

# ePooki

OULUN AMMATTIKORKEAKOULUN TUTKIMUS- JA KEHITYSTYÖN JULKAISUT ISSN 1798-2022

ePooki 92/2020

## Järjestelmä asuntosijoittajan avuksi

Isopahkala Laura, Viinikka Sinikka

23.11.2020 ::

**Suomalaiset ovat innokkaita asuntosijoittajia. Sijoitustoimintaa koskevat tulot ja menot on ilmoitettava verottajalle. Vuokranmaksun seuranta käsipelillä on haastavaa, jos sijoituskohteita on monta. Asuntosijoittajan avuksi on kehitetty pilottivaiheessa oleva Excel-pohjainen järjestelmä. Järjestelmä helpottaa asuntosijoittajan lakisääteisten velvollisuuksien noudattamista, kuten vuokramaksujen seurannan, verotettavan tulon laskennan sekä veroilmoituksen tekoa.**

### Asuntosijoittaminen suosittua

Suomalaiset omistavat elämänsä aikana yleensä asunnon tai kaksi joko omaa asumistaan tai sijoitustoimintaa varten. Asuntosijoittaminen on suosittua suomalaisten keskuudessa, koska se tarjoaa vakaata tuottoa suhteellisen pienellä riskillä. <sup>[1]</sup> Asuntosijoittaminen ei ole yhtä suhdanneherkkää muihin sijoitusmuotoihin, kuten esimerkiksi pörssisijoittamiseen, verrattuna. Ihmisten on aina asuttava jossain suhdanteista riippumatta.



KUVA: Nattanan Zia/Shutterstock.com

Suomalainen asuntosijoittaja omistaa yleensä yhden tai kaksi vuokratilaa. Monikaan ei miellä itseään asuntosijoittajaksi, koska vuokranantajaksi yleensä vain ajaututaan esimerkiksi muuton yhteydessä. Omistaja ei halua myydä vanhaa kotiaan, vaan päättää pistää asunnon vuokralle. Vuokralainen maksaa omistajalle vuokraa, joka kattaa asunnon juoksevat kulut sekä lainanlyhennyksen. Näin siis vuokralainen maksaa vuosien saatossa omistajan lainan pois pankille ja kerryttää joka kuukausi omistajan pääomaa ja varallisuutta. Tätä kutsutaan asuntosijoittamiseksi. Asuntosijoittaja voi saada vuokratuoton lisäksi tuottoa myös asunnon myynnin yhteydessä luovutusvoittona.

## Tulot ja menot ilmoitettava

Kun saadaan voittoa, on voitosta maksettava veroa. Yksityinen asuntosijoittaja onkin velvollinen ilmoittamaan vuosittain Verohallinnolle saadut vuokratulot sekä tuloon kohdistuneet menot (taulukko 1). Näiden erotuksena syntyy verotettava vuokratulo, joka verotetaan yksityisen asuntosijoittajan henkilökohtaisessa verotuksessa pääomatulon veroprosentin mukaisesti. [\[2\]](#)

TAULUKKO 1. Esimerkki verotettavan vuokratulon laskennasta [\[1\]](#)

<b>Verotettava vuokratulo</b>	<b>Esimerkkiluvut</b>
+ Vuokrat	<b>7 200,00 €</b>
- Hoitovastikkeet + vesi	<b>2 400,00 €</b>
- Taloyhtiön tulouttamat rahoitusvastikkeet	<b>960,00 €</b>
- Vuosikorjauskulut	<b>250,00 €</b>
- Muut kulut	<b>60,00 €</b>
- Perusparannusmenoista tehtävät poistot	<b>0,00 €</b>
- Irtaimen hankinnan (yli 1 000 €) tasapoistot	<b>0,00 €</b>
= Verotettava vuokratulo	<b>3 530,00 €</b>

