuottoa alentavasti. Lainarahalla ostetussa asunnossa inflaation hyödyn kokonaisvaikutus jää

siis korkojen nousun vuoksi todellisuudessa pienemmäksi heikentäen inflaation hyötyjä. (Aamulehti)

KORKOTASO

Kiinnostusta asentosijoittamiseen on lisännyt myös suhteellisen pitkään vallinnut matala korkotaso, jonka vuoksi lainarahalla asuntojen velaksi ostaminen on ollut verrokkitalanteena edeltäviä, korkeamman korkotason aikakausia edullisempaa. Korko on yksi osa asuntolainan kokonaiskustannuksista. Asuntolainan kokonaiskorko muodostuu viitekoroista ja marginaalikorosta. (Säästöpankki a.) Euriborkorko (Euro Interbank Offered Rate) on euroalueen rahamarkkinoilla yleinen viitekorko, sekä suomalaisten asuntolainojen yleisin viitekorko. Euribor 12 kk merkitsee sitä, että lainan viitekorko tarkistetaan kerran vuodessa. Yleisimmäksi viitekoroksi valikoituminen johtunee koron ennakoitavuudesta. Euribor 12 kk reagoi korkojen nousuun ja laskuun hitaammin kuin lyhyemmät korot. (Op-media b.) Kuvioista 3 nähdään, että Euribor-korko on ollut matalasuhdanteinen jo pitkään ennen viime viimeisen vuoden nousua.



Kuvio 3. Euribor 2012–2022 (Suomen Pankki b.)

Euribor on palannut vuoden 2022 aikana ensimmäistä kertaa vuosiin positiiviseksi. Negatiivinen korkotaso on madaltanut lainan korkokustannusten kautta asuntolainojen kokonaiskustannuksia kannustaen ihmisiä lainanottoon ja näin mahdollistanut osaltaan asentosijoittamisen trendin.

Asentosijoittamisen suosion syitä lienee yhtä monta kuin itse asentosijoittajaakin. Yhtäläistä heille kaikille lienee kuitenkin taloudellisen hyödyn tavoittelu. Toisille asentosijoittaminen voi olla sijoittamisen tapaan myös harrastus. (Vuokranantajat c.)

3 Rahoitus

3.1 Yleistä

Asuntosijoittaminen on vaihtoehtoisena sijoitusinstrumenttina rahoitettavissa samoin kuin esimerkiksi perinteinen sijoitusinstrumentti osakkeiden ostaminen. Sijoituksen fyysisyys tai konkreettisuus eivät tee eroa perinteisiin sijoitusinstrumentteihin verrattuna. Rahoituksessa ja vieraan pääoman saannissa korostuvat ja asiaan liittyy kiinteästi lainasaatavaa vastaan annettavat vakuudet sekä asuntojen arvon määrittäminen.

3.1.1 Vakuudet

Vakuudet voivat olla luonteeltaan joko reaalivakuuksia, tai luoton antajalta ostettavia lisävakuuksia. Reaalivakuudella tarkoitetaan velallisen itse tai toisen henkilön velallisen puolesta kiinnittävän omistamaansa omaisuutta, esineen tai asiakirjan velan takaisinmaksamisen vakuudeksi. Reaalivakuudet otetaan huomioon enimmäisluottotuksen eli lainakaton laskennassa. Reaalivakuutena voidaan käyttää esimerkiksi asunnon omistukseen oikeuttavat osakkeet. Asuntojen lisäksi vakuutena hyödynnetään monesti esimerkiksi mökkejä, metsiä, talletuksia sekä osakkeita ja sijoitusrahasto-osuuksia. Lainanantajalta saatava lisävakuus puolestaan voi olla joko lainanantajalta ostettava luottotakaus tai valtiontakaus. (Op-media c.) Hyvä puoli reaaliavakuutta vastaan otetussa velassa on kuitenkin se, että omaisuus pysyy sijoittajan hallussa ja sillä tuotetaan edelleen tilanteesta riippuen jopa aktiivista tai passiivista tuloa, samalla kun omaisuuden mahdollistaa uuden pääoman hankinnan. Tämä on asuntosijoittamisessa ja erityisesti velkavivun hyödyntämisessä myös perusajatus. Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 6.) Asunnoilla on muihin sijoitusinstrumentteihin nähden korkea vakuusarvo, mikä on hyödyksi sijoittamisen rahoituksessa. (Kaleva ym. 2017, 14.)

Vakuutta ei saa erehdyttävästi luulla henkilölainamaailmassa käytettyyn termiin takaus. Lainan takauksella tarkoitetaan henkilötakausta. Henkilötakaus tarkoittaa sitä, että lainan hakijan lisäksi joku toinen henkilö sitoutuu maksamaan lainan takaisin pankille, mikäli lainanottaja ei kykene suoriutumaan takaisinmaksusta. (Pop-pankki) Henkilötakaus on asuntosijoittajalle yksi lainan rahoittamisen keinoista, joskin sen käyttäminen lainan vakuutena on kuitenkin selkeästi vähentynyt 90-luvun laman ja siitä suurina määrinä seuranneiden lukuisten henkilövakuuksien voimaantulon jälkeen. Eduskunnan hyväksymä luottolaitoslaki on vaatinut vuodesta 2016 alkaen, että lainavakuuksista 90 prosenttia on oltava reaaliavakuuksia. (Yle a.)

3.1.2 Asunnon arvon määrittäminen

Lisävakuusarvon tuottaminen on merkittävä tekijä asunnon vakuusarvon täysimääräisessä hyödyntämisessä. Asuntosijoittamisessa jo olemassa olevat asunnot ovat lähes poikkeuksetta lisävakuutena vieraalle pääomalle. Jos asunnon arvo määritellään korkeammaksi kuin mitä se on ollut asunnon hankinta- tai saantihetkellä, luotonantaja voi myöntää vakuutena toimivaa asuntoa vastaan lisää lainaa. Toisin sanoen, epälikvidiä omaa varallisuutta eli asuntoa, vastaan myönnetään sen nykyistä arvoa vastaava määrä likvidiä varallisuutta eli rahaa, joka sijoitetaan jälleen asuntoihin.

Asunnon arvonmäärittäminen tehdään esimerkiksi asuntoa myydessä, perukirjaa varten kuolinpesän varoja lueteltaessa, ositusta varten avioeron tilanteessa sekä silloin, kun asunto tai osa siitä annetaan lahjaksi. Näissä tapauksissa kiinteistövälittäjä tai muu luotonantajan hyväksymä taho määrittää asunnon käyvän arvon, eli asunnon todennäköisen myyntihinnan, jonka siitä saisi vapailla markkinoilla. (Op-media d.) Arvoa määriteltäessä otetaan huomioon markkinatilanne, asunnon sijainti ja sijainnin kysyntä, materiaalit ja ikä sekä asunnon ja taloyhtiön kunto. Myös vastaavista kohteista tehdyt kaupat ja muut tekijät, kuten ilmansuunnat tai kerros vaikuttavat arvoon. (Säästöpankki b.) Asuntojen arvossa otetaan käyvän arvon lisäksi huomioon inflaation vaikutus hintoihin. (Op-media e.) Toisin sanoen myös ajan kuluminen on saattanut nostaa hintaa. Ajan myötä markkina-arvo saattaa kuitenkin vastaavasti myös laskea.

Arvon määrittäminen tulee asuntosijoittajalla ajankohtaiseksi useimmiten silloin, kun tarve lisävakuudelle ilmenee. Relevanttia arvon määrittäminen on myös silloin, kun asuntosijoittaja on omalla toiminnallaan vaikuttanut asunnon arvoon sitä nostavasti tai asunnon arvo on noussut ulkoisten tekijöiden vaikutuksesta. Omalla toiminnallaan asuntosijoittaja voi vaikuttaa asunnon arvoon positiivisesti pääsääntöisesti asunnon remontoinnilla. Tällöin arvonnoususta voidaan käyttää myös termiä "arvonnousun pakottaminen", kun arvonnousu on varmaa. Remontin hinnan on tarkoituksenmukaista täsmätä suhteessa arvonnousuun. Parhaassa tapauksessa remontin kustannukset jäävät pienemmiksi arvonnousuun nähden. Yleisintä tämänkaltaista arvonnousua on flippauskohteissa. (Asuntopehtoori b.)

Suurta remonttia kutsutaan perusparannukseksi. Perusparannukseksi katsotaan vuosikorjausta suuremmat, asunnon alkuperäistä kuntoa paremmaksi saattavat toimet, kuten esimerkiksi keittiön kiintokalusteiden vaihto tai parvekelasien asennus. (Verohallinto b.) Ulkopuolisten tekijöiden vuoksi asunnon arvo voi nousta esimerkiksi kyseisen kaupunginosan yleisestä arvonnousun johdosta. Tämä skenaario voisi toteutua esimerkiksi, jos alueelle kaavoitettaisiin esimerkiksi uimaranta, festivaalialue tai metropysäkki. (Yle b.)

Vastaavasti asunnon arvo voi hankintahintaan nähden voinut myös laskea omistajan myös muuten kuin inflaation vaikutuksesta. Arvon lasku voi arvon noususta käänteisesti katsoen tapahtua remonttien ja asunnon kunnossapidon laiminlyönnillä. Perusparantamaton asunto ei jossakin kohtaa vastaa enää ajan ja tarpeen mukaisia vaatimuksia. (Asuntopehtoori b.)

3.2 Asuntosijoittamisen lainavaihtoehdot

Asuntosijoittamisessa keskeisin ja tässä työssä huomionarvoisin pääomantarve on sijoitusasuntojen hankinta. Laina otetaan pääsääntöisesti asuntojen ostoa, joissain tapauksissa se voidaan ottaa myös asuntosijoittamisen juoksevia kuluja varten. Kun asuntosijoittaja tulee päätelmään rahoittaa sijoituksensa vieraalla pääomalla, on ratkaistavana vielä rahoituksen järkevin lainamuoto. Eri lainamuotoja kutsutaan myös rahoitusvaihtoehdoiksi. Kaikki rahoitusvaihtoehdot eivät ole mahdollisia kaikissa yritysmuodoissa, joten ennen yritysmuodon valintaa on hyvä olla ajatus siitä, millä rahoitusvaihtoehdolla asuntosijoittamista aiotaan rahoittaa. Eri rahoitusvaihtoehtojen merkitys korostuu erityisesti henkilöverotuksen alaisissa lainavaihtoehdoissa eri lainamuotojen verotuseduissa. Seuraavaksi käsittelemme eri lainamuotojen verotuskohtelua.

3.2.1 Asuntolainan verotus

Asuntolainan veroedut ovat vain henkilöverovelvollista hyödyttäviä. Verovuonna 2022 asuntovelan koroista verovelvollinen on voinut vähentää omana tai perheensä vakituisena asuntona käyttämänsä asunnon tai kiinteistö asuntovelan koroista 5 % pääomatuloveron vähennyksenä. Trendi on ollut laskeva vuodesta 2012 lähtien, verovuonna 2018 vastaavasta lainan korosta sai vähentää vielä 35 % pääomatuloverojen vähennyksenä. (Verohallinto c.) Verovuonna 2023 vastaavaa vähennysoikeutta ei tule enää olemaan, eli sinänsä etu on menneisyydessä merkitsevä eikä tuo enää verointressinä hyötyä. Henkilöverovelvollinen voi tehdä asuntolainan korosta alijäämähyvitystä 30 %. Alijäämähyvitys tarkoittaa tilannetta, jossa pääomatuloista tehtävät vähennykset ovat suuremmat kuin pääomatulot. Tällöin pääomatuloista vähentämättä jääneestä määrästä Verohallinto tekee 30 % vähennyksen asiakkaan ansiotuloveroista. (Verohallinto d.)

3.2.2 Ensiasunnon lainan verotus

Asuntolainan kaltainen mutta myös muilta veroeduiltaan omistajalleen ja luovuttajalleen edullisempi rahoitusmuoto on ensiasunnon laina. Myös ensiasunnon laina on vain henkilöverovelvollisen asuntosijoittajan hyödynnettävissä. Ensiasunnon ostajan korkovähennyksellä tarkoitetaan lainanottajan 18–39-vuotiaasta ensimmäisen oman kodin ostajalle

myönnettävää veroetua, jonka myötä ensiasuntolainan korkoja voi vähentää henkilöverotuksessa. Jos ensiasunnon lainan omistajalla ei ole pääomatuloja, joista ensiasunnon lainan korkoja (verovuonna 2022 vielä 5 %) voisi vähentää, osa asuntolainan koroista vähennetään ansiotulojen veroista alijäämähyvityksenä. Ensiasunnon lainan koroista alijäämähyvitys on 32 %, kun tavallisen asuntolainan haltijan vastaava alijäämähyvitys on vain 30 %. Ensiasunnon ostaja on myös tietyin edellytyksin vapautettu hankintahetkellä valtiolle suoritettavasta varainsiirtoverosta. Ensiasuntolaina kohdistuu asuntoon, joka on tarkoitettu ostajan vakituiseksi asunnoksi. (Verohallinto e.) Tämä lainavaihtoehto sijoituskäyttöön tarkoitettuna vaatii ostajan alkukäytön, ennen kuin lainamuoto on mahdollista muuttaa toisenlaiseksi lainaksi ja asuntoa käyttää pitkäaikaisvuokraamiseen.

3.2.3 Muu velka

Henkilötuloverovelvollinen voi rahoittaa asuntosijoittamista myös niin kutsutulla muulla velalla. Muu velka eroaa asunto-, ensiasunto- sekä tulonhankkimisvelasta siten, että lainan korot tai lainan hoitokulut eivät ole verotuksessa henkilötuloverovelvollisella vähennyskelpoisia. Esimerkki muusta lainasta on esimerkiksi remonttilaina tai kulutusluotto. (Verohallinto c.) Muun velan lainaehdot ovat muihin lainaehtoihin verrattuna vapaammat. Luottolaitoksesta riippuen tämän saman kaltaista lainaa voidaan parhaimmillaan myöntää pikapäätöksenä jopa 60 000 euroa. Usein laina on nostettavissa tilille jopa tuntien, usein viimeistään vuorokauden kuluessa. Luonteenomaista tälle lainatyypille on muihin lainamuotoihin verraten suuret korot sekä lainanhoitokulut. (Taloustaito)

3.2.4 Taloyhtiölaina

Erityisesti uudiskohteiden ostossa suosittu rahoitusvaihtoehto on yhtiölaina. Tämä rahoitusvaihtoehto mahdollistaa ostettavaan kohteeseen pienemmällä alkupääomalla kiinni pääsemisen. Asunnon velattoman hinnan sijaan ostohetkellä on mahdollista maksaa tai rahoittaa henkilökohtaisella asuntolainalla myyntihinnan osuus, jonka jälkeen asuntoon kohdistuva lainaosuus rahoitetaan yhtiölainalla. Sitä maksetaan taloyhtiölle pääoma- eli rahoitusvastikkeen muodossa kuukausittain. Yhtiölainan osuus voi olla jopa 40–70 % asunnon velattomasta hinnasta. Yhtiölainan korkoja ei kuitenkaan voi vähentää verotuksessa, jos asunto on ostajan omassa vakituksessa käytössä. Jos asunto on sijoituskäytössä eli tässä tapauksessa vuokralla, rahoitusvastikkeen voi vähentää verotuksessa kokonaisuudessaan, mikäli taloyhtiö on tulouttanut kirjanpidossaan. Taloyhtiön rahastoidessa rahoitusvastikkeet, vähennysoikeus vuokratuloihin kohdistuen poistuu. Rahoitusvastikkeet saa kuitenkin vähentää luovutusvoiton yhteydessä. Taloyhtiölaina on

mahdollista henkilötuloverovelvollisen lisäksi myös avoimelle-, kommandiitti- ja osakeyhtiölle. (S-pankki)

3.2.5 Tulonhankkimislainan verotus

Edellä mainittujen velkatyyppien sijaan sijoitusasuntoa varten hankittava velka voi olla myös tulonhankkimisvelkaa, yleisemmältä nimitykseltään sijoitusvelkaa tai sijoituslainaa. Tulonhankkimisvelkaa voi olla henkilöverovelvollisella sekä yhtiöllä. Tulonhankkimisvelan korkokulut ovat verotuksessa myös henkilötuloverovelvollisella pääomatulolajista vähennuskelpoisia, sekä alijäämähyvitys on samoin kuin asuntovelasta 30 %. (Verohallinto c.)

3.2.6 Yrityslainat

Yrityslaina on mahdollinen lainamuoto tässä käsikirjassa käsiteltävistä yhtiömuodoista henkilöyhtiöille eli avoimelle- ja kommandiittiyhtiölle, sekä osakeyhtiölle.

