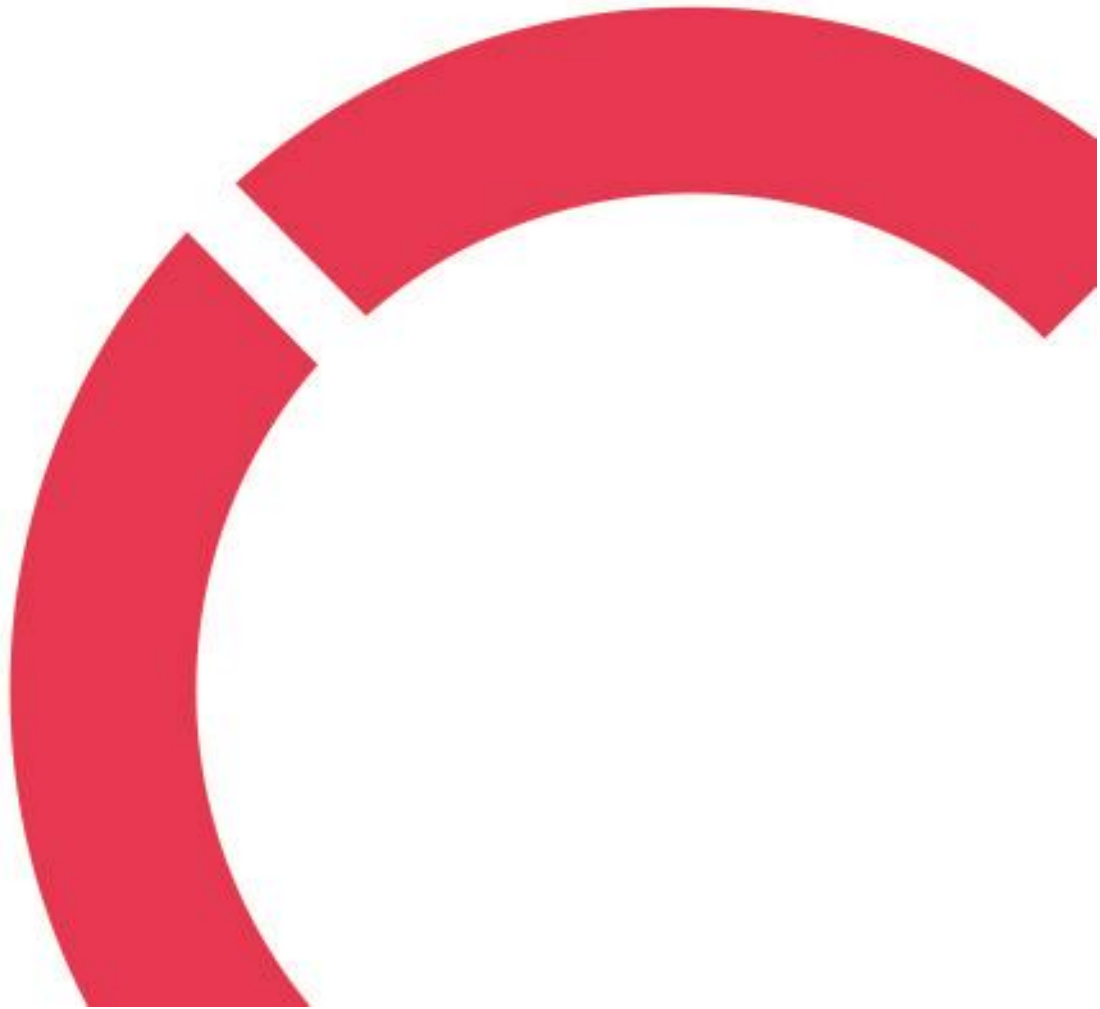


Erika Hanhineva

ASUNTOSIJOITTAMINEN JA VEROTUS

**Opinnäytetyö
CENTRIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutus
Toukokuu 2024**



TIIVISTELMÄ OPINNÄYTETYÖSTÄ

Centria-ammattikorkeakoulu	Aika Toukokuu 2024	Tekijä/tekijät Erika Hanhineva
Koulutus Liiketalouden koulutus		<input checked="" type="checkbox"/> AMK <input type="checkbox"/> YAMK
Työn nimi ASUNTOSIJOITTAMINEN JA VEROTUS		
Työn ohjaaja Merja Vanha-aho		Sivumäärä 27
Työelämäohjaaja		
<p>Tämän opinnäytetyön aiheena oli asunto-osakesijoittaminen ja verotus. Tutkimuksen tarkoituksena oli auttaa asuntosijoittajaa verosuunnittelussa. Tutkimuksessa selvitettiin mitä kaikkea asuntosijoittajan on otettava huomioon, jotta sijoituksesta saadaan irti paras mahdollinen tuotto verotuksellisesta näkökulmasta tarkasteltuna. Tämä opinnäytetyö toteutettiin tutkimuksellista menetelmää käyttäen. Tutkimuksen tietoperustana käytettiin verohallinnon oppaita, verkkolähteitä, tuloverolakia sekä alan kirjallisuutta.</p> <p>Työn teoriaosuus käsittelee asuntosijoittamisen eri osa-alueita ja näiden vaikutuksia verotukseen. Teoria sisältää tietoa asuntosijoittamisesta yleisesti. Työtä tarkastellaan kuitenkin vuokrauksen näkökulmasta. Työssä käsitellään asuntosijoittajan verotuksellisia asioita asunnon ostohetkestä, ylläpitoon sekä myyntiin saakka.</p> <p>Aloittavalla sijoittajalla voi olla vaikeuksia kerätä tärkeimmät tiedot sijoitustoiminnan verotuksesta ja hyödyntää näitä. Asuntosijoittajan verotus ei ole yksiselitteinen vaan eri osa-alueet vaikuttavat verotuksen muodostumiseen. Työ kokoaa yhteen keskeisimmät asiat asuntosijoittamisen verotuksesta.</p>		
Asiasanat Asuntosijoittaminen, asuntosijoittaja, pääomaverotus, verotus, vuokranantaja, vuokraus		

ABSTRACT

Centria University of Applied Sciences	Date May 2024	Author Erika Hanhineva
Degree programme Bachelor of business administration		
Name of thesis HOUSING INVESTMENT AND TAXATION		
Centria supervisor Merja Vanha-aho	Pages 27	
Instructor representing commissioning institution or company		
<p>The topic of this thesis was residential property investment and taxation. The purpose of the study was to help the housing investor in tax planning. The study was designed to find out what a residential investor needs to consider in order to get the best possible return on the investment from a tax perspective. This thesis was carried out using an exploratory method. The research was based on information from tax administration guides, online sources, the Income Tax Act and literature in the field.</p> <p>The theoretical part of the thesis discusses the different aspects of residential investment and their tax implications. The theory contains information on residential investment in general. However, in this thesis, the topic is viewed from a rental perspective. The thesis discusses the tax related issues of the investor from the purchase to maintenance and the sale of an apartment.</p> <p>It may be difficult for a novice investor to gather and make use of the most important information on the taxation of investment activities. The tax treatment of residential property investors is not straightforward and different elements affect the tax treatment. This thesis brings together the key issues on the taxation of residential investment.</p>		
Key words Capital tax, housing investment, housing investor, landlord, rental, taxation		

TIIVISTELMÄ
ABSTRACT
SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 ASUNTOSIJOITTAMINEN	3
2.1 Sijoitusstrategioita.....	3
2.2 Asuntosijoittamisen riskit.....	4
2.3 Asuntosijoittamisen hyödyt	6
3 ASUNTOSIJOITTAJAN VEROTUS	8
3.1 Varainsiirtovero	8
3.2 Vuokratulot.....	11
3.3 Vähennyskelpoiset menot	12
3.3.1 Vastikkeiden vähennykset	13
3.3.2 Remontointikulujen vähennykset	13
3.3.3 Irtaimiston vähennykset	15
3.3.4 Kalustetun asunnon verovähennykset.....	16
3.3.5 Alijäämähyvitys ja tappio.....	17
3.3.6 Lainan korko	20
3.4 Luovutusvoitto tai -tappio	20
4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	24
LÄHTEET	25
KUVIOT	
KUVIO 1. Varainsiirtoveron laskeminen asunto-osakkeen ostotilanteessa	10
KUVIO 2. Irtaimiston vähennys menojäännöspoistona	16
KUVIO 3. Alijäämähyvitys	18
KUVIO 4. Pääomatulolajin tappio.....	19
KUVIO 5. Luovutusvoitto ja pääomatuloveron määrä hankintamenoa käyttäen	22
KUVIO 6. Hankintameno-olettama alle 10 vuotta	23
KUVIO 7. Hankintameno-olettama yli 10 vuotta.....	23
TAULUKOT	
TAULUKKO 1. Pääomatuloveroasteikko	8
TAULUKKO 2. Varainsiirtoveroprosentit	9
TAULUKKO 3. Poiston määrä hankintamenoista	15
TAULUKKO 4. Irtaimiston poistot	15
TAULUKKO 5. Pääomatulolajin tappio	18

1 JOHDANTO

Asuntosijoittamisesta voi ensimmäisenä tulla mieleen vuokraus ja vuokratuottojen nostaminen niin sanotusti lisätienestinä. Asuntosijoittaminen on kuitenkin paljon muutakin. Asuntoihin voi sijoittaa rahastojen kautta, flippaamalla, rakentamalla ja myymällä tai arvonnousu mielessään. Toisaalta henkilöt voivat mieltää myös oman kodin ostamisen asuntosijoittamiseksi, sillä raha on sidottu johonkin omaisuuteen. Asuntosijoittajan tarkoituksena kuitenkin on tehdä sijoituksellaan voittoa, jolloin taas oman kodin ostaminen ei täytä tätä tavoitetta. Asuntosijoittaminen ei myöskään ole vain yksityishenkilöille suunnattua, vaan asuntoihin voi sijoittaa myös yrityksen kautta. Asuntosijoittaja voi perustaa yrityksen asuntosijoittamista varten tai hyödyntää jo olemassa olevaa yritystensä asuntosijoittamiseen. Asuntosijoittaja voi myös halutessaan hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi vuokraustoiminnastaan. Työ on kuitenkin rajattu koskemaan arvonlisäverotonta vuokrausta.