Yksityinen asuntosijoittaja on lain edessä muistiinpanovelvollinen eli sijoittajan on pidettävä huoneistokohtaista tositetupohjaista kirjanpitoa tuloista sekä menoista. Nämä muistiinpanot on säilytettävä kuusi vuotta päättyneen verovuoden jälkeen. Ne on tarvittaessa esitettävä Verohallinnon pyynnöstä. [\[3\]](#) Mitä useampia sijoitusasuntoja sijoittajalla on, sitä haastavampaa on tietojen erittelemine asunnoittain ja niiden säilyttäminen tarkoituksenmukaisella tavalla. Erityisen vaikeaa on seurata tilioitteelle tulleita vuokramaksuja, jos suorituksia pitää etsiä manuaalisesti ja maksusuorituksia ei saa automaattisesti kohdistettua oikeisiin sijoituskohteisiin kirjanpitoa ja verotusta varten (taulukko 2).

TAULUKKO 2. Esimerkki vuokranmaksun seurannasta <sup>[2]</sup>

kuukausi	viite	vuokrasaatava	tila	maksettu vuokra	Erottava_saldc
tammi	1083	680,00 €	MAKSETTU	680,00 €	- €
helmi	1083	680,00 €	MAKSETTU	680,00 €	- €
maalis	1083	680,00 €	MAKSETTU	680,00 €	- €
tammi	1083	680,00 €	ERÄÄNTYNYT		- 680,00 €
helmi	1083	680,00 €	ERÄÄNTYNYT		- 680,00 €
maalis	1083	680,00 €	ERÄÄNTYNYT		- 680,00 €
huhti	1083	680,00 €	ERÄÄNTYNYT		- 680,00 €
touko	1083	680,00 €	ERÄÄNTYNYT		- 680,00 €
kesä	1083	680,00 €	ERÄÄNTYNYT		- 680,00 €
heinä	1083	680,00 €	ERÄÄNTYNYT		- 680,00 €
elo	1083	680,00 €	ERÄÄNTYNYT		- 680,00 €
syys	1083	680,00 €	ODOTTAA		
loka	1083	680,00 €	ODOTTAA		
marras	1083	680,00 €	ODOTTAA		
joulu	1083	680,00 €	ODOTTAA		
<b>15</b>		<b>10 200,00 €</b>		<b>2 040,00 €</b>	<b>- 5 440,00 €</b>

Sijoitusportfolion kasvaessa aletaan olla ongelmissa hallittavuuden kanssa. Jos asuntosijoitusportfolio kasvaa yli kymmeneen kohteeseen ja toiminta alkaa olla jo ammattimaisempaa, tarvitaan laajempi järjestelmä tiedon hallintaan sekä vuokramaksujen seurantaan.

## Tietämys asuntosijoittajan velvollisuuksista ja oikeuksista

Asuntosijoittajaksi ajautunut ei välttämättä tiedä omia vastuitaan, velvollisuuksiaan tai mahdollisia oikeuksiaan. Vuosiveroilmoituksen täytön yhteydessä sijoittajalle voi tulla yllätyksenä, kuinka laajasti ja tarkasti asuntosijoituskohteisiin liittyvät tulot, menot ja vuokralaistiedot tulee ilmoittaa. Verohallinnon omilta verkkosivuilta löytyy kattavat ohjeet asuntosijoittajan velvollisuuksista ja oikeuksista verotuksen näkökulmasta (kuva 1). Myös syksyllä 2020 julkaistun asuntosijoittajan kirjanpito- ja vuokrahallintajärjestelmän suunnittelua ja toteutusta käsittelevän opinnäytetyön teoriaosuutta voi käyttää tiivistettynä ohjeena <sup>[4]</sup>.