Yrityslainassa on paljon samankaltaisuuksia kuin henkilötalouden lainamuodoissa. Yrityslainan lainamäärä ja lainanhoitokulut määräytyvät tapauskohtaisesti luotonantajan kokonaisarvion perusteella. Yrityslainan kuluihin ja lainan suuruuteen vaikuttavat yrityksen taloudellinen tilanne, yrityksen historia sekä lainatarpeen suuruus. Taloudellinen tilanne merkitsee yrityksen kassavirtaa. Kassavirta kuvaa yrityksen rahaliikennettä eli maksuvalmiutta hoitaa juoksevat kulut kuten laskut, lainalyhennykset ja palkat. Lisäksi kassavirran tulee olla mahdollisimman hyvin ennustettavissa eteenpäin ja luonnollisesti oltava riittävä myös kauas katsottuna. Perusajatus on, että hyvässä taloudellisessa tilanteessa oleva yritys saa hyvän luottoluokituksen ja pääsääntöisesti edullisemmat lainaehdot. Myös pyydetyn lainan määrä vaikuttaa myöntöön. (Sortter a.)

Yrityslaina lainamuotona voi olla hankala alkavalle yritykselle, sillä monet lainantarjoajat tahtovat nähdä ennakkollisesti yhtiön lainanmaksukyvykkyyttä ja taloudellista tilannetta pidemmältä aikaväliltä. Alkavalla yrityksellä ei käytännössä ole historiaa, joten lainantarjoaja on vakuutettava maksukyvykkyydestä muulla tavalla. (Sortter b.)

Yrityslaina korko voi olla nimelliskorkoa tai todellista vuosikorkoa. Nimelliskorko tarkoittaa lainasta perittävän koron määrää, eikä siihen kuulu muita kuluja. Todellinen vuosikorko sisältää kaikki yrityslainasta aiheutuvat kustannukset, joita koron lisäksi ovat esimerkiksi avausmaksu, kuukausittainen tilinhoitopalkkio ja mahdolliset muut maksut. Yrityslainan nimelliskorko voi vaihdella jopa 15 % ja 30 % välillä. Lainan hinta määräytyy yrityskohtaisesti edellä mainittujen syiden johdosta. (Kasvurahoitus) Yrityslaina, joka on otettu elinkeinotoimintaa varten, on yritykselle verotuksellisesti vähennuskelpoista 100 %. (Verohallinto f.)

4 Yhtiömuodon valinta ja yritystoiminnan aloittaminen

4.1 Sijoittaminen yksityishenkilönä

Yrityksen kannalta yhtiömuodon valinta on rahoituksen ohella yksi tärkeimmistä päätöksistä yrityksen toiminnan kannalta. Yritysmuoto sanelee yrityksen verotusta ja yrityksen velvollisuuksia, kasvumahdollisuuksia, sekä yrityksen päivittäistoiminnan järjestämistä. (Yrityksen perustaminen.net a.) Parhaimmillaan yrityksen kasvutarpeita, potentiaalia ja toiminnan laatua parhaiten tukeva yritysmuoto takaa soljuvan yritysarjen sekä yrityksen kannalta taloudellisimman verotuskohtelun. Toisaalta yrityksen toimintaa ja tarvetta kohtaan maton yritysmuoto voi olla yritystoimintaan käytännön ja talouden tasolla negatiivisesti vaikuttava osatekijä.

Patentti ja rekisterihallituksen julkaisemien tilastotietojen mukaan noin 77 % kaikista Suomen kaupparekisterin yrityksistä on joko osakeyhtiö tai yksityinen elinkeinon harjoittaja. (Patentti- ja rekisterihallitus a.) Asuntosijoitusyritys on rekisteröity myös avoimiksi – ja kommandiittiyhtiöiksi. Seuraavaksi vertaillaan, mitä seikkoja kussakin mahdollisessa yritysmuodossa tulee huomioon ottaa asuntosijoitusyhtiön kannalta.

Yksityishenkilöllä tarkoitetaan tässä opinnäytetyössä yleisesti tuloverovelvollisia luonnollisia henkilöitä. Yleisesti verovelvollisia ovat kaikki Suomessa vakituisesti asuvat. He maksavat sekä Suomesta että ulkomailta saamistaan tuloista verot Suomeen. Yleisesti verovelvolliset kuuluvat henkilötuloverotuksen piiriin. (Verohallinto g.) Luonnollisella henkilöllä tarkoitetaan ihmistä. Luonnollinen henkilö on oikeuskelpoinen syntymästä kuolemaan saakka (Minilex a.) Luonnollinen henkilö voi harjoittaa asunnon vuokrausta omalla nimellään tai rekisteröidyllä toiminimellä. (Tilastokeskus c.) Toiminimiyrittäjä on yritystoimintaa harjoittava luonnollinen henkilö, joka vastaa henkilökohtaisella omaisuudellaan yrityksen sopimuksista ja vastuista. (Tomperi 2019, 31) Yleisesti ottaen toiminimiyrittäjät eli yksityiset elinkeinonharjoittajat harjoittavat palvelualaa tai omaa osaamistaan, pääsääntöisesti yrittäjän omaan työpanokseen perustuen. (Op-media f.) Pääomasijoittamisen pyörittäminen toiminimen kautta ei suo sellaisia taloudellisia tai käytännöllisiä etuja henkilötuloveron alaisuudessa asuntosijoittamisessa verrattuna. Tästä syystä tässä työssä ei käsitellä yksityisenä elinkeinonharjoittajana asuntosijoittamista.

Asiayhteydessä yksityishenkilöllä, henkilötuloverovelvollisella ja henkilöverovelvollisella tarkoitetaan samaa asiaa, vaikka termeillä on nyanssieroja. Merkitykseltään niiden arvioinnissa erolla ei ole kuitenkaan lopputulokseen vaikuttavaa merkitystä.

VEROTUS

Asuntosijoittaminen yksityishenkilönä merkitsee verotusteknisesti sitä, että varat ja velat ovat henkilökohtaisesti kyseessä olevan luonnollisen henkilön vastuulla. Asuntosijoittaminen huomioidaan henkilöverovelvollisen pääomatulona, sillä tulo on varallisuuden tuottamaa tuloa. (Verohallinto h.) Vuokratulon ja -tappion laskennassa tulo tai tappio vahvistetaan jokaiselle asunnolle erikseen. Henkilöveron alaisena vuokratulojen kotiuttamisessa on mahdollista vähentää voitosta kaikki tulonhankkimiseen kohdistuneet kulut. Ne on mahdollista ottaa huomioon jo kuluvana verovuonna verokortilla, jolloin verot maksetaan ennakonkantaan, tai ne voidaan lisätä veroilmoituksen antamisen yhteydessä verovuoden päätteeksi. Henkilötuloveron alaiset vuokratulot ilmoitetaan vuosittain veroilmoituksella. Pääomatulovero on tämän käsikirjan kirjoittamishetkellä 30 000 euroon asti 30 % ja summan ylittävältä osuudelta 34 %. Vero suoritetaan asuntosijoituksesta aiheutuneista pääomatuloista eli voitosta. (Verohallinto g.)

Henkilötuloverotuksen alaisia tulonhankkimistappioita ei voi vahvistaa, vaan tappio vähennetään muista saman verovuoden pääomatuloista. Näin asunnon A tappio vähennetään asunnon B voitosta, jolloin pääomatuloverotettava voitto ja tätä myötä maksettavan veron määrä pienenee. Mikäli vähennettävää jäisi edelleen, vuokraustoiminnan tappio vähennetään muista samana vuonna saaduista pääomatuloista, eli esimerkiksi luovutusvoitoista tai metsätalouden tuloista. Tilanteessa, jossa muuta pääomatuloa ei ole tai voitto vähennetään täysimääräisenä, mutta tappiota jää edelleenkin vähentämättä, syntyy pääomatulon alijäämää. Henkilöverotuksessa pääomatulolajin tappiota ei vahvisteta tuleville vuosille, eli muilla pääomatuloilla ja alijäämähyvityksen maksimimäärällä ja sen korotuksilla on merkitystä kokonaishyödyn kannalta. Vaikka tappion tavoittelu ei ole asuntosijoittajan päämäärä, sen mahdollisuus jonkin kohteen tai seurantajakson ajalta on kuitenkin täysin realistista ja huomioon otettavaa. (Verohallinto g.)

Henkilötuloverovelvollisena tienatun pääomatulon verot voi kantaa ennakoveroina verokauden aikana. Toinen vaihtoehto on ilmoittaa tulot verokauden päätteeksi veroilmoituksella. Veron määrä lasketaan tulonhankkimiskuluilla vähennetystä tulon määrästä. Mikäli ennakoveron määrä poikkeaa alakanttiin todellisen veronmäärän tarpeesta, verojen määrää täydennetään lisäennakolla, joka tarkoittaa puuttuvien ennakoverojen lisäystä. Vastaavasti henkilöverovelvollinen voi saada myös veronpalautusta tuloksen toteuman jäätyä arvioitua pienemmäksi. (Verohallinto g.)

YHTIÖMUODON POSITIIVISET JA NEGATIIVISET TEKIJÄT

Henkilötuloveron alaisessa vuokraustoiminnassa on muihin yhtiömuotoihin verrattuna kiinnitettävä huomiota siihen, kenelle asunto on vuokrattu. Vuokratappiota ei voida vahvistaa,

mikäli tappiota aiheuttaneesta asunnosta ei ole maksettu käypää vuokraa. Käypä vuokra merkitsee kohtuullista vuokraa, jota vastaavasta kohteesta yleisesti maksetaan samalla paikkakunnalla. Jos asunto vuokrataan alihintaan esimerkiksi verovelvollisen sukulaiselle, käypää vuokraa koskeva ehto ei täyty. Vastaavassa tilanteessa myös mahdollisia korkomenoja tai lainan korkokuluja ei voi vähentää verotuksessa. Perusparannusten vähennys-oikeutta koskee sama periaate - vähennyksiä ei saa olla enempää kuin tuloja. Vuokratuloista ei poistojen takia saa tulla tappiota. Jos tappiota poistojen jälkeen jäisi, tappiota ei vahvisteta. (Verohallinto b.)

Yksityishenkilönä laki erottaa myös aviopuolisot erillisiksi verovelvollisiksi. Aviopuolisoiden, kuin muidenkin yhteisruokakunnallisten asuntosijoittajien on kuitenkin mahdollista jakaa sijoituksia omistussuhteiden mukaisesti edullisemmän verokohtelun saavuttamiseksi. Luonnollisen henkilön kuoltua häneltä jäävää omaisuutta ja velkoja nimitetään kuolinpesäksi. Kuolema ei lakkauta omistussuhteita, joten yksityishenkilön kuolinpesällä voidaan jatkaa ja jopa aloittaa asuntosijoittaminen, vaikkei vainaja olisi sitä elinaikanaan tehnyt.

Yksityishenkilönä asuntosijoittamisen aloittaminen on ilmoitusvelvollisuuden ja kirjanpidon kannalta helppoa ja edullista – henkilöverovelvollisen ei tarvitse suorittaa tilinpäätöstä tai kirjanpitoa. Häntä kuitenkin koskee yleinen kirjanpitovelvollisuus asuntoihin liittyen. (Minilex b.)

Asuntosijoittaminen henkilötuloveron alaisuudessa on hyvä vaihtoehto silloin, kun henkilö tahtoo nopean ja yksinkertaisen ratkaisun asuntosijoittamisen järjestelyyn. Verotuksellisesti pääomatuloverokanta on korkea. Toisaalta tämä muoto on suhteellisen vähäisen byrokratian sääntelemää. Henkilötuloveron alaisuudessa sijoittamalla henkilö vastaa toiminnan vastuista myös henkilökohtaisesti yksin koko omaisuudellaan. Kuviossa 5 summataan yksityishenkilönäsijoittamiseen liittyvät hyvät ja huonot puolet.

| |
|---|
| <p>POSITIIVISTA</p> <ul style="list-style-type: none"> o Vähäinen byrokratia, ei esimerkiksi tilinpäätöstä ja siitä aiheutuvia kuluja o Tulonhankkimisvähennys ja vähennysoikeus muista pääomatuloista o Alijäämähyvitys o Toiminnan jatkuvuus kuoleman tapauksessa |
| <p>NEGATIIVISTA</p> <ul style="list-style-type: none"> o Toiminnan tappiota ei vahvisteta o Muihin yhtiömuotoihin nähden korkea voiton verotus o Tappion vähennysoikeudellisia rajoituksia verotuksessa o Koko henkilökohtaisella omaisuudella veloista vastaaminen |

Kuvio 5. Yhteenvedo asuntosisoittamisesta yksityishenkilönä

Kuvio 5 osoittaa yksityistalouden kautta asuntosisoittamiseen liittyvän monia hyviä puolia, mutta vastaavasti myös seikkoja, jotka tulee ottaa yhtiömuotoa päätettäessä huomioon.

4.2 Sijoittaminen yhtymänä

Eduskunnan määräämänä on Tuloverolain 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa linjattu verotus-yhtymistä seuraavaa:

Verotusyhtymänä pidetään yhteenliittymää, joka harjoittaa maatalouden tuloverolain (543/1967) 2 §:n 2 momentissa tarkoitetun maatalon viljelyä tai hallintaa, metsätaloutta tai sellaisen kiinteistön hallintaa, josta yhteenliittymä on arvonlisäverolain erityissäännöksen mukaan arvonlisäverovelvollinen tai on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. (Tuloverolaki 1535/1992, 4§)

Tämä tarkoittaa, että verotusteknisesti ja lain mukaisesti yhtymä ei sovellu asuntosisoitus-yhtiön toimintapiiriin. Näin ollen yhtymäsäännökset soveltuvat vain yllä mainitun tuloverolain kohdan erittelemiin tarkoituksiin.

Seuraavaksi käsiteltävät henkilöyhtiömuodot, jotka ovat avoin yhtiö ja kommandiitti yhtiö, ovat verotuksen näkökulmasta elinkeinoyhtymiä. Termiä ei pidä sekoittaa verotusyhtymään. Elinkeino-yhtymällä tarkoitetaan:

-- laivanisäntöyhtiötä, avointa yhtiötä, kommandiittiyhtiötä ja sellaista kahden tai useamman henkilön elinkeinotoiminnan harjoittamista varten perustamaa muuta kuin

yhteisönä pidettävää yhteenliittymää, joka on tarkoitettu toimimaan osakkaiden yhteiseen lukuun. (Tuloverolaki 1535/1992, 4§)

Näistä asuntosijoitusyhtiön perustamisen kannalta relevanteimpia ja tässä käsikirjassa käsiteltäviä ovat avoin- ja kommandiittiyhtiö.

4.2.1 Avoin yhtiö

Avoimessa yhtiössä kaksi tai useampi luonnollista henkilöä tai yritystä harjoittaa yhtiösopimuksen perusteella yhdessä elinkeinotoimintaa yhteisen taloudellisen tarkoituksen saavuttamiseksi. Avoimen yhtiön yhtiösopimuksen osapuolet eli yhtiömiehet vastaavat yhtiön velvoitteista niiden täyteen määrään kuten omasta velastaan. (Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä 389/1988, 1§) Avoin yhtiö on yhtiösopimuksella syntyvä yhtiömiehistään erillinen, itsenäinen oikeushenkilö eli juridisesti sellainen henkilöiden tai pääomien yhteenliittymä, joka voi tehdä oikeustoimia ja johon voidaan kohdistaa velvollisuuksia.

VEROTUS

Avoin yhtiö ei ole itsenäinen verovelvollinen eli se ei maksa veroa tulostaan yhtiöveron muodossa. Yhtymälle lasketaan kuitenkin elinkeinotoiminnan tulos tulolähdejaon mukaisesti. Mahdollisia tulolähteitä on kolme ja tulos lasketaan jokaisen tulolähteen sisällä erikseen. Veronkanto tapahtuu yhtiömiesten henkilökohtaisessa verotuksessa elinkeinotoiminnan tuloksen perusteella. Se jaetaan omistusosuuksien suhteen yhtiömiesten ansio- ja pääomatuloksi yhtiösopimukselle kirjattujen voitto-osuuksien mukaan. Henkilöyhtiöt voivat vahvistaa tappion tuleville verovuosille. Tappiota ei ole mahdollista siirtää yhtiömiesten henkilökohtaiseen talouteen. (Tomperi 2019, 37–44)

Tulo-osuus jaetaan verotettavaksi yhtiömiehen pääomatulona ja/tai ansiotulona sen mukaisesti mikä on ollut yhtiömiehen osuus yhtymän edellisen verovuoden nettovarallisuuteen. Pääomatulon määrä on yleisimmin 20 % verovuotta edeltäneen verovuoden päättämishetken tulolähteen yhtiömiehkohtaisesta nettovarallisuudesta. Yhtiömies voi pyytää alentamista myös 10 % tai kaiken huomioimista ansiotuloveron alaisena tulona. Kun yhtiömiehen tulo-osuudesta on ensin laskettu pääomatulon määrä, on jäljelle jäänyt osa ansiotuloa. (Verohallinto j.)