Työssä tarkastellaan asuntosijoittamista yksityishenkilön näkökulmasta. Asuntosijoittamiseen on olemassa erilaisia strategioita, joista vuokraamiseen liittyviä käsitellään työn alussa. Työn näkökulman pääpaino on kuitenkin perinteisessä asunnon vuokrauksessa ja sen vaikutuksessa sijoittajan verotukseen. Opinnäytetyö sisältää kaksi eri lukua. Ensimmäisessä luvussa käsitellään asuntosijoittamisen strategioita, jotka toimivat vuokraustuottoperiaatteella ainakin osittain. Lisäksi ensimmäinen luku sisältää tietoa asuntosijoittamisen hyödyistä ja riskeistä sekä miten riskeihin voi varautua. Toisessa luvussa käsitellään verotuksellisia asioita. Verotuksen osalta käsitellyssä on varainsiirtovero, vuokratulot, vähennyskelpoiset menot sekä asunnon myyntitilanteessa syntyvä luovutusvoitto tai -tappio. Vähennyskelpoisten menojen osalta käsitellään yleisimpiä kuluja, joita ovat esimerkiksi vastikkeet, remontointikulut ja lainan korko. Työ sisältää myös erilaisia taulukoita ja kuvia, joilla on pyritty havainnollistamaan käsiteltäviä asioita.

Opinnäytetyön tarkoituksena on koostaa tiivis paketti siitä, mitä asunnon vuokraustoimintaa harjoittavan yksityishenkilön tulisi tietää verotuksesta sekä kuinka hän voi valinnoillaan vaikuttaa pääomatulo-verotukseen ja toteuttaa verosuunnittelua. Opinnäytetyö on tehty ilman toimeksiantajaa ja toteutettu tutkimuksellista menetelmää käyttäen. Tutkimuksen aineistona toimii alan kirjallisuus, lait sekä erilaiset verkkolähteet.

Työn tarkoituksena on vastata kysymyksiin:

- Millaista asuntosijoittaminen asuntoa vuokraamalla on?

- Kuinka vuokraustoimintaa verotetaan?
- Millaisia kuluja sijoittaja voi huomioida omassa verotuksessaan ja millä tavoin?

2 ASUNTOSIJOITTAMINEN

Asuntosijoittamista on monenlaista. Asuntosijoittaminen ei ole vain suoraa sijoittamista esimerkiksi asunto-osakeyhtiöön vaan asuntosijoittaminen voi olla myös epäsuoraa. Epäsuora asuntosijoittaminen tarkoittaa erilaisiin asunto- tai kiinteistörahastoihin sijoittamista. (Fasoúlas, Manninen & Niiranen 2019, 79.) Asuntoihin suoraan sijoittava henkilö hyödyntää usein velkavipua sijoittamisessa. Suoraan sijoittavan henkilön panostuksella on väliä siinä, kun mietitään hänen tuotto-odotuksiaan. Toisin kuin epäsuorassa mallissa, hän on itse vastuussa asioiden hoitamisesta, jotka vaikuttavat tuottoon. (Hautala 2021.) Oman tiedon, taidon ja voimavarojen tunnistaminen auttaa poimimaan itselleen parhaan sijoitusstrategian. Nämä kaikki eivät kuitenkaan ole erillään toisistaan, vaan strategioissa on päällekkyyksiä. Toisaalta myös sijoittaja itse voi sekoittaa strategioita keskenään, esimerkiksi aloittaa yhdellä ja laajentaa useampaan. (Lehtipuu & Uotila 2022, 71; Huhtala 2020.)

2.1 Sijoitusstrategioita

Rahastoihin sijoittaminen tarkoittaa sitä, että sijoittaminen on hajautettua ja kohteista huolehtii rahastonhoitajat. Rahastosijoittaminen on sijoitusmuotona helpompaa ja vakaampaa kuin suora sijoittaminen. Mikäli henkilön on tarkoitus sijoittaa pienemmällä pääomalla, hoituu se rahastojen avulla. Toisaalta taas täytyy huomioida, että rahastosijoittaminen ei ole vain tuotoista nauttimista, vaan rahastoihin liittyy erilaisia palkkioita eli kuluja. Näitä voivat olla muun muassa hallinnointiin tai merkintään liittyen. Yleensä myös riski ja tuotto kulkevat käsikädessä sijoittamisessa, joten pienempi riski rahastosijoittamisella tarkoittaa myös pienempää tuottoa. (Hautala 2021.)

Vuokratuottostrategia on tutuin asuntosijoittamisen muoto (Lehtipuu & Uotila 2022, 72). Tämä malli sopii pitkäjänteiselle sijoittajalle, jonka tarkoituksena on saada kuukausittain sijoituksellaan tuloja. Strategian periaate on nimensä mukaan ostaa asunto ja pitää sitä vuokralla. (Lehtipuu & Uotila 2022, 72; Huhtala 2020.) Syy miksi tämä sopii pitkän tähtäimen sijoittajalle, on siinä, että vuokratuotot kerryttävät sijoittajan omaisuutta. Käytännössä vuokralainen maksaa asuntolainan lyhennyksen vuokralleen, joka pidemmällä aikavälillä johtaa siihen, että laina on maksettu kokonaisuudessaan. Näin asunto on täysin velaton ja vuokratuotot kerryttävät kassaa sijoittajalle. (Lehtipuu & Uotila 2022, 77.) Toisaalta vuokratuottostrategia voi olla myös lyhytaikainen vuokraaminen.

Lyhytaikainen vuokraaminen sopii henkilölle, jolla on toinen asunto ja hän haluaa vuokrata sitä jollekin, sen ollessa käyttämättömänä. Lisäksi hän on ihmisläheinen ja pitää ihmisten tapaamisesta. Lyhytaikaisessa vuokraamisessa asunto vuokrataan kalustettuna. Lyhytaikainen vuokraaminen voi olla ajankohtaista esimerkiksi silloin, jos omistaja on pidemmällä matkalla tai hänellä on kaksi asuntoa. (Lehtipuu & Uotila 2022, 108.) Yksi tyypillisimmistä alustoista, jolla lyhytaikaista vuokra-asuntoa voi tarjota on airbnb-sivusto.

Kirjainhirmu BRRRR-strategia on myös yksi asuntosijoittamisen muoto, jossa asuntoa vuokrataan. Nimi tulee englannin kielen sanoista buy, rehab, rent, refinance ja repeat. Suomennettuna: osta, remonto, vuokraa, uudelleen rahoita sekä toista. Strategian tarkoituksena on ostaa asunto alle markkinahinnan, remontoida se ja asettaa vuokralle. Remontoinnin tarkoituksena on nostaa asunnon arvoa ja käyttää sitä uuden lainan vakuutena. Strategian onnistumisen kannalta sijoittajan on tärkeää löytää sijoituskohteita, jotka ovat arvostettu alle markkinoiden. Lisäksi on huomioitavaa, että strategian kannalta on suotavaa, että sijoittaja tykkää remontoinnista. (Lehtipuu & Uotila 2022, 95–96.)

2.2 Asuntosijoittamisen riskit

Asuntosijoittaminen ei ole pelkkää tuotoista nauttimista vaan se sisältää myös erilaisia riskejä, jotka jokaisen asuntosijoittajan olisi hyvä tietää. Riskejä on olemassa kuusi erilaista:

1. Arvonlasku
2. Korkotason nousu
3. Vuokralaisriski
4. Tyhjä kuukausi
5. Remontointiriski
6. Poliittinen riski (Huhtala 2020; Rautiainen 2022.)

Asunnon arvoon liittyvä riski nousee esille siinä kohtaa, kun sijoitusasunto halutaan myydä. Asunto on ostettu sen hetkiseen markkinahintaan, joka voi pudota paljonkin ajan saatossa. Asioita, jotka voivat vaikuttaa asunnon arvon laskuun ovat muun muassa elinvoimansa menettävä paikkakunta. Paikkakunnalla kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa tai asuinalueen vetovoima, esimerkiksi koulu, voidaan lakkauttaa,

jolloin vuokra-asuntojen tarve luonnollisesti pienenee. Riskiin voi varautua valitsemalla sijoitusasunnon paikkakunnaksi sellaisen kaupungin, joka sisältää esimerkiksi useampia eriasteisia kouluja ja yrityksiä. (Huhtala 2020; Rautiainen 2022.)

Korkotason nousun tuoma riski vaikuttaa lainan lyhennyksiin ja näin ollen voi horjuttaa sijoittajan taloutta. Korkotasoon voi kuitenkin varautua tekemällä laskelmia erilaisilla korkokuvitelmillä. Sijoittajan kannattaa miettiä, mikä on korkojen suhteen kriittinen piste eli vuokratuotto ei kata menoja, jolloin edessä olisi tappiolliset ajat. Lisäksi korkotason muutoksiin voi varautua pankkien tarjoamien erilaisien lyhennystapojen avulla, esimerkiksi kiinteän lainanlyhennyksen tai erilaisten korkosuojien avulla. Korkosuoja on saatavissa kolmea erilaista: Korkokatto, kiinteä korko sekä korkoputki. (Huhtala 2020.) Korkokatto tarkoittaa, että laina on sidottu johonkin tiettyyn korkoon ja korko ei voi nousta tämän ylitse (Yli-Korhonen 2024; Rautiainen 2022). Kiinteä korko tarkoittaa, että laina on sidottu kiinteään korkoon ja se ei muutu maailman tilanteen muuttuessa. Vastaavasti korkoputki taas tarkoittaa, että rahoittaja on asettanut lainalle minimi- ja maksimirajat korolle, jonka sisällä korko vaihtelee riippuen korkotasosta tarkasteluajanjakson aikana. (Talousviisas 2018.) Myös yksi vaihtoehto korkotason nousuun varautumiseen on pitää velkavipu mahdollisimman pienenä ja pitää rahaa säästössä yllättävien tilanteiden varalle (Huhtala 2020; Rautiainen 2022).