The screenshot shows the 'VERO SKATT' website interface. At the top, there is a navigation bar with 'Kirjautu OmaVeroon' and 'FI'. Below it, a menu includes 'Henkilöasiakkaat', 'Yritykset ja yhteisöt', 'Syventävät vero-ohjeet', and 'Verohallinto'. A secondary navigation bar contains 'Verokortti ja veroilmoitus', 'Asuminen', 'Omaisuus', 'Auto', 'Maksut ja palautukset', and a search icon. The main content area is titled 'Näin ilmoitat vuokratulot vuoden 2019 veroilmoituksessa'. On the left, a sidebar lists 'Vuokratulot' with sub-sections for 'Maksuohjeet', 'Ilmoitusohjeet', and 'Vähennykset'. The main text provides a four-step guide: 1. Log in to OmaVeron, 2. Select the link for reporting rental income and tax information, 3. Select the year 2019, and 4. Select the link for reporting rental income. Each step includes a 'KATSO KUVA' button.

KUVA 1. Verotulojen ilmoitus Verohallinnon sivuille <sup>[3]</sup>

Nykyisin veroilmoituksen täyttö hoituu kätevästi kokonaan sähköisesti Verohallinnon OmaVero-palvelun kautta. Kaikista tärkeintä asuntosijoittajalle on pitää lain vaatimat, hyvät sijoitustoiminnan muistiinpanot. Nämä helpottavat itse veroilmoituksen täyttöö ja säästävät aikaa ja rahaa, kun jokainen vähennyskelpoisen kulu löytyy varmasti oikeasta paikasta muistista. (Kuva 2.)

ASSI - Asuntosijoittajan kirjanpito- ja vuokrahallintajärjestelmä Tänään on: torstai 4.6.2020 12:40

TALOYHTIÖT HUONEISTOT VUOKRALAISET VUOKRASEURANTA KULUSEURANTA INVESTOINNIT & POISTOT LAINAT & KOROT VARMUUSKOPIOI

Tilhitte 13 A 5 VARATTU

Tilhitte 13 A 5	Kerätyt vuokrat €	MAKSETTU	ODOTTAA	ERÄÄNTYNYT	Erottavat saldot	Kirjatut kulut €
Tässä kuussa	0,00 €	0	1	0	0,00 €	300,00 €
viime kuussa	0,00 €	0	0	1	- 790,00 €	380,00 €
koko vuosi	2 385,00 €	3	1	2	- 1 580,00 €	3 680,00 €

Nykyinen vuokralainen: Rytö Risto  
Edellinen vuokralainen: Mallikas Maija

Laskuttamatta: 18 KPL  
Erääntyneet laskut: 60 KPL

Huoneistot	Tila	Nykyinen vuokralainen	Vapautuu lähtien	Asutut kk	Laskuttamattomat kk	Erottavat saldot / rästöt
1 Tilhitte 13 A 5	VARATTU	Ryti Risto	30.12.2020	24	11	- 1 770,00 €
2 Varistie 5 B 13	VAPAA		1.1.2020			
3 Karhutie 5 A 20	VARATTU	Meikäläinen Matti	31.12.2020	29	5	- 7 910,00 €
4 Kettutie 8 C 15	VAPAA		1.3.2020			
5 Tilhitte 13 B 20	VAPAA					
6 Kettutie 8 C 17	VARATTU	Peltola Merja		5	0	- 8 510,00 €
7 Varistie 5 D 33	VARATTU	Vallaton Ville		6	0	- 8 896,00 €
8 Tilhitte 13 D 33	VARATTU	Päättalo Kalle		18	7	- 3 400,00 €

ETUSIVU TALOYHTIÖT HUONEISTOT VUOKRALAISET VUOKRASEURANTA KULUSEURANTA ...