Yhtiömiehet maksavat verot tavallisimmin ennakonkannollisesti eli ennakoveroina verokauden aikana. Veron määrä lasketaan tulonhankkimiskuluilla vähennetystä tulon määrästä. Tulon määrä pyritään arvioimaan mahdollisimman tarkasti etukäteen, mutta aina toteuma ei vastaa arviota. Tarvittaessa verojen määrää täydennetään lisäennakolla, joka

tarkoittaa puuttuvien ennakkoverojen lisäystä. Vastaavasti yhtiömiehet voi saada myös veronpalautusta tuloksen toteuman jäätyä arvioitua pienemmäksi. (Verohallinto g.)

ARVONLISÄVERO

Henkilöyhtiötä eli avointa- ja kommandiittiyhtiötä koskee myös arvonlisäverovelvollisuus, mikäli yrityksen liikevaihto ylittää 12 kuukauden aikana 15 000 euroa. Arvonlisävero on yrityksen kauttakulkuerä, sillä se suoritetaan tuotteen tai palvelun arvonlisäverokannan perusteella asiakkaan maksamana eteenpäin valtiolle. Asuntojen vuokraustoiminnasta ei voi koskaan hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. Toimitilojen vuokraustoimintaa harjoittava yritys voi kuitenkin hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi, jos tietyt edellytykset täyttyvät. Tällöin arvonlisäverovelvollisuus koskee joko koko kiinteistöä tai sen osaa. Tällöin kyseistä tilaa tulee käyttää jatkuvassa arvonlisäverovelvollisessa toiminnassa, mitä asuntojen pitkäaikaisvuokraus kotitalouksille esimerkiksi ei ole. Sama arvonlisäverokohtelu koskee myös henkilöyhtiöiden lisäksi myös osakeyhtiöitä. (Kaleva ym.2017, 32–33.)

YHTIÖMUODON POSITIIVISET JA NEGATIIVISET TEKIJÄT

Voiton verotus mahdollistaa tulon yksityishenkilönä tienamiseen nähden edullisemman verotuskohtelun. Ansiotulovero on progressiivinen vero. Veron määrä määräytyy puhtaista kokonaistuloista, eli tuloverotettavan tulon määrästä. Puhtaasta ansiotulosta, eli ansiotuloista, veronalaisista sosiaalietuuksista ja tulonsiirroista, veronalaisista ulkomaisista tuloista sekä merityötulojen määrästä vähennetään luonnolliset vähennykset. Laskennassa ei oteta huomioon pääomatuloja. Puhtaan ansiotulon määrä määrittää ansiotuloveron määrän. Ansiotuloveroprosentti voi olla tämän käsikirjan kirjoitusvuoden 2022 aikana valitsevan verolainsäädännön mukaan mitä hyvänsä 0 % ja 56,3 % väliltä. (Verohallinto g.) Pääomatulon veroprosentti on 30 % alle 30 000 euron tuloista ja 34 % mainitun summan ylittävältä osalta. On siis täysin avoimen yhtiön tuloksen perusteella maksettavasta voitto-osuuden määrästä kiinni, kuinka hyödyttävä yhtiömuoto on yhtiömiehelle taloudellisesta näkökulmasta. Koska yhtiömiehen voitto-osuus verotetaan osittain ansiotulona ja osittain pääomatulona, jossa pääomatulo-osuuden voi vielä valita 20 %, 10 % tai kaiken hyväksi lukemiseen ansiotuloveron alaisuudessa, vastuu yhtiömuodon voitto-osuuden hyödyttävyyden täytäntöönpanosta on yhtiömiehellä itsellään. Voiton järjestely yhtiömiehelle edullisimmalla tavalla vaatii laskemisen vaivan, sillä yhtiön voiton määrä, yhtiömiehen henkilökohtaiset muut ansiotuloveron ja toisaalta myös pääomatuloveron laskentaan

huomioitavat puhtaat kokonaistulot vaihtelevat useimmiten vuosittain. Laskentaa voi tehdä ennakoivasti todennäköisimpien lukujen valossa, mutta käytännössä valinta ansio- ja pääomatulon tulo-osuuksien välillä päätetään ja näin ollen yhtiömuodon tarkka taloudellinen hyöty verotuksellisesti selviää vasta yhtiön voitto-osuuden ja yhtiömiehen kokonaistulojen ja niiden jakaantumisen selvittyä. Yhtiön tuloksesta lienee olevan suuntaa antava käsitys jo yhtiömuodon valintatilanteessa. Tämä yhtiömuoto antaa kuitenkin liikkumavaraa voitonjaon järjestelyssä.

Avoimessa yhtiössä yrityksen arki pohjautuu pitkälti yhtiömiesten keskinäiseen luottamukseen. Yhtiömiehen vastuunalaisuus tulee olla merkittynä kaupparekisteriin, jolloin kuka tahansa yhtiömiehistä voi edustaa yhtiötä tai solmia sopimuksia ilman toisten yhtiömiesten valtuutusta. Ehdoton vaatimus on kuitenkin yhtiömiesten keskinäinen luottamus ja yhteispäämäärällinen toiminta ja suuntaviivat yhtiön toiminnasta, kehittämisestä ja siihen liittyvistä valinnoista. Toimimattomassa yhtiömiessuhteessa yhtiön käytännön arki voi vastavasti muodostua hyvin pulmalliseksi. Yhtiömiehet sitoutuvat toimintaan kuitenkin koko henkilökohtaisella omaisuudellaan. Tällöin he myös vastaavat sitoumuksista ja lainoista, jotka yhtiö on ottanut koko henkilökohtaisella omaisuudellaan. Velkojalla on myös oikeus periä saatava keneltä tahansa yhtiömieheltä. Kun otetaan huomioon, että yksittäinen yhtiömies voi tehdä sopimuksia ja edustaa yhtiötä yksin, peräänkuulutetaan suurta yhtiömiesten välistä luottamusta. Myös palkan tai yksityisottojen tekeminen ovat avoimessa yhtiössä mahdollisia. (Yrittäjät.a)

Avoimista yhtiöistä monet ovat perheyhtiöksiä. (Yrittäjät a.) Yhtiömuoto on Suomessa huomattavasti harvinaisempi osakeyhtiöön ja toiminimiyrittäjään verrattuna, avoimia yhtiöitä on rekisteröity vuodenvaihteessa 2022 yhteensä 7924 kappaletta. (Yrityksen perustaminen.net b.) Avoimena yhtiönä sijoittaminen on vaihtoehto silloin, kun asuntosijoittamista tahdotaan tehdä kahden tai useamman luotetun henkilön kanssa.

Kuviossa 6 tiivistetään tämän yhtiömuodon hyvät ja huonot puolet asuntosijoittamista ajatellen.

POSITIIVISTA

- Mahdollisuus tulon jaotteluun ja henkilökohtaiseen verosuunnitteluun voiton osalta
- Päätösoikeus jokaisella kaupparekisteriin merkityllä yhtiömiehellä = oikeus edustaa yhtiötä yksin ja solmia sopimuksia nopeasti ja sujuvasti
- Tappiot eivät siirry yhtiömiesten henkilökohtaiseen talouteen

NEGATIIVISTA

- Voiton edullisimman verotuskohtelun saamiseksi laskettava ja arvioitava kokonaistuloja
- Yhtiömiesten väliset ongelmatilanteet voivat olla toiminnan este
- Velkojan oikeus periä saatava jokaiselta yhtiömiehellä, vastattava henkilökohtaisella omaisuudella

Kuvio 6. Yhteenveto asuntosijoittamisesta avoimen yhtiön kautta.

Kuvio 6 osoittaa avoimena yhtiönä asuntosijoittamiseen liittyvän monia niin verotusteknisesti kuin yhtiöjärjestelyiltäänkin huomioon otettavia puolia.

4.2.2 Kommandiittiyhtiö

Avoimen yhtiön tapaan myös kommandiittiyhtiössä kaksi tai useampi henkilöä harjoittaa yhtiösopimuksen perusteella yhdessä elinkeinotoimintaa yhteisen taloudellisen tarkoituksen saavuttamiseksi. (Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiitti yhtiöstä 389/1988, 1§)

Kommandiittiyhtiö on Patentti- ja rekisterihallitukseen kirjallisen yhtiösopimuksen rekisteröimisellä syntyvä yhtiömiehistään erillinen, itsenäinen oikeushenkilö eli juridisesti sellainen henkilöiden tai pääomien yhteenliittymä, joka voi tehdä oikeustoimia ja johon voidaan kohdistaa velvollisuuksia. Avoimen yhtiön tapaan yhtiömiehistä päävastuulliset vastaavat yhtiön velvoitteista niiden täyteen määrään niin kuin omasta velastaan. (Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä 389/1988, 1§)

Keskeinen eroavaisuus avoimeen yhtiöön on kommandiittiyhtiön äänetön yhtiömies. Heitä voi olla yksi tai useampi, mutta esimerkissä puhutaan esimerkin yksinkertaistamiseksi vain yhdestä äänettömästä yhtiömiehestä. Tässä kappaleessa käsitellään pääpainollisesti äänettömän yhtiömiehen roolia, sillä yhtiö muoto vastaa kaikin muin piirtein avoimen yhtiön ominaispiirteitä. Kommandiittiyhtiön muista yhtiömiehistä poiketen äänetön yhtiömies on vapautettu yhtiön veloista ja velvollisuuksista. Hän ei myöskään ole oikeutettu edustamaan yhtiötä tai tekemään yhtiötä koskevia päätöksiä ilman erillistä sopimusta.

Äänettömän yhtiömiehen rooli on ulkoiseksi rahoittajaksi luonnehdittava. Äänettömän yhtiömiehen henkilökohtainen hyöty kommandiittiyhtiössä toimimisessa perustuu raha- tai apporttisijoituksesta vastineeksi maksettavaan sovitun suuruiseen korkoon yrityksen voitosta. Kommandiittiyhtiön äänetön yhtiömies vastaa yhtiön velasta tai sitoumuksesta ainoastaan yhtiöön sijoittamallaan yhtiöpanoksella. (Minilex c.)

VEROTUS

Kommandiittiyhtiön vastuunalaisiin yhtiömiehiin ja yhtiön tuloksen laskenta, veronkanto voiton verotus toteutuvat samoin kuin avoimessa yhtiössä ja yhtiöiden verotusta ja toimintaa sanelee sama lakikokoelma, Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä. Voitto-osuutta verotetaan siis samoin pääomatulon ja ansiotulon jakaumalla. Erottava tekijä yhtiömuotojen välillä on äänettömän yhtiömiehen verotus. Kommandiittiyhtiön voitosta suoritetaan aina ensiksi äänettömän yhtiömiehen voitto-osuus. Yleisimmin äänettömälle yhtiömiehelle maksetaan korkoa hänen sijoittamaansa pääomapanosta vastaan. Voitto-osuus voidaan yhtiösopimuksessa määrittellä muullakin tavalla kuin korkona, esimerkiksi tietyinä osuutena voitosta. Jos tilikausi ei ole voitollinen, yhtiösopimuksen mukaisesti yhtiömies ei tällöin saa myöskään korvausta panoksestaan. (Laki avoimesta ja kommandiittiyhtiöstä 389/1988, 7:4§)

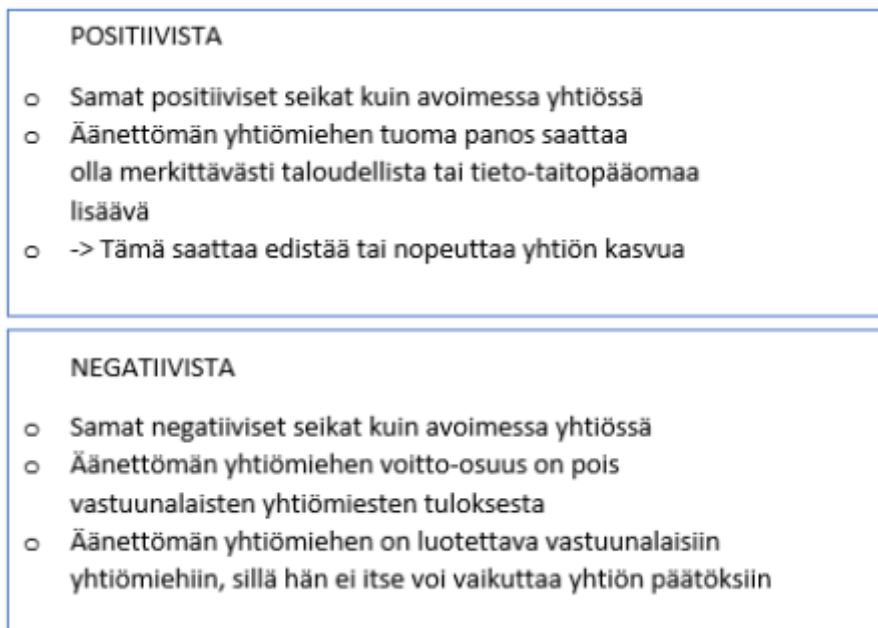
YHTIÖMUODON POSITIIVISET JA NEGATIIVISET TEKIJÄT

Vastuunalaisten yhtiömiesten vastuut ja velvollisuudet toimivat samalla tavalla kuin avoimessa yhtiössä. Keskitytään siis erottavaan tekijään, äänettömän yhtiömiehen hyötyihin ja kiinnitettäviin huomioihin yhtiön toiminnassa. Äänettömän yhtiömiehen vaikutus yhtiön voitonmaksuun riippuu käytännössä kahdesta seikasta – paljonko äänetön yhtiömies on panostanut aluksi yhtiöön ja miten yhtiösopimuksessa on sovittu voitto-osuuden määräytymisestä. Jos yhtiömiehen panostus on ollut pienehkö, esimerkiksi 100 € ja voitto-osuus määriteltä koroksi sijoitetun pääoman suhteessa, liikevaihdoltaan kymmeniä tai satoja tuhansia tekevässä asuntosijoitusyhtiössä summa on häviämän pieni. Tällöin on perustelua nähdä äänettömän yhtiömiehen panoksen olevan niin sanotusti tietoa ja taitoa yhtiöön tuova. Samassa kuvitellussa kommandiittiyhtiössä puolestaan 100 000 € sijoittanut äänetön yhtiömies on sijoitetun pääoman sekä pääoman voitto-osuuden merkitevyydellä huomattavaa taloudellista panosta yritykseen tuova. Äänettömän yhtiömiehen vaikutus on siis suhteellinen ja hänen roolinsa yhtymässä kannattaa laskea läpi etukäteen, jos mahdollista, myös yhtymän kasvaessa. Äänettömän yhtiömiehen merkitys kommandiittiyhtiölle voi olla yritykselle merkittävä tai jopa välttämätön toiminnan aloittamisen tai edistämisen kannalta. Vastuunalaisten yhtiömiesten onkin toisin sanoen ratkaistava, millä hinnalla he ovat valmiita

luopumaan siitä voiton osasta, joka äänettömälle yhtiömiehelle suoritetaan ja missä suhteessa äänettömän yhtiömiehen tietotaitoa tai taloudellista pääomaa tuovaan panokseen voiton osasta ollaan valmiita luopumaan. Numeraalinen arvo tai euromääräinen raja on laskettava taas kerran yhtiön todennäköisimmin toteutuvilla luvuilla.

Äänettömän yhtiömiehen rooli on kommandiitti yhtiössä selkeä. Äänettömän yhtiömiehen luottamusta vastuunalaisiin yhtiömiehiin nähden kysytään, sillä hän ei voi vaikuttaa yhtiön päätöksentekoon ilman erillissopimusta. Koska rooli on enemmänkin ulkoisen rahoittajan tapainen, tämänkaltainen yhtiömuoto lienee toimivan tarkoituksenmukaisimmin asuntosijoitusyritykselle silloin, kun äänetön yhtiömies on ulkoinen henkilö tai lähipiirin jäsen, joka tahtoo osallistua yhtiön toimintaan sijoittamalla, muttei ottamalla aktiivista roolia yrityksessä. Rekisteröityjä kommandiittiyhtiöitä on ollut vuodenvaihteessa 2022 yhteensä 22 888 kappaletta. (Yrittäjät b.)