Vuokralaisriski käsittää vuokralaisesta johtuvat seikat. Vuokralainen voi tuhota sijoittajan omaisuutta, jolloin edessä on kunnostustöitä tai toisaalta vuokralainen voi jättää vuokran maksamatta, joka voi johtaa häätöprosessiin, joka ei ole sekään helppo ja yksinkertainen asia. Riskiin voi varautua tarkastelemalla tarkkaan minkälaisen vuokralaisen ottaa. Tilanteessa voi tarkastella esimerkiksi sitä, mistä vuokralainen saa toimeentulonsa, onko hän opiskelija vai työelämässä. Vuokralaisen luottotiedot kannattaa tarkistuttaa, jolloin riski sille, että vuokrarästejä kertyy, on pienempi. Luottotietojen tarkastamiseen ei voi kuitenkaan ryhtyä ilman lupaa. Vuokrasopimuksessa voi määrätä myös tarkemmin erinäisiä säännöksiä vuokra-asuntoa koskien. Tällaisia voi olla esimerkiksi lemmikkejä kohtaan. Myös vuokrakuuden periminen on hyvä keino pienentää vuokralaisriskiä, sillä sen turvin voi kattaa vuokralaisesta aiheutuneita vuokrarästejä tai vahinkoja. (Huhtala 2020; Rautiainen 2022.)

Tyhjä kuukausi syö todella sijoittajan varoja. Asunnossa ei ole vuokralaista, mutta sijoittajalle kohdistuvat kustannukset juoksevat. Riski voi syntyä esimerkiksi silloin, jos asunto sijaitsee niin sanotusti huonolla paikalla tai jos tarjonta ei vastaa kysyntään. Riskiin voi varautua katsomalla sijoitusasunnoksi hyväkuntoisen asunnon, pitämällä vuokratason realistisena markkinatilanteeseen nähden, panostaa vuokrailmoitukseen sekä tietenkin omalla taloudellisella puskurilla. (Huhtala 2020; Rautiainen 2022.)

Remontointiriskillä tarkoitetaan taloyhtiössä tapahtuvia suuria remontteja, jotka ovat vielä edessä. Toisaalta taloyhtiöön voi tulla myös yllättäviä remontointitarpeita. Riskiä voi pienentää tarkastelemassa kriittisesti taloyhtiön historiaa ja remontteja, ovatko suurimmat remontit tehty vasta vai onko niitä odotettavissa lähivuosina. Historiasta käy myös ilmi, kuinka taloyhtiötä on hoidettu, joka voi myös vaikuttaa remontointitarpeisiin. Lisäksi useamman osakkaan kesken jaettu suurempi remontti helpottaa remontoinnista koituvaa taloudellista taakkaa. Poliittisella riskillä tarkoitetaan erilaisia lakiuudistuksia ja -säännöksiä. Muutoksilla voi olla vaikutuksia myös luoton saamiseen, vuokralaisen taloudelliseen tilanteeseen sekä sijoittamisen kannattavuuteen. Riskiin voi varautua kohtuullisella velkavivulla sekä omalla taloudellisella puskurilla. (Huhtala 2020; Vuorensola 2020; Rautiainen 2022.)

2.3 Asuntosijoittamisen hyödyt

Asuntosijoittamisen tuo mukanaan erilaisia hyötyjä. Näitä ovat muun muassa taloudellinen turva, valta vaikuttaa tuottoihin sekä asuntosijoittamisen helppous. Taloudellista turvaa voi saada niin lähitulevaisuuteen kuin eläkeikään katsoen. Parhaassa tapauksessa asuntosijoittamisesta saatu pääomatulo kattaa arkisia menoja, toisaalta se voi myös vapauttaa ihmisen, esimerkiksi uutta työpaikkaa etsiessä, jolloin palkkanauhan edelle nousee työn merkittävyys tai mielekkyys. Mitä nuorempana asuntosijoittamisen aloittaa, sitä varmemmin taloudellinen riippumattomuus saavutetaan. Esimerkiksi 28-vuotias asuntosijoittaja on maksanut sijoitusasuntonsa takaisin 48 ikävuoteen mennessä, jos asiaa tarkastellaan keskimääräisen lainan takaisinmaksuajan kautta, joka on 20 vuotta. Näin ollen 48-vuotiaana sijoitusasunnosta saatava tuotto on lisätuloa. Toisaalta tilannetta voi ajatella eläkkeen näkökulmasta. (Lehtipuu & Uotila 2022, 16–27.) Suomessa mediaanieläke vuonna 2022 on ollut 1614 euroa per kuukausi (Eläketurvakeskus 2022). Suomen syntyvyys on ollut heikkoa, joten keskustelua eläkkeen suuruudesta on myös luonnollisesti ollut. Eläkkeen määrä voi riittää kattamaan niin sanotut pakolliset asumisen menot, mutta jos yllättäviä kuluja tulee vastaan, voi talous olla tiukalla. (Lehtipuu & Uotila 2022, 27.)

Asuntosijoittaminen perusteet on helppo ymmärtää, sillä jokainen on asunut jossain ja saanut sitä kautta ymmärrystä asuntosijoittamisen perusteista. Toisin kuin pörssisijoittaminen, joka vaatii tietämättömältä enemmän perehtymistä erilaisiin tunnuslukuihin, tuottoon sekä kuluihin. Myös asuntosijoittamisen tuoma lisätulo on ennakoitavissa toisin kuin osakesäästäjällä osinkotuotot. Asuntosijoittaminen mahdollistaa myös vaikuttamisen sijoitukseen. Pörssiosakkeiden tuottoon vaikuttavat pörssi-

kurssit, asuntosijoittaja sen sijaan voi itse vaikuttaa esimerkiksi vuokran suuruuteen, vuokrasuhteeseen, taloyhtiön asioihin ja niin edelleen. Täytyy kuitenkin muistaa, että asuntosijoittajallakaan ei ole niin sanotusti vapaat kädet kaikkien kanssa vaan esimerkiksi vuokran suuruuteen vaikuttaa markkinatilanne. Kärjistettynä asuntosijoittaja on kuitenkin itse sijoitustensa herra. (Lehtipuu & Uotila 2022, 16–23.)

3 ASUNTOSIJOITTAJAN VEROTUS

Tulolähteet ovat jaettavissa kahteen eri ryhmään: pääoma- tai ansiotulot. Molemmista tulolähteistä on maksettava veroa. Ansiotuloa on esimerkiksi palkka, eläke, opintotuki sekä muut sosiaalietuudet. Pääomatuloksi katsotaan omaisuudesta tulleet ansiot, myös omaisuuden luovutusvoitto, sekä kaikki sellainen tulo, jota varallisuus on ollut omiaan kerryttämään. Valtio, kunta sekä seurakunta perivät veroa ansiotuloista. Pääomatuloista sen sijaan maksetaan vero vain valtiolle. Ansiotuloista maksettava vero valtiolle suoritetaan progressiivisen veroasteikon mukaan. Pääomatuloista maksettava vero määräytyy kiinteän veroprosentin mukaan, mutta joka on myös osittain progressiivinen. (Verohallinto 2017a, 2023a; Tuloverolaki 30.12.1992, §1, 7.6.2019, §32.) Taulukosta 1 näemme, että pääomatuloista tilitettävä vero on 30 000 euron rajaan saakka 30 % ja tämän ylittävältä osalta veroa maksetaan 34 %.

TAULUKKO 1. Pääomatuloveroasteikko (mukailten Verohallinto 2017a)

Pääomatulovero	
30 000 euroon saakka	30 %
yli 30 000 euron	34 %

3.1 Varainsiirtovero

Asunto-osakkeen, kiinteistön tai muiden arvopapereiden ostosta tulee suorittaa varainsiirtoveroa. Asunto-osakkeiden sekä liikeosakkeiden osalta varainsiirtoveroilmoitus sekä -maksu tulee suorittaa 2 kuukauden aikana alkaen siitä, kun kauppakirja on kirjoitettu. Kiinteistön osalta varainsiirtoverosta tulee tehdä ilmoitus ja suorittaa vero ennen lainhuudon hakemista. Lainhuutoa tulee hakea 6 kuukauden kuluttua kauppakirjan kirjoittamisesta. Varainsiirtovero ilmoituksen voi tehdä OmaVerossa tai postitse lomakkeella, jonka saa Verohallinnon sivuilta. (Verohallinto 2017b, 2024c.) Varainsiirtoveroilmoitusta

ei kuitenkaan aina tarvitse tehdä itse. Esimerkiksi asunto-osakkeen ostaminen kiinteistönvälittäjän kautta niin sanotusti vapauttaa ostajan ilmoituksen tekemisestä, mikäli kyseessä ei ole uudiskohde, sillä kiinteistövälittäjä hoitaa tämän. Ainoastaan varainsiirtoveron maksaminen lankeaa ostajan tehtäväksi. (Verohallinto 2024d.)