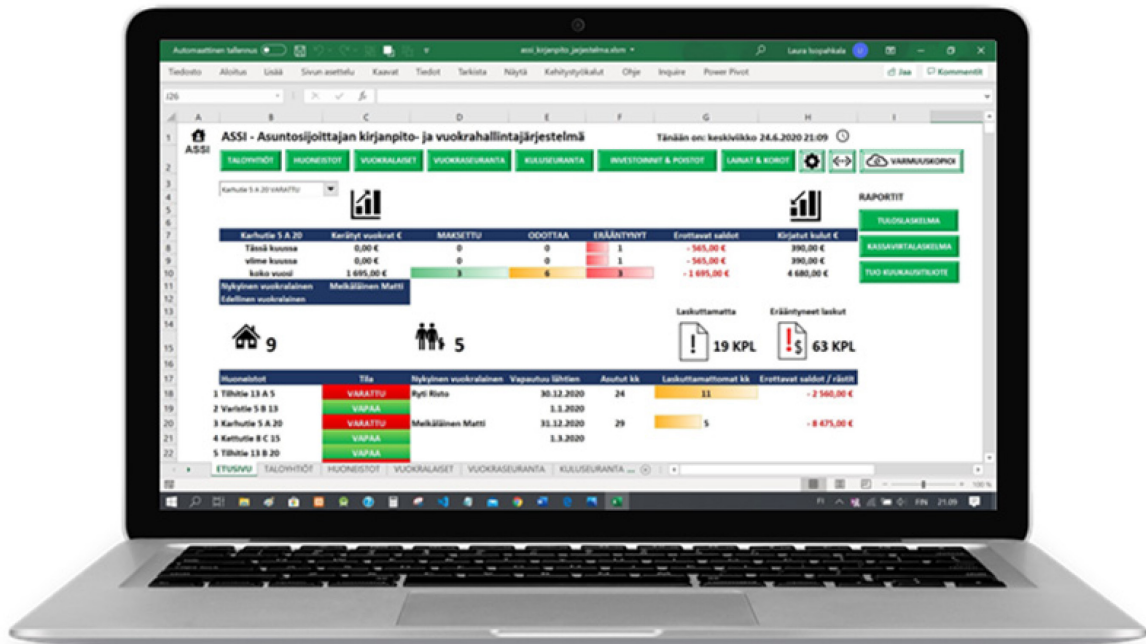
KUVA 2. ASSI – Asuntosijoittajan kirjanpito- ja vuokrahallintajärjestelmä [4]

Hyvin suunniteltu järjestelmä on oiva apuväline asuntosijoittajalle, jonka ansiosta vuokramaksujen seuranta ja muistiinpanojen pito helpottuu, sekä samalla lain asettamat vaatimukset tulevat täytettyä (kuva 4). Järjestelmän kehittäminen on aina toimiala-asiantuntijan ja järjestelmäkehittäjän yhteistyötä. Jälkimmäisen hyvä toimialatuntemus helpottaa kommunikointia ja vähentää väärinymmärryksen mahdollisuutta. Alaan ja asiakkaaseen syventyminen asiakaslähtöisen suunnittelun periaattein on kehitystyön onnistumisen lähtökohtana.

Tietojenkäsittelyn tutkinto-ohjelmasta valmistuva tradenomi saa opinnoissaan pohjan liiketalouteen ja yrittäjyyteen, mutta laajempi tietämys suunniteltavan järjestelmän toimialasta, siihen liittyvästä terminologiasta ja lainpuitteista vaatii aina tapauskohtaisesti syvempää teoriaopiskelua. Artikkelissa mainitun oppinäytetyön [4] toteuttajan aikaisempi työkokemus ja asiantuntijatietämys kirjanpitäjänä olivat hyvänä hyötynä kyseisessä kehitysprosessissa.