Kuviossa 7 tiivistetään kommandiittiyhtiön hyvät ja huonot puolet asuntosijoittamista ajatellen.



Kuvio 7. Yhteenveto asuntosijoittamisesta kommandiittiyhtiön kautta.

Kuviossa 7 havainnollistetaan kommandiittiyhtiössä olevan paljon samankaltaisuuksia avoimeen yhtiöön verrattuna. Huomionarvoinen eroavuus aiheutuu äänettömän yhtiömiehen mukana olost.

4.3 Sijoittaminen osakeyhtiönä

Osakeyhtiö on omistajistaan erillinen itsenäinen oikeushenkilö, joka vastaa omista sitoumuksistaan ja veloistaan. Osakkaat sijoittavat yhtiöön pääomaa ja omistavat yhtiön osakkeita sijoituksensa suhteessa. Osakeyhtiön omistavat sen osakkeenomistajat. Osakkaat eivät vastaa yhtiön velvoitteista henkilökohtaisella omaisuudellaan, sillä osakeyhtiö toimii pääomayhtiöperiaatteella, joka tarkoittaa, että osakkeenomistajien vastuu ja velvoitteet rajoittuvat vain heidän sijoittamaansa pääomaan. Näin ollen yhtiön velat tai tappiot eivät koskaan siirry osakkeenomistajille, vaan ne ovat yhtiön velkaa ja tappiota. Myös konkurssi on osakeyhtiön konkurssi, ei osakkeenomistajien henkilökohtainen konkurssi. Osakeyhtiöllä on ylintä päätösvaltaa käyttävä yhtiökokous, hallitus sekä halutessaan toimitusjohtaja. Yhtiön konkurssi ei myöskään ole näiden elinten henkilö- tai yritysjäsenten henkilökohtainen konkurssi. (Yrityksen perustaminen.net c.) Osakeyhtiö syntyy rekisteröimällä. (Patentti- ja rekisterihallitus b.) Asuntosijoitusta tekevä osakeyhtiö on rekisteröinnistä alkaen velvollinen toimimaan osakeyhtiölain mukaan.

OSAKEYHTIÖN VEROTUS

Osakeyhtiön verovelvollisuutta ja voiton verotusta on tarkasteltava muihin yhtiömuotoihin verrattuna useammalta näkökannalta, koska yritystoiminnan verotukseen ja yrittäjän tulon verotukseen liittyy aiemmin esiteltyjä yhtiömuotoja enemmän byrokratiaa. Osakeyhtiönä asuntosijoittaminen eroaa muista yhtiömuodoista esimerkiksi siten, että se on työssä käsitellyistä yhtiömuodoista ainoa, joka maksaa yhteisöveroa. Yhteisövero on kirjoitushetkellä 20 % osakeyhtiön tuloksesta. Yhteisöveron osakeyhtiö maksaa useimmiten ennakonkannollisesti eli ennakkoveroina verokauden aikana. Veron määrä muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään vähennyskelpoiset kulut. Tulos pyritään arvioimaan mahdollisimman tarkasti etukäteen, mutta aina toteuma ei vastaa arviota. Tarvittaessa verojen määrää täydennetään lisäennakolla, joka tarkoittaa puuttuvien ennakkoverojen lisäystä. Vastaavasti osakeyhtiö voi saada myös veronpalautusta tuloksen toteuman jäätyä arvioitua pienemmäksi. (Verohallinto k.)

YRITTÄJÄN VOITON VEROTUS

Osakeyhtiöstä voi kotiuttaa ylijäämää kahdella tavalla, osinkoina osakkeenomistajan roolissa tai palkkana osakeyhtiön omistajan roolissa. Näistä palkkaa on mahdollista jakaa jo tilikauden aikana, mutta osinkoa sen sijaan on mahdollista jakaa vasta tuloksen muodostumisen eli tilikauden päättymisen jälkeen. Yrityksen maksaessa palkkaa voidaan maksettut palkat sivukuluineen vähentää ennen yrityksen verotettavaa tuloa, kun taas osingot

ovat yrityksen verotuksessa vähennyskelvottomia ja ne vaikuttavat yrityksen pääomaan pienentävästi. Toisaalta osakeyhtiön omistajan itselleen maksama palkka pienentää puolestaan tulosta. (Yrityksen perustaminen c.)

Osinkoa jaettaessa omistajille koituu osin kaksinkertaisen verotus, sillä yritys maksaa ensin tuloksestaan yhteisöveron, jonka jälkeen osakkaalle koituu vielä henkilötuloveron alaiset verot. Listautumattomien eli ei-julkisen kaupankäynnin kohteina olevien osakkeiden osinkojen saajan verotukseen vaikuttaa monta tekijää. Jos yritys jakaa osinkoa alle 8 % osakkeiden matemaattisesta arvosta, osinko on huojennetun verotuksen piiriin kuuluvaa. Tällöin osinko luetaan 25 % pääomatuloksi ja 75 % tulosta on verovapaata. Taas 8 % matemaattinen arvo ylittävältä osuudelta 75 % on verotuksessa ansiotuloksi luettavaa ja 25 % verovapaata tuloa. (Tomperi 2019, 46–48.)

Palkanmaksu keventää yrityksen verotusta vähennyskelpoisen menon muodossa, mikä kannustaa palkan maksuun yrityksen näkökulmasta. Yrittäjä voi kuitenkin päätyä maksamaan henkilökohtaisesti korkeaa progressiivista veroprosenttia palkan määrän noustessa. Palkka on saajalleen vain ansiotuloveron alaista tuloa, järjestelymahdollisuuksia ansio- ja pääomatulo-osuuksiin ei ole. Yrittäjällä onkin mietinnän paikka, onko ansion nosto järkevämpää osinkoina vai palkan muodossa. Silloin kun yrittäjä ottaa rahan yrityksestä palkan, koituu maksettavaksi myös ansiotulojen pakolliset kulut, joita osingoissa ei vastavasti ole. Osingon nosto ei puolestaan kerrytä osakkaan eläkettä.

Ratkaisevaksi tekijäksi yrittäjän eli osakkaan kannalta muodostuu rahan nostotarve. Jos asuntosijoittaminen on yrittäjän pääelinkeino, henkilökohtaisen talouden pyörittämiseen vaaditun rahan tarve voi sanella myös niin kutsutun pakon nostaa rahaa säännöllisesti tai yllätäin. Verotuksen kannalta edullisimmaksi tulee pienillä tuloilla palkan nostaminen noin 40 000 euroon asti, tämän jälkeen osingon nosto 150 000 euroon saakka. Ansiotuloprogession noustessa on verotuksellisesti edullisempaa nostaa ansioita pääomatulon piiriin kuuluvien osinkojen kevyemmän verokohtelun vuoksi. Tässä yhtiömuodossa laskentaa kannattavimmasta ylijäämän kotiuttamisesta täytyy tehdä osittain etupainotteisesti, mikä saattaa olla hankalaa. (Alhola 2020)

YHTIÖMUODON POSITIIVISET JA NEGATIIVISET TEKIJÄT

Asuntosijoittaminen osakeyhtiönä on hyvin erilainen sijoitusmuoto myös vastuiden ja riskien kannalta. Mainittavin etu riskisyydessä on se, että yrittäjät eli osakkaat eivät vastaa henkilökohtaisella varallisuudellaan yhtiön velvoitteista. Taloudellinen riski ei ole yhden henkilön harteilla, mikä voi tehdä myös asuntosijoittamisen arjesta henkisesti ja

sosiaalisesti kevyempää, kun yhtiön toiminnassa on mukana useampi sijoittaja. Omistussuhteet sijoitetun pääoman suhteessa selkeyttävät esimerkiksi voiton jakautumista, sillä omistussuhteiden ja yhtiöön panostetun osuuden ei tarvitse olla tasajaollista, mikä on esimerkiksi henkilötuloveronalaisuudessa hyvin yleistä. Omistussuhteiden muuttuminen on yksinkertaista osakeyhtiöön sijoitetun pääoman suhteessa. Erityisesti useampien asuntojen omistaminen osakeyhtiön kautta on yksinkertaista tässä mielessä. Osakeyhtiön etu on jokaisen osakkaan mahdollisuus osallistua yrityksen hoitamiseen ja oman tietotaitonsa yhteiseen pöytään tuomiseen omistussuhteista riippumatta. Henkilöyhtiöissä kuulutettua vastuunalaisten yhtiömiesten välistä luottamusta ei kuitenkaan tarvita samoissa määrin, sillä yhtiön päätösvaltaa käyttää ylin päättävä toimielin, yhtiökokous. Osakkaat eivät siis voi tehdä toisistaan tietämättä tai ilman eri valtuutusta yhtiötä koskevia päätöksiä tai maksaa itselleen osinkoa muiden tietämättä. Asuntosijoittamisen arkeen liittyviä käytännön tehtäviä voidaan kuitenkin jakaa osakkaiden kesken, vuokrausarjessa esimerkiksi avaimet voi luovuttaa vuokralaiselle tai vuokrausilmoituksen voi julkaista netissä omistussuhteiden jakautumisesta piittaamatta.

Osakeyhtiö tuo myös etua, jos asuntoja tullaan ostamaan monta ja toiminnan toivotaan tai tiedetään laajentuvan. Muihin yhtiömuotoihin verrattuna osakeyhtiöllä on eniten tuloksenjärjestelymahdollisuuksia järjesteltävissä niin yrityksen itsensä taloudessa kuin yrittäjien voitonmaksussa. Osakeyhtiö voi myös olla jakamatta palkkaa tai maksamatta osinkoja, mikä kerryttää yhtiön varallisuutta ja edelleen mahdollistaa yrityksen kasvua. Vastaavaa mahdollisuutta olla jakamatta voittoa ei ole esimerkiksi henkilöverovelvollisella. Toisaalta osakeyhtiön monipuolisempi tuloksenjakomahdollisuus ja kirjanpidolliset tuloksen esittämisvaihtoehdot tuovat mukanaan muita yritysmuotoja vahvemman byrokratian. Esimerkiksi kirjanpito on aina tehtävä kaksinkertaisena, sekä tilinpäätös on aina pakollista toimittaa tilikauden päätteeksi. Myös toiminnan mahdollinen alasajo tai osakkaan kuolema tai toiminnasta irtautuminen ovat osakeyhtiölaissa säädeltyjä tilanteita, joiden täyteenpano vie jo ajallisestikin mitattuna resursseja.

Osakeyhtiö on tarkoituksenmukaisin yhtiömuodoksi silloin, kun toiminnan toiminnalla on perustellut odotukset kasvaa, tai se on jo toiminnan alkaessa laajamittaista. Byrokratian ja osakeyhtiötoiminnan järjestelyt ovat muita yhtiömuotoja monimuotoisemmat, mutta vastaavat osakkeenomistajan tuloksen järjestelyssä on useita vaihtoehtoja edullisimman verotuskohtelun ja samalla yrityksen menetyksen takaamiseksi. Vuodenvaihteessa 2022 Suomessa oli noin 262 000 kaupparekisteriin merkittyä osakeyhtiötä. (Yrityksen perustaminen c.)

POSITIIVISTA

- Osakkaat eivät vastaa henkilökohtaisella omaisuudella yhtiön veloista
- Omistusten jakautuminen onnistuu yksinkertaisesti sijoitetun pääoman suhteessa -> soveltuvuus useamman sijoittajan yritysmuodoksi
- Yhteisövero 20 % pienin muihin yhtiömuotoihin nähden
- Palkan ja osingonjaon suomat tulonjärjestelyvaihtoehdot

NEGATIIVISTA

- Kaksinkertainen kirjanpito ja tilinpäätösvelvollisuus
- Hallinnolliset kulut korkeahkot, jollei omaa osaamista niiden itse tekemiseksi löydy
- Yhtiön muutostilanteet säänneltyjä

Kuvio 8. Yhteenvedo asuntosijoittamisesta osakeyhtiön kautta.

Kuvio 8 tiivistää osakeyhtiön poikkeavan muista yhtiömuodoista esimerkiksi verotukseen sekä voiton jaoltaan. Myös lakisääteiset tehtävät poikkeavat muista yhtiömuodoista.

4.4 Yritysriskit

Yritysriskillä eli liikeriskillä tarkoitetaan niitä tapahtumia, jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti liiketoimintaan tai sen osa-alueisiin. Jokaiseen yritystoimintaan liittyy riskejä, jotka ovat nimenomaan yrityksen itsensä toiminnan riskejä, toimialasta riippumatta. Toimialariskit, eli asuntosijoittamiseen liittyvät riskit vaikuttavat kuitenkin osana yrityksen kokonaisriskisyteen. Yritysriskien hallinta kuuluu yrityksen operatiivisen toiminnan osa-alueeseen. Tämä tarkoittaa, että strategiset päätökset ja suuntaviivat yritysriskien hallitsemiseksi täytäntöön laitetaan yrityksen arjen toiminnoissa. Riskien hallitseminen on jokahetkinen toimennäköisyys, jossa kartoitettuja riskejä ja niiden vaikutuksia pyritään ennakoimaan ja hallitsemaan valitulla ennalta tavalla yritystoiminnan ja sen menestyksekkään jatkuvuuden takaamiseksi. Tavallisimmin yritystoiminnan alkuvaiheessa laaditaan riskianalyysi, jonka tarkoituksena on riskistä ja yrityksen johdon harkinnasta ja päätöksestä riippuen joko pienentää, siirtää, hajauttaa, välttää, tai tilanteesta riippuen hyväksyä kyseessä oleva riski. Valittavan keinon määrittää riskin laatu. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 5.)

Riskit voidaan jakaa eri lajeihin päätyyppien alle. Näitä ovat liikeriskit, taloudelliset riskit, sekä vahinkoriskit. Monet riskeistä voivat lukeutua saman aikaisesti useisiin eri riskikategorioihin. Liikeriskeillä tarkoitetaan liiketoiminnan tuottavuuteen liittyviä tekijöitä.

Taloudelliset riskit puolestaan kuvaavat rahoitukseen, vakavaraisuuteen ja pääomiin liittyviä riskejä. Vahinkoriskeillä kuvataan nimensä mukaisesti firman ulkopuolisia riskejä. Jokainen riskikategorioista jakautuu vielä lukuisiin alalajeihin, joihin perehtymisestä voi olla apua oman yrityksen riskianalyysiä tehdessä. (Orava, J. Turunen, O. 2016. Kappale 5.)

Yritystoiminnan riskien olemassaolon tiedostaminen ja niihin varautuminen kuuluu menestyksekkään asuntosijoitusyhtiön toimintaan. Vaikka toimialaan eli asuntosijoittamiseen itseensä liittyvät riskit olisivat hallinnassa, yritys tuottava ja tilanne näennäisesti vakaa, yritystoiminnan riskienhallinnan laiminlyönti, riskien vähättely tai seurauksiin varautumatta jättäminen voivat koitua menestyvimmänkin asuntosijoitusyhtiön kohtaloksi.

4.5 Toimiala ja sen harjoittaminen

Toimiala tarkoittaa määritelmänä sitä, millaista liiketoimintaa yritys harjoittaa tai aikoo harjoittaa. (Patentti- ja rekisterihallitus c.) Suomessa yritysten on kunkin yrityksen tai yhteisön toimintaa ohjaavan lakikokoelman niin vaatiessa määriteltävä elinkeinotoimintansa päätoimiala Kaupparekisterille sekä Verohallinnolle yrityksen perustamisen yhteydessä. Suomessa Kaupparekisteriä ylläpitää Patentti- ja rekisterihallitus (jäljempänä PRH). Kaupparekisteri on yleiseen käyttöön tarkoitettu rekisteri, joten yrityksen perustamisilmoituksen kautta yrityksen yleiset tiedot kuten toimiala tulee julkiseen tietoon kuluttajille sekä yhteisöryhmäille. (Patentti- ja rekisterihallitus d.) Patentti- ja rekisterihallitus julkaisee tiedot Yritys- ja yhteisötietojärjestelmässä (jäljempänä YTJ). YTJ on Patentti ja rekisterihallituksen sekä Verohallinnon yhteisesti omistama ja ylläpitämä rekisteri yrityksistä ja niiden tiedoista. (Patentti- ja rekisterihallitus e.)