Taulukosta 2 voimme havaita varainsiirtoveron määrät eri hankintojen mukaan. Kiinteistöksi ja rakennuksiksi lasketaan omakotitalot, rakennukset tai maa-alueet ja niillä olevat rakennukset, esimerkiksi mökit. Kiinteistöjen ja rakennuksien veromäärä on 3 %. Asunto-osakkeiksi tai kiinteistöyhtiöiksi luetaan esimerkiksi kerrostalot, rivitalot, autopaikat, lomaosakkeet. Näiden ostosta on maksettava varainsiirtoveroa 1,5 % kauppahinnasta. Muilla arvopapereilla tarkoitetaan esimerkiksi liikeosakkeita, pääsääntönä tässä on, että hankinta on tapahtunut muualla kuin arvopaperipörssissä. Näistä maksetaan varainsiirtoveroa myös 1,5 % mukaan. (Verohallinto 2024b.)

TAULUKKO 2. Varainsiirtoveroprosentit (mukaillen Verohallinto 2024b)

Varainsiirtovero	
Kiinteistöt ja rakennukset	3 %
Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöt	1,5 %
Muut arvopaperit	1,5 %

Asunto-osakkeen kauppahinta käsittää asunnon myyntihinnan sekä mahdollisen velkaosuuden. Varainsiirtovero lasketaan siis koko kauppahinnasta eikä velkaosuuden maksaminen asunnon ostohetkellä vaikuta varainsiirtoveron määrään. (Verohallinto 2024c; Veronmaksajain keskusliitto 2024b.) Kuvasta 1 näemme esimerkkilaskelman varainsiirtoveron määrästä asunto-osakkeen ostotilanteessa. Asunto-osakkeen kauppahinta on ollut 129 000 euroa. Kauppahinta koostuu asunnon myyntihinnasta 80 000 euroa sekä velan osuudesta 49 000 euroa. Asunnosta maksettava varainsiirtoveron määrä on 1 935 eu-

roa. Jättäen ulkopuolelle mahdolliset muut asunnon hankinnasta koituvat kulut esimerkiksi lainaan liit-
tyen, tulee asunnon hinnaksi ostajalle 130 935 euroa. Varainsiirtovero huomioidaan myös asunnon
hankintamenossa luovutusvoittoa laskettaessa, jota käsittelemme luvussa 3.4. Mikäli asunto olisi os-
tettu ennen vuotta 2024 ja kyseessä olisi ensiasunnon ostaja, joka täyttää vaadittavat kriteerit, olisi
asunnon hankintahinnaksi tullut vain 129 000 euroa.

KUVIO 1. Varainsiirtoveron laskeminen asunto-osakkeen ostotilanteessa

Varainsiirtovero	
Asunnon kauppahinta	129 000
(Myyntihinta)	80 000
(Velan osuus)	49 000
Varainsiirtovero	1,50 %
Varainsiirtoveron määrä	
$129\,000 * 1,5\% = 1\,935$	
Kulut kokonaisuudessaan	
$129\,000 + 1\,935 = 130\,935$	

Toisaalta joissakin tilanteissa varainsiirtoveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa. Tällaisia tilanteita ovat muun muassa:

- Maksettava vero on summaltaan alle 10 euroa, tästä tulee kuitenkin antaa ilmoitus.
- Kyseessä on asumisoikeusasunto.
- Arvopaperipörssin kautta tehdyt osakehankinnat tai muut arvopaperit.
- Testamentin tai lahjan kautta saatu omaisuus.
- Perinnön tai osituksen kautta saatu vastikkeeton omaisuus tai jos jaettava varallisuus on toiminut vastikkeena.
- Kyseessä on osakeanti.

- Kyseessä on ensiasunto ja kauppakirja on allekirjoitettu ennen vuotta 2024. (Verohallinto 2024b; Veronmaksajain keskusliitto 2024b.)

Ennen vuotta 2024 ensiasunnon ostajien ei tarvinnut maksaa varainsiirtoveroa, mikäli siihen liittyvät ehdot täyttyivät, vaan he olivat vapautettuja siitä. Kuitenkin hallituksen päätöksien myötä vapautuksesta luovuttiin. Samalla myös varainsiirtoveroihin kohdistettiin kevennyksiä jokaisen veroluokan kohdalla. Kiinteistöjen kohdalla veroa kevennettiin 1 % ja asunto-osakkeiden osalta veroa kevennettiin 0,5 %. Pienimmän kevennyksen koki kolmas veroluokka eli muut arvopaperit. Kevennyksiä tähän veroluokkaan kohdistettiin vain 0,1 %. (Verohallinto 2024b; Valtioneuvosto 2023; Veronmaksajain keskusliitto 2024b.)

3.2 Vuokratulot

Asunnon vuokrauksesta saadut tulot ovat verotuksen alaista tuloa. Vuokratulot katsotaan pääomatuloksi ja niihin sovelletaan pääomatuloverotusta. Mikäli asuntosijoittajalla on useampia sijoitusasuntoja, joista hänellä on vuokratuloja, tulee jokainen asunto ja siihen kohdistuvat kustannukset yksilöidä veroilmoitukselle. Vaikka sijoittajan toiminta olisi tappiollista eli maksettavaa veroa ei synny, tulee tiedot silti ilmoittaa veroilmoituksella. (Verohallinto 2023b.) Asuntosijoittajan tulisi tarkistaa esitäytettyä veroilmoitukselta, onko vuokratulot merkattu oikein vai tuleeko niihin tehdä korjauksia. Mikäli korjauksia pitää tehdä, ne voi tehdä netissä OmaVerossa tai tulostamalla verohallinnon sivuilta paperilomakkeet, jotka postitetaan verohallinnolle. Postituksessa tulee huomioida, että lomakkeiden tulee olla perillä ennen veroilmoituksen eräpäivää. Vuokratuloille on kolme eri lomaketta:

- 7H, jolla ilmoitetaan osakehuoneistosta saadut vuokratulot.
- 7K, jolla ilmoitetaan kiinteistön vuokrauksesta saadut tulot.
- 7L, jolla ilmoitetaan vuokratulot, jotka eivät ole tulleet osakehuoneiston tai kiinteistön vuokrauksesta. Tällaisia tuloja voi olla esimerkiksi ajoneuvon vuokrauksesta saatu vuokratulo. (Verohallinto 2024a.)

Asunnon vuokratuloista tilitettävä vero maksetaan joko ennakko- tai jäännösverona, jättämättä veroa tai sitten se on huomioitu verokortissa veroprosenttia nostattavana tekijänä. Pääsääntöisesti alle 7 000 euron tulot huomioidaan verokortissa ja tämän ylittävät tulot maksetaan ennakko- tai jäännösverona. Jäännösvero tu-

lee maksettavaksi silloin, jos tuloista ei ole maksettu tarpeeksi veroja ennakkoon. Ennakkoveroa voidaan hakea OmaVerossa tai erillisellä lomakkeella. Verohallinto laskee sijoittajalle ennakkoveron määrän hänen ilmoittamansa tietojen perusteella. Ennakkoveroa voidaan maksaa kuukausittain tai 2–6 kertaa vuodessa. Harvemmin maksaminen onnistuu silloin, kun maksettava veron määrä ei ylitä 10 000 euroa. Sijoittajan on myös tärkeää muistaa ilmoittaa muuttuneet vuokratulot ja tehdä muutoksia verotukseen, sillä esimerkiksi maksamattomat ennakkoverot siirtyvät ulosotolle perittäväksi maksu- muistutuksien jälkeen. (Verohallinto 2021.) Mikäli sijoittaja huomaa maksaneensa liian pientä ennakkoveroa voi hän maksaa lisäennakkoa, jota haetaan myös erillisellä lomakkeella (Verohallinto 2023g).

3.3 Vähennyskelpoiset menot

Asunnon vuokrauksesta tulleista tuloista voi vähentää niiden hankkimisen aiheuttamia kuluja. Kaikki kulut eivät kuitenkaan ole vähennyskelpoisia tai sitten niissä on erinäisiä määräyksiä, joiden tulee toteutua, jotta vähennysoikeus saadaan. Vähennykset tulee kohdistaa samalle vuodelle, kuin ne ovat tulleet maksettavaksi. (Verohallinto 2023c.) Sijoittajan kannattaa huomioida, että yleisimpien kulujen lisäksi verotuksessa voi vähentää tavanomaisia sijoittamisesta tulleita kuluja. Tällaisia kuluja voi tulla esimerkiksi asunnon vuokrailmoituksesta ja vuokralaisen etsimisestä, matkakuluista, kirjallisuudesta sekä erilaisista kokouksista. (Hänninen 2017.)

Myös vuokran määrällä on vaikutusta vähennysoikeuteen. Voi olla houkuttelevaa vuokrata oma sijoitusasunto sukulaiselle, ystävälle tai tuttavalle hieman alihintaan. Toisinaan syy voi olla myös se, että asunnosta ei viitsi pyytää käypää vuokran määrää, koska kyseessä on tuttu ihminen. Mikäli asunto on vuokrattu huomattavasti alihintaan, voidaan täysi vähennysoikeus evätä sillä perusteella, että kyseessä ei ole enää tulonhankkimistarkoitukseen hankittu asunto. Vähennyksiä voi kuitenkin tehdä vuokratulojen verran, mutta alijäämähyvityksen käyttö ei ole mahdollista. Mikäli asuntoa aikoo vuokrata tuttavalle, kannattaa vuokraa periä vähintään asuntoedun verotusarvon mukaan, mikäli haluaa hyödyntää täyden vähennysoikeuden kulujen osalta. (Verohallinto 2020b; Hänninen 2017.)

Yleisimpiä asunto-osakkeeseen kohdistuvia kuluja, joita voi vähentää vuokratuloista ovat:

- Vesimaksut
- Hoitovastikkeet
- Rahoitusvastike, mikäli se on tuloutettu taloyhtiön kirjanpidossa.

- Kulut, jotka ovat tulleet remontoinnista.
- Kulut, jotka ovat aiheutuneet irtaimen omaisuuden hankinnasta.
- Kalustettuna vuokrattu asunto.
- Tappiollinen vuokraus
- Tulonhankkimislainan korko sekä sivukustannukset. (Verohallinto 2023c.)