## Helppokäyttöinen järjestelmä

Tietojenkäsittelyn oppinäytetyönä toteutettiin Excel-pohjainen järjestelmä Visual Basic for Applications (VBA) -ohjelmointia hyödyntäen. Excel pohjaiseen ratkaisuun päädyttiin, koska yksityisillä asuntosijoittajilla on enemmän sääntö kuin poikkeus hoitaa sijoitustoiminnan kirjanpito lokaalisti taulukkolaskentaohjelmalla. Myös työn toimeksiantaja oli aikaisempaan ratkaisuna käyttänyt Exceliä kirjanpitonsa hoitamiseen. Kehitetyllä järjestelmällä asuntosijoittaja voi helposti hoitaa sijoitustoimintaan liittyvän tietojenkäsittelyn, esimerkiksi vuokramaksun seurannan ja tietojen keruun verotukseen. Lähtövaatimuksina olivat helppokäyttöisyys, lokaali toiminta sekä kustannustehokkuus. (Kuva 3.)



KUVA 3. Järjestelmän etusivunäkymä [5]

Järjestelmä tuo helpotusta ja automatiikkaa asuntosijoittajan päivittäisiin sijoitustoiminnan rutiineihin. Työn toimeksiantaja sai järjestelmän suoraan sijoitustoimintansa käyttöön ja kokee sen merkittävän hyödyllisenä. Hän antoi erityistä kiitosta järjestelmän yksinkertaisuudesta ja helppokäyttöisyydestä sekä hyödyllisistä ominaisuuksista, jotka toivat ratkaisun hänen aikaisempiin ongelmiinsa. Järjestelmän avulla asuntosijoittaja saa tallennettua kaikki sijoitustoimintaansa liittyvät oleelliset tiedot, kuten taloyhtiöiden tiedot, huoneistotiedot, vuokralaistiedot, vuokralaskut, vuokraustoiminnan kulut, tiedot lainoista ja koroista, poistoluettelot ja esimerkiksi vuokrasopimukset ja kuittiliitteet. Järjestelmä luo tarvittavat raportit, kuten tuloslaskelman ja kassavirtalaskelman, joista sijoittaja saa vietyä luvut suoraan veroilmoitukselle. Järjestelmä käsittelee ja analysoi tiliotteen, josta se osaa yhdistää tulleet vuokrasuoritukset oikeisiin huoneistokohteisiin. Se antaa avaimet kokonaisvaltaiseen asuntosijoitustoiminnan hallintaan.

Järjestelmä on vielä kehitysvaiheessa ja siitä tullaan kehittämään valmis tuote. Toimiva Beeta-versio on opinnäytetyön toimeksiantajan käytössä. Järjestelmä tuo ilmeisesti lisäarvoa ja hyötyä asuntosijoittajalle. Tulevaisuuden tavoitteena on tuotteen julkaiseminen jokaisen suomalaisen asuntosijoittajan hyödynnettäväksi.

Artikkeli perustuu opinnäytetyöhön:

Isopahkala, L. 2020. Asuntosijoittajan kirjanpito- ja vuokrahallintajärjestelmän suunnittelu ja toteutus. Oulun ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Oulu. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020090820223>

## Lähteet

1. [^Suomen Vuokranantajat ry. 2019. Perustietoa asuntosijoittamisesta. Hakupäivä 21.9.2020. https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta...](https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoa-asuntosijoittamisesta...)
2. [^Tulooverolaki 1992/1535, 2.32 §. Finlex. Hakupäivä 13.10.2020. https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O3L2P32](https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O3L2P32)
3. [^Verohallinto. 2020. Vuokratulojen verotus. Hakupäivä 21.9.2020. https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336...](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49336...)
4. [^ abIsopahkala, L. 2020. Asuntosijoittajan kirjanpito- ja vuokrahallintajärjestelmän suunnittelu ja toteutus. Oulun ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Oulu. Hakupäivä 13.10.2020. http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020090820223](http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020090820223)