Kaupparekisteriin on ilmoitettava perustamisilmoituksessa toimialana kaikki ne alat, joilla yritys toimii tai suunnittelee toimivansa tulevaisuudessa. PRH suosittelee rajaamaan toimialan mahdollisimman tarkasti, sillä toimialalla on vaikutusta yrityksen perustamisvaiheessa esimerkiksi yrityksen nimen hyväksymisen suhteen. Verohallinto vaatimuksesta yritystoiminnan päätoimiala on ilmoitettava Suomen valtion yhden tilastoviranomaisista, Tilastokeskuksen, määrittämällä ja voimassa olevalla toimialaluokituksella. (Patentti- ja rekisterihallitus c.) Yrityksen päätoimiala tulee ilmoittaa toimialatunnuksella, joka on viisimeroinen numeroyhdistelmä, perustamisilmoituksen yhteydessä toiminimiyrityksen Verohallintoon sekä muiden yritysmuotojen YTJ:hin. Verohallinnolle ilmoitetun päätoimialan määrittämällä esimerkiksi se, millaisia verovähennyksiin yritys on kirjanpidollisesti oikeutettu (Verohallinto I.)

Asuntosijoitusyhtiön toimialan määrittäminen ei ole yksiselitteisesti aina jokin tietty toimiala. Toimialan määrittäminen riippuu siitä, millaisesta asuntosijoittamisesta on kunkin

yrityksen kohdalla kyse. Tässä käsikirjassa asuntosijoittamisella tarkoitetaan pitkäaikaisen vuokraustoiminnan tilannetta. Tällöin tällä hetkellä voimassa olevista toimialaluokituksista sopivin toimiala on 68201, Asuntojen vuokraus. Tilastokeskuksen toimialaluokituksen määritelmä asuntojen vuokrauksesta on "Asunnon, asuinrakennuksen, -kiinteistön omistajan tai haltijan esim. kiinteistöyhtiön tai yksityishenkilön harjoittama asunnon vuokraus, ali-vuokraus ja leasing". (Tilastokeskus d.) On huomioitava, että asuntosijoittavan yrityksen toiminnan todellinen luonne ratkaisee toimialaluokituksen. Esimerkiksi asuntoja flippaavalle yritykselle toimiala ei ole 68201, vaan jokin toinen Tilastokeskuksen määritelmään sopiva toimiala.

Tilastokeskuksen määrittämiä, voimassa olevia toimialaluokituksia on tällä hetkellä 1800 kappaletta (Tilastokeskus d.) Joidenkin toimialojen elinkeinona harjoittaminen on säädetty luvanvaraiseksi. Tällaisella alalla toimivan yrityksen on ennen toiminnan aloittamista hankittava lupa sekä ilmoitettava myönnetystä luvasta Kaupparekisteriin. Osan toimialoista elinkeinona harjoittamiseksi vaaditaan luvanvaraisuuden sijaan vain säädetylle viranomaiselle toiminnan aloittamisesta ilmoittamisen. Asuntosijoittamisen toimiala "asuntojen vuokraus" ei kuitenkaan toimialaluokitukseltaan ole yleisesti ottaen koskaan luvanvaraista tai edes ilmoituksen varaista toimintaa. (Yrittäjät c.) Näin ollen pitkäaikaista vuokraustoimintaa voi alkaa harrastamaan jokainen yksityishenkilö tai yritys, jolla on asunnon hankintaa varten taloudelliset edellytykset. Huomionarvoista kuitenkin on myös se, että kuvatulaisilla "ei-rajoitetuilla toimialoilla" kilpailua esiintyy luontaisesti myös enemmän, sillä alaa voi alkaa harjoittamaan yleisesti ottaen kuka tahansa vaatimukset täyttävä ja alalle tahtova ja kelpoinen. Yleisesti ottaen jokaisella yrityksellä on monopoleja lukuun ottamatta kilpailijoita riippumatta alasta, jolla se toimii. (McKinsey & Company 2000, 71.)

Suomalaisesta vuokra-asuntokannasta 55 prosenttia, eli lähes 465 000 asuntoa, on niin kutsuttua vapaarahoitteista asuntokantaa. Tätä asuntokantaa sääntelee normaali vuokralainsäädäntö. Vapaa-rahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasoon ei liity erityistä sääntelyä, vaan vuokrat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan mukaan. (Kaleva ym. 2017, 24–25.) Näin ollen voidaan Suomen lain sanoa osaltaan tukevan toimialalle tuloa, vuokralainsäädäntö määrittää pelisääntöjä vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen toimimiseen kummankin osapuolen turvaamiseksi.

Asuntosijoittamisella on vankat juuret ja historia suomalaisessa taloushistoriassa. Varmaa alalla on kysyntä. Alan sääntely kulminoituu vuokralainsäätelyyn ja toimialalle tulemisen vapauden myötä kilpailua esiintyy myös säädellympiä toimialoja enemmän.

4.6 Yhtiön perustamiseen vaadittavat toimet

Yhtiön perustaminen on yhtiömuodosta riippumatta määrämuotoinen toimi. Työssä esitellyistä yhtiömuodoista yksityishenkilönä asutossijoittaminen ei vaadi ilmoitusta toiminnan aloittamisesta, kun kyse ei ole yksityisestä elinkeinon harjoittamisesta. Seuraavaksi käsittelemme henkilöyhtiöiden sekä osakeyhtiön perustamiseen vaadittavat toimet. Osakeyhtiön perustaminen on mahdollista tehdä netissä tiettyjen vaatimusten täytyessä. Perustamisilmoituksen voi tehdä myös paperilla, mutta osakeyhtiö esitellään tässä vain sähköisesti tehtävän perustamisilmoituksen kautta sen helppouden ja edullisempien käsittelykulojen vuoksi. Avointa – tai kommandiittiyhtiötä ei ole vielä tällä hetkellä mahdollista perustaa netissä. (Yrityksen perustaminen.net b.)

Jokaisen yhtiön perustaminen aloitetaan pääpiirteittäin samoin. Liikeidea jalostetaan liiketoimintasuunnitelmaksi, valitaan yrityksen yhtiömuoto, selvitetään yhtiön aloittamisen ja toiminnan rahoitus. Ennen kuin yrityksen toiminta voi alkaa fyysisesti, yritys on perustettava juridisesti. Juridinen perustaminen henkilöyhtiön ja osakeyhtiön osalta tapahtuu pääpiirteittäin samalla tavalla. (Yrityksen perustaminen.net c.) Kuviossa 8 on esitelty yhdessä molempien yhtiömuotojen perustamisen keskeisimmät tiedot.

| Henkilöyhtiö ja osakeyhtiö | |
|--|---|
| Perustamismaksu | 240 € |
| Vaadittu alkupääoma | 0 € |
| Juridinen perustaminen | Rekisteröinnillä PRH:n kaupparekisteriin YTJ-palvelussa |
| Arvonlisä-, työnantaja- ja ennakonperintärekisteri | Samalla perustamisilmoituksella |
| Y-tunnus | Perustamisilmoituksen allekirjoituksella ja perustamismaksun maksamisella |

Kuvio 8. Henkilö- ja osakeyhtiön perustamisen yhteenveto

Yrityksen aloittamiseen vaadittavan kaupparekisteri-ilmoituksen ja muut tiedot sekä yrityksen perustaminen tapahtuvat YTJ-palvelussa. Tämä listaus ei ole täysin kattava kaikista perustamisen osa-alueista. Tarkemmat tiedot ja ehdot yhtiöiden perustamisesta löytyvät avoimen- ja kommandiittiyhtiön osalta osoitteesta: www.ytj.fi/index/ilmoittaminen/perustamisilmoitus/avoinyhtiojakommandiittiyhtio.html sekä osakeyhtiön osalta osoitteesta: <https://www.ytj.fi/index/ilmoittaminen/perustamisilmoitus/osakeyhtio.html> .

5 Sijoitustoiminnan siirtäminen sijoitusyhtiöön

5.1 Sijoittaminen yhtiön kautta

Sijoitustoiminnan siirtämisellä sijoitusyhtiöön tarkoitetaan tässä tapauksessa asuntojen siirtämistä tai niiden hankkimista asuntosijoitusta pää- tai sivutoimisesti elinkeinotoimintaan harjoittavan yrityksen elinkeinotulonlähteen alaisuuteen. Asuntosijoitustoiminta voidaan aloittaa joko tilanteesta, jossa asunnot hankitaan ensimmäisen kerran yhtiön varallisuuteen, tai ne siirretään toisesta omistusmuodosta yhtiön omistukseen. Tällöin ne lakkaavat olemasta aiemmassa omistusmuodossa hallittuja asuntoja.

Holding-yhtiö on sijoitusalan termi, jota käytetään laajasti ja usein myös sijoitusyhtiön synonyymina. Asuntosijoittamiseen erikoistunut yritys ei kuitenkaan edes puhekielisesti voi olla holding-yhtiö. Holding-yhtiöllä tarkoitetaan yhtiötä, jonka päätarkoitus ei ole käydä kauppaa pörssissä tai harjoittaa asuntosijoittamista, vaan holdata eli hallita passiivisesti esimerkiksi osakkeita omistamissaan yhtiöissä. (Sijoitusyhtiö.net) Asuntosijoitusyhtiötä ei koskaan kutsuta holdingyhtiöksi.

5.2 Milloin asuntosijoittaminen on kannattavinta yhtiön avulla?

Olemme nyt käsitelleet yksityishenkilönä eli henkilöverovelvollisena, henkilöyhtiönä eli avoimena – ja kommandiittiyhtiönä, sekä osakeyhtiönä asuntosijoittamista. Tässä luvussa keskitymme laskemaan sitä sijoitetun pääoman määrää, jolla asuntosijoittaminen on kannattavinta kutakin mainittua yhtiömuotoja käyttäen. Sijoitetun pääoman määrän vertailu on validimpaa kuin asuntojen kappalemäärän verrattuna, sillä asunnon arvolle ei voida antaa perusarvoa. Sijoitetun pääoman määrä on näin ollen yksiselitteisempi, tarkempi ja helpommin mitattavissa oleva suure.

Laskennassa annettuina lukuina on keskimääräinen vuokratuotto 4 % sijoitetusta pääomasta. (Vuokranantajat a.) Laskennassa henkilö- ja osakeyhtiössä kirjanpidon kulujen määrä 1 % sijoitetusta pääomasta. (Talouskuutio) Yksityishenkilölle kirjanpidon kuluja ei muodostu. Vastaavasti kirjanpidon kulut voivat vaihdella, mutta esimerkissä on käytetty keskimääräisiä lukuja. Laskennassa on huomioitu julkaisuvuonna 2022 voimassa olevat tulo- ja yhteisöverokannat. Laskentakaavat sekä laskennassa käytetyt lyhenteet on esitelty kaaviossa 2. Henkilöyhtiössä vertailussa huomioidaan henkilön palkka- eli ansiotuloina kaksi skenaariota, joissa toisessa ansiotulon laskenta aloitetaan 0 euron tilanteesta, sekä tilanteesta, jossa ansiotuloa on 35 000 euroa. Määrä on pyöristetty suomalaisten mediaanipalkan ja –palkkion määrästä tammikuussa 2022. (Tilastokeskus e.) Osakeyhtiössä vertailu tapahtuu vain yhteisöveron määrällisenä, eli tässä skenaariossa yhtiön varoja

ei jaeta palkkana tai palkkiona. Yksityishenkilön pääomatuloverokantana on huomioitu 30 %. Henkilöyhtiössä esimerkissä laskennassa pääomatulona on huomioitu 20 % ja ansiotulona loput 80 % voiton määrästä. Laskennassa ansiotuloveron progressio on laskettu lineaarisesti palkkaan nähden esimerkin yksinkertaistamiseksi. Lineaarisuuden kaavassa on otettu huomioon ansiotulon määrä 50 000 euroon asti. Kaava pätee niin kauan, kun sijoitetun pääoman osuus on alle 1,7 miljoonaa euroa. Lineaarisuuden vaikutus muuttaa tuottoa, sillä tuotto vähenee, kun ansiotuloa kertyy enemmän ja ansiotuloveroprosentti nousee.

P =sijoitettava pääoma
 K =kulut=kirjanpidon kuvut= 1% pääomasta = $P*1\%$
 Ve =veron osuus
 $Ve\ pot$ = pääomatuloista maksettava vero = 30%
 $Ve\ pat\ 0$ = palkkatuloista maksettava vero lineaarisella veroasteikolla (kun muita palkkatuloja vuodessa 0€)
 $Ve\ pat\ 0$ (lineaarisesti 0€=0%, 50k€=32,1%)
 $Ve\ pat\ 35k€$ = palkkatuloista maksettava vero lineaarisella veroasteikolla (kun muita palkkatuloja vuodessa 35k€)
 $Ve\ pat\ 35k€$ (lineaarisesti 0€=0%, 50k€=32,1%) palkkatulot lähtevät 35k€:sta
 $T\ kok$ =kokonaistuotto=sijoitetun pääoman tuotto kun siitä on otettu kulut (vuotuinen keskimääräinen tuotto sijoitetulle pääomalle 4%) = $(P-K)*4\%$
 $T\ pot$ = pääomatuloiksi laskettava tuotto (20% kokonaistuotosta)= $T\ kok*20\%$
 $T\ pat$ = palkkatuloiksi laskettava tuotto (80% kokonaistuotosta)= $T\ kok*80\%$
 $V\ 0\ HY$ = voitto kun muita palkkatuloja on 0€ = $(T\ pot - Ve\ pot) + (T\ pat - Ve\ pat\ 0)$
 $V\ 35k€\ HY$ = voitto kun muita palkkatuloja on 35k€ = $(T\ pot - Ve\ pot) + (T\ pat - Ve\ pat\ 35k€)$
 $V\ OY$ = voitto kun kokonaistuotosta otetaan pois yhteisövero 20% = $T\ kok * 80\%$
 $V\ yks$ = Voitto on sijoitetun pääoman tuotto josta otetaan 30% pääomatuloveroa (vuotuinen keskimääräinen tuotto sijoitetulle pääomalle 4%) = $P*4\%*70\%$

Palkka- ja palkkiotulojen mediaani 2 968 euroa tammikuussa 2022 (Tilastokeskus e.)
 Pyöristettynä 35 000€ vuodessa , veroprosentti 25,20 %

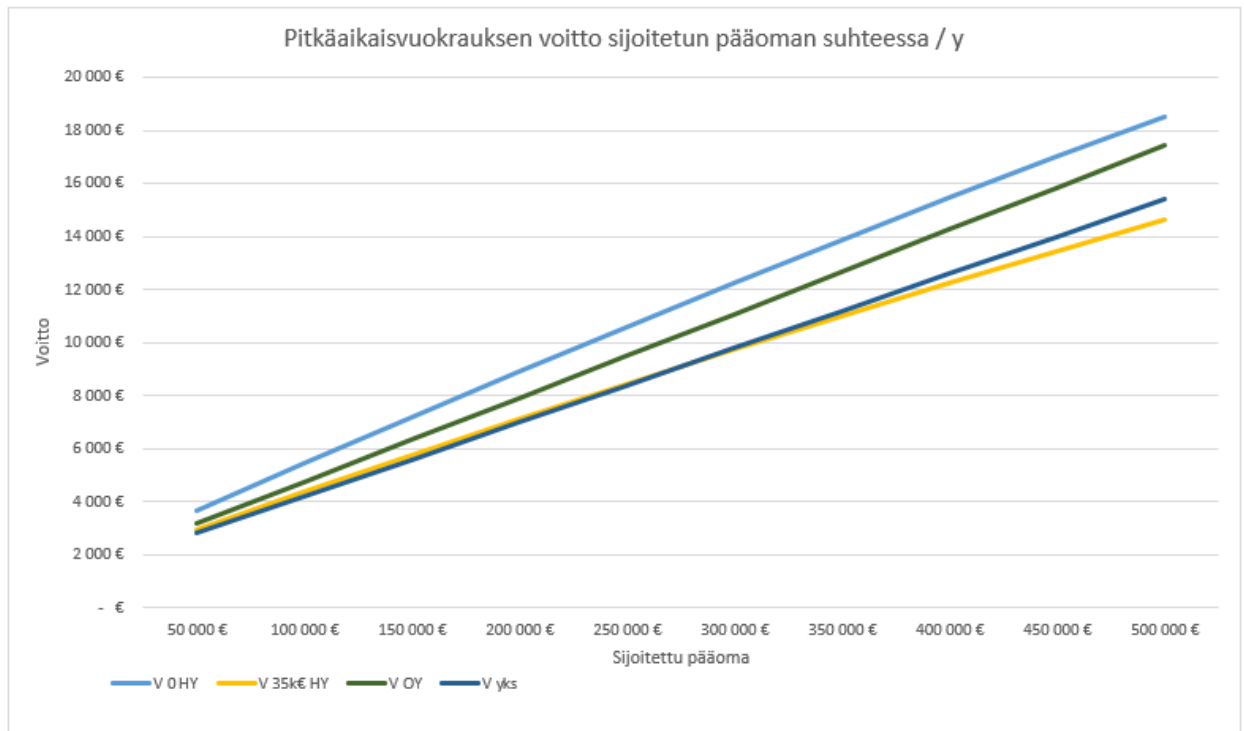
Kaavio 2. Laskennassa käytettävät kaavat, lyhenteet ja mediaanipalkan määrä.