3.3.1 Vastikkeiden vähennykset

Hoitovastike on kokonaan vähennyskelpoinen pääomatuloverotuksessa niiltä kuukausilta, kun on saanut vuokratuloja. Rahoitusvastikkeen voi vähentää myös kokonaan verotuksessa, mikäli se on tuloutettu taloyhtiön kirjanpitoon. Jos vastike taas on rahastoitu, sitä ei voi vähentää. Vähennysoikeus rahoitoidun vastikkeen kohdalla toteutuu vasta silloin, kun asunto myydään ja lasketaan luovutusvoittoa. Rahoitusvastikkeen kohdalla ei ole väliä onko kyse perusparannuksesta vai korjauksista. (Verohallinto 2023d; Rautiainen 2024.) Pitkäjänteisen sijoittajan kannattaa suosia tuloutettua rahoitusvastiketta, jotta hän voi näyttää kulut heti verotuksessaan eikä esimerkiksi 20 vuoden päästä. Se, miten vastikkeet on käsitelty taloyhtiön kirjanpidossa, selviää tilinpäätöksestä. Taloyhtiön osakas voi halutessaan liittyä taloyhtiön hallitukseen ja yrittää näin ollen vaikuttaa rahoitusvastikkeen käsittelyyn. (Rautiainen 2024.)

3.3.2 Remontointikulujen vähennykset

Remontointikulut tulee jakaa verotuksen takia perusparannus- tai vuosikorjauskuluiksi. Kulujen jaolla määritellään se, milloin ja miten kulut voi vähentää verotuksessa. Vuosikorjaukseksi katsotaan pienimuotoinen remontointi, joka pitää asunnon niin sanotusti kunnossa. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi maalaus, tapetointi, kodinkoneiden uusiminen. Perusparannusmenoksi taas katsotaan nimensä mukaisesti parannukseen tähtäävät remontointikulut. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi rakenteiden korjaukset, parvekelasitus, kylmänä olleen varaston muuttaminen saunaksi. Vuosikorjauksista aiheutuneet kulut voi vähentää samana vuonna, kun kulut ovat tulleet. Perusparannusmenojen kulut taas vähennetään tasapoistoina 10 vuoden aikana. (Verohallinto 2023e; Krabbe 2021.) Mikäli remontoinnista aiheutuneita perusparannusmenoja ei ole kerennyt vähentää verotuksessaan kokonaisuudessaan asuntoa myy-

dessä, huomioidaan vähentämättömät kulut luovutusvoittoa laskettaessa. Vähentämättömät kulut kasvattavat huoneiston hankintamenoa. Sama koskee myös tilannetta, jossa sijoittaja ei halua vähentää taksapoistoina perusparannusmenoja ollenkaan. (Verohallinto 2023e.)

Huomioitavaa kuitenkin on, että remontointikuluja voi vähentää verotuksessa vain, jos asunto on asetettu vuokralle. Mikäli asuntoa ei ole asetettu vuokralle ennen remontointia, kulut huomioidaan hankintamenossa asunnon myyntihetkellä eli vähennysoikeutta vuokratuloista ei ole. Mikäli teet itse remonttia asuntoon, et voi vähentää omaa työtä verotuksessa. Materiaalihankinnat, omat kilometrit sekä muualta ostettu työ on vähennyskelpoista. Remontoinnin vähennykset ilmoitetaan OmaVerossa tai 7H paperilomakkeella. (Verohallinto 2023e; Taloustaito 2018.)

Esimerkiksi seuraavassa tilanteessa remontointikulut vähennetään saman vuoden verotuksessa, kun ne ovat syntyneet. Sijoittaja on tehnyt sijoitusasuntoonsa pienimuotoista remonttia. Remontissa on maalattu seinäpinnat uudestaan, joka katsotaan vuosikorjausmenoksi. Lisäksi asunto on ollut remontoinnin ajan vuokrattuna. Remontointitarvikkeisiin sijoittajalla on mennyt rahaa 300 euroa. Sijoittaja teki itse remontin, joten ulkopuolisia työkuluja remontoinnista ei tullut. Sijoittaja saa vähentää verotuksessaan koko remontointikulun eli sijoittajan kyseisen vuoden verotettava pääomatulo on 300 euroa pienempi. Jos sijoittaja olisi käyttänyt ulkopuolista työvoimaa remontoinnissa, olisi hän voinut vähentää siitä koituneet kulut myös verotuksessaan. Omaan työpanostansa hän ei kuitenkaan voi vähentää. Mikäli asunto ei olisi ollut vuokrattuna remontin aikana, olisi sijoittaja voinut huomioida remontointikulut vasta asunnon luovutusvoittoa laskettaessa, jota käsittelemme luvussa 3.4.

Mikäli asunnon remontointikuluja ei voida tai haluta vähentää kerralla verotuksessa eli jos kyseessä on sijoittajan oma päätös tai asuntoa ei ole asetettu vuokralle, kun se remontoidaan. Kuten aikaisemmin todettiin, asunnon remonttikustannukset nostavat asunnon hankintahintaa, josta voidaan tehdä poistoja. Taulukosta 3 näemme, että poistojen määrä asunnoissa on 4 % ja muissa rakennuksissa kuten varastotiloissa 7 %. Huomioitavaa kuitenkin on, että mikäli korjauskulut on lisätty hankintahintaan, josta on sittemmin tehty vuosittain 4 % poistoja, ei näitä kuluja voi huomioida enää luovutusvoittoa laskettaessa eli asunnon myyntitilanteessa. Poistoa ei kuitenkaan voida tehdä asunto-osakkeiden sekä kiinteistöyhtiöiden hankintamenosta eikä kiinteistön maa-alueista.

TAULUKKO 3. Poiston määrä hankintamenoista (mukailten Verohallinto 2022)

Poistot rakennuksien hankintamenoista	
Rakennukset (asuin- tai toimistotilat)	4 %
Rakennukset (esimerkiksi varastot, tehtaat ja myymälät)	7 %

3.3.3 Irtaimiston vähennykset

Taulukosta 4 voimme havaita, että asunnon irtaimiston vähennysoikeuden osalta on erilaisia määräyksiä. Asuntoon hankittujen irtaimiston osalta vähennyksen voi tehdä kerralla, mikäli summa ei ylitä 1 200 euroa tai käyttöikä on alle 3 vuotta. Summan ylittyessä poisto suoritetaan menojäännöspoistona, joka on 25 % vähentämättömästä summasta. Lisäksi on huomioitavaa, että vähennyksen voi tehdä vain, jos irtaimiston arvioitu käyttöikä ylittää 3 vuotta.

TAULUKKO 4. Irtaimiston poistot (mukailten Verohallinto 2022)

Irtaimiston poistot	
Kertavähennys	Summa alle 1 200 euroa tai käyttö alle 3 vuotta
Menojäännöspoisto 25 %	Summa yli 1 200 euroa tai käyttö yli 3 vuotta

Kuvasta 2 näemme esimerkin menojäännöspoistosta. Sijoittaja on hankkinut asuntoon uuden jääkaappipakastimen, jonka hinta oli 1 700 euroa. Jääkaappipakastimen ostohinta ylittää kertavähennykseen oikeuttavan summarajan ja lisäksi sen oletettu käyttöikä on yli 3 vuotta. Ensimmäisenä vuonna menojäännöspoiston määräksi tulee 425 euroa, jolloin vähentämätöntä hankintamenoa on jäljellä 1 275 euroa. Toisen vuoden menojäännöspoisto lasketaan siis summasta 1 275 euroa. Toisena vuonna suoritetaan taas menojäännöspoisto, joka on 25 % vähentämättömästä hankintamenosta. Tässä tapauksessa summaksi tulee 318,25 €. Vähentämätöntä hankintamenoa on toisen vähennysvuoden jälkeen jäljellä 956,75 euroa, jonka voi vähentää kokonaisuudessaan kolmantena verovuonna, sillä summa on alle 1 200 euroa.

KUVIO 2. Irtaimiston vähennys menojäännöspoistona

Menojäännöspoisto	
Jääkaappipakastin	1 700 €
Menojäännöspoisto	25 %
1. vuosi	2. vuosi
$1\,700\text{€} * 25\% = 425\text{€}$	$1\,275\text{€} * 25\% = 318,75\text{€}$
Vähentämätön hankintameno	Vähentämätön hankintameno
$1\,700\text{€} - 425\text{€} = 1\,275\text{€}$	$1\,275\text{€} - 318,75\text{€} = 956,25\text{€}$

3.3.4 Kalustetun asunnon verovähennykset

Mikäli asuntoa vuokrataan valmiiksi kalustettuna niin silloin vuokratuloista saa tehdä kiinteät vähennykset, jos muuta selvitystä kuluista ei ole annettu. Tällainen tilanne voi tulla vastaan esimerkiksi silloin, jos on itse lähdössä matkalle ja haluaa tarjota lyhytaikaista majoitusta jollekin esimerkiksi aribn:n kautta. Vähennyksen määrä on yksiötä kohtaan 40 euroa ja kaksi tai sitä suuremmasta asunnosta 60 euroa. Vähennykset ovat kuukausikohtaisia, eli mikäli kalustettu yksiö olisi vuokralla

kaksi kuukautta, voisi vuokratuloista tehdä yhteensä 80 euron vähennyksen. Vähennyksen voi kuitenkin tehdä myös todellisten kulujen mukaan, jonka perusteella verottaja myöntää vähennyksen. (Verohallinto 2020a.) Asunnon lyhytaikaisen vuokraamisen kulut ovat myös vähennyskelpoisia. Tällaisia kuluja voi olla muun muassa hoitovastike sekä vuokrailmoituksesta koituvat kulut. Lyhytaikaisen vuokrauksen osalta ei voida kuitenkaan hyödyntää kulujen huomioimista täysimääräisinä verotuksessa. Vähennyskelpoista on ainoastaan se osuus, jolloin asunto on ollut vuokrattuna. Esimerkiksi hoitovastikkeen osalta vähennystä ei voida tehdä täysimääräisenä, jos asunto on ollut vuokrattuna vain viikon. Hoitovastikkeesta tulisi laskea viikon osuus, jonka voi huomioida verotuksessa. (Verohallinto 2024g.)