## Kuvalähteet

1. [△TAULUKKO 1](http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020090820223). Esimerkki verotettavan vuokratulon laskennasta. Opinnäytetyössä Isopahkala, L. 2020. Asuntosijoittajan kirjanpito- ja vuokrahallintajärjestelmän suunnittelu ja toteutus. Oulun ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Oulu. Hakupäivä 13.10.2020. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020090820223>.
2. [△TAULUKKO 2](http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020090820223). Esimerkki vuokranmaksun seurannasta. Opinnäytetyössä Isopahkala, L. 2020. Asuntosijoittajan kirjanpito- ja vuokrahallintajärjestelmän suunnittelu ja toteutus. Oulun ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Oulu. Hakupäivä 13.10.2020. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020090820223>.
3. [△KUVA 1](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/ilmoitusohjeet/nain-ilmoitat-vuokratulot-veroilmoituksessa/). Verotulojen ilmoitus Verohallinnon sivuille. Verkkosivuilla Verohallinto. 2020. Näin ilmoitat vuokratulot vuoden 2019 veroilmoituksessa. Hakupäivä 12.10.2020. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/ilmoitusohjeet/nain-ilmoitat-vuokratulot-veroilmoituksessa/>
4. [△KUVA 2](http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020090820223). ASSI – Asuntosijoittajan kirjanpito- ja vuokrahallintajärjestelmä. Opinnäytetyössä Isopahkala, L. 2020. Asuntosijoittajan kirjanpito- ja vuokrahallintajärjestelmän suunnittelu ja toteutus. Oulun ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Oulu. Hakupäivä 13.10.2020. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020090820223>.
5. [△KUVA 4](http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020090820223). Järjestelmän etusivunäkymä. Opinnäytetyössä Isopahkala, L. 2020. Asuntosijoittajan kirjanpito- ja vuokrahallintajärjestelmän suunnittelu ja toteutus. Oulun ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Oulu. Hakupäivä 13.10.2020. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2020090820223>.

## Metatiedot

**Nimeke:** Järjestelmä asuntosijoittajan avuksi

**Tekijä:** Isopahkala Laura; Viinikka Sinikka

**Aihe, asiasanat:** asuntosijoittaminen, ilmoitusvelvollisuus, kirjanpito, sovellusohjelmat, verotus, Visual Basic for Applications

**Tiivistelmä:** Suomalaiset ovat innokkaita asuntosijoittajia, koska se tarjoaa tuottoa suhteellisen pienellä riskillä. Moni myös ajautuu asuntosijoittajaksi suunnittelemattaan esimerkiksi asunnonvaihdon yhteydessä. Sijoittajan on ilmoitettava Verohallinnolle saadut vuokratulot sekä tuloon kohdistuvat menot. Asuntosijoittajaksi ajautunut ei välttämättä tiedä omia velvollisuuksiaan. Jos sijoitusasuntoja on useampia, voidaan joutua ongelmiin tietojen hallittavuuden kanssa.

Asuntosijoittajan arkea helpottamaan on kehitetty sovellus, jolla vuokramaksujen seuranta, muistiinpanojen pito sekä veroilmoitusten teko helpottuvat. Samalla täyttyvät lain asettamat vaatimukset. Sovelluksen beeta-versio on toimeksiantajan käytössä. Tulevaisuuden tavoitteena on tuotteen julkaiseminen jokaisen suomalaisen asuntosijoittajan hyödynnettäväksi.

**Julkaisija:** Oulun ammattikorkeakoulu, Oamk

**Aikamääre:** Julkaistu 2020-11-23

**Pysyvä osoite:** <http://urn.fi/urn:nbn:fi-fe2020102888656>

**Kieli:** suomi

**Suhde:** <http://urn.fi/URN:ISSN:1798-2022>, ePooki - Oulun ammattikorkeakoulun tutkimus- ja kehitystyön julkaisut

**Oikeudet:** CC BY-NC-ND 4.0

## Näin viittaat tähän julkaisuun

Isopahkala, L. & Viinikka, S. 2020. Järjestelmä asuntosijoittajan avuksi. ePooki. Oulun ammattikorkeakoulun tutkimus- ja kehitystyön julkaisut 92. Hakupäivä xx.xx.xxxx. <http://urn.fi/urn:nbn:fi-fe2020102888656>.