Kun kaavat ovat johdettu, henkilöyhtiön (HY), osakeyhtiön (OY) sekä yksityishenkilön (yks) kannattavuuksia vertaillaan kaaviosta 3. saatavien lukujen avulla.

| T kok | HY T pot | HY Ve pot | HY T pat | HY Ve% pat 0 | HY Ve pat 0 | HY Ve% pat 35k | HY Ve pat 35k€ | HY V O HY | HY V 35k€ HY | OY V OY | yks V yks |
|----------|-------------|--------------|-------------|-----------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------|-----------------|------------|--------------|
| 1 980 € | 396 € | 119 € | 1 584 € | 1,0 % | 16 € | 23,5 % | 372 € | 1 845 € | 1 489 € | 1 584 € | 1 400 € |
| 3 960 € | 792 € | 238 € | 3 168 € | 2,0 % | 64 € | 24,5 % | 776 € | 3 658 € | 2 946 € | 3 168 € | 2 800 € |
| 5 940 € | 1 188 € | 356 € | 4 752 € | 3,1 % | 145 € | 25,5 % | 1 213 € | 5 439 € | 4 371 € | 4 752 € | 4 200 € |
| 7 920 € | 1 584 € | 475 € | 6 336 € | 4,1 % | 258 € | 26,5 % | 1 681 € | 7 187 € | 5 763 € | 6 336 € | 5 600 € |
| 9 900 € | 1 980 € | 594 € | 7 920 € | 5,1 % | 403 € | 27,6 % | 2 182 € | 8 903 € | 7 124 € | 7 920 € | 7 000 € |
| 11 880 € | 2 376 € | 713 € | 9 504 € | 6,1 % | 580 € | 28,6 % | 2 715 € | 10 587 € | 8 452 € | 9 504 € | 8 400 € |
| 13 860 € | 2 772 € | 832 € | 11 088 € | 7,1 % | 789 € | 29,6 % | 3 281 € | 12 239 € | 9 748 € | 11 088 € | 9 800 € |
| 15 840 € | 3 168 € | 950 € | 12 672 € | 8,1 % | 1 031 € | 30,6 % | 3 878 € | 13 859 € | 11 011 € | 12 672 € | 11 200 € |
| 17 820 € | 3 564 € | 1 069 € | 14 256 € | 9,2 % | 1 305 € | 31,6 % | 4 508 € | 15 446 € | 12 243 € | 14 256 € | 12 600 € |
| 19 800 € | 3 960 € | 1 188 € | 15 840 € | 10,2 % | 1 611 € | 32,6 % | 5 170 € | 17 001 € | 13 442 € | 15 840 € | 14 000 € |
| 21 780 € | 4 356 € | 1 307 € | 17 424 € | 11,2 % | 1 949 € | 33,7 % | 5 864 € | 18 524 € | 14 609 € | 17 424 € | 15 400 € |
| 23 760 € | 4 752 € | 1 426 € | 19 008 € | 12,2 % | 2 320 € | 34,7 % | 6 591 € | 20 015 € | 15 744 € | 19 008 € | 16 800 € |
| 25 740 € | 5 148 € | 1 544 € | 20 592 € | 13,2 % | 2 722 € | 35,7 % | 7 349 € | 21 473 € | 16 846 € | 20 592 € | 18 200 € |
| 27 720 € | 5 544 € | 1 663 € | 22 176 € | 14,2 % | 3 157 € | 36,7 % | 8 140 € | 22 900 € | 17 917 € | 22 176 € | 19 600 € |
| 29 700 € | 5 940 € | 1 782 € | 23 760 € | 15,3 % | 3 624 € | 37,7 % | 8 963 € | 24 294 € | 18 955 € | 23 760 € | 21 000 € |
| 31 680 € | 6 336 € | 1 901 € | 25 344 € | 16,3 % | 4 124 € | 38,7 % | 9 818 € | 25 656 € | 19 961 € | 25 344 € | 22 400 € |
| 33 660 € | 6 732 € | 2 020 € | 26 928 € | 17,3 % | 4 655 € | 39,8 % | 10 706 € | 26 985 € | 20 934 € | 26 928 € | 23 800 € |
| 35 640 € | 7 128 € | 2 138 € | 28 512 € | 18,3 % | 5 219 € | 40,8 % | 11 626 € | 28 283 € | 21 876 € | 28 512 € | 25 200 € |
| 37 620 € | 7 524 € | 2 257 € | 30 096 € | 19,3 % | 5 815 € | 41,8 % | 12 578 € | 29 548 € | 22 785 € | 30 096 € | 26 600 € |
| 39 600 € | 7 920 € | 2 376 € | 31 680 € | 20,3 % | 6 443 € | 42,8 % | 13 562 € | 30 781 € | 23 662 € | 31 680 € | 28 000 € |
| 41 580 € | 8 316 € | 2 495 € | 33 264 € | 21,4 % | 7 104 € | 43,8 % | 14 578 € | 31 982 € | 24 507 € | 33 264 € | 29 400 € |
| 43 560 € | 8 712 € | 2 614 € | 34 848 € | 22,4 % | 7 796 € | 44,8 % | 15 627 € | 33 150 € | 25 320 € | 34 848 € | 30 800 € |
| 45 540 € | 9 108 € | 2 732 € | 36 432 € | 23,4 % | 8 521 € | 45,9 % | 16 707 € | 34 286 € | 26 100 € | 36 432 € | 32 200 € |
| 47 520 € | 9 504 € | 2 851 € | 38 016 € | 24,4 % | 9 278 € | 46,9 % | 17 820 € | 35 391 € | 26 848 € | 38 016 € | 33 600 € |
| 49 500 € | 9 900 € | 2 970 € | 39 600 € | 25,4 % | 10 068 € | 47,9 % | 18 966 € | 36 462 € | 27 564 € | 39 600 € | 35 000 € |
| 51 480 € | 10 296 € | 3 089 € | 41 184 € | 26,4 % | 10 889 € | 48,9 % | 20 143 € | 37 502 € | 28 248 € | 41 184 € | 36 400 € |
| 53 460 € | 10 692 € | 3 208 € | 42 768 € | 27,5 % | 11 743 € | 49,9 % | 21 353 € | 38 510 € | 28 900 € | 42 768 € | 37 800 € |
| 55 440 € | 11 088 € | 3 326 € | 44 352 € | 28,5 % | 12 629 € | 50,9 % | 22 595 € | 39 485 € | 29 519 € | 44 352 € | 39 200 € |
| 57 420 € | 11 484 € | 3 445 € | 45 936 € | 29,5 % | 13 547 € | 52,0 % | 23 869 € | 40 428 € | 30 106 € | 45 936 € | 40 600 € |
| 59 400 € | 11 880 € | 3 564 € | 47 520 € | 30,5 % | 14 497 € | 53,0 % | 25 175 € | 41 339 € | 30 661 € | 47 520 € | 42 000 € |
| 61 380 € | 12 276 € | 3 683 € | 49 104 € | 31,5 % | 15 480 € | 54,0 % | 26 514 € | 42 217 € | 31 184 € | 49 104 € | 43 400 € |
| 63 360 € | 12 672 € | 3 802 € | 50 688 € | 32,5 % | 16 495 € | 55,0 % | 27 884 € | 43 064 € | 31 674 € | 50 688 € | 44 800 € |
| 65 340 € | 13 068 € | 3 920 € | 52 272 € | 33,6 % | 17 542 € | 56,0 % | 29 287 € | 43 878 € | 32 132 € | 52 272 € | 46 200 € |
| 67 320 € | 13 464 € | 4 039 € | 53 856 € | 34,6 % | 18 621 € | 57,0 % | 30 722 € | 44 660 € | 32 558 € | 53 856 € | 47 600 € |
| 69 300 € | 13 860 € | 4 158 € | 55 440 € | 35,6 % | 19 732 € | 58,1 % | 32 190 € | 45 410 € | 32 952 € | 55 440 € | 49 000 € |
| 71 280 € | 14 256 € | 4 277 € | 57 024 € | 36,6 % | 20 876 € | 59,1 % | 33 689 € | 46 127 € | 33 314 € | 57 024 € | 50 400 € |
| 73 260 € | 14 652 € | 4 396 € | 58 608 € | 37,6 % | 22 052 € | 60,1 % | 35 221 € | 46 812 € | 33 643 € | 58 608 € | 51 800 € |
| 75 240 € | 15 048 € | 4 514 € | 60 192 € | 38,6 % | 23 260 € | 61,1 % | 36 785 € | 47 465 € | 33 940 € | 60 192 € | 53 200 € |
| 77 220 € | 15 444 € | 4 633 € | 61 776 € | 39,7 % | 24 500 € | 62,1 % | 38 382 € | 48 086 € | 34 205 € | 61 776 € | 54 600 € |
| 79 200 € | 15 840 € | 4 752 € | 63 360 € | 40,7 % | 25 773 € | 63,1 % | 40 010 € | 48 675 € | 34 438 € | 63 360 € | 56 000 € |

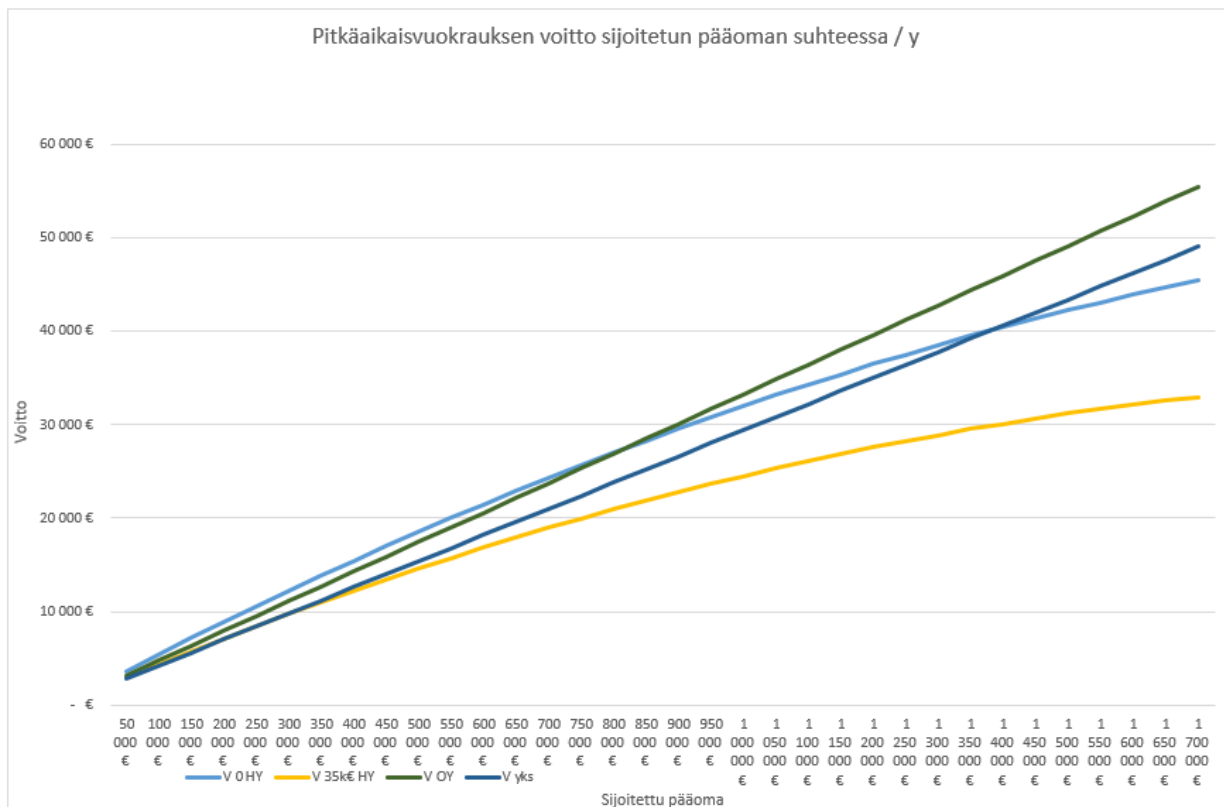
Kaavio 3. Kaavoista johdetut luvut. Pyöristetty euron tarkkuudelle.

Kaaviosta 3 nähdään tuloksen muodostuminen ja verojen määrät eri skenaarioiden välillä. Näistä luvuista voiton määrää on vertailtu sijoitetun pääoman määrään kaaviossa 4 henkilöyhtiössä 0 euron lähtötilanteen, 35 000 euron lähtötilanteen, osakeyhtiön sekä yksityisen henkilön eli henkilötuloverovelvollisen osalta.



Kaavio 4. Voiton määrä suhteessa sijoitettuun pääomaan 500 000 euroon asti.

Kaaviossa 4 sijoitetun pääoman määrän suhteessa jokaisella vertailukohteella tuotto on lineaarisesti kasvava. Vertailussa eniten voittoa syntyy henkilöyhtiön yhtiömiehelle, jolla ei ole muuta ansiotuloa. Toiseksi kannattavin skenaario on osakeyhtiöllä. Neljästä lineaarisesta kuvaajasta vain yksityishenkilönä ja henkilöyhtiössä kun ansiotuloja on laskennallisessa alkutilanteessa mediaanipalkan verran saavat leikkauspisteen. Sijoitetun pääoman määrällä 300 000 euroa tai enemmän voiton saaminen on verotuskohtelu huomioon ottaen hyödyttävämpää yksityishenkilönä kuin mainitussa henkilöyhtiössä. Tätä pienemmällä pääoman määrällä voitto on vastaavasti hyödyttävämpää mediaanipalkan määräisesti huomioidulla henkilöyhtiöllä. Kaaviossa 5 tarkastellaan, miten kuvaajat käyttäytyvät suuremmalla pääoman määrällä.



Kaavio 5. Voiton määrä suhteessa sijoitettuun pääomaan 1,7 miljoonaan euroon asti.

Kaaviosta 5 huomataan, että vertailujen sijoitusmuotojen leikkauskohtia muodostuu useampia sijoitetun pääomamäärän kasvaessa. Kuvaajista jokainen kulkee edelleen lineaarisesti kasvaen ja sijoitetun pääoman määrä kasvaa suhteessa voiton määrään. Kaaviosta 4 todetun yksityishenkilön ja mediaanipalkan määrällä huomioidun henkilöyhtiön leikkauskohtaan lisäksi osakeyhtiön ja ansiotulottoman henkilöyhtiön kuvaajat leikkautuvat 850 000 euron kohdalla. 850 000 eurosta alkaen kaikkein kannattavinta sijoitetun pääoman suhteessa voiton saaminen on osakeyhtiönä, tätä pienemmillä summilla henkilöyhtiöstä, jos yhtiömiehellä ei ole muita ansiotuloja. Ansiotulottoman henkilöyhtiön kuvaaja leikkaa myös yksityishenkilön kuvaaja. Kun sijoitetun pääoman määrä nousee yli 1,4 miljoonaan euroon, voiton saaminen on kannattavampaa yksityishenkilönä kuin henkilöyhtiönä.

Kuvaajien ja käytettyjen kaavojen heikkouksina ovat, että niissä pystytään huomioimaan sijoittajan muiden kokonaistulojen vaikutusta henkilöyhtiön verotukseen vain osittain, eikä lainkaan osakeyhtiön osingon- tai palkanmaksun tilanteita. Yksityishenkilön voiton laskennassa on kaavassa huomioitu veroprosentti 30 % koko summassa, vaikka todellisuudessa pääomatulon ylittäessä 30 000 euroa veroprosentti nousee ylittävältä osalta 34 %: tiin. Yksityishenkilön kannattavuus on todellisuudessa kuvaajaansa heikommalla tasolla, joten 1,4 miljoonan leikkauspisteen varmuus ei ole täysin luotettava. Myös keskimääräisen voittoprosentin käyttäminen ja arvio kirjanpidon kuluista saattavat vääristää tulosta.

Verotuskohtelu on laskettu lineaarisesti kummankin henkilöyhtiön tapauksessa esimerkin yksinkertaistamiseksi, vaikka ansiotuloveroprosentti ei ole täysin lineaarinen. Kuvaajat antavat kuitenkin laskennalliset esimerkit rajapinnat siihen, millä sijoitetun pääoman määrällä kukin yhtiömuodoista on pitkäaikaisvuokrausta harjoittavalle asutosijoittajalle hyödyllisin.