3.3.5 Alijäämähyvitys ja tappio

Kuten aikaisemmin listattiin, myös tappiollinen vuokraustoiminta on vähennyskelpoista verotuksessa. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokraaminen on tuonut enemmän kuluja kuin vuokratulot kattavat. Koska tappiota ei voida vähentää vuokratuloista, se kohdistetaan muihin pääomatuloihin. Mikäli verovelvollisella ei ole muita pääomatuloja, joihin tappion voisi kohdistaa, syntyy alijäämäinen pääomalaji. Alijäämäisen pääomatulolajin voi vähentää ansiotuloverotuksessa alijäämähyvityksenä. Alijäämästä 30 % vähennetään ansiotuloverotuksessa, alijäämä siis pienentää ansiotuloveron määrää. Alijäämähyvitystä ei kuitenkaan voi käyttää kohtuuttomasti vaan suurin määrä mitä ansiotulojen veroihin voidaan kohdistaa, on 1 400 euroa. Jos taas alijäämä on suurempi kuin maksimimäärä 1 400 euroa, voidaan vahvistaa pääomatulolajin tappio, joka on vähennettävissä pääomatuloista seuraavien 10 vuoden aikana. (Verohallinto 2023f; Veronmaksajain keskusliitto 2019.)

Kuvassa 3 näemme esimerkkilaskelman alijäämähyvityksestä. Sijoittaja on saanut verovuoden aikana vuokratuloja 7 200 euroa. Vuoden aikana hän on maksanut tulonhankkimiskuluina 2 000 euroa hoitovastiketta, 5 500 euroa rahoitusvastiketta sekä remontoinnista aiheutuneita kuluja 750 euroa. Yhteensä hänellä on siis koitunut kuluja 8 250 euroa. Perinteisen vähennyslaskun myötä saamme selville verotettavan pääomatulon määrän, joka on tässä tapauksessa alijäämäinen 1 050 euroa. Sijoittajalla ei ole muita pääomatuloja, joissa hän voisi huomioida alijäämän, joten hänelle syntyy alijäämäinen pääomatulolaji. Sijoittaja voi kuitenkin hyödyntää alijäämän omassa ansiotuloverotuksessaan. Alijäämästä voidaan huomioida 30 % alijäämähyvityksenä eli tässä tapauksessa sijoittaja voi kohdistaa 315 euron vähennyksen ansiotuloverotukseensa.

KUVIO 3. Alijäämähyvitys

Alijäämähyvitys	
Vuokratulot	<u>7 200</u>
Hoitovastike	<u>2 000</u>
Rahoitusvastike	<u>5 500</u>
Remontointikulut	<u>750</u>
 Kulut yhteensä	 <u>8 250</u>
Verotettava pääomatulo	Alijäämähyvitys
<u>7 200 - 8 250 = -1050</u>	<u>1050 * 30% = 315</u>

Taulukossa 5 on kuvattuna pääomatulolajin tappion laskukaava. Pääomatulojen alijäämästä vähennetään alijäämähyvitys, joka on kerrottu suhdeluvulla 100/30. Yhtälöstä syntyvä tulo on tappion määrä, joka on vähennettävissä seuraavan 10 vuoden aikana tulevista pääomatuloista.

TAULUKKO 5. Pääomatulolajin tappion laskukaava (mukaihen Verohallinto 2023f)

Pääomatulolaji tappion laskukaava
Alijäämä - (alijäämähyvitys x (100/30))

Kuvassa 4 näemme esimerkin pääomatulolajin tappion laskemisesta. Sijoittajan verotettava pääomatulo on verovuoden aikana alijäämäinen 7 000 euroa. Alijäämähyvityksen määrä on 2 100 euroa, mutta maksimimäärä, jota alijäämähyvitystä voidaan käyttää, on 1 400 euroa. Alijäämähyvityksestä jää käyttämättä siis 700 euroa. Sijoittaja joutuu vahvistamaan pääomatulolajin tappion, jonka laskukaava löytyy myös taulukosta 5. Sijoittajan vahvistettava tappio on 2 333 euroa, jonka sijoittaja voi vähentää seuraavan 10 vuoden aikana pääomatuloverotuksessaan.

KUVIO 4. Pääomatulolajin tappio

Pääomatulolajin tappio	
Alijäämä	7 000
Alijäämähyvitys 30 %	<u>2 100</u>
Alijäämähyvitystä voidaan käyttää vain 1 400 euroa	
Pääomatulolajin tappio	
<u>$7\,000 - (1\,400 * (100/30)) = 2\,333$</u>	

Alijäämähyvitys ei kuitenkaan aina ole noin yksiselitteinen. Hyvityksen määrään on olemassa korotettava tekijä sekä hyvitystä ei ole pakko suorittaa tappiona. Alijäämähyvitystä voidaan korottaa 400 tai 800 euroa. Korotukseen on oikeutettu, mikäli verovelvollisella tai hänellä ja puolisoillaan on alle 18-vuotiaita lapsia. Pienempi korotus tehdään hyvitykseen, jos lapsia on yksi. Mikäli taas lapsia on kaksi tai enemmän, niin hyvitystä korotetaan maksimimäärä 800 euroa. Korotusta ei tarvitse erikseen hakea, vaan verohallinto huomioi korotuksen sen henkilön verotuksessa, jonka tulovero ansiotuloista on isompi. Jos taas hyvityksen haluaa kohdistaa toiselle, tulee muutosta hakea OmaVerossa tai lomakkeella 50B. Hyvityksen voi hyödyntää myös molempien verotuksessa, mikäli on oikeutettu maksimimääräiseen korotukseen. Korotus kohdistetaan puolisoitten kesken tasan eli 400 euron korotus molemmille. Jos taas verovelvollinen on eronnut tai asuu erillään puolisoistaan, saa korotuksen se, jolla on lähipanhemmuus. (Verohallinto 2024e; Veronmaksajain keskusliitto 2019.)

Mikäli verovelvollinen haluaa, voidaan hänen käyttämätön alijäämähyvityksensä siirtää hänen puolisolleen. Tämä kannattaa esimerkiksi niissä tilanteissa, kun toisella puolisollla ei ole pääomatulon alijäämää ja toisen puolison alijäämä on suuri, jolloin hyvityskin on iso verrattuna maksimimäärään. Verottaja suorittaa siirron automaattisesti niissä tilanteissa, kun hyvitystä on jäänyt käyttämättä. Jos taas hyvitystä ei voi käyttää ollenkaan omassa verotuksessaan, tulee siirtoa hakea erillisellä lomakkeella 50B tai OmaVerossa. (Verohallinto 2024e; Veronmaksajain keskusliitto 2019.)

3.3.6 Lainan korko

Sijoitusasuntoa varten otettu laina katsotaan otetuksi tulonhankkimistarkoitukseen, jolloin sen korko on vähennyskelpoinen verotuksessa. Toisin kuin normaalin asuntolainan korko, joka oli vuoteen 2023 asti vielä vähennyskelpoinen, sittemmin oikeus korkovähennykseen poistui. Verottaja saa lainatiedot automaattisesti rahoituslaitoksilta, verovelvollisen tehtäväksi jää kuitenkin tarkistaa tietojen oikeellisuus sekä tehdä tarvittavat korjaukset. (Verohallinto 2020c.) Lainan korkojen vähennysoikeuden osalta on tärkeää tarkistaa, että veroilmoituksessa on merkattu lainan olevan tulonhankkimislainaa. Kuten aikaisemmin mainittiin, normaalin asuntolainan korot eivät ole enää vähennyskelpoisia verotuksessa, joten jos veroilmoitukseen on päässyt väärää tietoa lainasta, voi korkojen vähennysoikeus jäädä käyttämättä. (Verohallinto 2020c; Hänninen 2017.)

3.4 Luovutusvoitto tai -tappio

Sijoitusasunnon myynti on verovelvolliselle pääomatuloverotuksen alaista tuloa, jos tilanteessa on syntynyt luovutusvoittoa eli asunnon myyntihinta on ollut suurempi kuin asunnon hankintameno. Luovutusvoittoa verotetaan taulukossa 1 nähtävän pääomatuloveroasteikon mukaan. Mikäli sijoitusasunnon myynti kääntyy tappiolliseksi eli asunnon myyntihinta on pienempi kuin ostohinta, syntyy luovutustappiota. Luovutustappio vähennetään muista pääomatuloista, mutta mikäli niitä ei ole, voidaan tappio vähentää seuraavan 5 vuoden aikana tulevista pääomatuloista. (Verohallinto 2024f.) Huomioitavaa kuitenkin on, että mikäli asunnosta saatava luovutusvoitto on alle 1 000 euroa, luetaan se verovapaaksi ja näin ollen luovutusvoittoa ei tarvitse maksaa (Tuloverolaki 30.12.1992/1535, 48§; Verohallinto 2016). Luovutusvoitosta ei tarvitse maksaa veroja myöskään silloin, jos sijoittaja itse tai joku hänen perheestään on omistanut ja asunut asunnossa vähintään kaksi vuotta (Verohallinto 2023h). Tällainen tilanne

voi tulla vastaan lyhytaikaisen vuokrauksen kohdalla, sillä asunnon hetkellinenkin vuokraus katkaisee verovapauden (Verohallinto 2024g).

Asunnon hankintameno tarkoittaa sen ostohintaa sekä muita kuluja, joita ostotilanteessa on tullut. Tällainen kulu voi olla esimerkiksi varainsiirtovero. Lisäksi kuten remontoinnin vähennysoikeuksien luvussa 3.3.2 käsitelimme, remontoinnin vähentämättömät kulut huomioidaan hankintahinnassa tai jos asuntoa on remontoitu ennen vuokrausta. (Veronmaksajain keskusliitto 2024a; Taloustaito 2016.) Myös yksi mahdollinen hankintameno lisättävä kulu on rahastoitu yhtiölaina eli rahoitusvastike, jota käsitelimme luvussa 3.3.1 (Veronmaksajain keskusliitto 2024a).

Sijoittaja ei kuitenkaan aina päädy omasta aloituksestaan sijoittajaksi, vaan hän voi esimerkiksi periä tai saada lahjaksi sijoitusasunnon. Myyntitilanteessa asunnon ostohintaa voi olla vaikeaa sanoa, joten siksi näissä tilanteissa on olemassa erilaiset ohjeistukset. Perintönä saadun sijoitusasunnon hankintamenoksi katsotaan asunnon perintöverotusarvo. Mikäli halutaan käyttää hankintameno-olettamaa ja perintö on saatu menehtymisen vuoksi, katsotaan omistujan alkaneen menehtymishetkestä. Lahjaksi saadun sijoitusasunnon hankintamenoksi katsotaan sen lahjaverotusarvo ja omistujan katsotaan alkaneen lahjan vastaanottamispäivästä. (Veronmaksajain keskusliitto 2024a.)

Asunnon luovutusvoittoa laskettaessa voidaan kuitenkin käyttää hankintameno-olettamaa. Hankintameno-olettaman suuruus on joko 20 % tai 40 %, riippuen siitä, kuinka kauan asunnon on omistanut. 20 % hankintameno-olettamaa voidaan käyttää silloin, kun asunto on omistettu alle 10 vuotta. Suurempaa hankintameno-olettamaa eli 40 % voidaan käyttää, kun asunto on omistettu yli 10 vuotta. Hankintameno-olettamaa käytettäessä vähentämättömiä kuluja ei voi kuitenkaan lisätä hankintamenoon, vaan ne jäävät vähentämättä kokonaan. Joissakin tapauksissa hankintameno-olettaman käyttäminen on kannattavampaa, sillä verotettava pääomatulo jää pienemmäksi ja näin ollen veroja maksetaan vähemmän. (Salkunrakentaja 2013.)

Kuvassa 1 näemme esimerkkilaskelman luovutusvoiton laskemisesta sekä pääomatuloveron perusteista. Sijoittaja on hankkinut sijoitusasunnoksi asunto-osakkeen hintaan 80 000 euroa. Asuntoa ostaessa hän on maksanut varainsiirtoveroa taulukossa 2 kuvaillun 1,5 % verran. Lisäksi hänellä on vähentämätöntä rahoitusvastiketta 30 000. Rahoitusvastike on rahastoitu taloyhtiön kirjanpidossa, joten sijoittaja ei ole voinut vähentää vastiketta vuokratuloista. Sijoittaja on päättänyt myydä asunnon ja asunnon myyntihinnaksi tulee 115 000 euroa. Asunnon luovutusvoiton määräksi tulee tällöin 3 800 euroa,

kun huomioidaan ostohinta sekä vähentämättömät kulut. Sijoittaja maksaa luovutusvoitosta veroa pääomatuloveroasteikon mukaan, joka on tässä tapauksessa 30 %. Asunnon myynnistä maksettavan veron määräksi hänelle tulee 1 140 euroa.

KUVIO 5. Luovutusvoitto ja pääomatuloveron määrä hankintamenoa käyttäen

Hankintameno	
Ostohinta	80 000
Varainsiirtovero	1 200
Rahoitusvastike	30 000
Myyntihinta	115 000
$115\,000 - (80\,000 + 31\,200) = 3\,800$	
Pääomatuloveron määrä	
$3\,800 * 30\% = 1\,140$	

Kuvitellaan sama tilanne hankintameno-olettamaa käyttäen. Kuten kuvasta 2 voimme havaita, sijoittaja myy asunnon samaan hintaan kuten aikaisemmin eli 115 000 eurolla ja hän on omistanut asunnon alle 10 vuotta. Hankintamenon määräksi tulisi tällöin 20 % ostohinnasta eli 23 000 euroa. Muita vähentämättömiä kuluja hän ei saa huomioida luovutusvoittoa laskettaessa, sillä hän käyttää hankintameno-olettamaa. Luovutusvoiton määräksi tässä tapauksessa tulisi 92 000 euroa. Luovutusvoitosta hän maksaa veroa pääomatuloveroasteikon mukaan eli 30 00 eurosta 30 % ja ylimenevästä osasta 34 %. Maksettavan veron määräksi hänelle tulisi 30 800 euroa. Kuvassa 3 taas on kuvattuna lähes sama tilanne, poikkeuksena vain asunnon omistusaika, joka on yli 10 vuotta. Hankintameno-olettaman määrä on tällöin 40 %, jolloin asunnon hankintahinnaksi katsotaan 46 000 euroa. Luovutusvoiton määräksi oikealla hankintamenolla jää 69 000 euroa ja maksettavaa veroa hänelle tulee 22 260 euroa. Tässä tapauksessa hankintameno-olettaman käyttäminen ei ole sijoittajalle kannattavaa edes yli 10 vuoden omistusaajan jälkeen, sillä maksettavan veron määrä on suurempi kuin todellista hankintamenoa käyttäen.

KUVIO 6. Hankintameno-olettama alle 10 vuotta

Hankintameno-olettama alle 10v	
Hankintameno-olettama	<u>20 %</u>
Hankintamenoksi	<u>23000</u>
Myyntihinta	<u>115 000</u>
<u>115000 - 23 000 = 92 000</u>	
Pääomatuloveron määrä	
<u>(30 000 * 30%) + (62 000 * 34%) = 30 080</u>	

KUVIO 7. Hankintameno-olettama yli 10 vuotta

Hankintameno-olettama yli 10v	
Hankintameno-olettama	<u>40 %</u>
Hankintamenoksi	<u>46000</u>
Myyntihinta	<u>115 000</u>
<u>115 000 - 46 000 = 69 000</u>	
Pääomatuloveron määrä	
<u>(30 000 * 30%) + (39 000 * 34%) = 22 260</u>	

4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Työn tavoitteena oli selvittää, mitä asuntosijoittaminen on ja millä tavoin asuntosijoittajaa verotetaan, kun hän vuokraa asuntoa. Asunnon vuokratulot ja niistä tehtävät vähennykset ovat hyvin monimutkaisia ja aiheesta on vaikea antaa yhtä oikeaa vastausta, sillä sijoittajien tilanteet ovat yksilöllisiä ja sisältävät erilaisia tilanteita. Pelkästään vuokratulojen osalta aihe on helppo, kun verotus muodostuu pääomatuloveroasteikon mukaan, mutta kun kuvioon tulee vuokratuloista vähennettävät kulut, muuttuu asia monimutkaisemmaksi. Vähennyskelpoisten menojen osalta asia ei ole yksiselitteinen vaan erilaiset tilanteet vaikuttavat esimerkiksi siihen, saako kuluja huomioida vuokratuloissa vai ei. Esimerkiksi remontoinnin osalta on tärkeää huomioida, miten remontti ajoitetaan. Varsinkin aloittavalle sijoittajalle asia voi olla vieras, jos siihen ei ole tutustunut ja remontoinnista tulevat kulut voivat jäädä vähentämättä vuokratuloista. Pitkäaikaiselle sijoittajalle olisi parhain tilanne, jos kulut voisi vähentää heti samana vuonna, kun ne ovat syntyneet. Näin esimerkiksi mahdolliset lakimuutokset eivät evää vähennysoikeutta myöhemmin.

Asunnon sijoitusstrategioita on monia erilaisia ja osa näistä korreloi keskenään. Halusin käsitellä sijoitusstrategioita alussa, jotta saan luotua pohjaa sille, mitä asuntosijoittaminen on. Aiheen rajauksen kannalta olisin voinut ehkä jättää sijoitusstrategioiden käsittelyn vain itse vuokratuottoon ja käsitellä sen perusteellisesti. Vuokratuoton osalta olisin voinut käsitellä esimerkiksi sitä, mitä siinä kannattaa ottaa huomioon ja miten se lasketaan. Aiheen rajaus oli hieman haastavaa, sillä koin monen asian vaikuttavan toisiinsa. Mielestäni kuitenkin rajaus pysyi kohtuullisen hyvin. Työtä olisi voinut käsitellä myös yrityksen kautta sijoittamisen näkökulmasta, mitä se käytännössä tarkoittaa ja kuinka se eroaa yksityishenkilön verotuksesta, tuotoista ja niin edelleen. Jatkoa ajatellen aiheen voisi käsitellä myös arvonlisäverollisen vuokrauksen kautta.

Opinnäytetyön tekeminen oli mielenkiintoista. Ajoittain tekeminen tuntui haastavalta ja taas toisinaan koin tekemisen mielekkääksi. Aloittaessani ajattelin, että opinnäytetyön tekeminen on pitkä ja vaikea prosessi. Tärkeimmäksi koin asettaa aikataulut eri vaiheille ja pitää niistä kiinni. Lisäksi koen, että hyvän ohjaajan sekä perheen ja ystävien tuen myötä opinnäytetyön tekeminen ei ollut niin haastavaa. Työ sisälsi minulle osittain vanhaa tietoa, mutta uutta ja syventävääkin tietoa tuli paljon. Mielestäni työ antoi hyvän tietopaketin asuntosijoittajan verotuksen muodostumiseen sekä verosuunnitteluun.