Sijoitettavan pääomamäärän suhteessa voittoa syntyy eniten 850 000 euroon asti henkilöyhtiöllä, jonka yhtiömiehellä ei ole muita ansiotuloja. Sijoitettavan pääomamäärän ylittäessä 850 000 euroa sijoittaminen on verotuskohtelu huomioon ottaen edullisinta osakeyhtiönä. Jos sijoitettua pääoman määrä on yli 1,4 miljoonaan euroon, voiton saaminen on kannattavampaa yksityishenkilönä kuin henkilöyhtiönä, riippumatta siitä, onko yhtiömiehellä muita ansiotuloja tai ei. Sijoitettavan pääomamäärän ollessa pienempi, yksityishenkilönä sijoittaminen on kannattavampaa kuin mediaaniansion tienaavana henkilöyhtiömiehenä 300 000 eurosta alkaen.

5.3 Yhtiömuotojen joustavuus toiminnan laajentuessa

Yrityksen toimintaa suunniteltaessa on hyvä arvioida parhaan mahdollisen tiedon tai toiveen valossa myös tulevaa. Toiminnan laajentuessa on taloudellisinta vaihtaa yhtiömuotoa edullisimman verotuskohtelun saavuttamiseksi. Yhtiön toiminnan kasvu tarkoittaa esimerkiksi toiminnan laajentamista alueellisesti tai uudelle osa-alueelle laajentamalla, ostamalla kilpailevan yrityksen toiminta, tai laajentamalla nykyisen toiminnan mittakaavoja. Tässä kappaleessa käsitellään jo-olemassa olevan liiketoiminnan laajentamiseen, eli vuokra-asuntojen lukumäärän lisäämiseen. (Yrittäjät d.) Koska jälleen kerran skenaarioita yhtiömuodon vaihtamisesta on monia, rakennetaan tietoperustaa seuraavista perustapauksista - yksityishenkilöstä henkilö- ja osakeyhtiöön, sekä henkilöyhtiöstä osakeyhtiöön.

Yritysmuotojen muutostilanteita säätelee kyseessä olevien yhtiömuotojen lakikokoelmat. Yritysmuodon muutos vaikuttaa omistajien asemaan, velkavastuuseen, omistussuhteisiin, vakuuksiin sekä verotukseen. Muutoksen keskellä elinkeinotoiminnan yhtiöoikeudellinen identiteetti, eli kenelle kuuluu vastuu yhtiön vastuista ja velvoitteista, pyritään pääsääntöisesti säilyttämään. Aivan yksiselitteistä tämä ei kuitenkaan ole, muutostilanteissa yhtiösopimusta on muutettava ja muutos ilmoitettava PRH:lle. Yhtiömuodon muutos on maksullinen toimenpide. (Minilex d.)

Yksityishenkilönä eli henkilötuloverovelvollisena asutosijoittamista tekevä voi perustaa henkilöyhtiön tai osakeyhtiön PRH-palvelussa. Näistä henkilöyhtiöön hän tarvitsee yhden yhtiökumppanin, mutta osakeyhtiön voi perustaa myös itsenäisesti. Tällöin perustajalle tarvitaan hallituksen varajäsen. (Yrityksen perustaminen.net c.) Yhtiömuodon

muuttaminen on näissä tapauksissa sinänsä yksinkertaisinta, että henkilötuloverovelvollisuutta ei nähdä yhtiömuotona, kun asuntosijoitusta ei ole tehty toiminimiyrittäjänä. Kyseessä on siis kokonaan uuden yrityksen perustaminen, vaikka asuntosijoittamisen toimintamuoto muuttuukin. Toimintamuodon vaihtamisessa kysymykseen tulee olemassa olevat asunnot ja niiden omistajuus. Henkilö- ja osakeyhtiöön asuntojen siirtäminen tapahtuu joko myymällä omistukset yhtiölle tai siirtämällä ne apporttina omaisuutena. Asuntojen myynnissä ostavan yhtiön on suoritettava niistä käypä hinta, sekä varainsiirtoverot, 2 % asunnolta. Asuntojen myyjä maksaa myös pääomatuloveron mahdollisesta myyntivoitosta. Apporttiomaisuus on omaisuutta, joka tuo yhtiölle arvoa. Apporttina siirto tarkoittaa asunnon omistuksen siirtämistä yhtiölle, mistä aiheutuu myös varainsiirtovero. Vaihtoehtojen kannattavuus myyjälle ja ostavalle yritykselle on laskettava tapauskohtaisesti. (Asuntopehtoori c.)

Toimintamuodon muuttaminen henkilöyhtiöstä osakeyhtiöksi on edellisen esimerkin sijaan todellinen yhtiömuodon muutos, joka niin ikään tehdään PRH:n kautta. Henkilöyhtiön kaikki yhtiömiehet on saatava allekirjoittamaan yhtiömuutosta koskeva sopimus, koskien myös äänettömiä yhtiömiehiä. Tämän kaltaisessa muutoksessa myös yhtiön identiteetti muuttuu. Henkilöyhtiössä vastuunalaiset yhtiömiehet ovat yhtiön omistajina henkilökohtaisesti vastuussa yhtiöstä ja sen velvollisuuksista, osakeyhtiössä he eivät enää vastaa niitä. Pääsääntö on, että yhtiömiehet eivät vapaudu olemassa olevista veloista. Muuten yhtiömuodon muutoksella voitaisiin kiertää vastuita ja yleisiä velkavastuuta. Henkilöyhtiön omistamat asunnot voidaan niin ikään siirtää apporttiomaisuutena tai myydä uudelle osakeyhtiölle. Y-tunnus säilyy muutoksessa samana. Ilmoituksen voi tehdä vain paperilomakkeella. (Minilex d.)

Asuntosijoitusyhtiön toimintamuodon vaihtaminen onnistuu määrämuotoisena toimenä. Vaihtamispäätöksen jälkeen käytännön järjestelyihin ja ilmoituksiin ohjaa Patentti- ja rekisterihallitus. Ehdottomasti helpointa toiminnan tuottaminen on kuitenkin toiminnan alusta alkaen yhtiön tulokseen ja toiminnan laatuun parhaiten sopivalla yhtiömuodolla. Näin vältetään myös jo olemassa olevien asuntojen varainsiirtoveroseuraamuksilta ja yhtiömuodon muutosmaksuilta.

6 Yhteenveto ja pohdinta

Työn tarkoituksena oli luoda käsikirjamainen opas henkilölle, jonka intressinä on aloittaa asuntosijoittaminen. Pää tarkoituksena oli löytää laskennallisesti se raja, jolloin asuntojen pitkäaikaisvuokraaminen on kannattavinta toteuttaa oppaassa esiteltyjen yhtiömuotojen avulla. Ensimmäinen alatutkimuskysymyksistä pyrki selvittämään, miten eri yhtiömuodot soveltuvat asuntosijoittamisen harjoittamiseen. Toinen alatutkimuskysymys oli, millaisia rahoitusvaihtoehtoja asuntosijoittamiseen on mahdollista käyttää.

Oppaassa luotiin aluksi tietoperustaa avaamalla asuntosijoittamisen monikäsitteinen termi, jota käsiteltiin työssä pitkäaikaisvuokrauksen näkökulmasta. Vuokraustoiminnalla on asuntosijoittamisen muotona vuosikymmenten historia suomalaisessa sijoitusmaailmassa. Vallitsevien taloussuhdanteiden, osittain median, suomalaisten asumistottumusten muutosten, sekä suotuisan kysynnän ja tarjonnan- lain vallitessa vuokraustoiminta on tänään trendi. Yksittäisiä vuokranantajia on tällä hetkellä enemmän kuin koskaan. Heistä jokaisella on oma individuaali intressinsä asuntosijoittaa. Perinteisiin sijoitusinstrumentteihin verrattuna toimialan riskit, niiden havainnointi – ja hallintakeinoja poikkeavat asuntosijoittamisessa konkreettisuudellaan. Asuntosijoittaminen on kassavirtasijoittamista, jossa kassavirran tehostamiseksi käytetään usein velkavipusijoittamista pääoman tuoton tehostamiseksi.

Toiminnan aloituksen keskeisimmät tekijät rakentuvat osa-alueina toiminnan rahoituksesta, sekä toimintamuodon valinnasta. Työssä käsiteltiin asuntosijoittamista yksityishenkilönä eli henkilötuloverovelvollisena, henkilöyhtiönä eli avoimena- ja kommandiittiyhtiönä sekä osakeyhtiönä esittelemällä niistä kunkin lakisääteistä toimintaperiaatetta, verotuskohtelua sekä ominaispiirteiden positiivisia ja negatiivisia puolia. Käsitellyt rahoitusvaihtoehdot liittyivät olennaisesti haluttuun yhtiömuotoon, sillä rahoitusinstrumenteista asunto-, ensiasunto ja muu-laina ovat vain henkilötuloverovelvollisena sijoittavan rahoitusvaihtoehtoja. Rahoitusvaihtoehtoista taloyhtiölaina sekä tulo- ja sääntelulain olivat sekä yksityisille asuntosijoittajille että yhtiönä sijoittaville mahdollisia rahoitusmuotoja. Yrityslainaa pystyivät hyödyntämään vain henkilö- ja osakeyhtiö.

Rahoitusvaihtoehtojen ja yhtiömuotojen esittelyn jälkeen lukijaa johdatettiin toiminnan aloittamiseen yhä enemmän sijoitusyhtiön näkökulmasta. Toimialana asuntosijoittaminen on suotuisa siinä mielessä, että alalle tulon esteenä ei ole sääntelyä, periaatteessa vain sijoittajan tahtotila ja pääoma sijoittamiseen. Toimialalla toimimisen tai sille tulehden luvunvarattomuus lisää toisaalta luontaista kilpailua sillä toimivien kesken. Toiminnan aloittaminen onnistuu henkilö- tai osakeyhtiönä YTJ-palvelussa, yksityishenkilöllä toiminnan aloittaminen on vähäbyrokraattisinta eikä vaadi erillistä ilmoitusta. Vastaavasti

tuloverokanta on voitosta korkeat 30 % 30 000 euroon asti ja 34 % euromäärisen rajan ylittyessä. Henkilöyhtiöiden voitonjärjestely mahdollisuudet ovat yksityishenkilöä laajemmat, mutta toiminnassa on oltava vähintään kaksi toisiinsa luottavaa yhtiömiestä. Osakeyhtiönä asuntosijoittaminen vaatii aina kaksinkertaisen kirjanpidon sekä tilinpäätöksen, mikä tekee yhtiömuodosta muihin työssä verrattuihin byrokraattisimman. Sijoitettuun pääoman määrään nähden voittoa tulee kuitenkin muihin yhtiömuotoihin nähden eniten edullisimman yhteisöverokannan 20 % muodossa. Alatutkimuskysymyksiin toiminnan muodosta ja rahoituksesta vastattiin luoden hyvä kokonaiskäsitys huomattavan laajoista aiheista.

Työn päätutkimuskysymys oli löytää laskennallisesti se raja, jolloin asuntojen pitkäaikaisvuokraaminen on kannattavinta toteuttaa oppaassa käsiteltyjen yhtiömuotojen kautta. Kattavan ja perustellun laskennan kautta muodostettiin kuvaaja, jossa vertailtiin neljän eri sijoitusmuodon voitonlaskentaa sijoitetun pääoman suhdetta voittoon. Vertailukohteista ensimmäinen oli yksityishenkilön eli henkilötuloverovelvollinen. Henkilöyhtiöitä vertailtiin kahtena eri esimerkkitapauksena, joista toisessa yhtiömiehellä ei ole muuta ansiotuloa. Kolmantena vertailukohtana oli tilanne, jossa yhtiömiehen ansiotulona on huomioitu mediaanipalkan 35 000 euroa tuloja laskennan pohjana. Neljäs vertailukohde oli osakeyhtiö. Sijoitettavan pääomamäärän suhteessa voittoa syntyy eniten 850 000 euroon asti henkilöyhtiöllä, jonka yhtiömiehellä ei ole muita ansiotuloja. Sijoitettavan pääomamäärän ylittäessä 850 000 euroa sijoittaminen on verotuskohtelu huomioon ottaen edullisinta osakeyhtiönä. Jos sijoitettua pääoman määrä on yli 1,4 miljoonaa euroon, voiton saaminen on kannattavampaa yksityishenkilönä kuin henkilöyhtiönä, riippumatta siitä, onko yhtiömiehellä muita ansiotuloja tai ei. Sijoitettavan pääomamäärän ollessa pienempi, yksityishenkilönä sijoittaminen on kannattavampaa kuin mediaaniansion tienaavana henkilöyhtiömiehenä 300 000 eurosta alkaen.

Tutkimuksen tulokset sijoitetun pääoman suhteiseen voittoon valittujen yhtiömuotojen välillä ovat uutuusarvoa tuovia. Vaikka laskennassa on käytetty esimerkkilukuja, työn päätarkekoitus eli eri yhtiömuotojen verotuksellinen hyödyttävyyys voittoon nähden saatiin ratkaistua kuvaajasta. Työn luotettavuutta lisäisi laskennassa käytettyjen kaavojen jatkojalostaminen siten, että niillä voitaisiin ottaa huomioon jokainen voiton määrään vaikuttava muuttuja. Laskelmien ympärillä olevan tietopohjan muodostuksessa käytettiin runsaasti erilaisia kirjallisia ja nettilähteitä. Asuntosijoittamista on tutkittu hyvin runsaasti eri näkökulmista ja myös aiheen ajankohtaisuuden puolesta saatavilla oli erittäin moninaisia kirjallista lähteitä. Erityisesti nettilähteiden suhteen olin hyvin kriittinen, minkä johdosta vain luotettavimmat pankkien, vuokranantajien keskusjärjestön sekä valtion virastojen nettisivut täyttivät luotettavien lähteiden kriteerin.

Jatkotutkimusaiheita työstä voidaan johtaa lukuisia, sillä temaattisesti jokainen aiheenkäsittelyotsikko oli niin laaja, että niistä voisi koostaa omat opinnäytetyönsä. Työn laajuus tuli koettua myös työstön vaiheessa. Tiukalla aihepiirien rajauksella mahdollistettiin laaja kokonaiskerronta. Jatkotutkimusaiheilla voisi syventää esimerkiksi eri rahoitusvaihtoehtojen myöntämiseen vaikuttavat tekijät - mitä lainanmyöntäjät ottavat vakuuksien arvottamisessa huomioon ja millä perusteilla eri lainamuotoja myönnetään. Myös toimialan riskien alalajien käsittely ja jokaisen skenaarion läpikäynti yksityiskohtaisesti vaatisi oman opinnäytetyönsä laadukkaan käsittelyn takaamiseksi. Tämä olisi kuitenkin mielenkiintoinen opinnäytetyö esimerkiksi case-yrityksen kanssa toteutettavaksi.

Oppaan loppukäyttäjälle on muodostunut laaja peruskäsitys pitkäaikaisvuokraustoiminnan perusteista ja toiminnan aloittamisessa huomioitavista avaintekijöistä. "Intressinä asuntosijoittaminen – opas toiminnan aloittamiseen" palvelee lukijaansa ennen perustamista, perustamisen aikana sekä pitkällä aikajänteellä myös toiminnan kasvussa. Käsikirjaan on helppo palata haluttujen teemojen osalta myös asuntosijoitustoiminnan kasvussa sijoittajalle taloudellisimman lopputuloksen saavuttamiseksi.

Lähteet

Aamulehti verkkopainos. Happonen 2017. Asuntovelalliselle hyvä uutinen: Inflaatio "syö" osan lainasta. Viitattu 22.11.2022. Saatavissa rajoitetusti <https://www.aamulehti.fi/kotimaa/art-2000007412566.html> .

Alhola.K 2020, Osakeyhtiön ja osakkaan verosuunnittelu osa 2 – palkkaa vai osinkoa. Eduhouse-video. Viitattu 3.11.2022. Saatavissa rajoitetusti <https://app.eduhouse.fi/palvelu/fi-talous/koulutukset/osakeyhtion-ja-osakkaan-verosuunnittelu-osa-2-palkkaa-vai-osinkoa> .

Asuntopehtoori a. Asuntosijoittaminen korkean inflaation ympäristössä. Viitattu 22.11.2022. Saatavissa <https://www.asuntopehtoori.fi/asuntosijoittaminen-korkean-inflaation-ymparistossa/> .

Asuntopehtoori b. Mitä tarkoittaa asunnon arvonnousu? Viitattu 31.9.2022. Saatavissa <https://www.asuntopehtoori.fi/mita-tarκοittaa-asunnon-arvonnousu/> .

Asuntopehtoori c. Asuntosijoittaminen osakeyhtiön kautta. Viitattu 22.11.2022 Saatavissa <https://www.asuntopehtoori.fi/asuntosijoittaminen-osakeyhtion-kautta/> .