LÄHTEET

- Eläketurvakeskus. 2022. *Tilasto Suomen eläkkeensaajista*. Saatavissa: [Tilasto Suomen eläkkeensaajista - Eläketurvakeskus \(etk.fi\)](#). Viitattu 1.3.2024.
- Fasoúlas, E., Manninen, P. & Niiranen, V. 2019. *Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu*. Helsinki: Alma Talent. Saatavissa: [Sijoittajan verotus ja verosuunnittelu \(2019\) \(centria.fi\)](#). Viitattu 4.2.2024.
- Hautala, M. 2021. *Asuntorahastot vs. suora asuntosijoittaminen*. Saatavissa: [Asuntorahasto vs. suora asuntosijoittaminen | Sijoitusovi.com](#). Viitattu 4.2.2024.
- Huhtala, N. 2020. *Asuntosijoittamisen riskit -ja miten hallita niitä*. Saatavissa: [Asuntosijoittamisen riskit — ja miten hallita niitä — Rahamedia](#). Viitattu 27.2.2024.
- Huhtala, N. 2020. *Kymmenen asuntosijoittamisen strategiaa*. Saatavissa: [Kymmenen asuntosijoittamisen strategiaa — Rahamedia](#). Viitattu 4.2.2024.
- Hänninen, H. 2017. *Sijoitusasunnon verotus – 6 hyödyllistä vinkkiä*. Saatavissa: [Sijoitusasunnon verotus – 6 hyödyllistä vinkkiä | Sijoitusovi.com](#). Viitattu 6.3.2024.
- Krabbe, K. 2021. *Mitä vuokratuloista saa vähentää?* Saatavissa: [Mitä vuokratuloista saa vähentää? - Suomen Vuokranantajat](#). Viitattu 4.3.2024.
- Lehtipuu, U. & Uotila, T. 2022. *8 tapaa menestyä asuntosijoittajana*. Helsinki: Alma Talent.
- Rautiainen, J. 2022. *Mitä riskejä liittyy asuntosijoittamiseen?* Saatavissa: [Mitä riskejä liittyy asuntosijoittamiseen? - Kiinteistökattaus \(kiinteistokattaus.fi\)](#). Viitattu 17.3.2024.
- Rautiainen, J. 2024. *Rahoitusvastike – Rahastointi ja tuloutus*. Saatavissa: [Rahoitusvastike - Rahastointi ja tuloutus - Kiinteistökattaus \(kiinteistokattaus.fi\)](#). Viitattu 23.3.2024.
- Salkunrakentaja. 2013. *Sijoittaja, hyödynnä hankintameno-olettama myyntivoitoissa*. Saatavissa: [Sijoittaja, hyödynnä hankintameno-olettama myyntivoitoissa \(salkunrakentaja.fi\)](#). Viitattu 9.3.2024.
- Taloustaito. 2016. *Voinko vähentää sijoitusasunnon varainsiirtoveron?* Saatavissa: [Voinko vähentää sijoitusasunnon varainsiirtoveron? - Taloustaito.fi](#). Viitattu 7.3.2024.
- Taloustaito. 2018. *Remontti sijoitusasunnossa – milloin vähennän remonttikulut?* Saatavissa: [Remontti sijoitusasunnossa – milloin vähennän remonttikulut? - Taloustaito.fi](#). Viitattu 23.3.2024.
- Talousviisas. 2018. *Asuntolainan korkosuoja tai korkokatto: kuinka se toimii ja koska se kannattaa?* Saatavissa: [Asuntolainan korkosuoja tai korkokatto: kuinka se toimii ja koska se kannattaa? - Talousviisas](#). Viitattu 27.2.2024.
- Tuloverolaki*. 30.12.1992/1535. Saatavissa: [Tuloverolaki 1535/1992 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX ®](#). Viitattu 6.3.2024.
- Valtioneuvosto. 2023. *Varainsiirtoveroa lasketaan, ensiasunnon verovapaus poistuu*. Saatavissa: [Varainsiirtoveroa lasketaan, ensiasunnon verovapaus poistuu \(valtioneuvosto.fi\)](#). Viitattu 2.3.2024.

Verohallinto. 2024a. *Ilmoita vuokratulot veroilmoituksessa*. Saatavissa: [Ilmoitusohjeet - vero.fi](#). Viitattu 2.3.2024.

Verohallinto. 2024b. *Varainsiirtovero*. Saatavissa: [Varainsiirtovero - vero.fi](#). Viitattu 2.3.2024.

Verohallinto. 2024c. *Asunto-osakkeen ostaja – tee varainsiirtoveroilmoitus ja maksa vero*. Saatavissa: [Asunto-osakkeen ostaja – tee varainsiirtoveroilmoitus - vero.fi](#). Viitattu 2.3.2024.

Verohallinto. 2024d. *Näin hoidat asunto-osakkeen tai kiinteistön varainsiirtoveron*. Saatavissa: [Asunnon ostaja - näin hoidat varainsiirtoveron - vero.fi](#). Viitattu 2.3.2024.

Verohallinto. 2024e. *Alijäämähyvitys - Verohallinto tekee vähennyksen puolestasi*. Saatavissa: [Alijäämähyvitys - vero.fi](#). Viitattu 5.3.2024.

Verohallinto. 2024f. *Luovutusvoitto ja luovutustappio*. Saatavissa: [Luovutusvoitto - vero.fi](#). Viitattu 6.3.2024.

Verohallinto. 2024g. *Vuokratulot tilapäisestä asunnon vuokraamisesta*. Saatavissa: [Tilapäinen asunnonvuokraus \(esim. Airbnb:n tai booking.comin kautta\) - vero.fi](#). Viitattu 16.3.2024.

Verohallinto. 2023a. *Ansiotulot*. Saatavissa: [Ansiotulot - vero.fi](#). Viitattu: 2.3.2024.

Verohallinto. 2023b. *Vuokratulot*. Saatavissa: [Vuokratulot - vero.fi](#). Viitattu 2.3.2024.

Verohallinto. 2023c. *Vuokratuloista voi vähentää vuokraukseen liittyviä kuluja*. Saatavissa: [Vähennykset - vero.fi](#). Viitattu 4.3.2024.

Verohallinto. 2023d. *Asunto-osakkeen hoitovastikkeet ja pääomavastikkeet – mitä voit vähentää vuokratulosta*. Saatavissa: [Hoitovastike ja pääomavastike - vero.fi](#). Viitattu 4.3.2024.

Verohallinto. 2023e. *Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut*. Saatavissa: [Remonttikulut - vero.fi](#). Viitattu: 4.3.2024.

Verohallinto. 2023f. *Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokrauksen aiheuttama tappio*. Saatavissa: [Tappio vuokrauksesta - vero.fi](#). Viitattu 5.3.2024.

Verohallinto. 2023g. *Ennakkovero vuokratuloista tai myyntivoitoista*. Saatavissa: [Ennakkovero - vero.fi](#). Viitattu 9.3.2024.

Verohallinto. 2022. *Rakennuksen ja irtaimen omaisuuden hankintamenoja voit vähentää poistoina*. Saatavissa: [Hankintamenot: rakennus ja irtain omaisuus - vero.fi](#). Viitattu 4.3.2024.

Verohallinto. 2021. *Näin maksat verot vuokratuloista*. Saatavissa: [Näin maksat verot vuokratuloista - vero.fi](#). Viitattu 9.3.2024.

Verohallinto. 2020a. *Vähennykset kalustetun asunnon vuokrauksesta*. Saatavissa: [Kalustetun asunnon vuokraus - vero.fi](#). Viitattu 5.3.2024.

Verohallinto. 2020b. *Asunto-osakkeen tai kiinteistön vuokran määrä vaikuttaa vähennyksiin*. Saatavissa: [Vuokran määrä vaikuttaa vähennyksiin - vero.fi](#). Viitattu 6.3.2024.

Verohallinto. 2020c. *Sijoitusasunnon lainan korot voi vähentää pääomatuloista*. Saatavissa: [Sijoitusasunnon lainan korot - vero.fi](#). Viitattu 5.3.2024.

Verohallinto. 2017a. *Pääomatulon veroprosentti*. Saatavissa: [Pääomatulot - vero.fi](#). Viitattu 2.3.2024.

Verohallinto. 2017b. *Kiinteistön ostaja – muista varainsiirtovero ja lainhuuto tai kirjaaminen*. Saatavissa: [Kiinteistön ostaja - varainsiirtovero - vero.fi](#). Viitattu 2.3.2024.

Verohallinto. 2016. *Kokonaan tai osittain verovapaat luovutusvoitot henkilöverotuksessa*. Saatavissa: [Kokonaan tai osittain verovapaat luovutusvoitot henkilöverotuksessa - vero.fi](#). Viitattu 6.3.2024.

Veronmaksajain keskusliitto. 2019. *Miten paljon alijäämähyvyitys on?* Saatavissa: [Miten paljon alijäämähyvyitys on? Veronmaksajain Keskusliitto ry \(veronmaksajat.fi\)](#). Viitattu 23.3.2024.

Veronmaksajain keskusliitto. 2024a. *Myyntivoitot ja -tappiot*. Saatavissa: [Myyntivoitto – Veronmaksajain Keskusliitto ry \(veronmaksajat.fi\)](#). Viitattu 9.3.2024.

Veronmaksajain keskusliitto. 2024b. *Varainsiirtovero*. Saatavissa: [Varainsiirtovero – Veronmaksajain Keskusliitto ry \(veronmaksajat.fi\)](#). Viitattu 17.3.2024.

Vuorensola, M. 2020. *Asuntosijoittajan mahdolliset veromuutokset*. Saatavissa: [Asuntosijoittajan mahdolliset veromuutokset | Sijoitustieto.fi](#). Viitattu 27.2.2024.

Yli-Korhonen, J. 2024. *Kallista turvaa vai järkevä sijoitus – kannattaako korkokatto?* Saatavissa: [Korkokatto – Kannattaako asuntolainan korkokatto? \(2024\) \(financer.com\)](#). Viitattu: 27.2.2024.