Asuntosalkun rakentajat a. Flippaus - Osta, remontoi & myy strategia asuntosijoittamisessa. Viitattu 22.11.2022. Saatavissa <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittamisen/flippaus/> .

Asuntosalkun rakentajat b. Asuntosijoittaminen vuonna 2022–10 hyvää syytä sijoittaa asuntoihin. Viitattu 9.3.2022. Saatavissa <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittamisen/opas-asuntosijoittamiseen/> .

CPI Inflation calculator. Viitattu 8.9.2022. Saatavissa <https://www.in2013dollars.com/europe/inflation/2012> .

Euroopan Keskuspankki. Mikä on inflaatio? Viitattu 15.9.2022. Saatavissa https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/what_is_inflation.fi.html .

Helsingin Sanomat verkkopainos a. Niskakangas 2021. Vuokrasääntelyä kannattaa pelätä Suomessakin. Viitattu 2.10.2022. Saatavissa rajoitetusti <https://www.hs.fi/visio/art-2000008073274.html> .

Helsingin Sanomat verkkopainos b. Pietarinen 2022. Asuntosijoittajien määrä kasvanut räjähdysmäisesti viime vuosina – jopa 65 000 sijoittajaa teki viime vuonna vuokratappioita.

Viitattu 29.7.2022. Saatavissa rajoitetusti <https://www.hs.fi/talous/art-2000008775664.html>

Helsingin Sanomat verkkopainos c. Rulamo 2021. OP: Sijoitus-asunto-lainoja haetaan kolme kertaa enemmän kuin vuosi-kymmen sitten. Viitattu 2.8.2022. Saatavissa rajoitetusti <https://www.hs.fi/talous/art-2000008421613.html> .

Huoneistoketju. Asunnon ostaminen. Viitattu 8.3.2022. Saatavissa <https://huoneistoketju.fi/ostajalle/asunnon-ostaminen/> .

Info Finland. Asuminen Suomessa. Viitattu 9.10.2022. Saatavissa <https://www.infofinland.fi/fi/housing/housing-in-finland> .

Kaleva, H., Oikarinen, E. & Soutamo, M. 2017. Kiinteistösijoittaminen. Helsinki: KTI Kiinteistötieto Oy.

Kasvurahoitus. Blogi – Yrittäjän korko vuonna 2022. Viitattu 20.10.2022. Saatavissa <https://www.kasvurahoitus.fi/tiedotteet/yrityslaina-korko/> .

Laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä 389/1988. Viitattu 29.7.2022. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1988/19880389> .

McKinsey & Company 2000. Ideasta kasvuyritykseksi – käsikirja liiketoimintasuunnitelman laatimiseen. E-painos. Helsinki: Werner Söderström Osakeyhtiö.

Minilex a. Mitä tarkoitetaan oikeuskelpoisuudella ja oikeustoimikelpoisuudella? Viitattu 29.7.2022. Saatavissa <https://www.minilex.fi/a/mit%C3%A4-tarkoitetaan-oikeuskelpoisuudella-ja-oikeustoimikelpoisuudella> .

Minilex b. Vaadittava kirjanpito ja tositteet. Viitattu 18.11.2022. Saatavissa <https://www.minilex.fi/a/vaadittava-kirjanpito-ja-tositteet> .

Minilex c. Kommandiittiyhtiön äänettömän yhtiömiehen vastuu veloista. Viitattu 26.10.2022. Saatavissa <https://www.minilex.fi/a/kommandiittiyhti%C3%B6n-%C3%A4nett%C3%B6m%C3%A4n-yhti%C3%B6miehen-vastuu-yhti%C3%B6n-velasta> .

Minilex d. Yritysmuodon vaihtaminen. Viitattu 22.11.2022. Saatavissa <https://www.minilex.fi/a/yritysmuodon-vaihtaminen> .

MTV verkkouutiset 2022. Yli 60 prosenttia alle 40-vuotiaista asuu vuokralla – etäopiskelun vähentyminen näkyy selvästi markkinoilla. Viitattu 29.9.2022. Saatavissa <https://www.mtvuutiset.fi/artikkeli/yli-60-prosenttia-alle-40-vuotiaista-asuu-vuokralla-etapiskelun-vahentyminen-nakyy-selvasti-markkinoilla/8507690#gs.ejykuj> .

Op-media a. Vaihtoehtoiset sijoitukset, mitä ne ovat? Viitattu 22.11.2022. Saatavissa <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/vaihtoehtoiset-sijoituskohteet-mita-ne-ovat/> .

Op-media b. Euribor on yleisin viitekorko. Viitattu 2.7.2022. Saatavissa <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor> .

Op-media c. Millaisia vakuuksia asuntolainaa varten tarvitaan? Lue tärpit, niin olet kartalla lainaneuvottelussa. Viitattu 4.6.2022. Saatavissa <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/millaisia-vakuuksia-asuntolainaa-varten-tarvitaan-lue-tarpit-niin-olet-kartalla-laina-neuvottelussa/> .

Op-media d. Miten asunnon arvo määritellään eri tilanteissa? Älä laita liian alhaista hintaa. Viitattu 2.7.2022. Saatavissa <https://www.op-media.fi/asunnon-myynti/miten-asunnon-arvo-maaritellaan-eri-tilanteissa-ala-laita-liian-alhaista-hintaa/> .

Op-media e. Inflaation vaikutus asuntokaupassa. Viitattu 11.10.2022. Saatavissa <https://www.op-media.fi/op-pohjois-savo/inflaation-vaikutus-asuntokaupassa/> .

Op-media f. Kenelle toiminimi sopii? Viitattu 2.11.2022. Saatavissa <https://www.op-media.fi/yrittajyys/yrityksen-perustaminen/kenelle-toiminimi-sopii/> .

Orava, J. Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa ja vaurastu. Helsinki: Alma Talent Oy .

Osakesijoittaja. Inflaatio. Viitattu 3.10.2022. Saatavissa <https://osakesijoittaja.fi/inflaatio/> .

Patentti- ja rekisterihallitus a. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä 3.1.2022. Viitattu 30.8.2022. Saatavissa <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html> .

Patentti- ja rekisterihallitus b. Osakeyhtiö. Viitattu 12.10.2022. Saatavissa <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio.html> .

Patentti- ja rekisterihallitus c. Yrityksen toimiala. Viitattu 27.7.2022. Saatavissa <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/useinkysytyt/toimiala.html> .

Patentti- ja rekisterihallitus d. Kaupparekisterin esittely. Viitattu 27.7.2022. Saatavissa <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yleista/ytj.html> .

Patentti- ja rekisterihallitus e. YTJ. Viitattu 27.7.2022. Saatavissa <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yleista/ytj.html> .

Pop-pankki. Lainan vakuudet. Viitattu 4.6.2022. Saatavissa <https://www.poppankki.fi/kurikan-osuuspankki/blogi/mika-on-vakuus-mika-kelpaa-vakuudeksi-ja-mihin-vakuuksia-tarvitaan> .

Remax. Asunnon myyntihinta ja velaton hinta. Viitattu 29.2022. Saatavissa <https://remax.fi/fi/ideat-ja-vinkit/asunnon-myyntihinta-ja-velaton-hinta/> .

S-pankki. Remes 2020. Oma laina vai yhtiölaina? Viitattu 21.11.2022. Saatavissa <https://www.s-pankki.fi/fi/artikkelit/oma-laina-vai-yhtiolaina> .

Sijoitusyhtiö.net Sijoitusyhtiö. Viitattu 16.8.2022. Saatavissa <https://www.sijoitusyhtio.net/> .

SKLV. Kiinteistö ja asunto-osake – tunnetko termien erot? Viitattu 18.11.2022. Saatavissa <https://skvl.fi/ajankohtaista/kiinteisto-ja-asunto-osake-tunnetko-termien-eron/> .

Sortter a. Blogi – Onko yrityslaina vanhanaikainen tapa rahoittaa yritystoimintaa? Viitattu 13.10.2022. Saatavissa <https://sortter.fi/blogi/artikkeli/yrityslaina-vai-muu-rahoitusmuoto/> .

Sortter b. Blogi – Yrityslaina – Miten se eroaa kuluttajille myönnettävistä lainoista? Viitattu 20.10.2022. Saatavissa <https://sortter.fi/blogi/artikkeli/yrityslaina-mika-ja-miksi/> .

Suomen Pankki a. Hintavakaus. Viitattu 22.11.2022. Saatavissa <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahopolitiikka/hintavakaus/> .

Suomen Pankki b. Euribor 2012-2022. Viitattu 8.9.2022. Saatavissa https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/

Suomi.fi. Yrityksen pääoma. Viitattu 1.7.2022. Saatavissa <https://www.suomi.fi/yritykselle/yrityksen-rahoitus-ja-tuet/rahoituksen-suunnittelu/opas/yritystoiminnan-rahoituksen-suunnittelu/yrityksen-paaoma> .

Säästöpankki a. Asuntolainan korko. Viitattu 15.9. Saatavissa <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/lainat/asuntolaina/lainan-korko> .

Säästöpankki b. Blogijulkaisu 6.9.2021. Realistinen hinta-arvio johtaa parempiin kaappoihin. Viitattu 1.7.2022. Saatavissa <https://www.saastopankki.fi/fi-fi/sp-koti/blogi/realistinen-hinta-arvio-johtaa-parempiin-kaappoihin> .

Takuusäätiö. Kysymyksiä ja vastauksia maksuhäiriömerkinnästä. Viitattu 11.10.2022. Saatavissa <https://www.takuusaatio.fi/selviydy-veloistasi/maksuhairiomerkinta/kysymyksiä-ja-vastauksia-maksuhairiomerkinnasta/> .

Talouskuutio. Kirjanpidon hinta. Viitattu 21.11.2022. Saatavissa <https://www.talouskuutio.fi/kirjanpidon-hinta-2021/> .

Taloussanommat verkkopainos. Noponen 2015. Vuokraväkeä vai omistajia? Katso, keitä kulmillasi asuu. Viitattu 5.9.2022. Saatavissa <https://www.is.fi/taloussanommat/art-2000001863413.html> .

Taloustaito. Lainaa remonttiin - millä hinnalla. Simola Ulla 17.7.2018. Viitattu 18.11.2022. Saatavissa <https://www.taloustaito.fi/koti/lainaa-remonttiin---milla-hinnalla/#06c29498> .

Talousviisaasti. Sijoitusasunto ja asuntosijoittaminen – kattava opas. Viitattu 7.3.2022. Saatavissa <https://www.talousviisas.fi/sijoitusasunto-ja-asuntosijoittaminen/> .

Tilastokeskus a. Väestö. Viitattu 9.10.2022. Saatavissa <https://www.stat.fi/meta/kas/vaesto.html> .

Tilastokeskus b. Kolme viidestä alle 40-vuotiaasta asuu vuokralla. Viitattu 12.10.2022. Saatavissa https://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_tie_002_fi.html

Tilastokeskus c. Luonnollinen henkilö. Viitattu 29.7.2022. Saatavissa https://www.stat.fi/meta/kas/luonnollinen_he.html .

Tilastokeskus d. Toimialaluokitukset. Viitattu 26.7.2022. Saatavissa <https://www.stat.fi/fi/luokitukset/toimiala/> .

Tilastokeskus e. Palkka- ja palkkiotulojen mediaani 2968 euroa tammikuussa 2022. Viitattu 20.11.2022. Saatavissa https://www.stat.fi/tup/kokeelliset-tilastot/tulorekisterin_palkat_ja_palkkiot/mediaani-tammikuussa-2022/index.html .

Tomperi S. 2019. Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. Helsinki: Sanoma Pro Oy

Tuloverolaki 1535/1992. Viitattu 2.6.2022. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O1L2P4> .

Verohallinto 2022 a. Varainsiirtovero. Viitattu 7.3.2022. Saatavissa <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/> .

Verohallinto 2020 b. Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokran määrä vaikuttaa vähennyksiin. Viitattu 18.11.2022. Saatavissa https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/vuokran_maara_vaikuttaa_vahennyksii/.

Verohallinto 2022 c. Korko tuloverotuksessa. Viitattu 18.11.2022. Saatavissa https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/velat_ja_korot/korko_tuloverotuksessa/ .

Verohallinto 2022 d. Alijäämähyvitys - Verohallinto tekee vähennyksen puolestasi. Viitattu 10.10.2022. Saatavissa https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/velat_ja_korot/alijaaamahyvity/ .

Verohallinto 2021 e. Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. Viitattu 4.6.2022. Saatavissa https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/ .

Verohallinto 2022 f. Korkovähennysoikeuden rajoittaminen yritysverotuksessa. Viitattu 18.11.2022. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/48475/korkov%C3%A4hennysoikeuden-rajoittaminen-yritysverotuksessa4/> .

Verohallinto 2022 g. Verotettavan tulon laskeminen henkilöverotuksessa. Viitattu 27.10.2022. Saatavissa <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/49038/verotettavan-tulon-laskeminen-henkil%C3%B6verotuksessa5/> .

Verohallinto 2017 h. Pääomatulon veroprosentti. Viitattu 12.10.2022. Saatavissa <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot/paaomatulot/>

Verohallinto 2021 i. Vuokratulot. Viitattu 19.11.2022. Saatavissa <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/> .

Verohallinto 2022 j. Tuloverotus - avoin ja kommandiittiyhtiö. Viitattu 27.10.2022. Saatavissa <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/avoin-yhtio-ja-kommandiittiyhtio/tuloverotus/> .

Verohallinto 2021 k. Osakeyhtiön ja osuuskunnan tuloverotus. Viitattu 18.11.2022. Saatavissa <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/osakeyhtio-ja-osuuskunta/tuloverotus/> .

Verohallinto 2021 l. Uuden yrityksen perustaja - tee perustamisilmoitus. Viitattu 27.7.2022. Saatavissa <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/yritystoiminta/uusi-yritys/perustamisilmoitus/> .

Vuokranantajat a. Tuottotutkimus 2022. Viitattu 1.10.2022. Saatavissa <https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/tuottotutkimus/tuottotutkimus-2022/> .

Vuokranantajat b. Vuokrasääntelystä puhutaan taas – ovatko ekonomistien opit vanhentuneet? Viitattu 1.10.2022. Saatavissa <https://vuokranantajat.fi/lehdet/vuokrasaantelysta-puhutaan-taas-ovatko-ekonomistien-opit-vanhentuneet/> .

Vuokranantajat c. Asuntosijoittaminen. Viitattu 11.10.2022. Saatavissa <https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/> .

Yle verkkouutiset a. Laisi 2014. Vain harva takaa toisen lainan – ”Ystävältä ystävälle -takaukset ovat vähentyneet selvästi”. Viitattu 3.6.2022. Saatavissa <https://yle.fi/uutiset/3-7431324> .

Yle verkkouutiset b. Hinkula 2017. Tähtäimessä asuntokaupat? Tutustu ensin alueen kaavasuunnitelmiin, jotta vältyt ikäviltä yllätyksiltä. Viitattu 12.10.2022. Saatavissa <https://yle.fi/uutiset/3-9889731> .

Yrittäjät a. Avoin yhtiö. Viitattu 2.11.2022. Saatavissa <https://www.yrittajat.fi/tietopankki/yrittajaksi-ryhtyminen/yritysmuodot/avoin-yhtio/> .

Yrittäjät b. Kommandiitti yhtiö. Viitattu 2.11.2022. Saatavissa <https://www.yrittajat.fi/tietopankki/yrittajaksi-ryhtyminen/yritysmuodot/kommandiittiyhtio/> .

Yrittäjät c. Luvanvaraiset elinkeinot. Viitattu 26.7.2022. Saatavissa <https://www.yrittajat.fi/tietopankki/liiketoiminta/lupa-asiat-ja-ilmoitukset/luvanvaraiset-elinkeinot/> .

Yrittäjät d. Yrityksen kasvattaminen. Viitattu 22.11.2022. Saatavissa <https://www.yrittajat.fi/tietopankki/kasvu-ja-kehitys/yrityksen-kasvattaminen/> .

Yrityksen perustaminen.net a. Yritysmuodot. Viitattu 30.8.2022. Saatavissa <https://yrityksen-perustaminen.net/yritysmuodot/> .

Yrityksen perustaminen.net b. Avoimen yhtiön perustaminen. Viitattu 2.11. 2022. Saatavissa <https://yrityksen-perustaminen.net/avoin-yhtio/> .

Yrityksen perustaminen.net c. Osakeyhtiön perustaminen. Viitattu 2.11.2022. Saatavissa <https://yrityksen-perustaminen.net/osakeyhtion-perustaminen/> .